15กรกฎาคม 2564

**ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลไตรมาส 2 ปี 2564**

**ภาพรวมดัชนีราคาลดลงต่อเนื่อง เป็นผลสำคัญจากการลดราคาขายและโปรโมชั่นลดค่าใช้จ่าย**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์รายงานดัชนีราคาที่อยู่ที่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ประจำไตรมาส 2 ปี2564 โดยพบว่าดัชนีราคาของทั้งโครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุดมีการปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564ค่าดัชนีเท่ากับ 127.8 ลดลงร้อยละ -0.4โดยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สองแล้ว ขณะที่ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564 ค่าดัชนีเท่ากับ 152.0 จุด ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีที่ลดลงต่อเนื่องกันเป็นไตรมาสที่ 3

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564 พบว่า ค่าดัชนีเท่ากับ 127.8 ลดลงร้อยละ -0.4 โดยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงของบ้านจัดสรรต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สองแล้ว เมื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาฯเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (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 จังหวัดปริมณฑล (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 และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.0 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.3

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

ผลการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่ลดลงข้างต้น แสดงให้เห็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของCOVID-19 ระลอกที่ 3 ในไตรมาสนี้ ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยลบที่สำคัญอย่างมากที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยให้มีการฟื้นตัวช้ากว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ผู้ประกอบการมีความกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าว โดย พบว่า ผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์ทางการตลาดด้วยการลดราคาเพื่อกระตุ้นการขายบ้านจัดสรร ควบคู่กับการเสนอโปรโมชั่นในลักษณะของแถม และการให้ส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นส่วนใหญ่เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระในการจ่ายของผู้ซื้อรวมถึงยังคงใช้กลยุทธ์ลดราคาบ้าน

**ตารางที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล(ปี 2555 =100.0)**



 ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)**



 ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)**

****

 ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)**



 ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ตารางที่ 2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)**



 ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการสำรวจรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 40.8เป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ผ้าม่าน ปั๊มน้ำ แท้งก์น้ำ ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 32.4เป็นส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือฟรีค่าส่วนกลาง และ ร้อยละ 26.8 เป็นส่วนลดเงินสด(รายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 1 ปี2564การลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือฟรีค่าส่วนกลางมากสุดร้อยละ 46.6รองลงมาคือ การให้ของแถมร้อยละ 32.8และการให้เป็นส่วนลดเงินสดร้อยละ 20.5) (ดูแผนภูมิที่ 4)

**แผนภูมิที่ 4 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย**

**ในไตรมาส 1 – 2ปี 2564**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ **ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564**พบว่าค่าดัชนีเท่ากับ 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 พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.5 จุด ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)ขณะที่2 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 144.6 จุด ลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า(QoQ)(ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ได้แสดงให้เห็นว่า ราคาห้องชุดใหม่ยังมีทิศทางที่ลดลงเช่นกัน ซึ่งเป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดในระลอกที่ 3 ของไวรัส COVID-19ที่ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อรายได้ การจ้างงานและกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน นอกจากนั้น กลุ่มผู้ซื้อห้องชุดด้วยวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนได้ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มผู้ซื้อห้องชุดชาวต่างชาติ และข้อจำกัดในการเดินทางเดินทางเข้าประเทศ ซึ่งทั้งสองกลุ่มนี้เคยเป็นกำลังซื้อสำคัญของตลาดอาคารชุดในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลในช่วงที่ผ่านมา

จากการสำรวจราคาห้องชุดใหม่ในไตรมาสนี้ พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงใช้กลยุทธ์ทางการตลาดด้วยการนำเสนอโปรโมชั่นที่แรงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว ส่วนใหญ่มากถึงร้อยละ 50.0ของโครงการที่สำรวจ ได้นำเสนอในรูปแบบของแถม เช่น การให้เป็นเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งเครื่องใช้ไฟฟ้าแบบพร้อมเข้าอยู่อาศัยให้ผู้ซื้อ รองลงมาร้อยละ 28.5 เป็นโปรโมชั่น เป็นส่วนลดเงินและ/หรือการให้เข้าอยู่ฟรีในช่วง 1 – 2 ปีแรก หรือ การช่วยค่างวดเงินผ่อนกับธนาคาร โดยผู้ประกอบการจะคำนวณเงินค่างวดที่จะต้องผ่อนชำระกับธนาคาร 1 – 2 ปีแรก และร้อยละ21.5 เป็นปรับเป็นส่วนลดเงินสดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ (รายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 1 ปี 2564การส่งเสริมการขายแบบ การให้ของแถม มีสัดส่วนมากถึง ร้อยละ 46.1รองลงมาคือการให้เป็นส่วนลดเงินสดร้อยละ 35.1 และการให้เป็นส่วนลดค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 18.9)(ดูแผนภูมิที่ 3)ซึ่งโปรโมชั่นเหล่านี้เป็นสิ่งที่สามารถช่วยเร่งรัดการตัดสินใจเกี่ยวการซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อห้องชุดที่ยังมีความสามารถในการซื้อและการขอสินเชื่อด้วยเหตุนี้จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ราคาห้องชุดใหม่ลดลง และคาดว่าจะมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล(ปี 2555 = 100.0)**

****

 ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย**

**ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)**

****

 ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย**

**ในไตรมาส 1 – 2 ปี 2564**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**วิธีการจัดทำข้อมูล**

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย 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 แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม