

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 28 กันยายน - 4 ตุลาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เศรษฐกิจของหลายประเทศเริ่มมีสัญญาณว่ากำลังฟื้นตัว และเริ่มเกิดข้อถกเถียงกันในหมู่นักเศรษฐศาสตร์ทั่วโลกว่า เม็ดเงินกระตุ้นเศรษฐกิจจำนวนมหาศาลที่รัฐบาลหลายประเทศ (รวมทั้งประเทศไทย) ตั้งใจจะนำไปใส่ในระบบ แต่ยังไม่ส่งผลไปไม่ครบถ้วนนั้น ยังจำเป็นต้องลงไปทั้งหมดอยู่อีกหรือไม่ เพราะหากเทงบลงไปทั้งหมดจริงในขณะที่เศรษฐกิจฟื้นตัวเร็วกว่าคาดหมาย อาจก่อให้เกิดปัญหาในระยะยาวในแง่เสถียรภาพการเงินโดยที่หลายประเทศจะมีงบประมาณขาดดุลมหาศาลต่อเนื่อง และจะเป็นภาระของคนรุ่นหลังในการแบกรับภาระหนี้ต่อไป รวมทั้งอาจไปกดดันให้เงินเพื่อเพิ่มสูงขึ้นได้

เมื่อสัปดาห์ที่แล้ว รายงานนี้ได้นำเสนอข้อมูลการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ระหว่างเดือนมกราคม-กรกฎาคม แต่ขณะนี้ได้รับข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับเดือนสิงหาคมแล้ว จึงมีสถิติเดือนสิงหาคม และ 8 เดือนแรก ดังนี้

ในเดือนสิงหาคม 2552 มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมประมาณ 17,440 หน่วย แบ่งเป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ประเภทที่อยู่อาศัยประมาณ 12,730 หน่วย หรือเฉพาะที่อยู่อาศัยคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 73 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทรวมกัน ส่วนประเภทที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยนั้น มีที่ดินเปล่าประมาณ 3,670 แปลง ที่เหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น โรงแรม โรงงาน ฯลฯ

ที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์รวม 12,730 หน่วยนี้ มีมูลค่าการโอนรวมกันประมาณ 26,570 ล้านบาท หรือเฉลี่ยมูลค่าที่อยู่อาศัยหน่วยละประมาณ 2.09 ล้านบาท แบ่งประเภทได้ดังนี้

มีการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม 4,210 หน่วย มูลค่าการโอนรวมประมาณ 7,660 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหน่วยละ 1.82 ล้านบาท มีการโอนทาวน์เฮ้าส์ 4,050 หน่วย มูลค่าการโอนรวมประมาณ 5,430 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหน่วยละ 1.34 ล้านบาท มีการโอนบ้านเดี่ยว 2,760 หน่วย มูลค่าการโอนรวมประมาณ 9,390 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหน่วยละ 3.40 ล้านบาท ที่เหลืออีกประมาณ 1,710 หน่วยเป็นอาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด

ในแง่จำนวนหน่วย พบว่าในเดือนสิงหาคมมีการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นสัดส่วนมากที่สุด ประมาณร้อยละ 33 ของการโอนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 32 และบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 22 และในส่วนของที่เหลือประมาณร้อยละ 13 เป็นอาคารพาณิชย์และบ้านแฝดรวมกัน

ส่วนในแง่มูลค่า พบว่าประเภทบ้านเดี่ยวมีมูลค่าการโอนมากที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 35 ของการโอนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมคิดเป็นประมาณร้อยละ 29 และทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 20 และในส่วนของที่เหลือประมาณร้อยละ 16 เป็นอาคารพาณิชย์และบ้านแฝดรวมกัน

ที่ดินเปล่าประมาณ 3,670 แปลงนั้นมีมูลค่าการโอนรวมกันประมาณ 11,720 ล้านบาท หรือมูลค่าเฉลี่ยแปลงละ 3.19 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ข้อมูลนี้ยังไม่ได้คำนวณขนาดของที่ดิน จึงยังไม่สามารถระบุราคาต่อตารางวาได้

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมในเดือนสิงหาคม มีพื้นที่รวมกันประมาณ 177,900 ตารางเมตร หรือเฉลี่ย 42.0 ตารางเมตรต่อหน่วย และจากจำนวนทั้งหมดคิดเป็นเฉพาะที่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ จังหวัดเดียวประมาณ 146,300 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 83 ของทั้งหมด ที่เหลืออยู่ในจังหวัดนนทบุรีประมาณ 18,300 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 10 และอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการประมาณ 8,700 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 5

สำหรับยอดสะสมทั้งปีรวม 8 เดือน คือระหว่างมกราคม-สิงหาคม นั้น มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมกันประมาณ 127,800 หน่วย แบ่งเป็นการจดทะเบียนโอนที่อยู่อาศัยประมาณ 93,700 หน่วย หรือที่อยู่อาศัยคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 73 ของการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ส่วนที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยนั้นมีที่ดินเปล่าประมาณ 28,000 แปลง ที่เหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น

ที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ 93,700 หน่วยนี้ มีมูลค่าการโอนรวมประมาณ 193,700 ล้านบาท หรือเฉลี่ยมูลค่าที่อยู่อาศัยหน่วยละประมาณ 2.07 ล้านบาท แบ่งประเภทได้ดังนี้

มีการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม 33,000 หน่วย มูลค่าการโอนรวมประมาณ 59,500 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหน่วยละ 1.80 ล้านบาท มีการโอนทาวน์เฮ้าส์ 28,900 หน่วย มูลค่าการโอนรวมประมาณ 37,500 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหน่วยละ 1.30 ล้านบาท มีการโอนบ้านเดี่ยว 19,700 หน่วย มูลค่าการโอนรวมประมาณ 67,200 ล้านบาท หรือเฉลี่ยหน่วยละ 3.41 ล้านบาท

ในแง่จำนวนหน่วย พบว่าในแปดเดือนแรกของปี มีการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นประมาณร้อยละ 35 ของการโอนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 31 และบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 21

ส่วนในแง่มูลค่า บ้านเดี่ยวมีมูลค่าการโอนมากที่สุด คิดเป็นประมาณร้อยละ 35 ของการโอนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมคิดเป็นประมาณร้อยละ 31 และทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 19

ที่ดินเปล่าประมาณ 28,000 แปลงที่มีการโอนในแปดเดือนแรกมีมูลค่าการโอนรวมกันประมาณ 87,200 ล้านบาท

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมในแปดเดือนแรกของปีนี้ มีพื้นที่รวมกันประมาณ 1.38 ล้านตารางเมตร หรือเฉลี่ย 41.8 ตารางเมตรต่อหน่วย และจากจำนวนทั้งหมดคิดเป็นเฉพาะที่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ จังหวัดเดียวประมาณ 1.12 ล้านตารางเมตรหรือประมาณร้อยละ 81 ของทั้งหมด ที่เหลืออยู่ในจังหวัดนนทบุรีประมาณ 164,000 ตารางเมตรหรือประมาณร้อยละ 12 และอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการประมาณ 64,800 ตารางเมตรหรือประมาณร้อยละ 5

มองย้อนหลังแปดเดือนแรก พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุดในเดือนมีนาคม คือมีประมาณ 17,000 หน่วย รองลงมาเป็นเดือนมิถุนายนประมาณ 15,000 หน่วย สำหรับเดือนกรกฎาคมและสิงหาคมมีประมาณเดือนละ 12,700 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์มีประมาณ 10,200 หน่วย ในขณะที่เดือนอื่นๆ มีต่ำกว่าเดือนละ 10,000 หน่วย ดังนั้นในสามเดือนล่าสุดคือระหว่างมิถุนายน-สิงหาคมจึงมีหน่วยการโอนรวมกันมากถึงประมาณ 40,400 หน่วยหรือรวมกันประมาณร้อยละ 43 ของแปดเดือนแรกรวมกัน ข้อมูลนี้สอดคล้องกับในปีที่แล้วที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์หนาแน่นมากขึ้นในช่วงกลางปี

ในช่วงสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา ระหว่างวันที่ 1-4 ตุลาคม มีการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 21 ซึ่งผ่านพ้นไปด้วยดีและมีความคึกคัก นับเป็นสัญญาณที่ดีของภาคธุรกิจที่อยู่อาศัย ซึ่งมีแนวโน้มดีขึ้นมาก เช่นเดียวกับในอสังหาริมทรัพย์ภาคนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้ประกอบการด้านนิคมอุตสาหกรรมรายงานข้อมูลยอดขายหรือเช่าพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมากขึ้นในช่วงสองสามเดือนที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คำสั่งศาลปกครองซึ่งให้ระงับการดำเนินโครงการอุตสาหกรรม 76 โครงการในพื้นที่มาบตาพุดและพื้นที่ใกล้เคียง อาจเป็นจุดหักเหให้การลงทุนชะลอลง