

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 28 กันยายน – 4 ตุลาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ วิเคราะห์ข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยอาคารสูงเฉพาะประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม พบว่าในรอบครึ่งแรกของปีนี้ **ทั่วประเทศ** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 293 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 2.72 ล้านตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 18,600 ตารางเมตรต่ออาคาร เทียบกับครึ่งแรกของปีที่แล้วมี 195 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 2.67 ล้านตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 26,700 ตารางเมตรต่ออาคาร สำหรับในปี 2553 ทั้งปีมี 433 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 5.22 ล้านตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 12,100 ตารางเมตรต่ออาคาร

เฉพาะในกรุงเทพมหานครจังหวัดเดียว มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 106 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 2.01 ล้านตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 38,200 ตารางเมตรต่ออาคาร เทียบกับครึ่งแรกของปีที่แล้วมีเพียง 60 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 1.66 ล้านตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 55,900 ตารางเมตรต่ออาคาร อาคารชุดที่รับใบอนุญาตก่อสร้างในครึ่งแรกของปีนี้จึงเป็นอาคารขนาดเล็กกว่าในปีที่แล้ว แต่ก็ยังเป็นขนาดอาคารที่ใหญ่มากกว่าในจังหวัดอื่นๆ

ย้อนหลังไปในปี 2551 มีพื้นที่ก่อสร้างอาคารชุดในกรุงเทพฯ ประมาณ 3.90 ล้านตารางเมตร พื้นที่เฉลี่ย 13,000 ตารางเมตรต่ออาคาร ต่อมาในปี 2552 มีประมาณ 3.85 ล้านตารางเมตร พื้นที่เฉลี่ย 21,500 ตารางเมตรต่ออาคาร และในปี 2553 มีประมาณ 3.70 ล้านตารางเมตร พื้นที่เฉลี่ย 24,200 ตารางเมตรต่ออาคาร จึงเห็นว่าอาคารชุดในกรุงเทพฯ นั้นมีขนาดพื้นที่เฉลี่ยต่ออาคารสูงขึ้นทุกปี

ในปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ 5 จังหวัดรวมกัน มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 30 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 87,000 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 5,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เทียบกับครึ่งแรกของปีที่แล้วมี 45 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 337,000 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 12,000 ตารางเมตรต่ออาคาร ดังนั้น อาคารชุดที่รับใบอนุญาตก่อสร้างในครึ่งแรกของปีนี้จึงเป็นอาคารที่มีขนาดเล็กลงมากกว่าในปีที่แล้ว ในปี 2553 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตรวม 81 โครงการ พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 513,000 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 6,300 ตารางเมตรต่ออาคาร

ในจังหวัดชลบุรี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 46 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 235,000 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 10,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เทียบกับครั้งแรกของปีที่แล้วมี 45 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 390,000 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 17,800 ตารางเมตรต่ออาคาร ในปี 2553 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตรวม 78 โครงการ พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 530,000 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 6,800 ตารางเมตรต่ออาคาร

ในจังหวัดภูเก็ต มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 19 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 207,000 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 19,100 ตารางเมตรต่ออาคาร เทียบกับครั้งแรกของปีที่แล้วมี 13 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 194,000 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 22,800 ตารางเมตรต่ออาคาร ในปี 2553 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตรวม 34 โครงการ พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 24,300 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 7,200 ตารางเมตรต่ออาคาร

สำหรับในจังหวัดอื่นๆนอกเหนือจากนี้ มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดน้อยมาก เพราะความนิยมที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบยังมีอยู่สูง

นอกจากโครงการอาคารชุดแล้ว การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงยังอาจนับรวมหอพักและอพาร์ทเมนต์ด้วย อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2551 เป็นต้นมา ได้มีการแยกแยะพื้นที่ก่อสร้างอาคารชุด ออกจากพื้นที่ก่อสร้างหอพักและอพาร์ทเมนต์แล้ว รายงานฉบับนี้กล่าวถึงเฉพาะโครงการอาคารชุดและไม่ได้รวมใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสูงประเภทหอพักและอพาร์ทเมนต์

อนึ่ง พึ่งแยกแยะว่าสถิติการออกใบอนุญาตก่อสร้างนั้นยังไม่นับเป็นการก่อสร้างจริง ส่วนผู้ประกอบการจะสร้างจริงหรือไม่ หรือจะสร้างให้เสร็จสิ้นได้ตามกำหนดเวลาจริงหรือไม่นั้นเป็นอีกประเด็นหนึ่ง เพราะอุปสรรคข้างหน้าที่สภาพเศรษฐกิจ ทั้งสภาพการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัย และทั้งการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฯลฯ ยังเป็นอุปสรรคสำคัญที่อาจทำให้การก่อสร้างไม่สำเร็จลุล่วง

หากเปรียบเทียบกับพื้นที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงจากทั่วประเทศในแต่ละปีที่ผ่านมา พบว่าเฉพาะกรุงเทพมหานครจังหวัดเดียวโดยไม่รวมจังหวัดปริมณฑลด้วยนั้น มีสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างสูงถึงประมาณร้อยละ 70 ของทั้งประเทศ จังหวัดชลบุรีประมาณร้อยละ 10-15 จังหวัดปริมณฑลประมาณร้อยละ 10 และจังหวัดภูเก็ตประมาณร้อยละ 5

อนึ่ง โดยทั่วไป จากพื้นที่ก่อสร้างอาคารชุดในแต่ละอาคาร เมื่อหักส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง อาคารจอดรถและพื้นที่อื่นๆซึ่งไม่สามารถใช้เพื่อการขายได้แล้ว จะเหลือพื้นที่เพื่อการขายประมาณร้อยละ 55-60 ในแต่ละอาคาร และขนาดห้องชุดเฉลี่ยต่ออาคาร (รวมห้องชุดทุกประเภท) ในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 40 ตารางเมตรต่อห้อง