

3 พฤศจิกายน 2563

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณลด ไตรมาส 3 ปี 2563 ลดลงต่อเนื่องเหตุจากผู้ประกอบการเร่งอัดโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขาย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัยไตรมาส 3 ปี 2563 พบการเปลี่ยนแปลงราคาประกาศขายใช้โปรโมชั่นลดราคากระตุ้นการตัดสินใจซื้อ ส่งผลให้ดัชนีราคาห้องชุด และบ้านจัดสรร ยังคงลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2563

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประจำไตรมาส 3 ปี 2563 ยังคงมีทิศทางลดลงต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมาณลด ไตรมาส 3 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ดัชนีราคาห้องชุดลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยดัชนีราคาห้องชุดมีค่าดัชนีสูงสุดในช่วงไตรมาส 4 ปี 2562 ก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่ภายหลังจากมีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตลาดอาคารชุดได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของกำลังซื้อ ทั้งจากผู้ซื้ออยู่อาศัยจริง นักลงทุน และผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าว ทำให้ตลาดห้องชุดมีหน่วยเหลือขายสร้างเสร็จมากกว่าความต้องการของตลาด ผู้ประกอบการมีการให้ส่วนลดและโปรโมชั่นจูงใจให้ผู้ซื้อเพื่อเร่งรัดการตัดสินใจ จึงส่งผลให้ราคาขายอาคารชุดสร้างใหม่มีทิศทางลดลงอย่างต่อเนื่อง

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 3 ปี 2563 นี้ เมื่อพิจารณาแยกตามพื้นที่ พบว่า กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 154.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ปริมาณลด มีค่าดัชนีเท่ากับ 145.2 จุด ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ร้อยละ 46.8 จะให้เลือกเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 34.6 จะให้ผู้ซื้อเลือกเป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 18.6 จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายไตรมาส 3 ปี 2563

สำหรับการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมาณลด ไตรมาส 3 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ดัชนีราคาบ้านจัดสรร

ลดลงเป็นไตรมาสที่ 2 โดยเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการหันมาเปิดขายโครงการใหม่ประเภทบ้านจัดสรรมากกว่าอาคารชุด ทำให้อุปทานพร้อมขายในตลาดบ้านจัดสรรเพิ่มสูงขึ้น ผู้ประกอบการต้องเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้อด้วยการส่วนลดเงินสดหรือโปรโมชั่นด้านอื่นๆ

เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า ในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ส่วนในพื้นที่ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) 2)

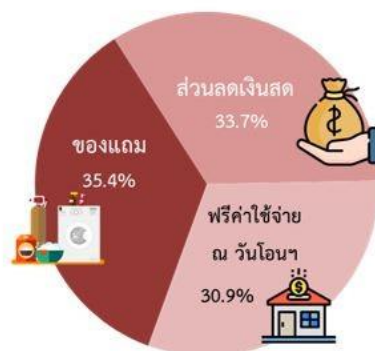
โดยในส่วนของดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

สำหรับดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ส่วนปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ส่วนรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ร้อยละ 35.4 จะให้ผู้ซื้อเลือกเป็นส่วนลดเงินสด รองลงมาร้อยละ 33.7 จะให้เลือกเป็นของแถม แคม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฝ้าม่าน บิมน้ำ แท็งก์น้ำ ฯลฯ และร้อยละ 30.9 จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์