

## ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

### ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

#### ไตรมาส 2 ปี 2553

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่าในไตรมาส 2 ของปี 2553 มีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทจำนวนรวมประมาณ 57,400 หน่วย ลดลงร้อยละ 28 จากไตรมาสแรก **หากนับเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย** มีจำนวนประมาณ 45,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 26 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 จากไตรมาส 2 ของปี 2552

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมว่า จากที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดนั้น มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมากจากไตรมาสแรกในทุกประเภทของที่อยู่อาศัย แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปีที่แล้วพบว่ายังมีปริมาณสูงกว่า ทั้งนี้เป็นเพราะไตรมาสแรกของปีนี้มียอดการโอนสูงมากเป็นประวัติการณ์ และถึงแม้จะชะลอลงมากในไตรมาสที่สอง แต่ก็ยังมีแรงส่งจากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ขยายเวลามาจนจบเดือนมิถุนายนมาช่วย

ทั้งนี้ สามารถแยกการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยได้เป็นอาคารชุดมากที่สุดประมาณ 18,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 40) ลดลงร้อยละ 33 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์จำนวน 14,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 31) ลดลงร้อยละ 16 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บ้านเดี่ยวมีจำนวน 8,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) ลดลงร้อยละ 22 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์จำนวน 3,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) ลดลงร้อยละ 32 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดจำนวน 1,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3) ลดลงร้อยละ 17 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยอยู่ที่ประมาณ 92,000 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38 จากไตรมาสแรก แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนอาคารชุดมากที่สุด มูลค่า 35,000 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 38) ลดลงร้อยละ 50 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 85 จากไตรมาส

เดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยวมูลค่า 27,800 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 30) ลดลงร้อยละ 29 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทาวน์เฮาส์มูลค่า 18,200 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 20) ลดลงร้อยละ 20 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์มูลค่า 8,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 9) ลดลงร้อยละ 42 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดมูลค่า 2,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 3) ลดลงร้อยละ 19 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

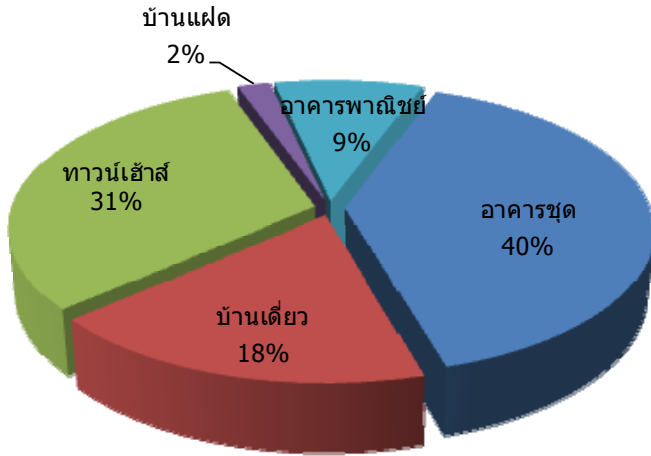
5 เขตที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์จากนิติบุคคลซึ่งส่วนใหญ่เป็นหน่วยขายใหม่ มากที่สุดในไตรมาส 2 ปี 2553 คือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

สำหรับ 5 เขตที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์จากบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นหน่วยขายมือสอง มากที่สุดในไตรมาส 2 ปี 2553 คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตบางซื่อ และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

