18 เมษายน 2566

**ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย** **ไตรมาส 1 ปี 2566**

**ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล**

**ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 (QoQ) ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับลดลงของการปรับราคาขายบ้านเดี่ยวที่มีราคาแพงในกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปในพื้นที่กรุงเทพฯ และกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปในจังหวัดปริมณฑล ส่วนดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)**

**ดัชนีภาพรวมราคาห้องชุดที่อยู่ระหว่างขายในพื้นที่กรุงเทพฯมีการปรับตัวขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 โดยห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ มีการปรับตัวร้อยละ 2.9 แต่ในปริมณฑลเริ่มปรับลดลงร้อยละ -1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เพื่อส่งเสริมการขายห้องชุดที่เปิดมาก่อนหน้าและยังเหลือขายอยู่**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 2 รายการ ประกอบด้วย (1) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) และ (2) ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2566 โดยพบว่า ดัชนีภาพรวมราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566 ค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 128.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.3 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 (QoQ) พบว่า ดัชนีภาพรวมราคาบ้านจัดสรรลดลงเล็กน้อยร้อยละ -1.5 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าราคาบ้านจัดสรรในปี 2566 ได้มีการปรับตัวขึ้นจากปีก่อนแล้ว แต่มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อยในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากมีการปรับลดราคาขายเล็กน้อยเพื่อการกระตุ้นยอดขายบ้านจัดสรร และเสนอให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของกลุ่ม Real Demand

ทั้งนี้ ดัชนีภาพรวมราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

* กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.0 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.1
* 3 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -2.6 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 – 3)

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์** เปิดเผยว่า “การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นการปรับราคาลงจากโครงการประเภทบ้านเดี่ยวที่ส่วนใหญ่เป็นโครงการเก่าที่เปิดขายมาก่อนหน้าไตรมาสนี้ และการผลิตส่วนใหญ่ยังเป็นต้นทุนเดิม และพบว่าส่วนมากเป็นโครงการในพื้นที่ปริมณฑล แต่อย่างไรก็ตาม ผลการสำรวจภาคสนามได้พบว่าโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่มีการปรับราคาขายสูงขึ้นตามต้นทุนที่สูงขึ้นแล้ว”

**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**

**ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566** มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -3.0

* กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.1 ลดลงร้อยละ -2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -1.2 การลดลงของราคารบ้านเดี่ยวในกรุงเทพพฯในไตรมาสนี้ เป็นการส่งเสริมการขายบ้านเดี่ยว โดยมีการลดราคาส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีราคาในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปที่มีการพัฒนามากในพื้นที่กรุงเทพฯ ซึ่งจะพบมากในโซนราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ และโซนลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว
* 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -3.8 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1 - 3) โดยเป็นการลดลงในกลุ่มระดับราคา 7.51 - 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งจะพบมากในโซน บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย โซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด และโซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์**

**ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3

* กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 ซึ่งเป็นเพราะเป็นโครงการราคาสูงที่เพิ่งเปิดตัวไม่นาน
* 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.5 ลดลงร้อยละ -2.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -1.1 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 1 - 3) ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับราคาลงเพื่อการส่งเสริมการตลาด เนื่องจากยังมีอุปทานมากในพื้นที่ปริมณฑล โดยเฉพาะในระดับราคา 3 – 5 ล้านบาท

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 38.7 เป็นของแถมมากที่สุด เช่น ฟรีแอร์ ปั๊มน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า จัดสวน ปูหญ้า แต่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 36.2 รองลงมาร้อยละ 38.1 ให้ฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 40.4 และร้อยละ 23.2 เป็นการให้ส่วนลดเงินสด ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 23.4 (ดูแผนภูมิที่ 4)

**แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย**

**ในไตรมาส 4 ปี 2565 - ไตรมาส ปี 1 2566**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ดัชนีราคาห้องชุดใหม่**

สำหรับ **ดัชนีราคาภาพรวมห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566** มีค่าดัชนีเท่ากับ 154.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า การปรับตัวขึ้นของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ได้ปรับตัวขึ้นอย่างชัดเจนในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพฯ ขณะที่พื้นที่จังหวัดปริมณฑลยังคงปรับตัวลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสที่แล้ว โดยพบว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 ปี 2566 เมื่อพิจารณาแยกตามพื้นที่ พบว่า

* กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 157.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งเป็นเพราะเป็นโครงการที่เพิ่งเปิดตัวไม่นานและมีการปรับราคาขึ้นแล้ว
* 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 141.5 จุด ลดลงร้อยละ -1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1 - 2) ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับราคาลงเพื่อการส่งเสริมการตลาดในโครงการเปิดมาก่อนหน้านี้ซึ่งยังเป็นต้นทุนเดิมอยู่

**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 39.9 เป็นส่วนลดเงินสด ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 42.7 สำหรับรูปแบบการส่งเสริมการขายรองลงมาเป็นการให้ของแถม มีสัดส่วน ร้อยละ 35.1 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 32.6 และการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วน ร้อยละ 25.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 24.7 (ดูแผนภูมิที่ 3)

**แผนภูมิที่** **3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย**

**ในไตรมาส 4 ปี 2565 - ไตรมาส 1 ปี 2566**



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