

สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประจำไตรมาสแรก ปี 2559

ลัมมา คีตลีน
ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกปี 2559 มีความชัดเจนว่าผู้ประกอบการเน้นการเร่งก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งได้เปิดการขายไปแล้วและเป็นหน่วยรอสร้างเสร็จเพื่อส่งมอบ (Backlog) กรณีหนึ่ง หรือในอีกกรณีคือเป็นหน่วยที่ผู้ประกอบการคาดว่าจะสามารถนำมาขายใหม่ได้ทันภายในกำหนดเวลาของมาตรการ ดังนั้น ยอดขายโครงการเดิมและยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจึงสูงกว่าปกติ

ในอีกด้านหนึ่ง ผู้ประกอบการยังไม่เน้นการเปิดขายโครงการใหม่ จึงมีหน่วยเปิดขายใหม่น้อยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และหน่วยจองซื้อของโครงการใหม่จึงน้อยลงด้วย โดยเฉพาะในโครงการประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียม

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสแรก ปี 2559

ในไตรมาสแรก ปี 2559 ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมกันประมาณ 21,500 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 9,000 หน่วย และห้องชุดประมาณ 12,500 หน่วย เทียบกับในไตรมาสแรก ปี 2558 มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมทั้งสิ้นประมาณ 12,200 หน่วย และห้องชุดประมาณ 12,800 หน่วย

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในไตรมาสแรก ปี 2559 เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 31 โครงการ มีจำนวนหน่วย ในผังประมาณ 7,700 หน่วย หรือร้อยละ 86 ของหน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมด

ผู้ประกอบการที่เปิดขายหน่วยบ้านจัดสรรใหม่มากที่สุดในไตรมาสแรก ปี 2559 คือ PS (8 โครงการ รวมประมาณ 2,700 หน่วย) รองลงมา คือ SIRI (3 โครงการ รวมประมาณ 870 หน่วย) Areeya (3 โครงการ รวมประมาณ 600 หน่วย) SENA (2 โครงการ รวมประมาณ 600 หน่วย) และ LALIN (2 โครงการ รวมประมาณ 500 หน่วย)

จากหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในไตรมาสแรก ปี 2559 เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 62 ของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด ขณะที่อีกร้อยละ 27 เป็นบ้านเดี่ยว ที่เหลือร้อยละ 11 เป็นบ้านแฝดหรืออาคารพาณิชย์พักอาศัย

ในไตรมาสแรก ปี 2559 พบว่าบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่แบ่งตามพื้นที่จังหวัด ร้อยละ 25 อยู่ในพื้นที่ นนทบุรี อีกร้อยละ 22 อยู่ในกรุงเทพฯ และร้อยละ 22 ในปทุมธานี ซึ่งมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ใกล้เคียงกัน ส่วนที่เหลืออยู่ในสมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ตามลำดับ

จากหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในไตรมาสแรก ปี 2559 ไม่มีบ้านจัดสรรในราคา 1 ล้านบาทหรือต่ำกว่าเลย ทั้งนี้ ร้อยละ 55 อยู่ในระดับราคา 1.1-3 ล้านบาท อีกร้อยละ 25 เป็นหน่วยในระดับราคา 3.1-5 ล้านบาท และร้อยละ 20 เป็นหน่วยในระดับราคาที่สูงกว่า 5 ล้านบาท

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุดในไตรมาสแรก ปี 2559 ได้แก่ โชนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย (2,000 หน่วย) โชนสมุทรปราการ (1,700 หน่วย) โชนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ (1,200 หน่วย) โชนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ (900 หน่วย) และโชนสมุทรสาคร (600 หน่วย)

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ไตรมาสแรก ปี 2559 แยกตามพื้นที่

พื้นที่	โครงการ	หน่วย
กรุงเทพชั้นใน	1	6
บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่	4	394
ลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว	7	591
มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	1	133
พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	5	881
ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง	-	-
ตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา	-	-
เมืองนนทบุรี - ปากเกร็ด	1	234
บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	9	2,005
เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	2	710
ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	8	1,206
สมุทรปราการ	6	1,669
สมุทรสาคร	4	584
นครปฐม	2	539
รวม	50	8,952

