

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 10-23 สิงหาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดยภาพรวม ข้อมูลสถิติที่สะท้อนภาพตลาดที่อยู่อาศัยในรอบครึ่งแรกของปี 2554 ชี้ให้เห็นว่า ตลาดมีทิศทางถดถอยลงเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2553 ซึ่งเป็นไปตามความคาดหมายของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ในครึ่งแรกของปี 2554 ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเปิดโครงการใหม่เพื่อขายทั้งแนวราบ และแนวสูงในสัดส่วนเกือบเท่ากัน โดยในโครงการแนวราบหรือโครงการบ้านจัดสรรนั้น มีการเปิดขาย หน่วยใหม่รวมกันประมาณ 26,500 หน่วย จาก 143 โครงการใหม่ แบ่งเป็นโครงการที่เปิดขายโดย ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 18,200 หน่วย จาก 73 โครงการ และ ผู้ประกอบการอื่นอีกประมาณ 8,300 หน่วย แยกประเภทเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 11,050 หน่วย ทาวน์เฮาส์ประมาณ 13,150 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 1,250 หน่วย และอาคารพาณิชย์ประมาณ 1,050 หน่วย

เขตหรืออำเภอที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุด ได้แก่ อำเภอลำลูกกา (ประมาณ 2,180 หน่วย) อำเภอบางกรวย (ประมาณ 1,930 หน่วย) เขตทุ่งครุ (ประมาณ 1,580 หน่วย) เขตคลองหลวง (ประมาณ 1,370 หน่วย) เขตสะพานสูง (ประมาณ 1,370 หน่วย) เขตบางพลี (ประมาณ 1,350 หน่วย) อำเภอสามพราน (ประมาณ 1,190 หน่วย) อำเภอบางบัวทอง (ประมาณ 1,140 หน่วย) เขตสายไหม (ประมาณ 1,010 หน่วย) อำเภอปากเกร็ด (ประมาณ 980 หน่วย)

สำหรับโครงการประเภทอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในครึ่งแรกของปีนี้ มีประมาณ 26,500 หน่วย (ใกล้เคียงจำนวนหน่วยของโครงการแนวราบ) จาก 61 โครงการใหม่ แบ่งเป็นโครงการที่เปิดขายโดย ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 18,600 หน่วย จาก 24 โครงการ และ ผู้ประกอบการอื่นอีกประมาณ 7,900 หน่วย

เขตหรืออำเภอที่มีโครงการหน่วยในโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มากที่สุด ได้แก่ เขตบึงกุ่ม (ประมาณ 3,160 หน่วย) อำเภอปากเกร็ด (ประมาณ 2,660 หน่วย) เขตยานนาวา (ประมาณ 2,580 หน่วย) เขตวัฒนา (ประมาณ 1,930 หน่วย) เขตสวนหลวง (ประมาณ 1,900 หน่วย) เขตดินแดง (ประมาณ 1,550 หน่วย) เขตปทุมวัน (ประมาณ 1,510 หน่วย) เขตประเวศ (ประมาณ 1,440 หน่วย) เขตห้วยขวาง (ประมาณ 1,410 หน่วย) เขตบางนา (ประมาณ 1,070 หน่วย)

ในรอบครึ่งแรกปี 2554 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมประมาณ 39,400 หน่วย ลดลงร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับยอดรวมประมาณ 48,900 หน่วยในรอบครึ่งแรกของปีที่แล้ว

แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ ประมาณ 25,350 หน่วย (ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงครึ่งแรกของปีที่แล้ว) และในจังหวัดปริมณฑลอีกประมาณ 14,050 หน่วย (ลดลงร้อยละ 36 จากช่วงครึ่งแรกของปีที่แล้ว)

แยกประเภทที่อยู่อาศัย เป็นห้องชุดประมาณ 15,800 หน่วย (ร้อยละ 40 ของหน่วยทั้งหมด) บ้านเดี่ยวประมาณ 15,950 หน่วย (ร้อยละ 41) ทาวน์เฮาส์ประมาณ 5,120 หน่วย (ร้อยละ 13) อาคารพาณิชย์ประมาณ 1,650 หน่วย (ร้อยละ 4) และบ้านแฝดประมาณ 850 หน่วย (ร้อยละ 2)

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ลดลงมากถึงร้อยละ 33 ในครึ่งแรกของปี 2554 เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปีที่แล้ว คือลดลงจากประมาณ 109,200 หน่วย เหลือประมาณ 73,700 หน่วย ทั้งนี้ เนื่องจากในครึ่งแรกของปี 2553 ยังมีมาตรการกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัยซึ่งส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงนั้นมีปริมาณสูงมากกว่าปกติ โดยเฉพาะในเดือนมีนาคม 2553 มียอดโอนกรรมสิทธิ์สูงมากถึงประมาณ 38,800 หน่วย และในเดือนมิถุนายน 2553 ก็มียอดโอนสูงประมาณ 23,300 หน่วย

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในรอบครึ่งแรกของปีนี้ แบ่งเป็นการโอนจากนิติบุคคล (อนุมานว่าเป็นที่อยู่อาศัยหน่วยขายใหม่) ประมาณ 40,500 และการโอนจากบุคคลธรรมดา (อนุมานว่าเป็นที่อยู่อาศัยหน่วยขายมือสอง) ประมาณ 33,200 หน่วย

จากยอดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด แบ่งเป็น ห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด จำนวน 28,800 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 39) รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์จำนวน 23,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 31) บ้านเดี่ยวจำนวน 13,600 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์จำนวน 5,950 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 8) และบ้านแฝดจำนวน 2,150 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)