

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

13 ตุลาคม 2553

โทร. 02-202-1518

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มกราคม – สิงหาคม 2553

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่าที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนสิงหาคมมีการปรับตัวขึ้นจากเดือนกรกฎาคมมาก เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยในเดือนกรกฎาคมซบเซาหนักหลังสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และเมื่อพิจารณา 8 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม – สิงหาคม) พบว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในเดือนสิงหาคม 2553 มีการโอนที่อยู่อาศัยจำนวน 9,000 หน่วย เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 73 จากเดือนกรกฎาคม (ซึ่งมีจำนวนเพียง 5,200 หน่วย) แต่ลดลงร้อยละ 33 จากเดือนสิงหาคม 2552 (ซึ่งมีจำนวน 13,500 หน่วย) แบ่งเป็น ทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวนประมาณ 3,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 36) เพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 89 จากเดือนกรกฎาคม รองลงมาเป็น อาคารชุดประมาณ 2,800 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32) เพิ่มขึ้นร้อยละ 72 บ้านเดี่ยวจำนวน 1,750 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 19) เพิ่มขึ้นร้อยละ 73 อาคารพาณิชย์จำนวน 800 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 8) เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 และบ้านแฝดจำนวน 450 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 5) เพิ่มขึ้นร้อยละ 62

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 16,150 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 86 จากเดือนกรกฎาคม (ซึ่งมีมูลค่า 8,700) แต่ลดลงร้อยละ 42 จากสิงหาคม 2552 (ซึ่งมีมูลค่า 28,000 ล้านบาท) แบ่งเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด มูลค่า 5,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 34) เพิ่มขึ้นร้อยละ 85 จากเดือนกรกฎาคม รองลงมาเป็นอาคารชุดมูลค่า 4,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 28) เพิ่มขึ้นร้อยละ 104 ทาวน์เฮ้าส์มูลค่า 4,000 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 25) เพิ่มขึ้นร้อยละ 111 อาคารพาณิชย์มูลค่า 1,600 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 10) เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 และบ้านแฝดมูลค่า 600 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 4) เพิ่มขึ้นร้อยละ 103

เมื่อพิจารณาในช่วงเวลาที่ยาวขึ้นคือ **8 เดือนแรก**ของปี 2553 (มกราคม-สิงหาคม) พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่อยู่อาศัยประมาณ 120,600 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (ซึ่งมีจำนวน 99,900 หน่วย) โดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากผู้ซื้อเร่งโอนก่อนมาตรการขึ้นอายุในช่วงครึ่งปีแรก

จากที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดจำนวน 120,600 หน่วยนี้ แบ่งเป็นอาคารชุดมากที่สุด จำนวน 49,300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 41) เพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 45 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 35,700 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 29) เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 บ้านเดี่ยวจำนวน 21,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 อาคารพาณิชย์จำนวน 11,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 และบ้านแฝดจำนวน 3,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 266,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (ซึ่งมีมูลค่า 202,600 ล้านบาท) แบ่งเป็นอาคารชุดมูลค่า 111,400 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 42) เพิ่มขึ้นร้อยละ 83 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยวมูลค่า 75,200 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 28) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทาวน์เฮ้าส์มูลค่า 46,900 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 18) เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 อาคารพาณิชย์มูลค่า 26,200 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 10) เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และบ้านแฝดมูลค่า 6,400 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 2) เพิ่มขึ้นร้อยละ 5

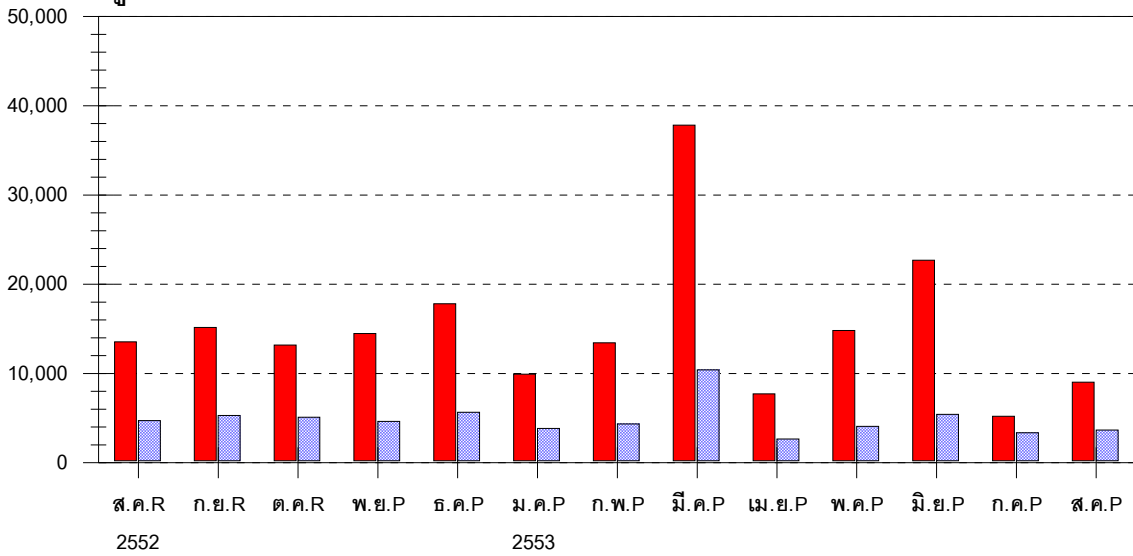
5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยขายใหม่รวมกันทุกประเภท มากที่สุดในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม-สิงหาคม) คือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางกะปิ และอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตามลำดับ สำหรับ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมขายใหม่มากที่สุดคือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองนนทบุรี และเขตคลองสาน ตามลำดับ

5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยขายมือสองรวมกันทุกประเภท มากที่สุด คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตบางซื่อ และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ และสำหรับ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

เมื่อเปรียบเทียบการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรกซึ่งเป็นช่วงก่อนสิ้นสุดมาตรการ และ 2 เดือนหลัง มาตรการสิ้นสุด (กรกฎาคม-สิงหาคม) พบว่าราคาเฉลี่ย (Average) ของที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในทุก ประเภทบ้าน โดยบ้านเดี่ยวมีราคาเฉลี่ยลดลงจาก 3.6 ล้านบาท ในช่วงครึ่งปีแรก เป็น 3.1 ล้านบาทในช่วงเดือน กรกฎาคม-สิงหาคม อาคารพาณิชย์ลดลงจาก 2.4 ล้านบาท เป็น 2.2 ล้านบาท อาคารชุดลดลงจาก 2.3 ล้านบาท เป็น เพียง 1.5 ล้านบาท บ้านแฝดลดลงจาก 2.1 ล้านบาท เป็น 1.2 ล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์ลดลงจาก 1.3 ล้านบาท เป็น 1.2 ล้านบาท แสดงว่าผู้ซื้อบ้านราคาแพงได้เร่งการตัดสินใจซื้อโอนไปตั้งแต่ก่อนสิ้นสุดมาตรการลดค่าธรรมเนียม เนื่องจากสามารถลดค่าใช้จ่ายไปได้มาก

สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองต่อการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ในเดือน กรกฎาคม-สิงหาคม (หลังหมดมาตรการลดค่าธรรมเนียม) อยู่ที่ประมาณ 55:45 ซึ่งแตกต่างจากในรอบ 6 เดือนแรกที่ สัดส่วนการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมีน้อยกว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ในสัดส่วนประมาณ 30:70 จึงอาจ เป็นสัญญาณให้เห็นว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อาจลดความร้อนแรงลงเมื่อหมดมาตรการสนับสนุนการโอน แล้ว

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ใน กทม. - ปริมาณ รายเดือน

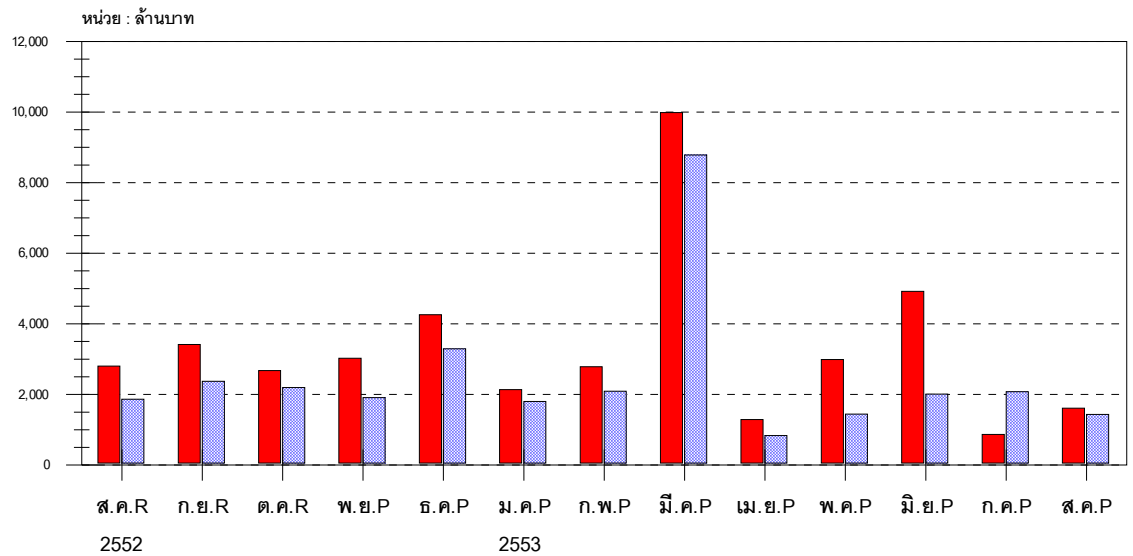


หมายเหตุ : 1) เฉพาะเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนด และ น.ส.3 ก
2) เฉพาะการจดทะเบียนประเภทขาย ไม่รวมขายฝากและจำนอง
3) R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง
4) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น
5) รัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน 4 รอบ
รอบแรกตั้งแต่เดือน มี.ค.51 - มี.ค.52 รอบที่ 2 ต่ออายุถึง มี.ค.53 รอบที่ 3 ต่ออายุถึง พ.ค.53 และรอบที่ 4
ต่ออายุจนถึง มิ.ย.53

■ ที่อยู่อาศัย/Residential Buildings ■ อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ/Other Buildings

ที่มา : กรมที่ดิน
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 2 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ใน กทม. - ปริมาณ รายเดือน

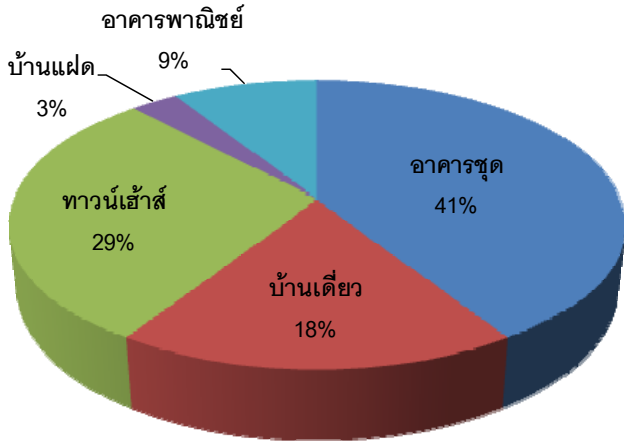


หมายเหตุ : 1) เฉพาะเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนด และ น.ส.3 ก
2) เฉพาะการจดทะเบียนประเภทขาย ไม่รวมขายฝากและจำนอง
3) R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง
4) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น
5) รัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน 4 รอบ
รอบแรกตั้งแต่เดือน มี.ค.51 - มี.ค.52 รอบที่ 2 ต่ออายุถึง มี.ค.53 รอบที่ 3 ต่ออายุถึง พ.ค.53 และรอบที่ 4
ต่ออายุจนถึง มิ.ย.53

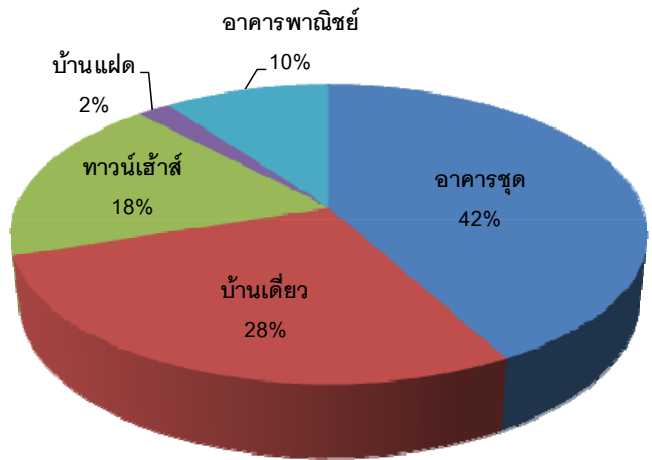
■ ที่อยู่อาศัย/Residential Buildings ■ อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ/Other Buildings

ที่มา : กรมที่ดิน
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
รวม 8 เดือนแรก (มกราคม – สิงหาคม) ปี 2553



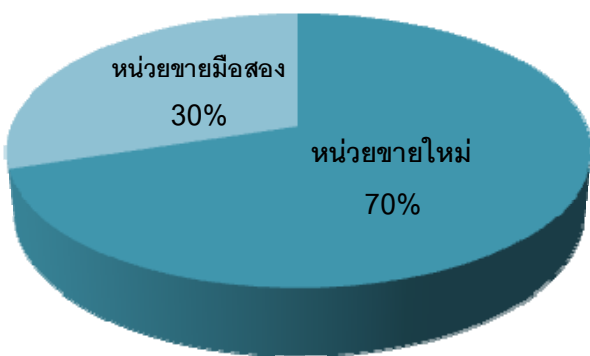
สัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
รวม 8 เดือนแรก (มกราคม – สิงหาคม) ปี 2553



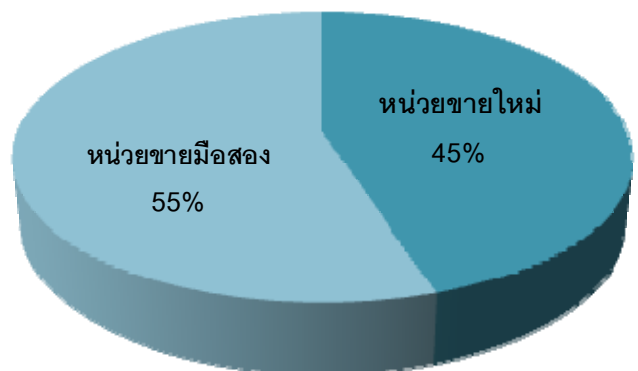
สัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่และมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ 8 เดือนแรก (มกราคม – สิงหาคม) ปี 2553

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หน่วยรวม	หน่วยขายใหม่	หน่วยขายมือสอง
ที่อยู่อาศัยทุกประเภท	120,600	53%	47%
อาคารชุด	49,300	67%	33%
บ้านเดี่ยว	21,200	41%	59%
ทาวน์เฮ้าส์	35,700	46%	54%
บ้านแฝด	3,400	67%	33%
อาคารพาณิชย์	11,000	24%	76%

สัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
ครึ่งปีแรก (มกราคม – มิถุนายน) ปี 2553



สัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
กรกฎาคม – สิงหาคม ปี 2553



ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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