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ไตรมาสแรก ปี 2559 แยกประเภท

จังหวัด / ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม	ร้อยละ (จังหวัด)
กรุงเทพฯ	660	328	1,008	9	2,005	22%
นนทบุรี	50	359	1,777	53	2,239	25%
ปทุมธานี	1,402	0	396	118	1,916	21%
สมุทรปราการ	100	26	1,543	-	1,669	19%
นครปฐม	60	118	361	-	539	6%
สมุทรสาคร	110	22	445	7	584	7%
รวม	2,382	853	5,530	187	8,952	
ร้อยละ (ประเภทบ้าน)	27%	9%	62%	2%		

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ไตรมาสแรก ปี 2559 แยกระดับราคา

จังหวัด / ราคา	ไม่เกิน 1 ลบ.	1,000,001 - 2,000,000	2,000,001 - 3,000,000	3,000,001 - 5,000,000	5,000,000 - 7,500,000	7,500,001 - 10,000,000	มากกว่า 10 ลบ.	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	-	299	305	672	419	284	26	2,005	22%
นนทบุรี	-	731	832	623	53	-	-	2,239	25%
ปทุมธานี	-	328	68	614	906	-	-	1,916	21%
สมุทรปราการ	-	1,543	-	-	76	-	50	1,669	19%
นครปฐม	-	361	-	178	-	-	-	539	6%
สมุทรสาคร	-	445	22	117	-	-	-	584	7%
รวม	-	3,707	1,227	2,204	1,454	284	76	8,952	
ร้อยละ (ระดับราคา)	-	41%	14%	25%	16%	3%	1%		
มูลค่า	-	5,560	3,070	8,820	9,090	2,490	1,140	30,170	

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ในไตรมาสแรก ปี 2559 มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ ประมาณ 36 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 12,500 หน่วย เมื่อเทียบกับไตรมาสแรก ปี 2558 ซึ่งมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 37 โครงการ หน่วยในผังรวมประมาณ 12,800 หน่วย แสดงว่าจำนวนโครงการอาคารชุด และจำนวนหน่วยห้องชุดในผังใกล้เคียงกัน

หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในช่วงเวลาดังกล่าว เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 10 โครงการ และมีจำนวนหน่วยในผังประมาณ 6,400 หน่วย หรือร้อยละ 51 ของหน่วยในผังโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสแรก ปี 2558 ซึ่งผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการเพียงร้อยละ 37 ของหน่วยในผังโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมด

ผู้ประกอบการที่เปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่มากที่สุดในไตรมาสแรก ปี 2559 คือ ANAN (2 โครงการ รวมประมาณ 1,300 หน่วย) รองลงมาคือ LPN (2 โครงการ รวมประมาณ 1,300 หน่วย)

แบ่งตามพื้นที่จังหวัด พบว่าร้อยละ 63 ของหน่วยห้องชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสแรก ปี 2559 อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ขณะที่ร้อยละ 26 อยู่ในนนทบุรี และร้อยละ 5 อยู่ในนครปฐม ที่เหลืออีกร้อยละ 6 อยู่ในปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร

จากหน่วยห้องชุดทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในไตรมาสแรก ปี 2559 พบว่าร้อยละ 5 เป็นห้องชุดที่เปิดขายในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ขณะที่ร้อยละ 64 อยู่ในระดับราคา 1.1-3 ล้านบาท อีกร้อยละ 14 เป็นหน่วยในระดับราคา 3.1-5 ล้านบาท และร้อยละ 17 เป็นหน่วยในระดับราคาที่สูงกว่า 5 ล้านบาท

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มากที่สุดในไตรมาสแรก ปี 2559 ได้แก่ โชนนนทบุรี (3,200 หน่วย) โชนกรุงเทพฯ ผังธนบุรี (2,500 หน่วย) โชนโชนสุขุมวิทตอนปลาย (1,000 หน่วย) โชนสุขุมวิทตอนต้น (900 หน่วย) และโชนนครปฐม-สมุทรสาคร (700 หน่วย)

หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ ไตรมาสแรก ปี 2559 แยกตามพื้นที่

พื้นที่	โครงการ	หน่วย
ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	2	590
พญาไท-ราชเทวี	-	-
สีลม-สาทร-บางรัก	2	525
ยานนาวา-บางคอแหลม	-	-
ปทุมวัน	1	97
สุขุมวิทตอนต้น	2	947
สุขุมวิทตอนกลาง	1	356
สุขุมวิทตอนปลาย	2	1,030
Airport Link	-	-
บางซื่อ-คูสิต	-	-
ธนบุรี	4	2,481
เขตอื่นๆของกรุงเทพฯ ฯ	8	1,891
นนทบุรี	6	3,207
สมุทรปราการ	1	73
ปทุมธานี	4	614
นครปฐม-สมุทรสาคร	3	675
รวม	36	12,486

หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ ไตรมาสแรก ปี 2559 แยกประเภท

จังหวัด / ประเภท	สตูดิโอ	1 BR	2 BR	>= 3 BR	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	636	5,539	1,667	75	7,917	63%
นนทบุรี	-	2,599	606	2	3,207	26%
ปทุมธานี	-	602	12	-	614	5%
สมุทรปราการ	-	69	4	-	73	1%
นครปฐม	-	634	41	-	675	5%
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-
รวม	636	9,443	2,330	77	12,486	
ร้อยละ (ประเภทห้องชุด)	5%	75%	19%	1%		

หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ ไตรมาส 1 ปี 2559 แยกระดับราคา

จังหวัด / ราคา	ไม่เกิน 1 ลบ.	1,000,001 - 2,000,000	2,000,001 - 3,000,000	3,000,001 - 5,000,000	5,000,000 - 7,500,000	7,500,001 - 10,000,000	มากกว่า 10 ลบ.	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	84	2,785	1,764	1,647	957	306	374	7,917	63%
นนทบุรี	166	2,173	288	120	460	-	-	3,207	26%
ปทุมธานี	378	236	-	-	-	-	-	614	5%
สมุทรปราการ	-	69	4	-	-	-	-	73	1%
นครปฐม	-	634	41	-	-	-	-	675	5%
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	628	5,897	2,097	1,767	1,417	306	374	12,486	
ร้อยละ (ระดับราคา)	5%	47%	17%	14%	11%	3%	3%		
มูลค่า	470	8,850	5,240	7,070	8,860	2,680	5,610	38,780	

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ในไตรมาสแรกปี 2559 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 48,100 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับจำนวน 39,900 หน่วย ในช่วงไตรมาสแรกปี 2558 แต่ลดลงร้อยละ 25 จากจำนวน 63,900 หน่วยของไตรมาสสุดท้ายปี 2558

จากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย จำนวน 48,100 หน่วยนี้ แบ่งเป็นยอดโอนในเดือนมกราคมประมาณ 11,400 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 14,700 หน่วย และเดือนมีนาคมประมาณ 22,000 หน่วย

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาสแรกของปี 2559 แยกประเภทเป็น ห้องชุดมากที่สุดประมาณ 24,800 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 51) รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 13,500 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 28) บ้านเดี่ยวประมาณ 5,600 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 12) อาคารพาณิชย์ประมาณ 2,800 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 6) ที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณ 1,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 116,400 ล้านบาท แยกประเภทเป็น ห้องชุดมากที่สุดมีมูลค่าการโอนประมาณ 45,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 39) บ้านเดี่ยวมีมูลค่าการโอนประมาณ 30,000 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 26) ทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่าการโอนประมาณ 24,100 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 21) อาคารพาณิชย์มีมูลค่าการโอนประมาณ 12,500 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 11) และบ้านแฝดมีมูลค่าการโอนประมาณ 4,300 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 3)

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด มีมากที่สุดในกรุงเทพฯ ประมาณ 15,700 หน่วย ในจังหวัดนนทบุรีประมาณ 2,200 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการประมาณ 2,700 หน่วย จังหวัดปทุมธานีประมาณ 3,000 หน่วย จังหวัดสมุทรสาครประมาณ 500 หน่วย และจังหวัดนครปฐมประมาณ 700 หน่วย

ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยยังมีความเชื่อมั่นที่ดี โดยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาสแรก ปี 2559 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 55.9 สูงกว่าค่ากลาง และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ทั้งนี้ผู้ประกอบการโดยภาพรวมมีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเพิ่มขึ้น จากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มประกาศใช้ในไตรมาส 4 ปี 2558 โดยคาดหวังว่ากระแสดอบสนองของผู้ซื้อต่อมาตรการจะอยู่ในระดับสูงในช่วง 2-3 เดือนสุดท้ายของมาตรการ ทำให้ความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นทั้งในด้านยอดขาย ดันทุ่นและการเปิดโครงการใหม่หรือเฟสใหม่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังมองภาพระยะยาวไปถึง 6 เดือนข้างหน้าหรือประมาณเดือนกันยายน 2559 ว่าตลาดยังมีเสถียรภาพและน่าจะยังมีแรงหนุนส่งจากปัจจัยด้านอื่นๆ