

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 18-24 พฤษภาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดสัมมนาวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยนำเสนอข้อมูลโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบหรือโครงการบ้านจัดสรร จากการสำรวจพบว่าในรอบครึ่งหลังของปี 2553 มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายรวมกันประมาณ 710 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังรวมกันประมาณ 138,300 หน่วย อยู่ในกรุงเทพฯ 51,400 หน่วย นนทบุรี 21,300 หน่วย ปทุมธานี 28,000 หน่วย สมุทรปราการ 26,800 หน่วย สมุทรสาคร 8,000 หน่วย นครปฐม 2,800 หน่วย แยกประเภทบ้านเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 66,600 หน่วยหรือร้อยละ 48 เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 53,300 หน่วยหรือร้อยละ 39 ที่เหลือเป็นบ้านแฝด อาคารพาณิชย์ หรือที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรร

มูลค่าโครงการจากหน่วยในผังทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 459,200 ล้านบาท จากหน่วยในผังทั้งหมด 138,300 หน่วยนั้น ขายได้แล้วประมาณ 84,000 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 61 มีมูลค่าขายได้แล้วประมาณ 273,700 ล้านบาท มูลค่าเหลือขายประมาณ 185,500 ล้านบาท สำหรับหน่วยที่ขายได้แล้วนั้นมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วรวมกันประมาณ 63,800 หน่วย หรือร้อยละ 76 จากหน่วยที่ขายได้

สำหรับสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยสร้างเสร็จแล้วประมาณ 82,900 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างประมาณ 21,400 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างอีกประมาณ 34,000 หน่วย เขตหรืออำเภอที่มีจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอลำลูกกา อำเภอบางพลี อำเภอลองหลวง และเป็นเขตที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดในขณะนี้เช่นกัน

นอกจากนี้ ยังมีโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในรอบ 4 เดือนแรกของปีนี้ เพิ่มอีกประมาณ 110 โครงการ จำนวนหน่วยรวมอีกประมาณ 21,100 หน่วย แยกเป็น ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 10,800 หน่วย

เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 7,900 หน่วย ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ โดยเขตหรืออำเภอที่มีการเปิดขายหน่วยบ้านจัดสรรใหม่มากที่สุดในรอบ 4 เดือนแรก ได้แก่ อำเภอลำลูกกา อำเภอบางกรวย เขตสะพานสูง อำเภอคลองหลวง อำเภอบางพลี และอำเภอสสามพราน

สำหรับโครงการอาคารชุด มีรวมกันประมาณ 320 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังรวมกันประมาณ 127,600 หน่วย อยู่ในกรุงเทพฯ 114,400 หน่วย นนทบุรี 5,500 หน่วย ปทุมธานี 1,900 หน่วย สมุทรปราการ 4,750 หน่วย นครปฐม 1,050 หน่วย ส่วนสมุทรสาครไม่มี แยกตามประเภทห้องชุดเป็นแบบสตูดิโอประมาณ 30,500 หน่วยหรือร้อยละ 24 เป็นแบบหนึ่งห้องนอนประมาณ 73,600 หน่วยหรือร้อยละ 58 เป็นแบบสองห้องนอนประมาณ 19,700 หน่วยหรือร้อยละ 15 ที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป โครงการของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาด 200-800 หน่วย ส่วนผู้ประกอบการนอกตลาดส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดไม่เกิน 200 หน่วย

มูลค่าโครงการจากหน่วยในผังทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 440,700 ล้านบาท แต่จากหน่วยในผังทั้งหมด 127,600 หน่วยนั้น ขายได้แล้วประมาณ 86,200 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 68 ของหน่วยทั้งหมดในผัง มีมูลค่าขายได้แล้วประมาณ 306,100 ล้านบาท มูลค่าเหลือขายประมาณ 134,600 ล้านบาท มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วรวมกันประมาณ 24,550 หน่วย หรือร้อยละ 28 จากหน่วยที่ขายได้

สำหรับสถานะของการก่อสร้าง พบว่าจากหน่วยทั้งหมดประมาณ 127,600 หน่วยนั้น สร้างเสร็จแล้วประมาณ 38,400 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างประมาณ 54,600 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างอีกประมาณ 34,600 หน่วย เขตที่มีจำนวนหน่วยห้องชุดในผังโครงการในระหว่างการขายมากที่สุด ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร เขตวัฒนา เขตบางนา เขตคลองเตย ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด ในขณะนี้ ได้แก่ เขตจตุจักร เขตบางนา อำเภอปากเกร็ด เขตวัฒนา เขตห้วยขวาง

นอกจากนี้ ยังมีโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในรอบ 4 เดือนแรกของปีนี้เพิ่มอีกประมาณ 45 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 20,400 หน่วย เป็นแบบสตูดิโอประมาณ 1,400 หน่วยหรือร้อยละ 7 เป็นแบบหนึ่งห้องนอนประมาณ 15,600 หน่วยหรือร้อยละ 77 เป็นแบบสองห้องนอนประมาณ 3,100 หน่วยหรือร้อยละ 15 ที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป เขตหรืออำเภอที่มีการเปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่มากที่สุดในรอบ 4 เดือนแรก ได้แก่ เขตบึงกุ่ม อำเภอปากเกร็ด เขตยานนาวา เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตบางนา