

15 กรกฎาคม 2564

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมาณลด ไตรมาส 2 ปี 2564

ภาพรวมดัชนีราคาตลาดต่อเนื่อง เป็นผลสำคัญจากการลดราคาขายและโปรโมชั่นลดค่าใช้จ่าย

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ประจำไตรมาส 2 ปี 2564 โดยพบว่า ดัชนีราคาของทั้งโครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุดมีการปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมาณลด ไตรมาส 2 ปี 2564 ค่าดัชนีเท่ากับ 127.8 ลดลงร้อยละ -0.4 โดยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สองแล้ว ขณะที่ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมาณลด ไตรมาส 2 ปี 2564 ค่าดัชนีเท่ากับ 152.0 จุด ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีที่ลดลงต่อเนื่องกันเป็นไตรมาสที่ 3

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมาณลด ไตรมาส 2 ปี 2564 พบว่า ค่าดัชนีเท่ากับ 127.8 ลดลงร้อยละ -0.4 โดยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงของบ้านจัดสรรต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สองแล้ว เมื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงอีกร้อยละ -0.3 หลังจากที่มีการปรับตัวขึ้นในไตรมาส 1 เล็กน้อย (เพิ่มขึ้นร้อยละ +0.3)

เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่าโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.7 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) สำหรับโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ 3 จังหวัดปริมาณลด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.7 ลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.2 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

ทั้งนี้ ในส่วนของ **ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว** ในกรุงเทพฯ และปริมาณลด ไตรมาส 2 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.0 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.3

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณลด ไตรมาส 2 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.7 ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.3

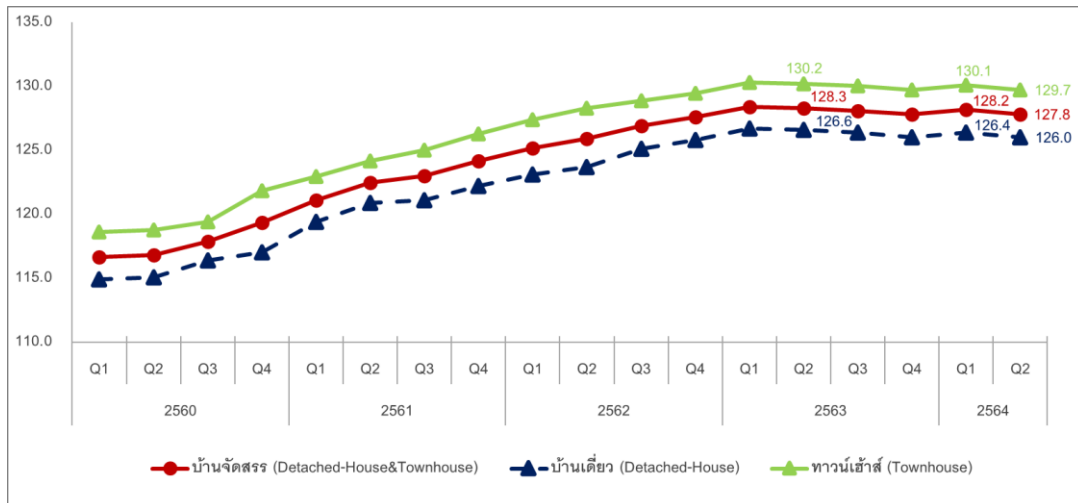
ผลการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่ลดลงข้างต้น แสดงให้เห็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกที่ 3 ในไตรมาสนี้ ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยลบที่สำคัญอย่างมากที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยให้มีการฟื้นตัวช้ากว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ผู้ประกอบการมีความกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าว โดยพบว่า ผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์ทางการตลาดด้วยการลดราคาเพื่อกระตุ้นการขายบ้านจัดสรร ควบคู่กับการเสนอโปรโมชั่นในลักษณะของแถม และการให้ส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นส่วนใหญ่เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระในการจ่ายของผู้ซื้อ รวมถึงยังคงใช้กลยุทธ์ลดราคาบ้าน

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	128.4	128.3	128.1	127.8	128.2	127.8
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.3%	-0.3%
YoY	2.6%	1.9%	0.9%	0.2%	-0.2%	-0.4%
▪ กรุงเทพฯ	127.4	127.3	127.1	126.7	127.1	126.7
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	0.3%	-0.3%
YoY	2.4%	1.8%	0.8%	0.1%	-0.2%	-0.5%
▪ ปริมาณ	129.2	129.1	129.0	128.7	129.0	128.7
QoQ	0.7%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%
YoY	2.8%	2.1%	1.2%	0.3%	-0.2%	-0.3%

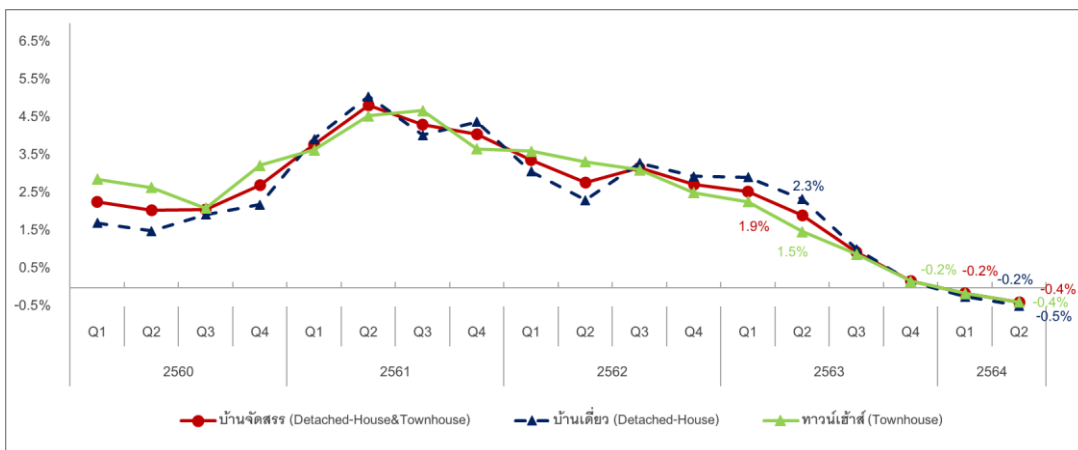
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



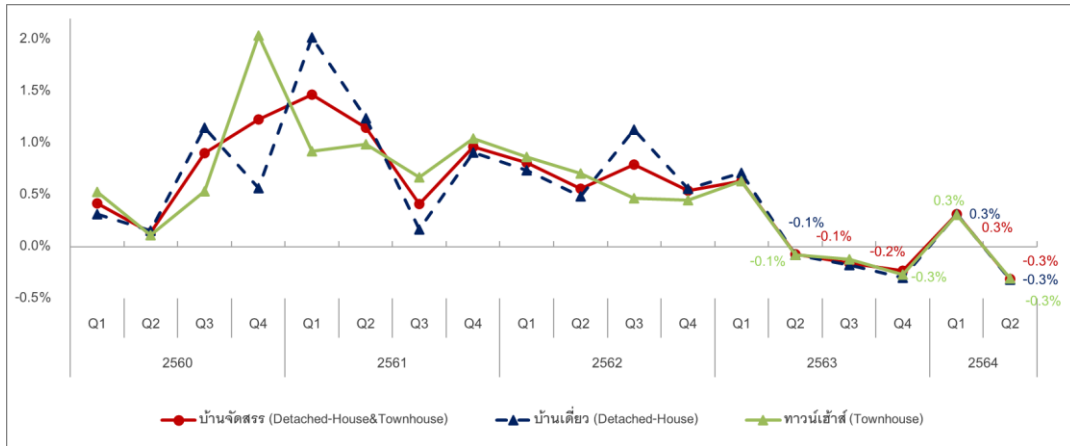
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	126.7	126.6	126.4	126.0	126.0	126.4	126.0
QoQ	0.7%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	-0.3%	0.3%	-0.3%
YoY	2.9%	2.3%	1.0%	0.2%	0.2%	-0.2%	-0.5%
■ กรุงเทพฯ	126.3	126.0	125.8	125.3	125.3	125.7	125.4
QoQ	0.9%	-0.2%	-0.2%	-0.4%	-0.4%	0.3%	-0.2%
YoY	2.9%	2.4%	1.0%	0.1%	0.1%	-0.5%	-0.4%
■ ปริมาณ	126.8	126.7	126.6	126.2	126.2	126.5	126.1
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.2%	-0.3%
YoY	3.0%	2.3%	1.0%	0.2%	0.2%	-0.2%	-0.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

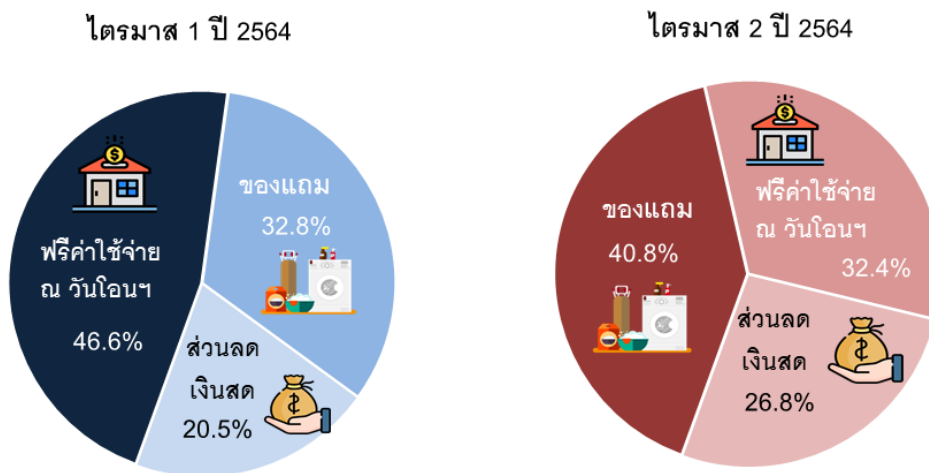
ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	130.3	130.2	130.0	129.7	130.1	129.7
QoQ	0.6%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.3%	-0.3%
YoY	2.3%	1.5%	0.9%	0.2%	-0.2%	-0.4%
■ กรุงเทพฯ	128.5	128.4	128.2	127.9	128.2	127.8
QoQ	0.5%	-0.1%	-0.2%	-0.2%	0.2%	-0.3%
YoY	2.1%	1.3%	0.7%	0.1%	-0.2%	-0.5%
■ ปริมาณ	132.2	132.1	132.0	131.8	132.1	131.9
QoQ	0.8%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%
YoY	2.6%	1.8%	1.2%	0.5%	-0.1%	-0.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการสำรวจรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 40.8 เป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฝ้าม่าน ปิ๊มน้ำ แท็งก์น้ำ ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 32.4 เป็นส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือฟรีค่าส่วนกลาง และ ร้อยละ 26.8 เป็นส่วนลดเงินสด (รายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 1 ปี 2564 การลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือฟรีค่าส่วนกลางมากที่สุดร้อยละ 46.6 รองลงมา คือ การให้ของแถมร้อยละ 32.8 และ การให้เป็นส่วนลดเงินสดร้อยละ 20.5) (ดูแผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 4 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 – 2 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564 พบว่า ค่าดัชนีเท่ากับ 152.0 จุด ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีที่ลดลงต่อเนื่องกันเป็นไตรมาสที่ 3 โดยการเปลี่ยนแปลงของดัชนีเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่า ในไตรมาสนี้ลดลงอีกครั้งที่ร้อยละ -0.1 จากไตรมาส 1 ปี 2564 (เป็นไตรมาสที่ QoQ เพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกหลังจากดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในปี 2563 ลดลงต่อเนื่องทุกไตรมาส)

ทั้งนี้ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 2 ปี 2564 นี้ เมื่อพิจารณาแยกตามพื้นที่ พบว่าในพื้นที่ กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.5 จุด ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ 2 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 144.6 จุด ลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1 - 2)

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ได้แสดงให้เห็นว่า ราคาห้องชุดใหม่ยังมีทิศทางที่ลดลงเช่นกัน ซึ่งเป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดในระลอกที่ 3 ของไวรัส COVID-19 ที่ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อรายได้ การจ้างงาน และกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน นอกจากนี้ กลุ่มผู้ซื้อห้องชุดด้วยวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนได้ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มผู้ซื้อห้องชุดชาวต่างชาติ และข้อจำกัดในการเดินทางเดินทางเข้าประเทศ ซึ่งทั้งสองกลุ่มนี้เคยเป็นกำลังซื้อสำคัญของตลาดอาคารชุดในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลในช่วงที่ผ่านมา

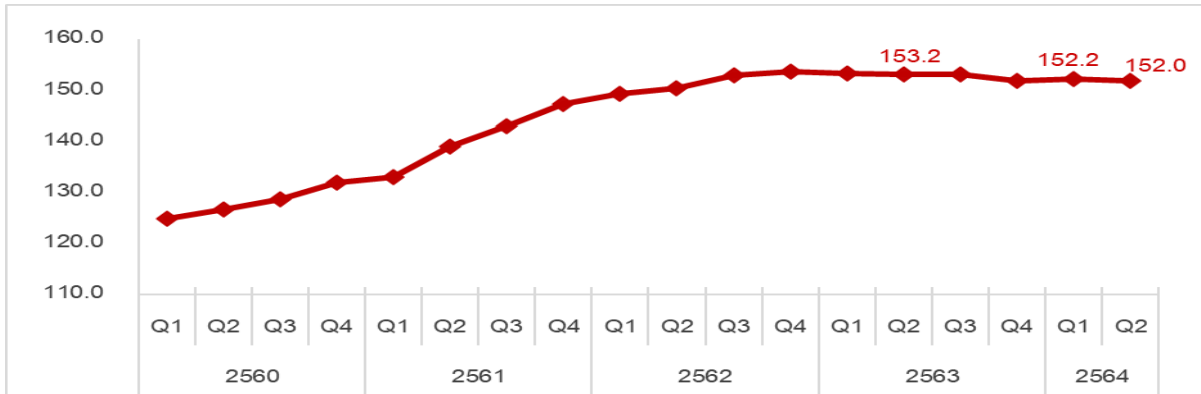
จากการสำรวจราคาห้องชุดใหม่ในไตรมาสนี้ พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงใช้กลยุทธ์ทางการตลาดด้วยการนำเสนอโปรโมชั่นที่แรงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว ส่วนใหญ่มากถึงร้อยละ 50.0 ของโครงการที่สำรวจ ได้นำเสนอในรูปแบบของแถม เช่น การให้เป็นเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง เครื่องใช้ไฟฟ้าแบบพร้อมเข้าอยู่อาศัยให้ผู้ซื้อ รongลงมาร้อยละ 28.5 เป็นโปรโมชั่น เป็นส่วนลดเงินและ/หรือการให้เข้าอยู่ฟรีในช่วง 1 - 2 ปีแรก หรือ การช่วยค่างวดเงินผ่อนกับธนาคาร โดยผู้ประกอบการจะคำนวณเงินค่างวดที่จะต้องผ่อนชำระกับธนาคาร 1 - 2 ปีแรก และร้อยละ 21.5 เป็นปรับเป็นส่วนลดเงินสดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ (รายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 1 ปี 2564 การส่งเสริมการขายแบบ การให้ของแถม มีสัดส่วนมากถึง ร้อยละ 46.1 รongลงมาคือการให้เป็นส่วนลดเงินสด ร้อยละ 35.1 และการให้เป็นส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 18.9) (ดูแผนภูมิที่ 3) ซึ่งโปรโมชั่นเหล่านี้เป็นสิ่งที่สามารถช่วยเร่งรัดการตัดสินใจเกี่ยวกับการซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อห้องชุดที่ยังมีความสามารถในการซื้อและการขอสินเชื่อ ด้วยเหตุนี้จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ราคาห้องชุดใหม่ลดลง และคาดว่าจะมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	153.4	153.2	153.1	151.9	152.2	152.0
QoQ	-0.3%	-0.1%	-0.1%	-0.8%	0.2%	-0.1%
YoY	2.7%	1.8%	0.1%	-1.2%	-0.8%	-0.8%
■ กรุงเทพฯ	155.0	154.9	154.7	153.3	153.6	153.5
QoQ	-0.3%	-0.1%	-0.1%	-0.9%	0.2%	-0.1%
YoY	2.9%	2.0%	0.1%	-1.4%	-0.9%	-0.9%
■ ปริมณฑล	145.6	145.1	145.2	144.8	145.3	144.6
QoQ	-0.2%	-0.3%	0.1%	-0.3%	0.3%	-0.5%
YoY	2.0%	1.0%	-0.2%	-0.8%	-0.2%	-0.3%

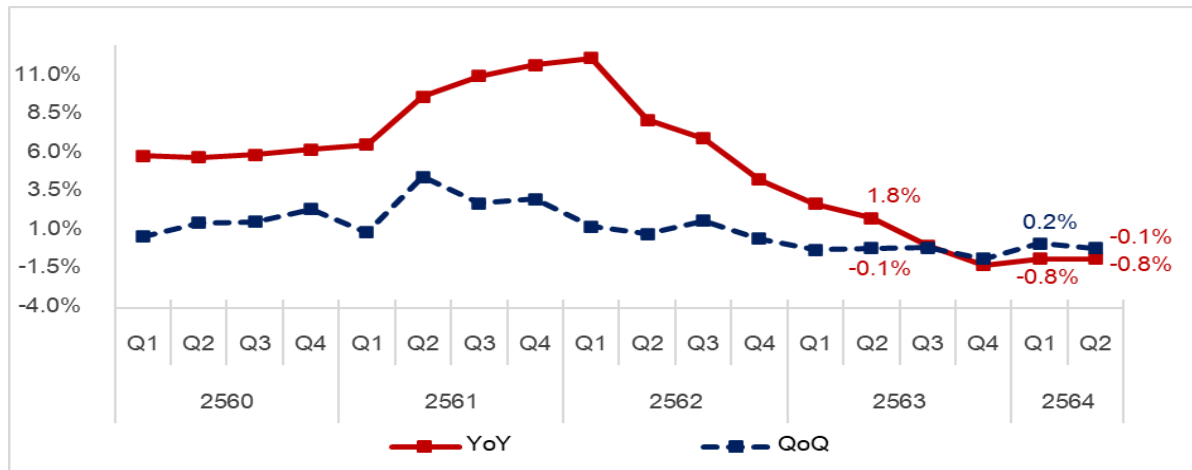
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



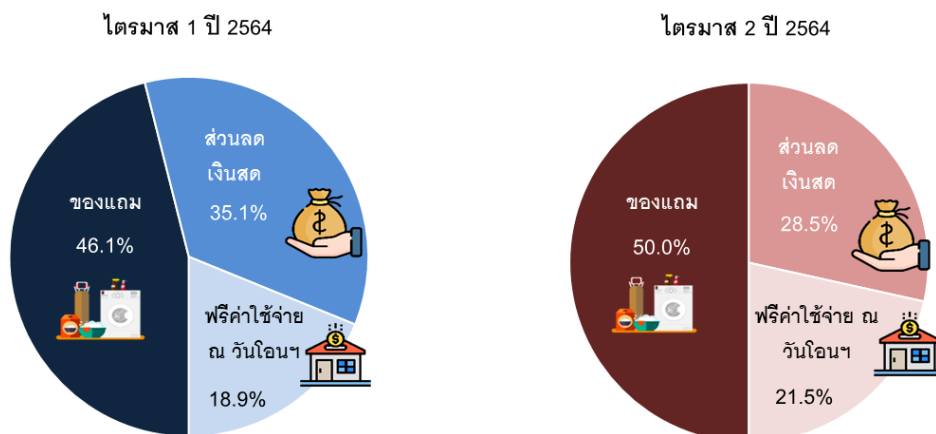
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 - 2 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง โครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมบ้านมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บข้อมูลรวบรวมข้อมูล กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เพียง 4 จังหวัด

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 245 ตัวอย่าง โดยราคาขายที่นำมาจัดทำดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง ราคาห้องชุดในโครงการอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมห้องชุดมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บข้อมูลรวบรวมข้อมูล กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ เพียง 3 จังหวัด

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จำนวน 150 ตัวอย่าง ราคาขายที่นำมาจัดทำเป็นดัชนีนี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่สามารถรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ซึ่งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตาม

ความเหมาะสม