

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
โทร. 02-202-1518

18 พฤษภาคม 2553

ข้อมูลจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

ไตรมาสแรก ปี 2553

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประจำไตรมาสแรกของปี 2553 พบว่า มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ จำนวนรวมกัน 79,825 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับไตรมาสสุดท้ายของปี 2552 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือไตรมาสแรกของปี 2552

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยรายละเอียดว่า หากนับเฉพาะที่อยู่อาศัยโดยไม่รวมที่ดินเปล่าและไม่รวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ จะมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 61,200 แปลง เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากไตรมาสที่แล้ว และเพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

จากที่อยู่อาศัยที่โอนทั้งหมดนั้น เป็นอาคารชุดมากที่สุดจำนวน 26,852 ห้อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 106 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์จำนวน 16,767 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บ้านเดี่ยวจำนวน 10,363 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์จำนวน 5,770 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 47 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดจำนวน 1,448 หน่วย ลดลงร้อยละ 26 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สาเหตุที่ทำให้ยอดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์สูงเป็นประวัติการณ์นั้น เนื่องจากมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองที่เดิมมีกำหนดหมดอายุในวันที่ 28 มีนาคมที่ผ่านมา (ต่อมา มีการประกาศต่ออายุมาตรการ) ทำให้ทั้งผู้ซื้อ ผู้ขาย และสถาบันการเงินต่างเร่งดำเนินการธุรกรรมการโอนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก และเดือนมีนาคม 2553 เดือนเดียวมียอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 37,837 รายการ เกือบเท่ากับจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของไตรมาสแรกปีที่แล้วทั้งไตรมาสซึ่งมีจำนวนรวม 38,454 หน่วย โดยในปีที่แล้วมีจำนวนหน่วยการโอนเฉพาะเดือนมีนาคม 18,014 หน่วย

สำหรับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ซึ่งไม่ใช่ที่อยู่อาศัย มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 18,625 แปลง ส่วนใหญ่เป็นที่ดินเปล่า จำนวน 17,120 แปลง เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 45

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการจากต้นทางการโอนกรรมสิทธิ์ได้ว่ามีอัตราส่วนของหน่วยขายใหม่ต่อหน่วยขายมือสองประมาณร้อยละ 56 ต่อ 44 เทียบกับในปี 2552 ที่มีหน่วยขายใหม่ต่อหน่วยขายมือสองประมาณร้อยละ 49 ต่อ 51 ทั้งนี้ น่าจะเกิดจากที่ผู้ประกอบการเร่งสร้างที่อยู่อาศัยให้เสร็จทันการโอน โดยห้องชุดคอนโดมิเนียมและบ้านแฝดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของหน่วยใหม่มากกว่าหน่วยมือสอง ในขณะที่บ้านเดี่ยวทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของหน่วยมือสองมากกว่าหน่วยใหม่ โดยเฉพาะอาคารพาณิชย์มีหน่วยมือสองถึงร้อยละ 74

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกของปี 2553 มีรวมประมาณ 275,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 124 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยมีการโอนรวม 149,159 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 89 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนการโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ซึ่งไม่ใช่ที่อยู่อาศัยมีจำนวน 126,831 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 187 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

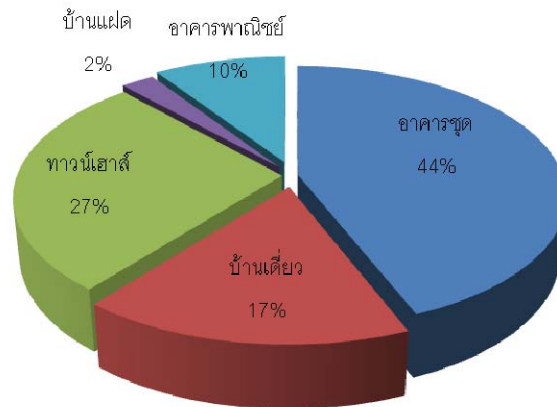
จากที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์รวมมูลค่า 149,159 ล้านบาทนั้น เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมูลค่า 69,643 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 47 ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 179 รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว มูลค่า 38,988 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 26) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 50 ทาวน์เฮาส์จำนวน 22,741 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 15) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 44 อาคารพาณิชย์จำนวน 14,732 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 10) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 45 และบ้านแฝดจำนวน 3,089 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 2) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 38

