

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 6 – 12 เมษายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับรอบ 2 เดือนแรก (มกราคม – กุมภาพันธ์) ของปี 2554 พบว่าปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงมาก กล่าวคือ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมกันเพียงประมาณ 18,900 หน่วย ลดลงถึงร้อยละ 21 จากจำนวนประมาณ 23,950 หน่วยในช่วงเดียวกันของปี 2553

ทั้งนี้ จากจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด แบ่งเป็นประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดประมาณ 7,300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 38 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด) รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์ 6,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32) บ้านเดี่ยว 3,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์ 1,700 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝด 500 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่มากที่สุด ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตบางกะปิ และเขตพระโขนง ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี ตามลำดับ

พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบใหม่มากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี และอำเภอลำลูกกา จ.ปทุมธานี ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอบางบัวทอง จ.นนทบุรี

พิจารณาในแง่สัดส่วนของจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างที่อยู่อาศัยใหม่และมือสองพบว่า ประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนหน่วยใหม่และหน่วยมือสองประมาณ 66 ต่อ 34 ประเภทบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนหน่วยใหม่และหน่วยมือสองประมาณ 39 ต่อ 61 และประเภททาวน์เฮาส์มีสัดส่วนหน่วยใหม่และหน่วยมือสองประมาณ 45 ต่อ 55

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2554 มีมูลค่ารวมประมาณ 36,700 ล้านบาท ลดลงมากถึงร้อยละ 27 จากมูลค่ารวมประมาณ 50,100 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากมูลค่าทั้งหมดการโอนทั้งหมดนั้น แบ่งเป็นมูลค่าการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 14,050 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 38 ของมูลค่าทั้งหมด) รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว มีมูลค่าการโอน 10,800 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 30) ทาวน์เฮาส์ มีมูลค่าการโอน 7,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 20) อาคารพาณิชย์ มีมูลค่าการโอน 3,300 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝด มีมูลค่าการโอน 1,050 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 3)

สำหรับมูลค่าเฉลี่ยของหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมขายใหม่ในรอบ 2 เดือนแรกอยู่ที่ประมาณหน่วยละ 2.39 ล้านบาท และมูลค่าเฉลี่ยของหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองในรอบ 2 เดือนแรกอยู่ที่ประมาณหน่วยละ 1.04 ล้านบาท

ส่วนแนวราบ มูลค่าเฉลี่ยของหน่วยบ้านเดี่ยวขายใหม่ในรอบ 2 เดือนแรกอยู่ที่ประมาณหน่วยละ 4.6 ล้านบาท และมูลค่าเฉลี่ยของหน่วยบ้านเดี่ยวมือสองอยู่ที่ประมาณหน่วยละ 2.22 ล้านบาท มูลค่าเฉลี่ยของหน่วยทาวน์เฮาส์ขายใหม่อยู่ที่ประมาณหน่วยละ 1.65 ล้านบาท และมูลค่าเฉลี่ยของหน่วยทาวน์เฮาส์มือสองอยู่ที่ประมาณหน่วยละ 900,000 บาท

พื้นที่ที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่เฉลี่ยต่อรายการสูงที่สุด คือ เขตปทุมวัน เขตบางรัก และเขตคลองเตย และพื้นที่ที่มีมูลค่าเฉลี่ยต่อรายการต่ำที่สุด คือ อำเภอสามโคก อำเภอเมืองปทุมธานี และอำเภอธัญบุรี ตามลำดับ

พื้นที่ที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองเฉลี่ยต่อรายการสูงที่สุด คือ เขตปทุมวัน เขตบางรัก และเขตหลักสี่ และพื้นที่ที่มีมูลค่าเฉลี่ยต่อรายการต่ำที่สุด คือ เขตมีนบุรี อำเภอสามโคก จ.ปทุมธานี และอำเภอเมืองปทุมธานี

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้จัดทำรายงาน “ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน” ในเขตกรุงเทพฯ พบว่า สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2554 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 131.7 เพิ่มขึ้น 2.1 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 4 ปี 2553) ซึ่งมีค่าดัชนี 129.6 และเพิ่มขึ้น 4.0 จุด เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 127.7 ในช่วงเดียวกันของปี 2553 (ไตรมาส 1 ปี 2553)

การที่ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานปรับเพิ่มขึ้นมาก เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างในหมวดผลิตภัณฑ์เหล็ก เพิ่มขึ้นถึงประมาณร้อยละ 10 ในไตรมาส 1 ปี 2554 ขณะเดียวกัน ราคางานระบบไฟฟ้า และสุขภัณฑ์ก็เพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนี้ ค่าแรงในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการปรับขึ้นจากอัตรา 206 บาท เป็น 215 บาท ในไตรมาส 1 ปี 2554 และค่าแรงคิดเป็นสัดส่วนถึงประมาณร้อยละ 30 ในการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน