19 มกราคม 2566

**ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2565**

**ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 2 รายการ ประกอบด้วย (1) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) และ (2) ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2565 โดยพบว่าความเปลี่ยนแปลงที่น่าสนใจกล่าวคือ ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) อีกด้วย ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นอีกครั้งหลังจากที่ดัชนีทรงตัวติดต่อกันมา 3 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2565 แต่สำหรับดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2565 ยังมีการปรับลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ทั้งนี้เป็นเพราะว่า ผู้ประกอบการฯ เพิ่มการกระตุ้นยอดขายของบ้านจัดสรรและอาคารชุดในไตรมาสนี้ ด้วยการใช้กลยุทธ์โปรโมชั่นฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอนมากขึ้น

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์** เปิดเผยว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 130.2 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่ 126.8 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ที่ 127.2 ซึ่งพบว่าส่วนใหญ่เป็นโครงการใหม่ที่มีการเปิดขายในไตรมาสนี้ ซึ่งส่วนใหญ่มีต้นทุนค่าก่อสร้างสูงขึ้นตามราคาวัสดุก่อสร้างที่ยังคงเพิ่มขึ้นเกือบทุกหมวดยกเว้นหมวดกระเบื้องเมื่อเทียบราคากับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับราคาสูงขึ้นเล็กน้อย

เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

* กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เช่นกัน
* 3 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ 3.4 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 – 3)

**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

**ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว**

สำหรับดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 และเมื่อจำแนกพื้นที่จะเห็นได้ว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีการเพิ่มขึ้นมากในพื้นที่ 3 จังหวัดปริมณฑล ขณะที่พื้นที่กรุงเทพฯลดลงเล็กน้อย ดังนี้

* กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 123.6 ลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -2.2 เพื่อเป็นการเร่งการขายบ้านเดี่ยวที่ลดราคาส่วนใหญ่เป็นระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งอยู่ในโซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ
* 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์**

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8

* กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2
* 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.9 ลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 40.4 เป็นฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอนมากที่สุด แต่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 34.2 รองลงมา ร้อยละ 36.2 ให้ของแถม เช่น ฟรีแอร์ ปั๊มน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟ จัดสวน ปูหญ้า เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 29.9 และร้อยละ 23.4 เป็นการให้ส่วนลดเงินสด ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 35.9 (ดูแผนภูมิที่ 4)

**แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย**

**ในไตรมาส 3 ปี 2565 - ไตรมาส ปี 4 2565**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ดัชนีราคาห้องชุดใหม่**

สำหรับ **ดัชนีราคาภาพรวมห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2565** มีค่าดัชนีเท่ากับ 150.3 จุด ลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยมีข้อสังเกตว่า ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 การที่ราคาห้องชุดยังคงปรับลดลง อาจเนื่องมาจากผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายห้องชุดเป็นส่วนลดเงินสดมากที่สุดเพื่อ ต้องการเร่งการซื้อขาย และเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนที่จะหมดมาตรการผ่อนปรน LTV ในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และส่วนใหญ่เป็นโครงการอาคารชุดเก่าที่มีการสร้างเสร็จและเปิดขายมาก่อนปี 2564 ซึ่งต้นทุนการผลิตยังเป็นต้นทุนเดิมที่ราคาวัสดุก่อสร้างยังไม่ปรับขึ้นราคา ดังนั้นหากกลุ่มห้องชุดเหลือขายใน สต๊อกเดิมของผู้ประกอบการที่สร้างในราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเดิม ถูกดูดซับจากตลาดไปแล้ว ก็อาจจะส่งผลให้ดัชนีราคาห้องชุดมีทิศทางที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างแน่นอน

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 4 ปี 2565 เมื่อพิจารณาแยกตามพื้นที่ พบว่า

* กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 152.0 จุด ลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
* 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 142.5 จุด ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1 - 2)

**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

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.7 เป็นส่วนลดเงินสด ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 45.1 เล็กน้อย สำหรับรูปแบบการส่งเสริมการขายรองลงมาเป็นการให้ของแถม มีสัดส่วน ร้อยละ 32.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 33.0 เล็กน้อย แต่การให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วน ร้อยละ 24.7 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 21.9 (ดูแผนภูมิที่ 3)

**แผนภูมิที่** **3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย**

**ในไตรมาส 3 ปี 2565 - ไตรมาส 4 ปี 2565**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**วิธีการจัดทำข้อมูล**

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง โครงการที่มีมูลค่าราคาขายน้อยที่สุด 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

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