สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 5 – 11 ตุลาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

****

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั่วกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วง 8 เดือนแรกของปี ระหว่างมกราคม – สิงหาคม พบว่ามีจำนวนรวมประมาณ 59,500 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯประมาณ 32,200 หน่วย และในเขตปริมณฑลประมาณ 27,300 หน่วย

หากแบ่งตามประเภท พบว่าเป็นอาคารชุดจำนวนประมาณ 28,500 หน่วย (ในจำนวนนี้เป็นอาคารชุดเอื้ออาทร 8,900 หน่วย) บ้านเดี่ยวประมาณ 20,000 หน่วย ทาวน์เฮาส์ประมาณ 9,050 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 1,250 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 700 หน่วย

5 เขตที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุดในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2553 นั้นอยู่ในเขตปริมณฑลทั้งหมด คืออำเภอบางใหญ่ นนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

สำหรับ 5 เขตที่มีห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุดในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2553 คือ อำเภอบางพลี สมุทรปราการ เขตพระโขนง อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตห้วยขวาง และเขตบางขุนเทียน ตามลำดับ

จากห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด แบ่งออกเป็นหน่วยที่สร้างจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) ประมาณร้อยละ 24 และเป็นหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ประมาณร้อยละ 45 ที่เหลือเป็นหน่วยโครงการเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ประมาณร้อยละ 31

เมื่อพิจารณาเฉพาะเดือนสิงหาคมพบว่า มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ประมาณ 5,400 หน่วย แบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 3,800 หน่วย และในเขตปริมณฑลประมาณ 1,600 หน่วย

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ประมวลผลข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่าใน 8 เดือนแรกของปี (มกราคม – สิงหาคม 2553) มีการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่อยู่อาศัยประมาณ 120,600 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (ซึ่งมีจำนวน 99,900 หน่วย) โดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในที่อยู่อาศัยทุกประเภท เนื่องจากผู้ซื้อเร่งโอนก่อนมาตรการสิ้นอายุวันที่ 30 มิถุนายน 2553

จากที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดจำนวน 120,600 หน่วยนี้ แบ่งเป็นอาคารชุดมากที่สุด จำนวน 49,300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 41) รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 35,700 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 29) บ้านเดี่ยวจำนวน 21,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์จำนวน 11,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝดจำนวน 3,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 266,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แยกเป็นอาคารชุดมูลค่า 111,400 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 42) รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว มูลค่า 75,200 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 28) ทาวน์เฮ้าส์มูลค่า 46,900 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์มูลค่า 26,200 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 10) และบ้านแฝดมูลค่า 6,400 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 2) ตามลำดับ

5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยขายใหม่ทุกประเภทรวมกันมากที่สุดในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม-สิงหาคม) คือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางกะปิ และอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตามลำดับ

สำหรับ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมขายใหม่มากที่สุดคือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองนนทบุรี และเขตคลองสาน ตามลำดับ

5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยขายมือสองทุกประเภทรวมกันมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตบางซื่อ และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

และสำหรับ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

เฉพาะในเดือนสิงหาคม มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากเดือนกรกฎาคมมาก เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยในเดือนกรกฎาคมซบเซาหนักหลังสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม โดยในเดือนสิงหาคม 2553 มีการโอนที่อยู่อาศัยจำนวน 9,000 หน่วย เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 73 จากเดือนกรกฎาคม (ซึ่งมีจำนวนเพียง 5,200 หน่วย) แต่ลดลงร้อยละ 33 จากเดือนสิงหาคม 2552

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ในจำนวนนี้ แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวนประมาณ 3,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 36 ของที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด) เพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 89 จากเดือนกรกฎาคม รองลงมาเป็นอาคารชุดประมาณ 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 ล้านบาท) แต่ลดลงร้อยละ 42 จากสิงหาคม 2552 (ซึ่งมีมูลค่า28,000 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

เมื่อเปรียบเทียบการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรกซึ่งเป็นช่วงก่อนสิ้นสุดมาตรการ และ 2 เดือนหลังมาตรการสิ้นสุด (กรกฎาคม-สิงหาคม) พบว่าราคาเฉลี่ย (Average) ของที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในทุกประเภทบ้าน

โดยบ้านเดี่ยวมีราคาเฉลี่ยลดลงจาก 3.6 ล้านบาท ในช่วงครึ่งปีแรก เป็น 3.1 ล้านบาทในช่วงเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม อาคารชุดลดลงจาก 2.3 ล้านบาท เป็นเพียง 1.5 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ลดลงจาก 1.3 ล้านบาท เป็น 1.2 ล้านบาท อาคารพาณิชย์ลดลงจาก 2.4 ล้านบาท เป็น 2.2 ล้านบาท และบ้านแฝดลดลงจาก 2.1 ล้านบาท เป็น 1.2 ล้านบาท

ราคาเฉลี่ยที่ลดลง แสดงว่าผู้ซื้อบ้านราคาแพงได้เร่งการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์โดยใช้ประโยชน์จากมาตรการเต็มที่ไปแล้ว เนื่องจากสามารถลดค่าใช้จ่ายไปได้มาก

สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองต่อการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ในเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม (หลังหมดมาตรการลดค่าธรรมเนียม) อยู่ที่ประมาณ 55:45 ซึ่งแตกต่างจากในรอบ 6 เดือนแรกที่สัดส่วนการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมีน้อยกว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ในสัดส่วนประมาณ 30:70 จึงอาจเป็นสัญญาณให้เห็นว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อาจลดความร้อนแรงลงเมื่อหมดมาตรการสนับสนุนการโอนแล้ว

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com