การโอนกรรมสิทธิ์ประเภทอาคารชุดในไตรมาสแรกของปี 2553 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1.22 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 111 จากไตรมาสแรกของปีก่อน โดยในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ประมาณ 1.02 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 115 รองลงมาเป็นจังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่ประมาณ 115,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 69 และจังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 176

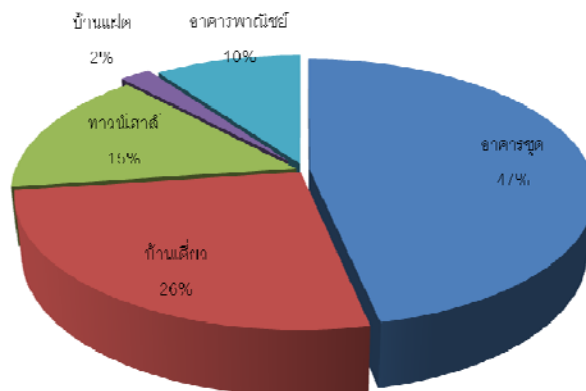
สัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่และมือสอง ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสแรก ปี 2553

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หน่วยรวม	นิติบุคคล	บุคคลธรรมดา
ที่อยู่อาศัยทุกประเภท	61,200	56%	44%
อาคารชุด	26,852	73%	27%
บ้านเดี่ยว	10,363	42%	58%
ทาวน์เฮ้าส์	16,767	47%	53%
บ้านแฝด	1,448	64%	36%
อาคารพาณิชย์	5,770	26%	74%

สัดส่วนจำนวนแปลงที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์



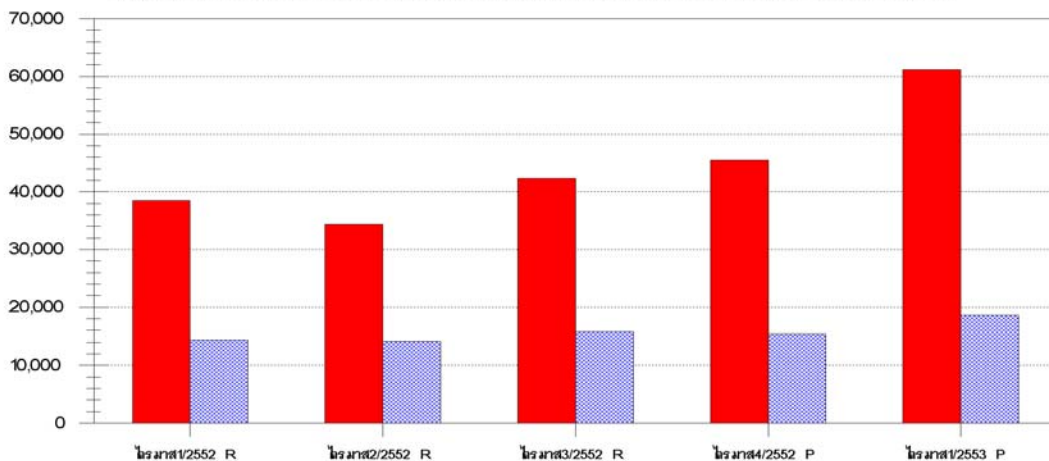
สัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์



มูลค่าเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยทุกประเภท หน่วยขายใหม่ และหน่วยขายมือสอง

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยของ หน่วยขายใหม่ (ล้านบาท)	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยของ หน่วยขายมือสอง (ล้านบาท)
ที่อยู่อาศัยทุกประเภท	2.44	2.99	1.74
อาคารชุด	2.59	3.11	1.20
บ้านเดี่ยว	3.76	4.73	3.07
ทาวน์เฮ้าส์	1.36	1.68	1.07
บ้านแฝด	2.13	2.46	1.55
อาคารพาณิชย์	2.55	3.52	2.21

จำนวนแปลงการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ใน กทม.-ปริมณฑล

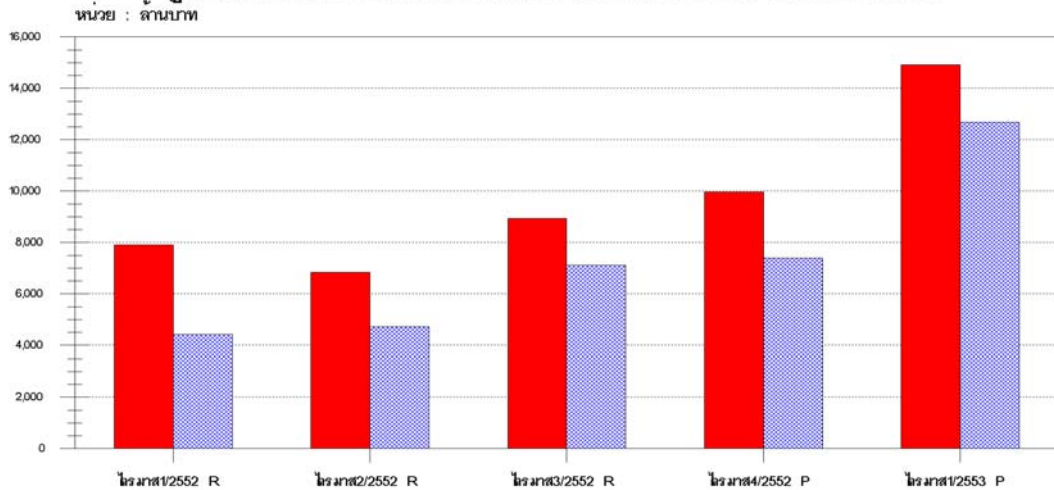


- หมายเหตุ: 1) เฉพาะเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนด และ บ.ส.3 ก
 2) เฉพาะการจดทะเบียนประเภทขาย ไม่รวมขายฝากและจำนอง
 3) R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง
 4) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น
 5) รัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน 2 รอบ รอบแรกตั้งแต่เดือน มี.ค.51 - มี.ค.52 และรอบที่ 2 ตั้งแต่เดือน มี.ค.52 - มี.ค.53
 6) ตั้ลอายุมาตรการไปจนถึง 31 พฤษภาคม 2553

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

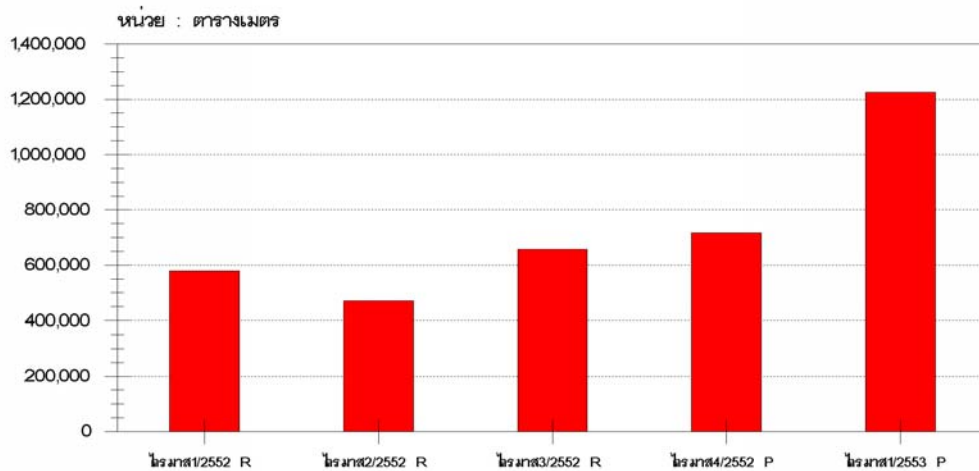
มูลค่าการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ใน กทม.-ปริมณฑล



- หมายเหตุ : 1) เฉพาะเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนด และ บ.ส.3 ก
2) เฉพาะการจดทะเบียนประเภทขาย ไม่รวมขายฝากและจำนอง
3) R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง
4) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น
5) รัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน 2 รอบ รอบแรกตั้งแต่เดือน มี.ค.51 - มี.ค.52 และรอบที่ 2 ตั้งแต่เดือน มี.ค.52 - มี.ค.53
6) ต่ออายุมาตรการไปจนถึง 31 พฤษภาคม 2553

ที่มา : กรมที่ดิน
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

พื้นที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดใน กทม.-ปริมณฑล



- หมายเหตุ : 1) เฉพาะการจดทะเบียนประเภทขาย ไม่รวมขายฝากและจำนอง
2) R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง
3) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น
4) รัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน 2 รอบ รอบแรกตั้งแต่เดือน มี.ค.51 - มี.ค.52 และรอบที่ 2 ตั้งแต่เดือน มี.ค.52 - มี.ค.53
5) ต่ออายุมาตรการไปจนถึง 31 พฤษภาคม 2553

ที่มา : กรมที่ดิน
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม