

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 8-14 มิถุนายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้จัดทำดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ รายครึ่งปี ขึ้นเป็นครั้งแรก เพื่อให้มีข้อมูลอ้างอิงในการเปรียบเทียบราคาซื้อขายบ้านเดี่ยวและราคาซื้อขายทาวน์เฮาส์ในตลาด โดยในการจัดทำดัชนี ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ใช้ข้อมูลอ้างอิงเฉพาะในพื้นที่ 4 จังหวัด คือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ซึ่งเป็นตลาดใหญ่ที่สุดสำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ

ที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดทำดัชนีราคาห้องชุดร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยเป็นรายครึ่งปีเช่นกัน นอกจากนี้ ยังมีการจัดทำดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านเป็นรายไตรมาส และจัดทำดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นรายไตรมาสด้วย ดังนั้น การจัดทำดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ครั้งนี้ จึงเป็นการเพิ่มเติมในภาพรวมด้านราคาของที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งแนวราบและแนวสูง

สำหรับผลการจัดทำดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในช่วงครึ่งแรกของปี 2554 โดยใช้ข้อมูลราคาขายของโครงการบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ในระหว่างการขาย ในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ปรากฏผล ดังนี้

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 103.82 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.03 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 102.76 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2553 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.79 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 101.99 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ถือว่าปรับเพิ่มขึ้นไม่มาก

เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพฯ จังหวัดเดียว ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.60 เปรียบเทียบปีต่อปี ในขณะที่ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวใน 3 จังหวัดปริมณฑลปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.96 หรือราคาบ้านเดี่ยวในปริมณฑลปรับเพิ่มขึ้นมากกว่าในกรุงเทพฯ เพียงเล็กน้อยเท่านั้น

ประเภทของบ้านเดี่ยวที่ค่าดัชนีมีการปรับเพิ่มมากที่สุด คือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดเนื้อที่ดิน 76-99 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 180-300 ตารางเมตร มีค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.97 ส่วนบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่มาก คือบ้านเดี่ยวบนพื้นที่มากกว่า 150 ตารางวา นั้น ค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นน้อยมาก

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.90 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.98 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 105.87 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2553 ถือว่าปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่ปรับเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 3.55 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 103.24 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่กรุงเทพฯ จังหวัดเดียว ปรับเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 4.74 เปรียบเทียบปีต่อปี ในขณะที่ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ใน 3 จังหวัดปริมณฑลปรับเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.79 หรือราคาทาวน์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ ปรับขึ้นมากกว่าราคาทาวน์เฮ้าส์ในปริมณฑลมาก

ก่อนหน้านี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย ได้จัดทำและเปิดเผยดัชนีราคาห้องชุด รายครึ่งปี เพื่อเป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ โดยใช้ราคาในครึ่งหลังปี 2552 เป็นปีฐาน โดยดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา สำหรับครึ่งแรกของปี 2554 มีค่าดัชนีเท่ากับ 108.57 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 101.43 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละช่วงระดับราคา พบว่า ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 113.14 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 101.47 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 109.48 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 103.42 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และห้องชุดที่มีระดับราคาตั้งแต่ 80,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 103.46 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 99.71 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม ราคาห้องชุดที่เพิ่มสูงขึ้นมากนั้น น้ำหนักการเพิ่มส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระหว่างครึ่งแรกถึงครึ่งหลังของปีที่แล้ว และชะลอการเพิ่มขึ้นในช่วงหลัง เนื่องจากมีปัจจัยด้านมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ต้นปี 2554 และความไม่แน่นอนทางการเมือง

ห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาขึ้นสูงกว่าระดับราคาอื่น ๆ ส่วนห้องชุดระดับราคา 50,000-79,999 บาท/ตารางเมตร เป็นตลาดที่มีการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากกว่าการลงทุน จึงทำให้ราคามีการปรับขึ้นสอดคล้องกับตลาดโดยรวม ขณะที่ห้องชุดราคาสูงกว่า 80,000 บาท/ตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เนื่องจากเป็นตลาดที่มีสัดส่วนผู้ซื้อเพื่อการลงทุนให้เข้าสูงกว่าการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และเป็นตลาดที่อ่อนไหวง่ายต่อเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ทั้งดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ และดัชนีราคาห้องชุด ถือเป็นดัชนีราคาสำหรับบ้านขายใหม่ แต่ในอนาคต ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ยังจะดำเนินการพัฒนาและจัดทำดัชนีราคาบ้านมือสองด้วย เพื่อให้ครอบคลุมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งใหม่และมือสอง