

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 19-25 มกราคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่าในเดือนพฤศจิกายน 2553 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 12,900 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 26,800 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับเดือนตุลาคม 2553 แต่ลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับเดือนพฤศจิกายน 2552

แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด จำนวน 5,300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 41) รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 4,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32) บ้านเดี่ยวจำนวน 2,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 17) อาคารพาณิชย์จำนวน 950 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 7) และบ้านแฝดจำนวน 350 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

เมื่อพิจารณาตลอดช่วง 11 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม-พฤศจิกายน) พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 160,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด จำนวน 64,300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 40) รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 48,500 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 30) บ้านเดี่ยวจำนวน 28,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์จำนวน 14,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝดจำนวน 4,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3) มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในรอบ 11 เดือนแรกรวมกันประมาณ 345,700 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากช่วงเดียวกันของปี 2552

พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่มากที่สุด ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ เขตคลองสาน และอำเภอเมืองนนทบุรี แต่พื้นที่ที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมขายใหม่ เฉลี่ยต่อรายการสูงที่สุด คือ เขตปทุมวัน มีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ 11.4 ล้านบาท เขตบางรัก 9.9 ล้านบาท เขตคลองเตย 8.3 ล้านบาท เขตยานนาวา 7.3 ล้านบาท และเขตวัฒนา 5.0 ล้านบาท

ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ แต่พื้นที่ที่มี

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสอง เฉลี่ยต่อรายการสูงที่สุด คือ เขตปทุมวัน โดยอยู่ที่ 9.3 ล้านบาท เขตวัฒนา 6.0 ล้านบาท เขตคลองเตย 5.5 ล้านบาท เขตบางรัก 4.1 ล้านบาท และเขตราชเทวี 3.5 ล้านบาท

สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่าพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบขายใหม่ มากที่สุด ได้แก่ อำเภอลำลูกกา จ.ปทุมธานี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบัวทอง จ.นนทบุรี เขตบางขุนเทียน และอำเภอลำลูกกา จ.ปทุมธานี ตามลำดับ

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่าสำหรับปี 2553 ทั่วประเทศ น่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่า 170,000 หน่วย

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ตรวจสอบยอดการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในรอบเดือนมกราคมที่ผ่านมา พบว่ามีโครงการแนวราบเปิดใหม่เพียง 2 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันเพียงประมาณ 310 หน่วย เป็นโครงการบ้านเดี่ยวประมาณ 250 หน่วย ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 โครงการ โครงการตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ และเป็นโครงการทาวน์โฮมบวกราคาพาณิชย์ประมาณ 60 หน่วยของบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์อีก 1 โครงการ โดยโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ

ส่วนโครงการอาคารชุดมือออกใหม่แล้ว 6 โครงการ รวมประมาณ 1,000 หน่วย ยังไม่มีของบริษัทใหญ่เจ้าตลาดออกมาในช่วงนี้ แต่มีบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์รายหนึ่งออกโครงการอาคารชุดแล้ว 3 โครงการรวมในเดือนมกราคม รวมกันประมาณ 360 หน่วย

จาก 6 โครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลางรวม 5 โครงการ ได้แก่ โครงการที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนรัชดาภิเษก ถนน พหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนราชวิถี ส่วนอีกโครงการหนึ่งอยู่ในเขตจังหวัดนนทบุรี

เทียบกับช่วงเดือนมกราคมของปีที่แล้ว มีโครงการแนวราบออกใหม่ทั้งเดือนประมาณ 5,200 หน่วย และโครงการอาคารชุดออกใหม่ทั้งเดือนประมาณ 2,600 หน่วย จึงถือว่าปีนี้โครงการใหม่ออกตัวค่อนข้างช้า หนึ่ง ในช่วงต้นปีนี้ มีผู้ประกอบการรายใหญ่ 2-3 บริษัท จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายลดแลกแจกแถมหลายรายการ อาจเป็นสัญญาณสื่อให้เห็นสภาพตลาดว่า ในช่วงต้นปีนี้ยังต้องมีการกระตุ้นตลาดกันยกใหญ่เพื่อสร้างความคึกคักให้กลับคืนมา หลังจากที่ชะลอไปมากตั้งแต่ช่วงเดือนพฤศจิกายนปีที่แล้ว