



เกาะติดสถานการณ์เงินเฟ้อ ราคาที่พัก บิบบิ้นที่การเงินครัวเรือนสเปน เหตุประท้วงสู่วันที่ 11



ข้อมูลเศรษฐกิจล่าสุดของสเปนสะท้อนให้เห็นว่า ภาระทางเศรษฐกิจของครัวเรือนกำลังเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจน ในช่วงไม่กี่เดือนที่ผ่านมา อัตราเงินเฟ้อกลับมาแรงตัวอีกครั้ง ราคาที่อยู่อาศัยยังคงปรับเพิ่มขึ้น ขณะที่รายจ่ายของครัวเรือนขยายตัวเร็วกว่ารายได้ สถานการณ์ดังกล่าวจึงไม่ได้เกิดจากปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งเพียงอย่างเดียว หากแต่เป็นผลจากแรงกดดันหลายด้านที่เกิดขึ้นพร้อมกัน และส่งผลให้ครัวเรือนมีพื้นที่ทางการเงินสำหรับการใช้จ่ายและการออมลดลงอย่างต่อเนื่อง

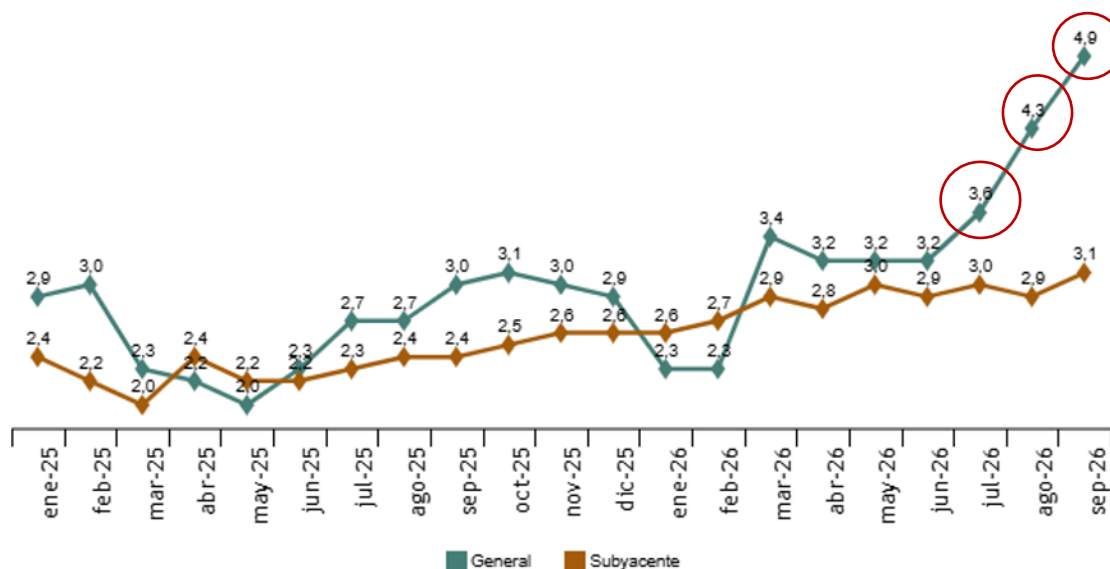


ตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน จนถึงวันที่ 7 ตุลาคม 2569 ผู้ประท้วงชาวสเปนยังคงปักหลักบริเวณจัตุรัส Puerta del Sol ในใจกลางกรุงมาดริดต่อเนื่องเป็นวันที่ 11 เพื่อเรียกร้องความเปลี่ยนแปลงและความช่วยเหลือจากรัฐบาลด้านราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งติดตัวสูงขึ้นอย่างมาก และยังมีแนวโน้มยืดเยื้อ พร้อมยืนยันตั้งแคมป์ “ไรวันสิ้นสุด” จนกว่าจะได้รับคำตอบที่พอใจจากภาครัฐ โดยปัจจุบันมีผู้ตั้งแคมป์กว่า 2,000 หลังท่ามกลางสายฝน

การเปรียบเทียบกับสถานการณ์ในยุโรปช่วยให้เห็นภาพของสเปนได้ชัดเจนยิ่งขึ้น แม้ว่าการเพิ่มขึ้นของค่าครองชีพและราคาที่อยู่อาศัยจะไม่ได้เกิดขึ้นเฉพาะในสเปน แต่ข้อมูลหลายรายการสะท้อนว่าแรงกดดันที่เกิดขึ้นในสเปนมีความรุนแรงกว่าค่าเฉลี่ยของยุโรป โดยเฉพาะในตลาดที่อยู่อาศัย

เงินเพื่อกลับมาเร่งตัว เพิ่มแรงกดดันต่อค่าครองชีพ

ในช่วงฤดูร้อนปี 2569 อัตราเงินเฟ้อของสเปนปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยอัตราเงินเฟ้อรายปีเพิ่มจาก ร้อยละ 3.6 ในเดือนกรกฎาคม เป็นร้อยละ 4.3 ในเดือนสิงหาคม และร้อยละ 4.9 ในเดือนกันยายน ตามข้อมูลประมาณการเบื้องต้นของสำนักงานสถิติแห่งชาติสเปน (INE)



เครดิตภาพ: INE

กล่าวได้ว่า ภายในระยะเวลาเพียง 2 เดือน อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นถึง 1.3 จุดเปอร์เซ็นต์ ซึ่งประเด็นสำคัญไม่ได้อยู่ที่ระดับของตัวเลขเท่านั้น แต่ยังอยู่ที่ความรวดเร็วของการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าและบริการ

ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน ซึ่งไม่รวมสินค้าพลังงานและอาหารที่ไม่ผ่านการแปรรูป มีการเปลี่ยนแปลงในระดับที่จำกัดกว่า โดยอยู่ที่ร้อยละ 3.0 ในเดือนกรกฎาคม ลดลงเป็นร้อยละ 2.9 ในเดือนสิงหาคม และกลับมาเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 3.1 ในเดือนกันยายน ทั้งนี้ INE ระบุว่า การเร่งตัวของเงินเฟ้อในเดือนกันยายนได้รับอิทธิพลจากหลายปัจจัย รวมถึงราคาน้ำมันเชื้อเพลิง น้ำมันหล่อลื่น และแพ็คเกจท่องเที่ยว

สำหรับครัวเรือน ตัวเลขดังกล่าวไม่ได้หมายความว่ารายจ่ายทุกประเภทเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 ภายในเดือนเดียว แต่หมายถึงระดับราคาสินค้าและบริการโดยรวมในเดือนกันยายนอยู่สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนเกือบร้อยละ 5 อย่างไรก็ตาม แนวโน้มตั้งแต่เดือนกรกฎาคมถึงกันยายนสะท้อนอย่างชัดเจนว่า แรงกดดันด้านค่าครองชีพกำลังกลับมาเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

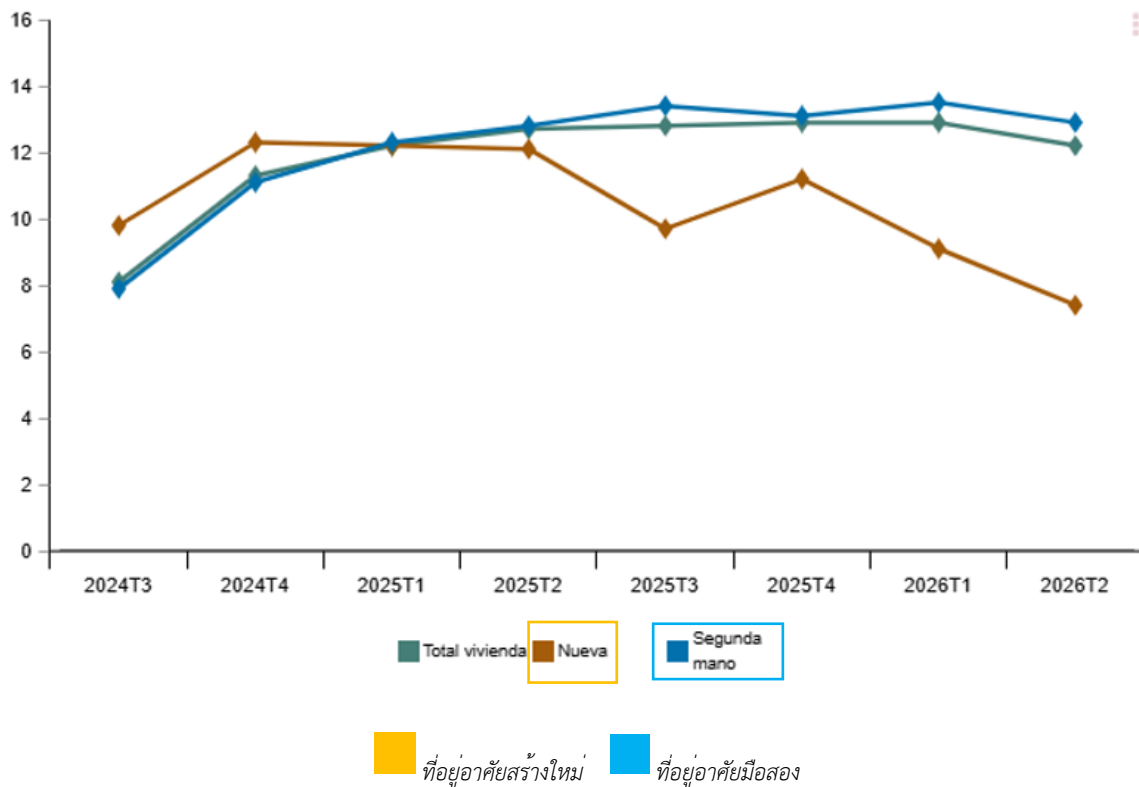
สถานการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นในช่วงเวลาเดียวกับที่ค่าใช้จ่ายสำคัญอีกด้านหนึ่งของครัวเรือนสเปน คือ ที่อยู่อาศัย ยังคงอยู่ในระดับสูง



ราคาที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มขึ้น แม้กิจกรรมในตลาดเริ่มชะลอตัว

ข้อมูลจาก INE ระบุว่า ระหว่างเดือนเมษายนถึงมิถุนายน 2569 ราคาที่อยู่อาศัยในสเปนเพิ่มขึ้น ร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้ ยังพบความแตกต่างอย่างชัดเจนระหว่างที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และที่อยู่อาศัยมือสอง โดยราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 12.9



เครดิตภาพ: INE

ข้อมูลดังกล่าวมีความสำคัญ เนื่องจากที่อยู่อาศัยมือสองมีสัดส่วนสูงที่สุดของการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัยของสเปน ในขณะเดียวกัน สเปนมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในปี 2569 มีการเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 39,200 หน่วย และก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 25,500 หน่วย ซึ่งสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน รวมถึงมีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการคุ้มครองของรัฐ

อย่างไรก็ตาม ปริมาณการก่อสร้างใหม่ยังมีสัดส่วนค่อนข้างจำกัดเมื่อเทียบกับขนาดของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม โดยจากการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนมากกว่า 163,000 รายการ

สถานการณ์ดังกล่าวช่วยอธิบายว่า เหตุใดการเพิ่มขึ้นของการก่อสร้างจึงยังไม่ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลงทันที เนื่องจากที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต้องใช้เวลากว่าจะเข้าสู่ตลาด ขณะที่ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านส่วนใหญ่ยังคงแข่งขันกันซื้อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว

อีกประเด็นที่น่าสนใจ คือ แม้จำนวนการซื้อขายที่อยู่อาศัยจะลดลง แต่ราคากลับยังคงเพิ่มขึ้น โดยในเดือนกรกฎาคม 2569 จำนวนการซื้อขายที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ 11.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 7 ติดต่อกัน ขณะที่สินเชื่อจำนองเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ 4.9 โดยทั่วไป เมื่อจำนวนผู้ซื้อลดลง อาจคาดว่าราคาที่อยู่อาศัยจะปรับลดลงตาม อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาเดียวกัน ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อตารางเมตรกลับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7

จำนวนผู้ซื้อและการขอสินเชื่อลดลง แต่ราคาที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มขึ้น สะท้อนว่าตลาดเริ่มชะลอตัวในด้านจำนวนการซื้อขาย แต่แรงกดดันด้านราคายังคงอยู่

การซื้อขายที่อยู่อาศัยต้องใช้ความพยายามทางการเงินมากขึ้น ขณะที่การขอสินเชื่อเข้มงวดขึ้น



เครดิตภาพ: PACO PUENTES / CINCODÍAS

ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเห็นได้ชัดยิ่งขึ้นเมื่อนำราคาที่อยู่อาศัยมาเปรียบเทียบกับความสามารถทางเศรษฐกิจของครัวเรือน Observatorio de Vivienda y Suelo มีตัวชี้วัดที่เปรียบเทียบราคาที่อยู่อาศัยกับรายได้รวมที่สามารถนำไปใช้จ่ายของครัวเรือน โดยในช่วงต้นปี 2561 ราคาที่อยู่อาศัยหนึ่งหลังมีมูลค่าเทียบเท่ากับรายได้ของครัวเรือนประมาณ 7 ปี อย่างไรก็ตาม สัดส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 อยู่ที่ 7.38 ปี เพิ่มขึ้นเป็น 7.84 ปี ณ สิ้นปีเดียวกัน และในปี 2569 เพิ่มขึ้นเป็น 8.03 ปี ซึ่งเป็นหนึ่งในระดับสูงที่สุดของช่วงเวลาที่นำมาวิเคราะห์

ตัวเลขดังกล่าวไม่ได้หมายความว่าครัวเรือนจำเป็นต้องนำรายได้ทั้งหมดตลอดระยะเวลา 8 ปีไปชำระค่าที่อยู่อาศัย แต่เป็นตัวชี้วัดที่สะท้อนว่า ราคาที่อยู่อาศัยกำลังเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับทรัพยากรทางการเงินที่ครัวเรือนมีอยู่



ด้วยเหตุนี้ ผู้ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจึงได้รับผลกระทบมากเป็นพิเศษ เนื่องจากก่อนที่จะเริ่มผ่อนชำระสินเชื่อกำนอง ผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังจำเป็นต้องสะสมเงินออมเพื่อใช้เป็นเงินดาวน์และรองรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่อยู่อาศัย

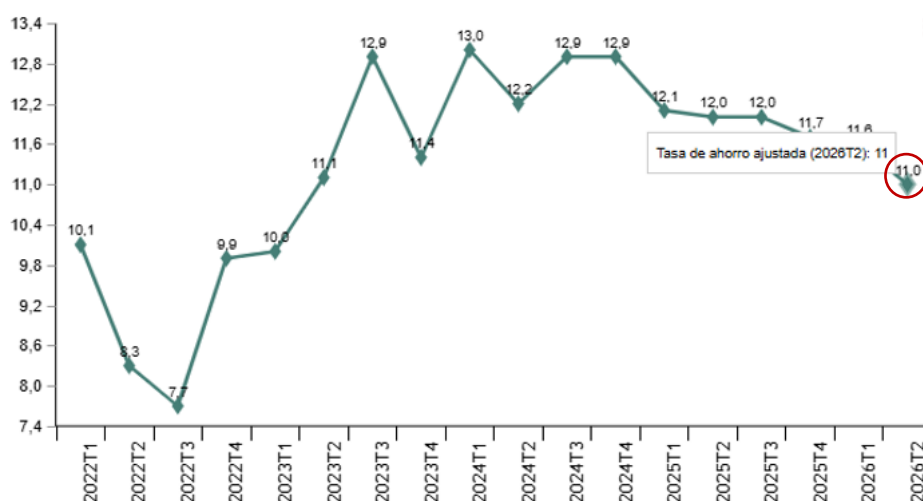
นอกจากนี้ การเข้าถึงแหล่งเงินทุนก็มีความเข้มงวดมากขึ้น จากผลสำรวจการให้สินเชื่อของธนาคารกลางสเปน (Banco de España) ในปี 2569 สถาบันการเงินได้ ปรับหลักเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยให้เข้มงวดขึ้นเล็กน้อย ขณะที่สัดส่วนค่าของสินเชื่อที่ถูกปฏิเสธเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และธนาคารบางแห่งได้ปรับเงื่อนไขทางการเงินบางประการให้เข้มงวดขึ้น

ในเวลาเดียวกัน ความต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจึงต้องเผชิญแรงกดดัน 2 ด้านพร้อมกัน คือ ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ขณะที่การเข้าถึงสินเชื่อมีความเข้มงวดมากขึ้น

ทั้งนี้ ไม่ได้หมายความว่าธนาคารหยุดปล่อยสินเชื่อกำนอง แต่สะท้อนว่าสถาบันการเงินมีความระมัดระวังมากขึ้นในการพิจารณาว่าจะให้สินเชื่อแก่ผู้ใดและภายใต้เงื่อนไขใด

รายได้เพิ่มขึ้น แต่รายจ่ายเพิ่มเร็วกว่า

แรงกดดันต่อครัวเรือนไม่ได้เกิดขึ้นจากภาคที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ในปี 2569 รายได้รวมที่สามารถนำไปใช้จ่ายได้ของครัวเรือนสเปนเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งถือเป็นการขยายตัวในระดับที่มีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาเดียวกัน รายจ่ายเพื่อการบริโภคขั้นสุดท้ายของครัวเรือนเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 7.1 หมายความว่ารายได้ของครัวเรือนเพิ่มขึ้น แต่รายจ่ายกลับเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่า



ความแตกต่างดังกล่าวเริ่มสะท้อนผ่านระดับการออมของครัวเรือน โดยเมื่อปรับผลกระทบจากฤดูกาลและปฏิทินแล้ว อัตราการออมลดลงจาก ร้อยละ 11.6 เหลือร้อยละ 11.0 ในปี 2569



ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้หมายความว่าครัวเรือนสเปนไม่สามารถออมเงินได้อีกต่อไป หรือครัวเรือนทุกกลุ่มเผชิญสถานการณ์เหมือนกันทั้งหมด แต่สะท้อนว่า เงินส่วนที่เหลือหลังหักค่าใช้จ่ายมีแนวโน้มลดลง เมื่อครัวเรือนต้องใช้รายได้ในสัดส่วนที่สูงขึ้นเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน พื้นที่สำหรับการออมย่อมลดลง หากในเวลาเดียวกัน ราคาที่อยู่อาศัยยังคงปรับเพิ่มขึ้น การสะสมเงินทุนเพื่อซื้อบ้านก็จะยิ่งทำได้ยากขึ้น

ดังนั้น เงินเพื่อ ราคาที่อยู่อาศัย และการออม ไม่ควรถูกมองว่าเป็นประเด็นแยกออกจากกัน หากแต่เป็นองค์ประกอบของแรงกดดันทางเศรษฐกิจชุดเดียวกันที่กำลังกระทบต่อครัวเรือนสเปน

ปัญหาที่อยู่อาศัยขยายตัวสู่การเคลื่อนไหวของประชาชน



เครดิตภาพ: Borja Sanchez-Trillo / Borja Sanchez-Trillo (EFE)

แรงกดดันด้านที่อยู่อาศัยในสเปนไม่ได้สะท้อนผ่านตัวเลขด้านราคาและการเข้าถึงสินเชื่อนั้น แต่ได้ขยายตัวเป็นประเด็นทางสังคมอย่างชัดเจนในช่วงปลายเดือนกันยายนที่ผ่านมา โดยกรณีของ María del Carmen (Maricarmen) Abascal หญิงวัย 87 ปี กลายเป็นหนึ่งในเหตุการณ์สำคัญที่จุดกระแสความไม่พอใจของประชาชน

Maricarmen อาศัยอยู่ในบ้านเช่าในเขต Retiro กรุงมาดริดมานานถึง 71 ปี และต่อสู้เพื่อให้อยู่ในบ้านหลังดังกล่าวต่อเนื่องมาหลายปี หลังจากมีข้อพิพาทกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2569 เธอถูกขับออกจากที่อยู่อาศัยด้วยเปลพยาบาล

ประชาชนและกลุ่มเคลื่อนไหวด้านที่อยู่อาศัยจำนวนมากมารวมตัวเพื่อพยายามหยุดการขับไล่ แม้ก่อนหน้านี้จะมี ความพยายามเจรจาและไกล่เกลี่ยจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่ไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ได้ เหตุการณ์ดังกล่าวสร้างความไม่พอใจในวงกว้าง และกลายเป็นสัญลักษณ์ของปัญหาการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในสเปน โดยวันที่ 26 กันยายน มีประชาชนจำนวนมากออกมาเดินขบวนในกรุงมาดริดเพื่อเรียกร้องสิทธิด้านที่อยู่อาศัย ก่อนที่ผู้ชุมนุมส่วนหนึ่งจะตัดสินใจปักหลักค้างคืนและตั้งแคมป์บริเวณ Puerta del Sol ตั้งแต่คืนดังกล่าวเป็นต้นมา



Puerta del Sol ถือเป็นหนึ่งในจัตุรัสสำคัญใจกลางกรุงมาดริด และเป็นพื้นที่เชิงสัญลักษณ์ของการชุมนุมทางสังคมและการเมืองของสเปน รวมถึงเคยเป็นศูนย์กลางของการเคลื่อนไหว 15-M ในปี 2554 ดังนั้น การเลือกตั้งแคมป์ในบริเวณดังกล่าวจึงทำให้ประเด็นปัญหาที่อยู่อาศัยได้รับความสนใจในระดับประเทศมากขึ้น

ในวันที่ 2 ตุลาคม ภายหลังรัฐสภาไม่รับรองมาตรการด้านที่อยู่อาศัย 2 ฉบับ ผู้ชุมนุมยังคงปักหลักใน Puerta del Sol และในช่วงกลางคืนมีประชาชนหลายพันคนเดินขบวนจากบริเวณ Sol ไปยัง Plaza de Cibeles เพื่อเรียกร้องให้มีมาตรการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยที่ชัดเจนมากขึ้น การประท้วงยังคงดำเนินต่อเนื่องในช่วงวันที่ 3-4 ตุลาคม โดยพื้นที่ Puerta del Sol ได้กลายเป็นเสมือนพื้นที่ชุมนุมขนาดใหญ่ที่มีการจัดโซนสำหรับการประชุม อาหาร และกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้เข้าร่วมการเคลื่อนไหว และ ณ วันที่ 7 ตุลาคม มีรายงานว่ามีผู้เข้าร่วมมากกว่า 2,000 คน จากประมาณ 30 กลุ่มหรือองค์กรรวมตัวอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว สถานการณ์นี้สะท้อนว่าปัญหาที่อยู่อาศัยไม่ได้เป็น



เพียงเรื่องของราคาบ้าน ค่าเช่า หรือการเข้าถึงสินเชื่อเท่านั้น แต่ได้กลายเป็นปัญหาทางสังคมที่ส่งผลโดยตรงต่อชีวิตของประชาชน และนำไปสู่การเรียกร้องให้ภาครัฐและฝ่ายการเมืองเร่งหาแนวทางแก้ไขที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น นอกจากนี้ กรุงมาดริด ยังมีการรวมตัวเคลื่อนไหวในเมืองอื่นๆ อีกด้วย อาทิ บาร์เซโลนา โอเปียด มาลากา เซบิยา กาดิซ กอร์โดบา บาเลนเซีย เป็นต้น

สเปนเมื่อเทียบกับยุโรป: ปัญหาร่วมกัน แต่สเปนเผชิญแรงกดดันมากกว่า

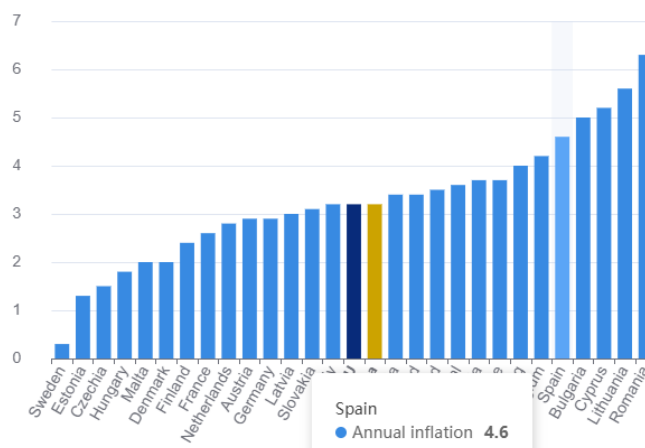
ยุโรปโดยรวมกำลังเผชิญกับการเร่งตัวของเงินเฟ้อเช่นเดียวกัน โดยอัตราเงินเฟ้อในเขตยูโรเพิ่มจากร้อยละ 2.9 ในเดือนกรกฎาคม เป็น ร้อยละ 3.2 ในเดือนสิงหาคม และเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ ร้อยละ 3.8 ในเดือนกันยายน อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อของสเปนยังอยู่ในระดับสูงกว่า หากพิจารณาจากดัชนีราคาผู้บริโภคแบบปรับให้สอดคล้องกันของสหภาพยุโรป (IPCA) ซึ่งใช้สำหรับเปรียบเทียบระหว่างประเทศ อัตราเงินเฟ้อของสเปนอยู่ที่ร้อยละ 3.9 ในเดือนกรกฎาคม และเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 4.6 ในเดือนสิงหาคม



Inflation rates (%) measured by the HICP



	Annual rate							Monthl y rate
	Sep 25	Apr 26	May 26	Jun 26	Jul 26	Aug 26	Sep 26	Sep 26
Belgium	2.7	4.2	4.0	3.3	3.6	4.2	4.6e	0.1e
Bulgaria	4.0	6.0	6.3	5.2	4.4	5.0	5.6e	-0.1e
Germany	2.3	2.9	2.7	2.4	2.8	2.9	3.3e	0.6e
Estonia	5.3	3.2	3.6	2.0	2.0	1.3	3.0e	0.5e
Ireland	2.7	3.6	3.5	3.2	3.1	3.4	3.8e	0.2e
Greece	1.8	4.6	4.9	3.9	2.7	3.7	5.1e	1.8e
Spain	3.0	3.5	3.6	3.6	3.9	4.6	5.0e	0.6e
France	1.1	2.5	2.8	2.0	2.4	2.6	3.4e	-0.4e
Croatia	4.6	5.4	4.9	4.2	3.6	3.7	4.3e	0.0e
Italy	1.7	2.8	3.2	3.0	2.9	3.2	4.1e	2.0e
Cyprus	0.0	3.0	3.5	4.1	4.4	5.2	5.2e	-0.4e
Latvia	4.2	2.9	3.5	3.3	2.5	3.0	2.9e	0.1e
Lithuania	3.7	4.9	5.1	5.4	5.4	5.6	6.1e	0.9e
Luxembourg	3.1	5.2	4.5	3.7	3.4	4.0	5.2e	1.0e
Malta	2.4	2.5	2.1	2.0	2.1	2.0	2.4e	-0.9e
Netherlands	3.0	2.5	3.4	2.5	3.0	2.8	3.0e	-0.1e
Austria	3.9	3.4	3.7	3.2	2.7	2.9	3.5e	0.6e
Portugal	1.9	3.3	3.1	3.1	3.1	3.6	3.6e	1.0e
Slovenia	2.8	3.4	3.8	3.7	3.0	3.4	3.7	0.3
Slovakia	4.6	4.1	4.0	3.5	3.2	3.1	3.1e	0.2e
Finland	2.2	2.4	2.8	2.7	2.5	2.4	2.6e	0.6e



เครดิตภาพ: Eurostat – inflación agosto 2026.

ดังนั้น ปัญหาการลดลงของกำลังซื้อจึงไม่ได้เกิดขึ้นเฉพาะในสเปน แต่สเปนกำลังเผชิญแรงกดดันที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของเขตยูโร ความแตกต่างยังชัดเจนขึ้นเมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัย ในปี 2569 ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนในเขตยูโร และร้อยละ 4.7 ในสหภาพยุโรปโดยรวม ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยในสเปนเพิ่มขึ้น ประมาณ ร้อยละ 12 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นประมาณ 3 เท่าของค่าเฉลี่ยในเขตยูโร

แม้ว่าสเปนจะไม่ใช่ว่าประเทศที่มีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสูงที่สุดในยุโรป โดยโปรตุเกส บัลแกเรีย และลิทัวเนียมีอัตราการเพิ่มขึ้นสูงกว่า แต่สเปนยังคงจัดอยู่ในกลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยที่มีการปรับราคาขึ้นอย่างมาก การเปรียบเทียบดังกล่าวช่วยให้เห็นภาพได้ชัดเจนว่า ราคาที่อยู่อาศัยกำลังเพิ่มขึ้นในหลายประเทศของยุโรป แต่ในสเปนราคากลับเพิ่มขึ้นเร็วกว่าค่าเฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญ

ที่มา: INE, Banco de España, Consejo General del Notariado, Eurostat, El País, RTVE



ข้อคิดเห็นของ สคต.

