

20 มกราคม 2564

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยไตรมาส 4 ปี 2563 ทั้งแนวราบและอาคารชุดในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ยังคงติดลบและต่อเนื่องมาหลายไตรมาส ผลจากแคมเปญช่วยกระตุ้นยอดขาย

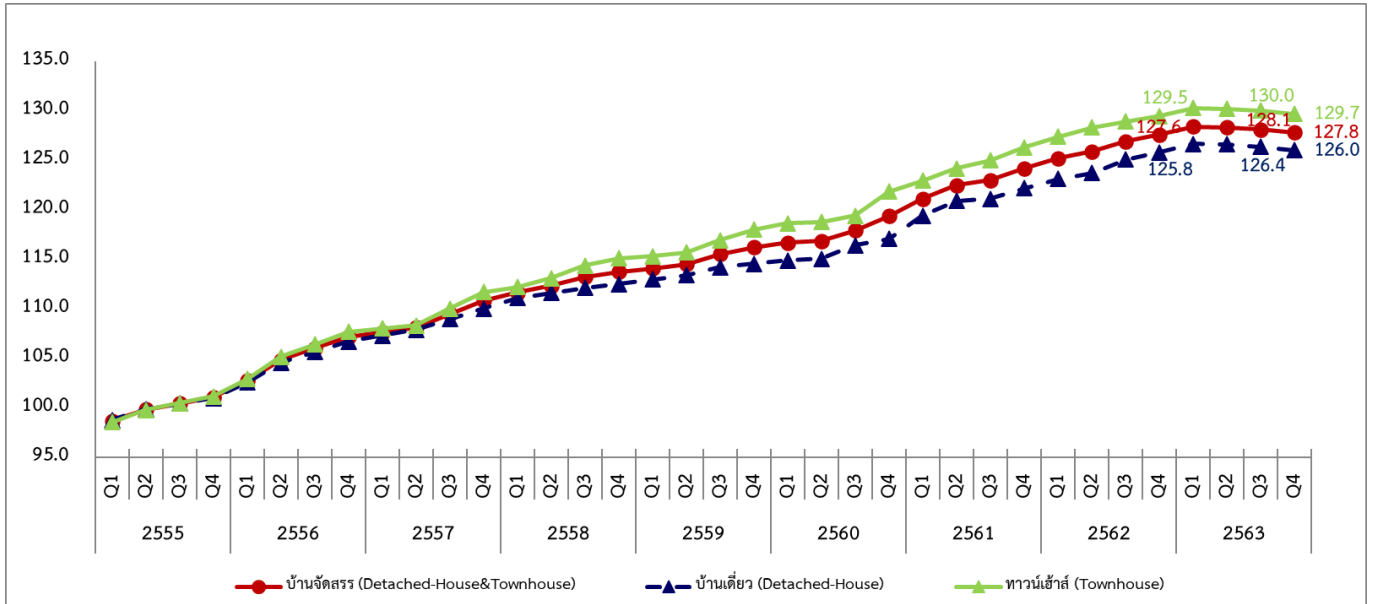
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประจำไตรมาส 4 ปี 2563 ว่า ภาพรวมของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายลดลงต่อเนื่อง 3 ไตรมาส (ตั้งแต่ไตรมาส 2) และ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายลดลงต่อเนื่อง 4 ไตรมาส (ตั้งแต่ไตรมาส 1) ที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทยังคงมีแนวโน้มจะลดลงอย่างต่อเนื่องในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 โดยเป็นผลมาจากการแพร่ระบาด COVID-19 รอบ 2 กระทบความเชื่อมั่นและกำลังซื้อ ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องจัดแคมเปญส่วนลดราคาขายทั้งราคาขายและของแถมต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขาย

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ผลการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4 ปี 2563 ลดลงต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.8 จุด ลดลงต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งติดลบติดต่อกัน 3 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นผลมาจากการลดราคาและจัดรายการส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการเพื่อเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้อในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 แต่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 (YoY) กลับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 ซึ่งสะท้อนว่า ในภาพรวมของตลาดบ้านจัดสรรมีจุดสูงสุดของราคาไตรมาส 2 ปี 2563 และมีการปรับราคาลงมาอย่างต่อเนื่อง

ดังจะเห็นได้ว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2563 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 126.0 จุด มีการปรับลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แต่มีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์มีค่าเท่ากับ 129.7 จุด มีทิศทางเดียวกัน คือ ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แต่มีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เช่นกัน

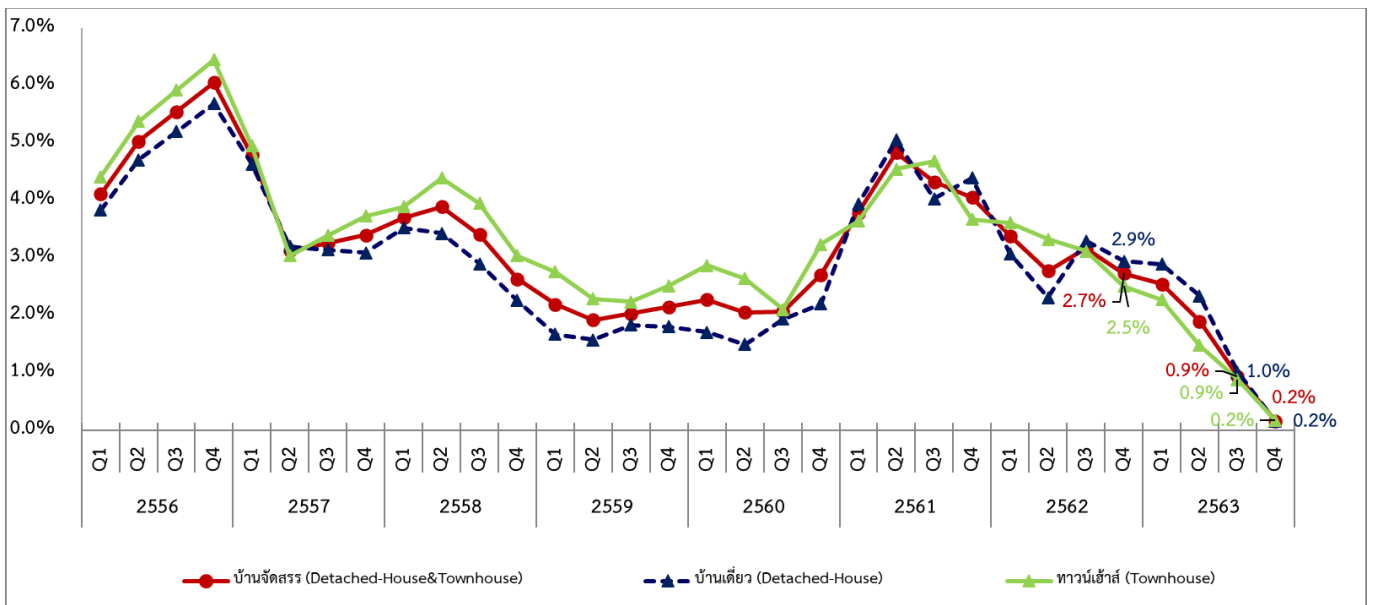
สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 41.6 เป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฝ้าม่าน บิมน้ำ แท็งก์น้ำ ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 33.0 เป็นส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง และร้อยละ 25.4 เป็นส่วนลดเงินสด

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)



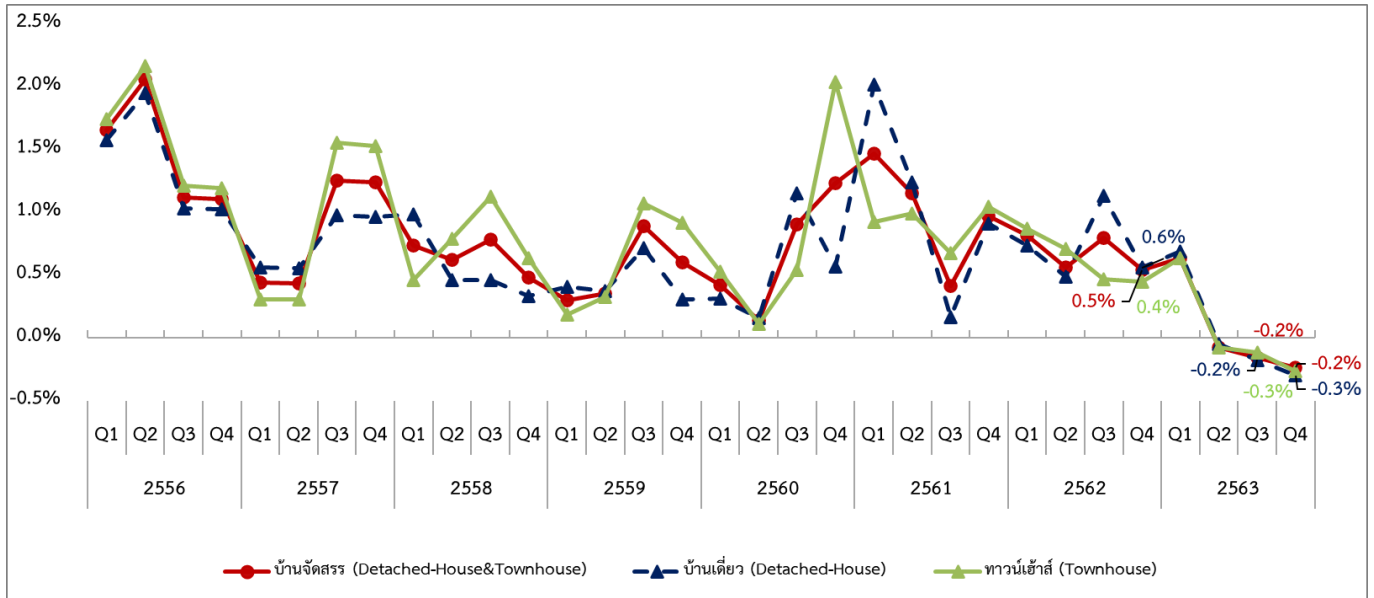
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



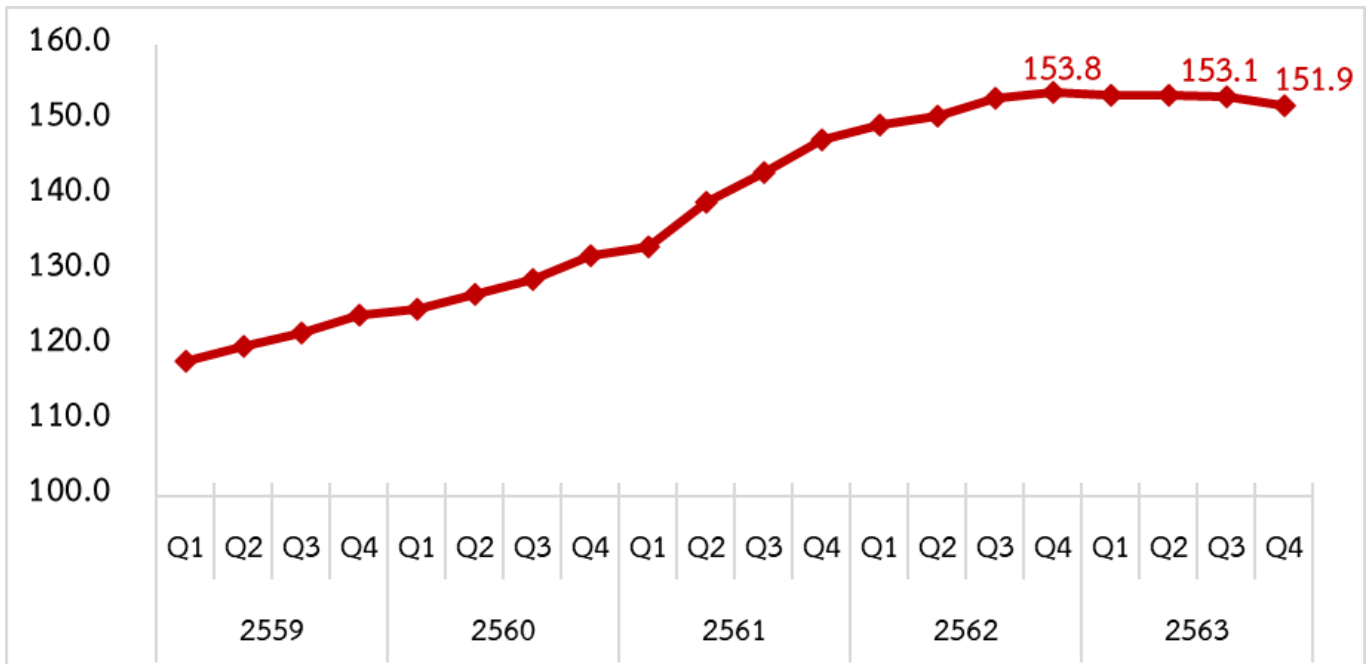
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2563 ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ พบว่ามีค่าดัชนีเท่ากับ 151.9 จุด ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวติดลบติดต่อกัน 4 ไตรมาส นับตั้งแต่มีการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจในช่วงต้นปี 2563 และยังเป็นไตรมาสแรกที่ดัชนีราคาลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า(YoY) ถึงร้อยละ -1.2 ซึ่งสะท้อนว่า ในภาพรวมของตลาดห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายมีจุดสูงสุดของราคาที่ไตรมาส 4 ปี 2562 และมีการปรับราคาลงมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลที่กำลังซื้อหดตัวทั้งผู้ซื้อชาวไทยในกลุ่มนักลงทุนและชาวต่างชาติที่ติดปัญหาจาก COVID-19 ประกอบกับอุปทานห้องชุดที่เหลือขายที่ทยอยสร้างเสร็จจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นพอสมควร ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องจัดแคมเปญลดราคาขายและจัดโปรโมชั่นเพื่อเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้ออย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 4 ปี 2563 นี้ เมื่อพิจารณาแยกตามพื้นที่ พบว่ากรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.3 จุด ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และลดลงร้อยละ -1.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และขณะที่ปริมาณ มีค่าดัชนีเท่ากับ 144.8 จุด ลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เช่นกัน

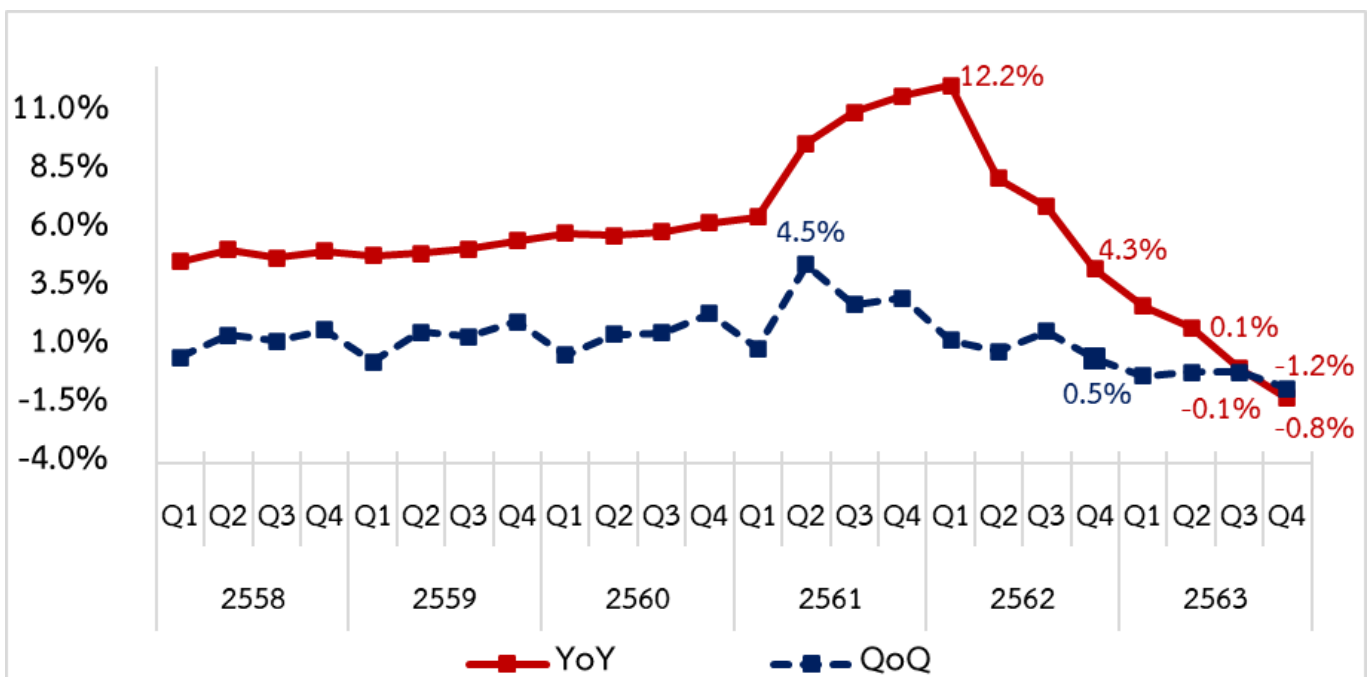
สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 43.8 เป็นส่วนลดเงิน รongลงมาร้อยละ 38.4 เป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ และร้อยละ 17.8 เป็นส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์

