

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 26 มกราคม – 1 กุมภาพันธ์ 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถานการณ์ทางการเมืองในอียิปต์กำลังคุกรุ่น แม้จะไม่มีผลใดๆ ต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย แต่ผลกระทบทางอ้อม คือทำให้ราคาน้ำมันในตลาดโลกมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นและเกิดปฏิกิริยาพะวักพะวงในหมู่นักลงทุน ทำให้ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ในประเทศต่างๆ ปรับลดลง กระทบเป็นลูกโซ่ทำให้ต้นทุนการประกอบการแพงขึ้น และความมั่งคั่งลดลง ประกอบกับปัจจัยการเมืองในประเทศที่เริ่มคุกรุ่นขึ้นมาอีก รอบ จากปัญหาชายแดนเขมรและการชุมนุมของกลุ่มคนเสื้อสี บรรยากาศโดยรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในระยะเฉพาะหน้าจึงไม่ดีนัก

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สรุปยอดการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ตลอดเดือนมกราคม พบว่ามีโครงการแนวราบเปิดใหม่รวม 7 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 1,700 หน่วย เป็นหน่วยบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 39 เป็นหน่วยทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 59 ที่เหลืออีกร้อยละ 2 เป็นหน่วยอาคารพาณิชย์ และจาก 7 โครงการดังกล่าว เป็นหน่วยของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์รวมกันประมาณร้อยละ 96 ที่เหลืออีกร้อยละ 4 เป็นของบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์

สำหรับโครงการเปิดใหม่ประเภทอาคารชุดในเดือนมกราคม ยังไม่มีผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายโครงการใหม่เลย มีเพียงบริษัทนอกตลาด 4 ราย เปิดรวมกัน 6 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 950 หน่วย

ขณะที่ในเดือนมกราคมของปีที่แล้ว มีโครงการแนวราบเปิดขายใหม่ทั้งเดือนประมาณ 5,200 หน่วย และโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งเดือนประมาณ 2,600 หน่วย จึงถือว่าในช่วงต้นปีนี้ กระแสการเปิดโครงการใหม่เบาบางลงจากปีที่แล้วมาก

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม – พฤศจิกายน) พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย

สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกันประมาณ 95,500 หน่วย (ปี 2552 ทั้งปีมีประมาณ 95,000 หน่วย) เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากช่วงเดียวกันของปี 2552 ซึ่งมีประมาณ 84,400 หน่วย

จากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในรอบ 11 เดือนแรก แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 57,800 หน่วย และในเขตปริมณฑลประมาณ 37,700 หน่วย แต่หากนับเฉพาะในเดือนพฤศจิกายน 2553 มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลรวมประมาณ 15,500 หน่วย แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 11,000 หน่วย และปริมณฑลประมาณ 4,500 หน่วย

ในจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในรอบ 11 เดือนแรกของปีนี้ เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 51,200 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมเอื้ออาทรประมาณ 16,000 หน่วย) บ้านเดี่ยวประมาณ 28,950 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 11,900 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 60 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์ประมาณ 2,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 19 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดประมาณ 1,250 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

พื้นที่ซึ่งมีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุดในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2553 คืออำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบัวทอง จ.นนทบุรี เขตคลองสามวา และอำเภอเมืองสมุทรสาคร ตามลำดับ

พื้นที่ซึ่งมีห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุดในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2553 คือ อำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ เขตห้วยขวาง เขตพระโขนง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และเขตสายไหม ตามลำดับ โดยห้องชุดทั้งหมดในเขตสายไหม และร้อยละ 90 ของห้องชุดในอำเภอบางพลีและอำเภอเมืองสมุทรปราการเป็นของโครงการเอื้ออาทร

จากห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด แบ่งออกเป็นหน่วยที่สร้างจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) ประมาณร้อยละ 32 เป็นหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ประมาณร้อยละ 36 และที่เหลือเป็นหน่วยจากการเคหะแห่งชาติ หรือโครงการเอื้ออาทร ประมาณร้อยละ 32