สำหรับผู้ประกอบการไทยที่สนใจตลาดสเปน ข้อมูลดังกล่าวส่งสัญญาณอย่างชัดเจนว่า ผู้บริโภคสเปนกำลังเผชิญแรงกดดันต่อรายจ่ายในครัวเรือนเพิ่มมากขึ้น เมื่อค่าครองชีพและค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงขึ้นเมื่อเทียบกับทรัพยากรทางการเงินของครัวเรือน ผู้บริโภคอาจมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น เปรียบเทียบราคามากขึ้น และให้ความสำคัญกับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นก่อนการซื้อสินค้าบางประเภท ต่อย้าแนวคิด “VALUE FOR MONEY”

ดังนั้น ผู้ส่งออกไทยควรให้ความสำคัญกับ ความคุ้มค่าด้านราคา การวางตำแหน่งสินค้า และการติดตามแนวโน้มอุปสงค์ของแต่ละกลุ่มสินค้า รวมถึงควรรักษาการสื่อสารอย่างใกล้ชิดกับผู้นำเข้าและผู้จัดจำหน่ายในสเปน ซึ่งสามารถสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภคในตลาดได้อย่างรวดเร็ว

ผู้ที่สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือซื้อที่อยู่อาศัยในสเปน ตลาดยังคงมีโอกาสในบางส่วน แต่บริบทในปัจจุบันจำเป็นต้องได้รับการประเมินอย่างรอบคอบ เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยยังคงปรับเพิ่มขึ้น จำนวนการซื้อขายลดลง การเข้าถึงแหล่งเงินทุนมีความเข้มงวดมากขึ้น และกรอบกฎระเบียบยังอยู่ในช่วงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง ในระยะสั้น ข้อมูลล่าสุด ยังไม่สะท้อนการปรับลดลงของราคาที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน หรือการผ่อนคลายแรงกดดันทางเศรษฐกิจของครัวเรือนในเวลาอันรวดเร็ว แม้ว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้น แต่การฟื้นฟูสมดุลระหว่างอุปทาน ราคา และความสามารถทางเศรษฐกิจของครัวเรือนมีแนวโน้มต้องใช้เวลา

สคต. ณ กรุงมาดริด เห็นว่า พัฒนาการล่าสุดของเศรษฐกิจสเปนควรได้รับการติดตามอย่างใกล้ชิดในช่วงหลายเดือนข้างหน้า เนื่องจากมีปัจจัยหลายด้านที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริโภคภายในประเทศ การตัดสินใจลงทุน และบรรยากาศทางเศรษฐกิจโดยรวม แม้ว่าสเปนยังคงเป็นตลาดที่มีความสำคัญและมีโอกาสสำหรับสินค้าและผู้ประกอบการไทย แต่การเพิ่มขึ้นของค่าครองชีพ ราคาที่อยู่อาศัยในระดับสูง และความสามารถในการออมของครัวเรือนที่ลดลง อาจส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น และกำลังซื้ออาจชะลอตัวลง

อนึ่ง การขยายตัวของการเคลื่อนไหวด้านที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมา ยังสะท้อนให้เห็นว่าแรงกดดันดังกล่าวไม่ได้จำกัดอยู่เพียงด้านเศรษฐกิจ แต่เริ่มส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและบรรยากาศทางสังคม ซึ่งเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ผู้ประกอบการและนักลงทุนควรติดตามประกอบการประเมินตลาดในระยะต่อไปของค่าครองชีพ ราคาที่อยู่อาศัยในระดับสูง และความสามารถในการออมของครัวเรือนที่ลดลง อาจส่งผลให้ผู้บริโภคสเปนมีความไม่แน่นอนและความระมัดระวังในการใช้จ่าย อำนาจการซื้อที่อาจลดลง

สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงมาดริด

ตุลาคม 2569