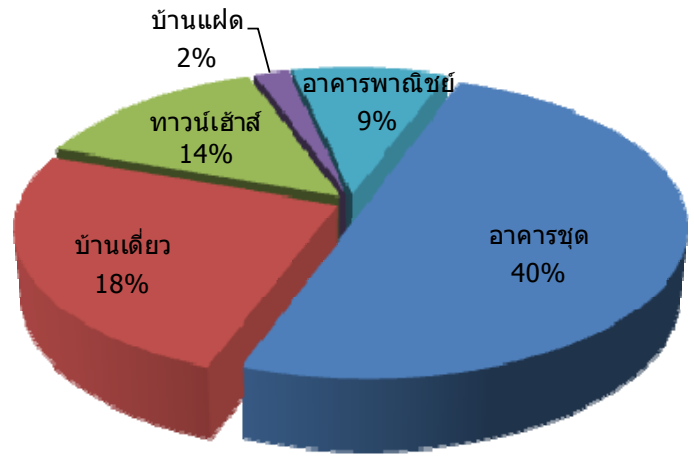
ค่ากลาง (Median) ต่อหน่วยของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของบ้านเดี่ยวมีค่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 2.5 ล้านบาท โดยค่ากลางของหน่วยขายใหม่ (โอนจากนิติบุคคล) อยู่ที่ 3.76 ล้านบาท และหน่วยขายมือสอง (โอนจากบุคคลธรรมดา) อยู่ที่ประมาณ 1.63 ล้านบาท รองลงมาคือบ้านแฝด ซึ่งมีค่ากลางมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 2 ล้านบาท โดยหน่วยขายใหม่มีมูลค่าต่อหน่วยประมาณ 2.5 ล้านบาท และหน่วยขายมือสองมีมูลค่าต่อหน่วยอยู่ที่ 1.3 ล้านบาท สำหรับห้องชุดคอนโดมิเนียมมีค่ากลางของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ต่อหน่วยประมาณ 1.03 ล้านบาท โดยหากเป็นหน่วยใหม่มีมูลค่าต่อหน่วยประมาณ 1.62 ล้านบาท และหากเป็นหน่วยขายมือสองมีมูลค่าต่อหน่วยประมาณ 4.7 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาเดือนมิถุนายนเพียงเดือนเดียวพบว่า มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย 22,680 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 53 จากเดือนพฤษภาคม (ซึ่งเป็นเดือนที่เกิดเหตุการณ์รุนแรงทางการเมือง) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 41 จากเดือนเดียวกันของปีก่อน

สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์  
ไตรมาส 2 ปี 2553



สัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์  
ไตรมาส 2 ปี 2553



ค่ากลาง (Median) ต่อหน่วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ประเภทผู้ถือกรรมสิทธิ์	2552				2553	
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
อาคารชุด	บุคคลธรรมดา (หน่วยมือสอง)	424,266	433,650	468,290	450,000	468,000	470,550
	นิติบุคคล (หน่วยใหม่)	1,452,748	1,612,800	1,567,620	1,769,094	1,727,640	1,616,359
	รวม	1,103,000	1,050,525	1,216,000	1,486,503	1,340,000	1,034,646
บ้านเดี่ยว	บุคคลธรรมดา (หน่วยมือสอง)	1,592,000	1,500,000	1,600,000	1,656,320	1,736,640	1,630,870
	นิติบุคคล (หน่วยใหม่)	3,647,163	3,890,000	3,567,500	3,600,000	3,517,560	3,756,600
	รวม	2,500,000	2,600,000	2,626,000	2,630,000	2,541,250	2,500,000
ทาวน์เฮ้าส์	บุคคลธรรมดา (หน่วยมือสอง)	800,000	800,000	800,000	815,328	844,800	818,832
	นิติบุคคล (หน่วยใหม่)	1,319,000	1,384,225	1,440,000	1,461,000	1,342,880	1,280,000
	รวม	950,000	950,000	998,760	1,000,000	1,000,000	960,000
บ้านแฝด	บุคคลธรรมดา (หน่วยมือสอง)	1,231,000	1,280,000	1,300,000	1,260,000	1,387,000	1,298,500
	นิติบุคคล (หน่วยใหม่)	2,229,500	2,282,616	2,429,000	2,400,000	2,461,000	2,500,000
	รวม	1,790,000	1,938,240	2,050,000	2,046,500	2,061,310	2,000,000
อาคารพาณิชย์	บุคคลธรรมดา (หน่วยมือสอง)	1,417,200	1,494,528	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
	นิติบุคคล (หน่วยใหม่)	2,144,392	2,234,569	1,884,248	2,040,000	2,000,000	1,912,500
	รวม	1,550,000	1,595,000	1,600,000	1,607,520	1,614,468	1,513,200

สัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่และมือสอง ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2 ปี 2553

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หน่วยรวม	นิติบุคคล (หน่วยขายใหม่)	บุคคลธรรมดา (หน่วยขายมือสอง)
ที่อยู่อาศัยทุกประเภท	45,200	52%	48%
อาคารชุด	18,000	66%	34%
บ้านเดี่ยว	8,100	41%	59%
ทาวน์เฮ้าส์	14,000	47%	53%
บ้านแฝด	1,200	62%	38%
อาคารพาณิชย์	3,900	22%	78%

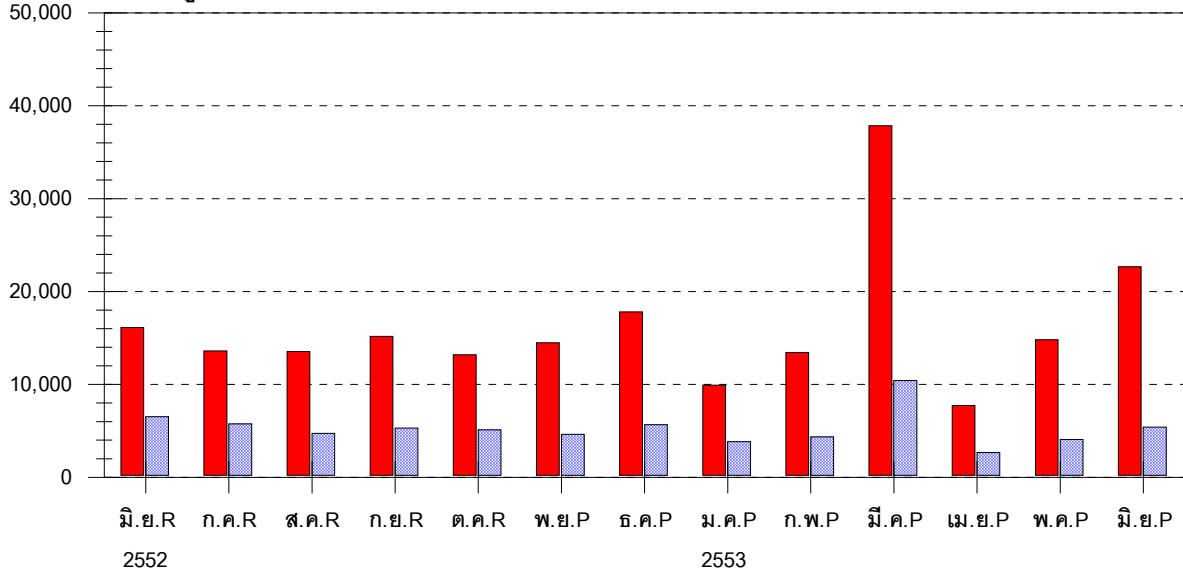
5 ลำดับเขตที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดใน กทม. – ปริมาณไตรมาส 2 ปี 2553

ลำดับ	ห้องชุดคอนโดมิเนียม		ที่อยู่อาศัยแนวราบ		รวมทุกประเภท	
	หน่วยขายใหม่	หน่วยมือสอง	หน่วยขายใหม่	หน่วยมือสอง	หน่วยขายใหม่	หน่วยมือสอง
1	พระโขนง	บางกะปิ	อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	บางกะปิ	พระโขนง	บางกะปิ
2	บางซื่อ	พระโขนง	อ.เมืองนนทบุรี	อ.เมือง สมุทรปราการ	บางซื่อ	พระโขนง
3	ห้วยขวาง	บางซื่อ	อ.เมือง สมุทรปราการ	อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	อ.เมือง สมุทรปราการ
4	คลองสาน	อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	พระโขนง	ห้วยขวาง	บางซื่อ
5	สวนหลวง	อ.เมืองนนทบุรี	คลองหลวง	บางขุนเทียน	อ.เมืองนนทบุรี	อ.เมืองนนทบุรี

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

**แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ใน กทม. - ปริมาณ**



หมายเหตุ : 1) เฉพาะเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนด และ น.ส.3 ก

2) เฉพาะการจดทะเบียนประเภทขาย ไม่รวมขายฝากและจำนอง

3) R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง

4) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

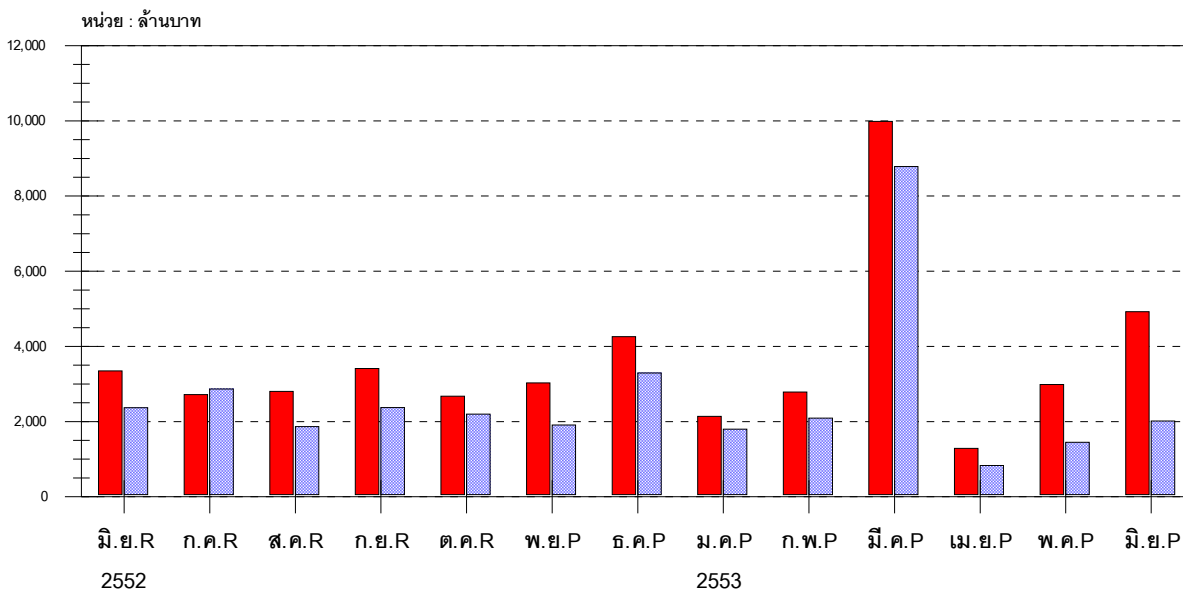
5) รัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน 4 รอบ รอบแรกตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ค.51 - 31 มิ.ค.52 รอบที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ค.53 รอบที่ 3 ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.53 และรอบที่ 4 ตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ย.53

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

■ ที่อยู่อาศัย/Residential Buildings ■ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ/Other Buildings

**แผนภูมิที่ 2 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ใน กทม. - ปริมาณ**



หมายเหตุ : 1) เฉพาะเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนด และ น.ส.3 ก

2) เฉพาะการจดทะเบียนประเภทขาย ไม่รวมขายฝากและจำนอง

3) R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง

4) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

5) รัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน 4 รอบ รอบแรกตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ค.51 - 31 มิ.ค.52 รอบที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ค.53 รอบที่ 3 ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค.53 และรอบที่ 4 ตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ย.53

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

■ ที่อยู่อาศัย/Residential Buildings ■ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ/Other Buildings