

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 3-9 สิงหาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้สรุปข้อมูลสถิติหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน และข้อมูลสถิติหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับรอบครึ่งปีหรือรอบ 6 เดือนแรกของปี 2554

ในเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประมาณ 8,240 หน่วย แบ่งออกเป็น ในกรุงเทพฯ ประมาณ 5,910 หน่วย และจังหวัดปริมณฑลประมาณ 2,330 หน่วย แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย เป็นห้องชุดประมาณ 4,140 หน่วย (ร้อยละ 50 ของทั้งหมด) บ้านเดี่ยวประมาณ 2,720 หน่วย (ร้อยละ 33) ทาวน์เฮาส์ประมาณ 920 หน่วย (ร้อยละ 11) อาคารพาณิชย์ประมาณ 410 หน่วย (ร้อยละ 5) และบ้านแฝดประมาณ 50 หน่วย (ร้อยละ 1)

หากมองภาพรวมตลอดไตรมาส 2 ของปีนี้ มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน รวมประมาณ 20,160 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แบ่งออกเป็น กรุงเทพฯ ประมาณ 14,780 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 40 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 62 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และจังหวัดปริมณฑลประมาณ 5,380 หน่วย ลดลงร้อยละ 38 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 37 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยในไตรมาส 2 เป็นห้องชุดประมาณ 9,790 หน่วย (ร้อยละ 49 ของทั้งหมด) บ้านเดี่ยวประมาณ 7,020 หน่วย (ร้อยละ 35) ทาวน์เฮาส์ประมาณ 2,110 หน่วย (ร้อยละ 10) อาคารพาณิชย์ประมาณ 960 หน่วย (ร้อยละ 5) และบ้านแฝดประมาณ 280 หน่วย (ร้อยละ 1)

หากมองภาพรวมทั้งไตรมาสแรกและไตรมาส 2 หรือตลอดครึ่งแรกของปีนี้ มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน รวมประมาณ 39,410 หน่วย ลดลงร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของของปีก่อน แบ่งออกเป็น กรุงเทพฯ ประมาณ 25,350 หน่วย ลดลงร้อยละ 5 จากครึ่งแรกของปีก่อน และจังหวัดปริมณฑลประมาณ 14,060 หน่วย ลดลงร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของของปีก่อน แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยในครึ่งแรกของปี เป็นห้องชุดประมาณ 15,800 หน่วย (ร้อยละ 40 ของทั้งหมด) บ้านเดี่ยวประมาณ 15,970 หน่วย (ร้อยละ 41) ทาวน์เฮาส์ประมาณ 5,120 หน่วย (ร้อยละ 13) อาคารพาณิชย์ประมาณ 1,670 หน่วย (ร้อยละ 4) และบ้านแฝดประมาณ 850 หน่วย (ร้อยละ 2)

เป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ มีปริมาณห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่เป็นสัดส่วนค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยเฉพาะในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ถึงเมษายนมีน้อยมากรวมกัน 3 เดือนเพียงประมาณ 3,100 หน่วย ทั้งนี้ อาจเป็นเพราะช่วงจังหวะเวลาในการก่อสร้าง โดยโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่ที่มีการเปิดตัวมากในช่วงปีที่แล้วน่าจะทยอยสร้างเสร็จในช่วงปลายปีต่อเนื่องไปถึงปี 2555 และ 2556 อีกเหตุผลหนึ่งน่าจะมาจากโครงการอาคารชุดเอื้ออาทรอาจมีการสร้างเสร็จจดทะเบียนน้อยในปี

ในปี 2553 มีปริมาณหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ทั้งสิ้นประมาณ 107,900 หน่วย แต่ในจำนวนนี้มีหน่วยบ้านเอื้ออาทร (ซึ่งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เป็นห้องชุดเป็นส่วนมาก) รวมอยู่ด้วยจำนวนมาก ในปีนี้ คาดว่าหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนน่าจะมีไม่ถึง 100,000 หน่วย เนื่องจากหน่วยเอื้ออาทรจะลดลงมาก

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในรอบครึ่งแรกของปีนี้ มีจำนวนรวมประมาณ 73,680 หน่วยเป็นหน่วยห้องชุดมากที่สุดประมาณ 28,810 หน่วย (ร้อยละ 39 ของทั้งหมด) รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ประมาณ 23,180 หน่วย (ร้อยละ 31) บ้านเดี่ยวประมาณ 13,610 หน่วย (ร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์ประมาณ 5,930 หน่วย (ร้อยละ 8) และบ้านแฝดประมาณ 2,140 หน่วย (ร้อยละ 3)

ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ในรอบครึ่งแรกของปีนี้ ลดลงมากถึงร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปีที่แล้ว ทั้งนี้ เดือนมิถุนายนที่ผ่านมาเป็นเดือนที่มีปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ประมาณ 17,670 หน่วย) สูงที่สุดในรอบ 6 เดือนแรกของปีนี้ ส่วนหนึ่งน่าจะมาจากการแข่งขันปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินหลังจากมีมาตรการสินเชื่อบ้านดอกเบี้ย 0% ระยะเวลา 2 ปีออกมา

แยกประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเปรียบเทียบกับยอดการโอนในครึ่งแรกของปีที่แล้ว พบว่า จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในครึ่งแรกปีนี้ ลดลงร้อยละ 37 เมื่อเทียบกับครึ่งแรกปีที่แล้ว ทาวน์เฮาส์ลดลงร้อยละ 27 บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 28 อาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 40 และบ้านแฝดลดลงร้อยละ 22

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้นประมาณ 179,620 ล้านบาท แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 54,180 ล้านบาท มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์ประมาณ 34,900 ล้านบาท มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวประมาณ 69,250 ล้านบาท มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ประมาณ 15,170 ล้านบาท และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝดประมาณ 6,130 ล้านบาท

ในปี 2553 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมทั้งสิ้นประมาณ 178,000 หน่วย สำหรับในปีนี้มีปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์น่าจะมียอดรวมลดลง อาจไม่เกิน 160,000 หน่วย เว้นแต่ภาครัฐจะออกมาตรการสนับสนุนการซื้อขายและโอนในช่วงระยะเวลา 2-3 เดือนก่อนสิ้นปี