

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2564 ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 152.2 จุด ลดลงร้อยละ - 0.8 ลดลงเป็นไตรมาสที่ 2 เมื่อเทียบกับ ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการลดลงต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า การที่รัฐบาลได้ขยายระยะเวลา มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัย สร้างใหม่ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ไปจนถึงสิ้นปี 2564 สามารถกระตุ้นการซื้อขายห้องชุดได้โดยดูจากการโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดใหม่ที่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ในปี 2563 ทั่วประเทศลดลงเพียงร้อยละ -1.5 จากปี 2562 แต่ภาพรวมการโอน กรรมสิทธิ์ทุกระดับราคาทั่วประเทศลดลงถึงร้อยละ -8.5

สำหรับพื้นที่กรุงเทพฯ- ปริมณฑล มีสัดส่วนเฉลี่ยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดถึงร้อยละ 80 ของประเทศไทย ซึ่ง กรุงเทพฯ- ปริมณฑลถือว่าเป็นตลาดหลักสำหรับอาคารชุดในประเทศไทย โดยในช่วงปี 2563 ที่ผ่านมา มีการโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดใหม่ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับปี 2562 ได้สะท้อนให้เห็นว่า มาตรการลด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจดจำนองที่ผ่านมาในปี 2563 สามารถช่วยระบายอุปทานในตลาดให้ ผู้ประกอบการได้ดีพอสมควร และภาวะที่อุปทานห้องชุดในตลาดลดลงได้ส่งผลเริ่มเห็นทิศทางราคาห้องชุดใหม่ปรับตัว ขึ้น โดยค่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ไตรมาส 1 ของปี 2564 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นไตรมาสแรกหลังจากลดลงต่อเนื่องติดต่อกันมาถึง 4 ไตรมาส แต่หากเทียบกับราคาห้องชุดใหม่ ไตรมาส 1 ของปี 2563 พบว่า ค่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ยังคงต่ำกว่าปีก่อนร้อยละ 0.8 ซึ่งหมายความว่า ราคาขายห้อง ชุดที่เสนอขายอยู่ในตลาด ยังคงอยู่ในระดับราคาที่มุ่งเน้นกระตุ้นให้เกิดความต้องการซื้อในตลาดต่อเนื่องจากปี 2564

สำหรับดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 ปี 2564 นี้ เมื่อพิจารณาแยกตามพื้นที่ พบว่า

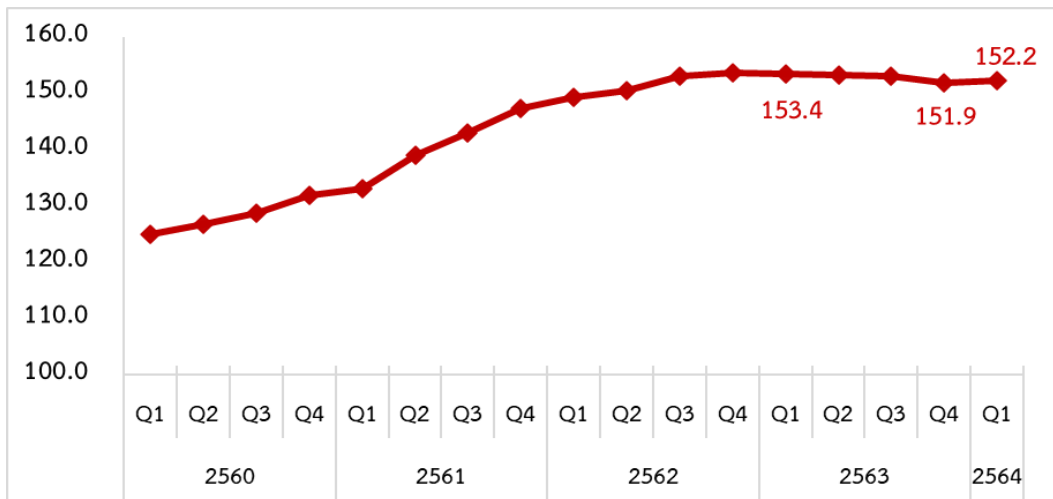
- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.6 จุด ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- **ปริมณฑล** มีค่าดัชนีเท่ากับ 145.3 จุด ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของ ปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และ คู่มือฉบับที่ 1 - 2)

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

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

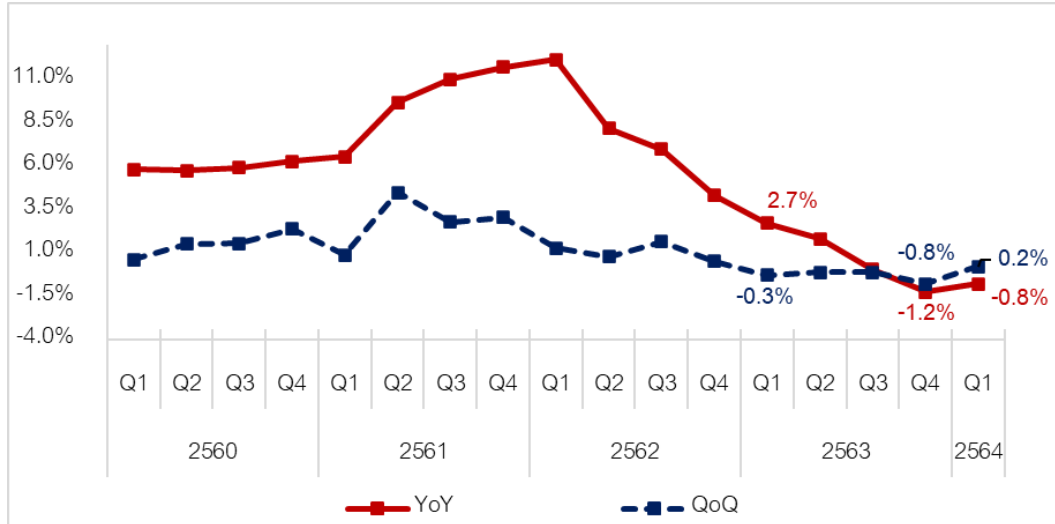
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



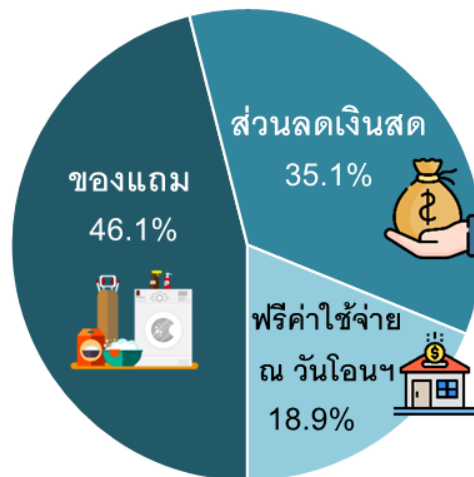
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 46.1 เป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 35.1 เป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 18.9 เป็นส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถกเถียง และตรวจสอบตามความเหมาะสม