

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2564 ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.2 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2563 (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เริ่มเห็นการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.3 หลังจากทีลดต่ำลงต่อเนื่องติดต่อกันมา 3 ไตรมาสในช่วงไตรมาส 2 ถึง 4 ปี 2563 ซึ่งเป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังมีการแพร่ระบาดต่อเนื่องไปในบางพื้นที่

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า จากภาพรวมดัชนีได้สะท้อนว่าในช่วงไตรมาส 2 ถึง 4 ปี 2563 เป็นช่วงที่ราคาบ้านจัดสรรใหม่ปรับลดต่อเนื่องจากโปรโมชั่นต่างๆ ของสต็อกที่มีอยู่เดิมเป็นสำคัญ แต่สังเกตได้ว่าพอเข้าสู่ไตรมาส 1 ปี 2564 ก็กลับมีการปรับขึ้นสูงกว่าไตรมาส 4 ปี 2563 ประมาณ 0.3% ซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรใหม่ๆ ในช่วงที่ผ่านมาที่มีต้นทุนราคาที่ดินสูงขึ้น และเป็นสินค้าที่มีความต้องการในตลาดสูง แต่ราคาบ้านจัดสรรใน ไตรมาส 1 ปี 2564 ค่อนข้างชัดเจนว่าบ้านจัดสรรยังคงถูกกว่าต้นปี 2563 เล็กน้อย อย่างไรก็ตาม หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ยังคงรุนแรง ก็อาจทำให้ดัชนีราคาบ้านจัดสรรกลับมาปรับตัวลดลงเล็กน้อย หรือ ทรงตัวในไตรมาส 2 ปี 2564 ได้

สำหรับการที่รัฐบาลมีมาตรการในการขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับบ้านใหม่ ไปจนถึงสิ้นปี 2564 น่าจะมีผลต่อการกระตุ้นตลาดบ้านประเภททาวน์เฮ้าส์ เนื่องจากยังคงมีหน่วยขายระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณพอสมควร แต่สำหรับบ้านเดี่ยวน่าจะได้รับประโยชน์น้อย นอกจากนี้ มาตรการการเลื่อนประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปเป็นปี 2565 และลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 ซึ่งถือว่าเป็นมาตรการที่สำคัญในการช่วยลดต้นทุนให้ผู้ประกอบการที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถเสนอขายบ้านจัดสรรในราคาต่ำลงได้

ทั้งนี้ เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

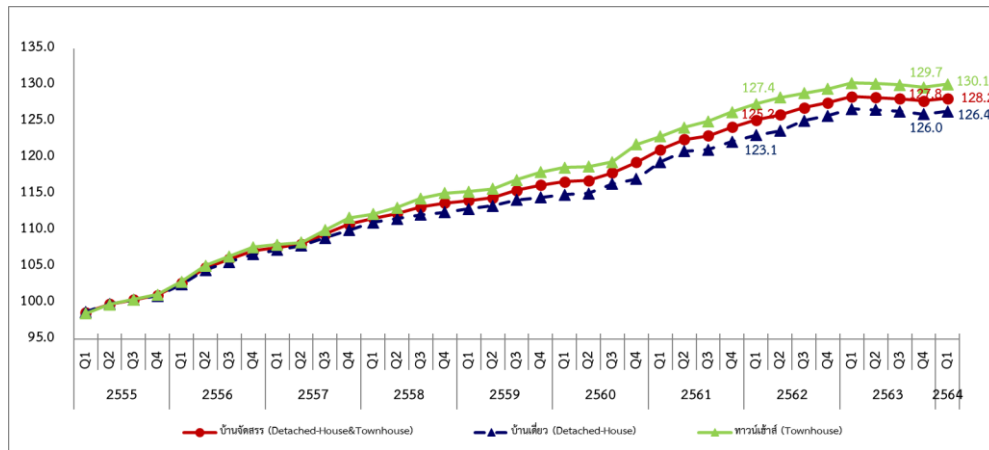
- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.1 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3
- **ปริมาณ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.0 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	128.4	128.3	128.1	127.8	128.2
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.3%
YoY	2.6%	1.9%	0.9%	0.2%	-0.2%
■ กรุงเทพฯ	127.4	127.3	127.1	126.7	127.1
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	0.3%
YoY	2.4%	1.8%	0.8%	0.1%	-0.2%
■ ปริมาณ	129.2	129.1	129.0	128.7	129.0
QoQ	0.7%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%
YoY	2.8%	2.1%	1.2%	0.3%	-0.2%

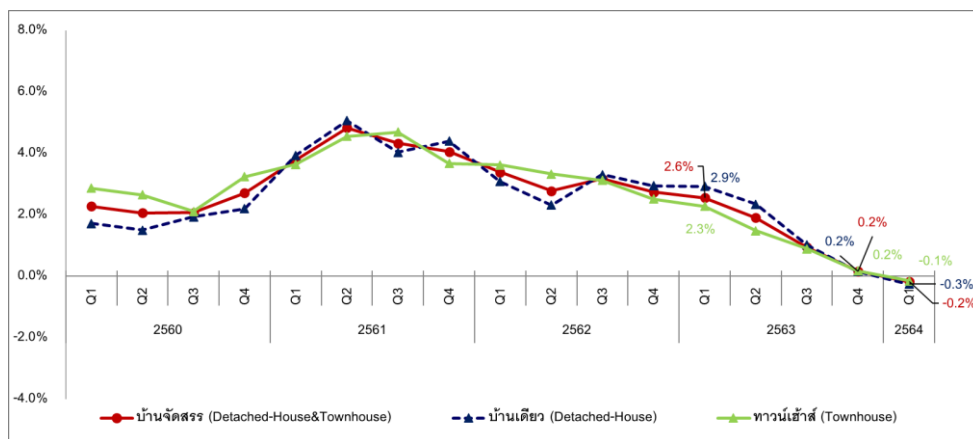
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



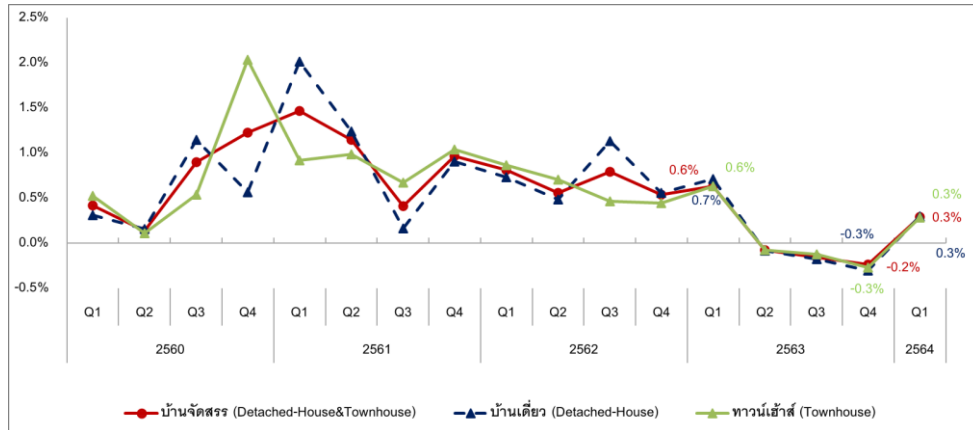
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมาณ
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริณทล เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริณทล ไตรมาส 1 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.4 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.7 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3
- **ปริณทล** มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.5 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ 0.2 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ -ปริณทล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q4/2563	Q1/2564
กรุงเทพฯ - ปริณทล	126.7	126.6	126.4	126.0	126.0	126.4
QoQ	0.7%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	-0.3%	0.3%
YoY	2.9%	2.3%	1.0%	0.2%	0.2%	-0.2%
■ กรุงเทพฯ	126.3	126.0	125.8	125.3	125.3	125.7
QoQ	0.9%	-0.2%	-0.2%	-0.4%	-0.4%	0.3%
YoY	2.9%	2.4%	1.0%	0.1%	0.1%	-0.5%
■ ปริณทล	126.8	126.7	126.6	126.2	126.2	126.5
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.2%
YoY	3.0%	2.3%	1.0%	0.2%	0.2%	-0.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริณทล ไตรมาส 1 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.1 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3

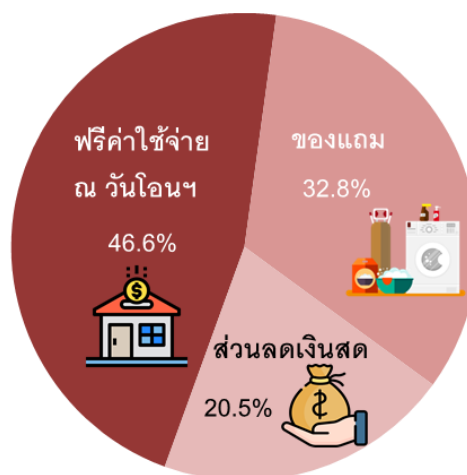
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.2 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2
- ปริมาณฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.1 ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมาณฯ (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564
กรุงเทพฯ - ปริมาณฯ	130.3	130.2	130.0	129.7	130.1
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.3%
YoY	2.3%	1.5%	0.9%	0.2%	-0.2%
▪ กรุงเทพฯ	128.5	128.4	128.2	127.9	128.2
QoQ	0.5%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.2%
YoY	2.1%	1.3%	0.7%	0.1%	-0.2%
▪ ปริมาณฯ	132.2	132.1	132.0	131.8	132.1
QoQ	0.8%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%
YoY	2.6%	1.8%	1.2%	0.5%	-0.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ ร้อยละ 46.6 เป็นส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง รองลงมา ร้อยละ 32.8 เป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เพอร์นิเจอร์ ฝ้าม่าน ป้มน้ำ แท็งก์น้ำ ฯลฯ และร้อยละ 20.5 เป็นส่วนลดเงินสด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม้อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถ้อยแถลง และตรวจสอบตาม

ความเหมาะสม