

ข่าวสาร ศูนย์ข้อมูล ที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ราคาอสังหาฯ ขาขึ้น! แรงผลักดันต้นทุนพุ่งยกแผง



ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ EIC ระบุว่าปี 2567 อสังหาฯ จะเผชิญ 3 ปัจจัยกดดัน การฟื้นตัวของกำลังซื้อ และยังเข้าสู่
โหมคราอสังหาฯขาขึ้น! จากแรงผลักดัน'ต้นทุน'พุ่งยกแผง แต่ขณะเดียวกันหลายคนก็มองว่าเป็น'โอกาส' ในการขยาย
ตลาดต่างจังหวัด และมาตรการกระตุ้นของรัฐบาลใหม่

เชษฐวัฒน์ ทรงแปลีรัฐ นักวิเคราะห์ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (Economic Intelligence Center :EIC) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ SCB ระบุว่าแนวโน้มตลาดอสังหาฯ ในปีนี้และปี 2567 จะเริ่มฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป ปัจจัยสนับสนุนหลักคือ การฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจ โดยในปีนี้ตัวเลขจีดีพีน่าจะโตสูงกว่าปีก่อนหน้า และปี 2567 ก็เชื่อว่ายังโต ทำให้กำลังซื้อในประเทศฟื้น และยังคงได้แรงหนุนจากกำลังซื้อจากต่างชาติกลับเข้ามา

ส่วนปัจจัย "กดดัน" มาจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ ภาวะหนี้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายที่สูง และอัตราดอกเบี้ยที่แม้ว่าปัจจุบันไม่สูงมาก เมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด แต่ถ้าเทียบในช่วงโควิดก็อยู่ในระดับที่สูงขึ้นเป็น "อุปสรรค" สำคัญต่อการเข้าถึงสินเชื่อ โดยเฉพาะกลุ่มที่มีกำลังซื้อระดับปานกลาง -ล่าง ซึ่งเป็นฐานลูกค้าหลัก

ขณะเดียวกัน "ต้นทุน" ก็กดดันผู้ประกอบการ ซึ่งมาจากวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน รวมถึงค่าแรง ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามนโยบายรัฐบาลใหม่ ส่งผลให้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในปีหน้าอยู่ในช่วงขาขึ้น! เพราะยังมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามต้นทุนก่อสร้าง โดยเฉพาะราคาที่ดินที่ขยับขึ้นตามการประเมินราคาที่ดินและผังเมืองใหม่ ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาเปิดโครงการระดับกลางบนมากขึ้นตามการฟื้นตัวของกำลังซื้อ