แผนภูมิที่ 4 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)

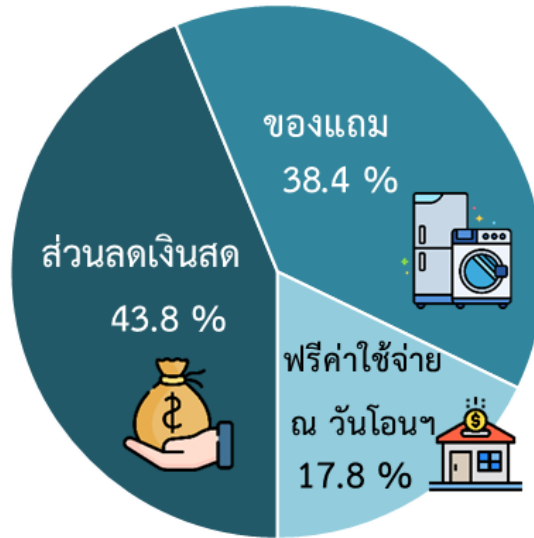


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 5 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

“ที่อยู่อาศัยที่เหลือขายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ที่ศูนย์ข้อมูลได้สำรวจ ณ สิ้นครึ่งแรกของปี 2563 ซึ่งเป็นบ้านจัดสรรที่มีอยู่ประมาณ 27,907 หน่วย และอาคารชุดที่มีประมาณ 34,481 หน่วย และส่วนหนึ่งจะทยอยสร้างเสร็จออกมาเป็น inventory ของผู้ประกอบการในปี 2564 ซึ่งเป็นช่วงที่ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะที่อาจมีกำลังซื้อและความมั่นใจลดลง น่าจะเป็นปัจจัยที่กดดันให้ผู้ประกอบการยังคงมีการใช้มาตรการลดราคาและส่วนลดของแถมมากระตุ้นตลาดอยู่อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากส่วนหนึ่งผู้ประกอบการจะมีภาระด้านต้นทุนที่ลดลงจากความช่วยเหลือของรัฐบาลในเรื่องภาษีที่ดินฯ และการยืดระยะเวลาในการใช้ราคาประเมินฯ ใหม่ออกไป อีกทั้งการออกแคมเปญยังเป็นการสอดคล้องกับมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ของรัฐในการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่จะมีขึ้นและขยายเพดานไปครอบคลุมบ้านราคาสูงกว่า 3 ล้านบาทอีกด้วย”

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ กล่าวทิ้งท้ายว่า การประสานมือของภาครัฐและเอกชนเช่นนี้ จะเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดได้ดี เพราะประชาชนจะสามารถซื้อบ้านในราคาไม่แพง และค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ก็นับเป็นโอกาสดีสำหรับคนไทยที่ต้องการมีบ้านนะครับ สำหรับผู้ประกอบการคงต้องอดทน การขยายโครงการใหม่ๆ จะต้องสอดคล้องความต้องการของกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัย และต้องมีการบริหารสภาพคล่องที่ดี “ผมเชื่อว่า การดำเนินการเช่นนี้จะช่วยให้เราผ่านวิกฤตนี้ได้อย่างดีด้วยกันครับ”

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์