

12 กรกฎาคม 2565

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 86.8 เพิ่มขึ้น 10.4% เหตุเพราะภาพรวมยอดขายดีขึ้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จัดทำดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย เพื่อเป็นการติดตามการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิด และเพื่อใช้เป็นดัชนีอ้างอิงสำหรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยจัดทำขึ้นจากชุดข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์ และด้านอุปทาน

ทั้งนี้ ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ในภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 86.8 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ร้อยละ 10.4 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันกับเศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2

การเพิ่มขึ้นของ ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทยในไตรมาส 1 ปี 2565 แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัวของทั้งด้านอุปสงค์ และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัย โดยด้านอุปสงค์หรือความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนผ่านอัตราดูดซับของโครงการสำรวจที่อยู่อาศัยใน ไตรมาส 1 ปี 2565 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอาคารชุดที่มีอัตราดูดซับสูงขึ้นเป็นร้อยละ 7.6 ต่อเดือน เพิ่มจากครั้งหลังปี 2564 ที่ร้อยละ 3.3 ต่อเดือน ขณะที่อัตราดูดซับบ้านจัดสรรอยู่ที่ร้อยละ 3.1 ต่อเดือน เพิ่มจากครั้งหลังปี 2564 ที่ร้อยละ 2.4 ต่อเดือน

ส่วนในด้านอุปทานในไตรมาส 1 ปี 2565 เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยได้สะท้อนผ่านดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการในด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ ที่มีค่าดัชนีในไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 45.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 40.2 จากข้อมูลผลสำรวจภาคสนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ในไตรมาส 1 ปี 2565 พบว่า ผู้ประกอบการมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 207.9 โดยโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 378.3 และแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.6

โดย ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า แนวโน้มดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ หมวดที่อยู่อาศัย ในช่วงครึ่งปีหลังปี 2565 คาดว่า ตลาดยังมีโอกาสฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่มีอยู่ คือ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาทและครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง และการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว รวมถึงการฟื้นตัวเศรษฐกิจจากการเปิดประเทศ โดย คาดว่าจะมีโอกาสที่จะขยายตัวได้ถึงร้อยละ 9.1 (Base Case)

หากรัฐบาลมีการออกมาตรการเสริมที่สามารถช่วยเพิ่มความสามารถในการซื้อและปลูกความเชื่อมั่นผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ก็จะช่วย กระตุ้นการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยให้ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ขยายตัวได้ถึง ร้อยละ 14.7 (Best Case)

อย่างไรก็ตาม หากตลาดที่อยู่อาศัยต้องเจอกับสถานการณ์ภาวะเงินเฟ้อสูงต่อเนื่องจากเดือน พฤษภาคม 2565 และอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นไม่เกิน 50 bps ก็อาจทำให้ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) มีอัตราขยายตัวประมาณร้อยละ 3.5 (Worst Case) แต่ถ้าภาวะเงินเฟ้อสูง และอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ ก็จะส่งผลให้อัตราขยายตัวลดลงมากกว่า Worst Case ได้

.....