

ดัชนีราคาบ้านแนวราบ ไตรมาส 1 ปี 2560

ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำดัชนีราคาบ้านแนวราบ ซึ่งประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ และทำการสำรวจราคาขายของโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป) ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณ 3 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมบ้านมือสอง โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐานในการเปรียบเทียบ

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 245 ตัวอย่าง โดยราคาขายที่นำมาจัดทำดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยรูปแบบรายการส่งเสริมการขายในไตรมาสนี้ ส่วนใหญ่ ประมาณร้อยละ 50 เป็นข้อเสนอส่วนลดเงินสด รองลงมาประมาณร้อยละ 30 เป็นการเสนอของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ และอีกประมาณร้อยละ 20 เสนอเป็นการออกค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมในการโอนฯ ให้ฟรี

ในไตรมาส 1 ปี 2560 ดัชนีราคาบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณ 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.7 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 114.1 จุด หรือร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 ดัชนีราคาปรับเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 116.2 จุด หรือ ร้อยละ 0.4 เท่านั้น ทั้งนี้ เมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.8 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 114.3 จุด หรือร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาบ้านแนวราบ ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 116.3 จุด หรือ ร้อยละ 0.4 เท่านั้น
- ปริมาณ 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.7 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 114.0 จุด หรือร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาบ้านแนวราบ ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 116.2 จุด หรือ ร้อยละ 0.5 เท่านั้น

หากพิจารณา ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบในแต่ละประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ จะพบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคา ดังนี้

1. ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณ 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.9 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 113.0 จุด หรือร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาปรับเพิ่มขึ้น

จากไตรมาส 4 ปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 114.5 จุด หรือ ร้อยละ 0.3 เท่านั้น และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

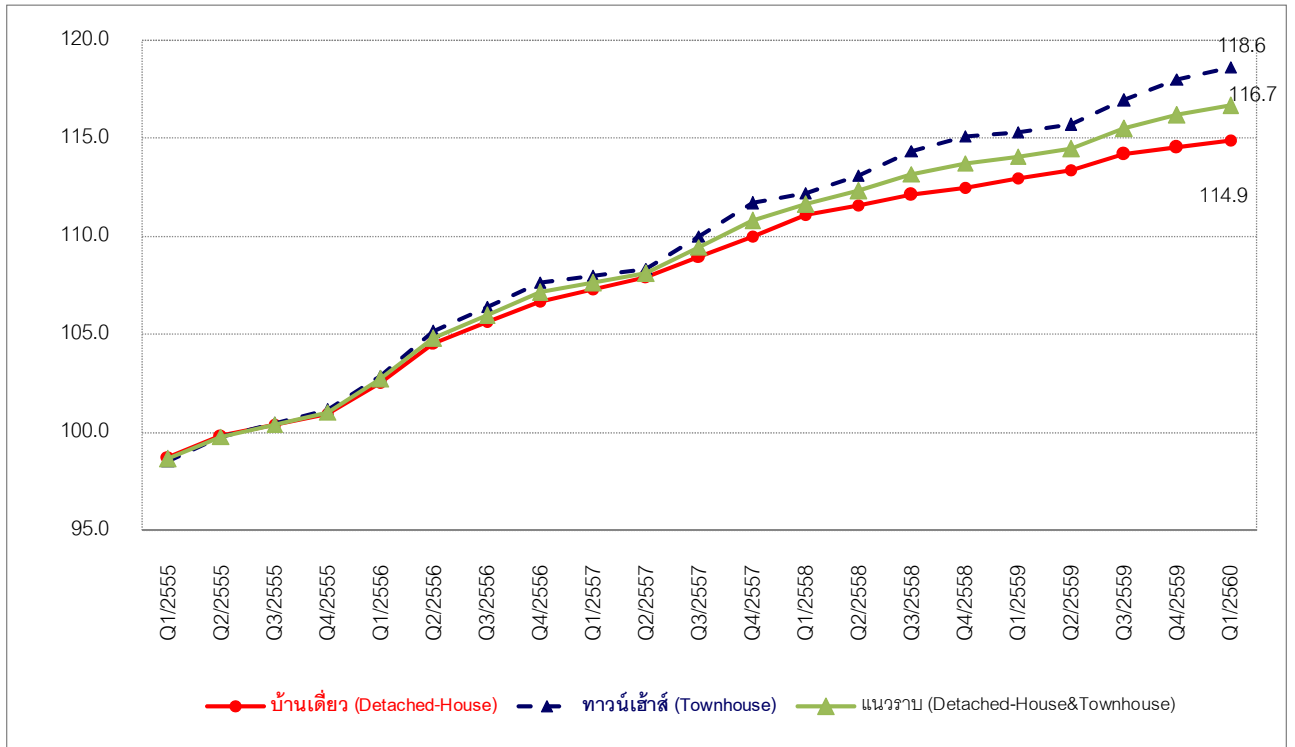
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.3 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 112.5 จุด หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 114.6 จุด หรือ ร้อยละ 0.6 เท่านั้น
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.6 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 113.3 จุด หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 114.5 จุด หรือ ร้อยละ 0.1 เท่านั้น

2. ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.6 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 115.3 จุด หรือร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 118.0 จุด หรือ ร้อยละ 0.5 เท่านั้น และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

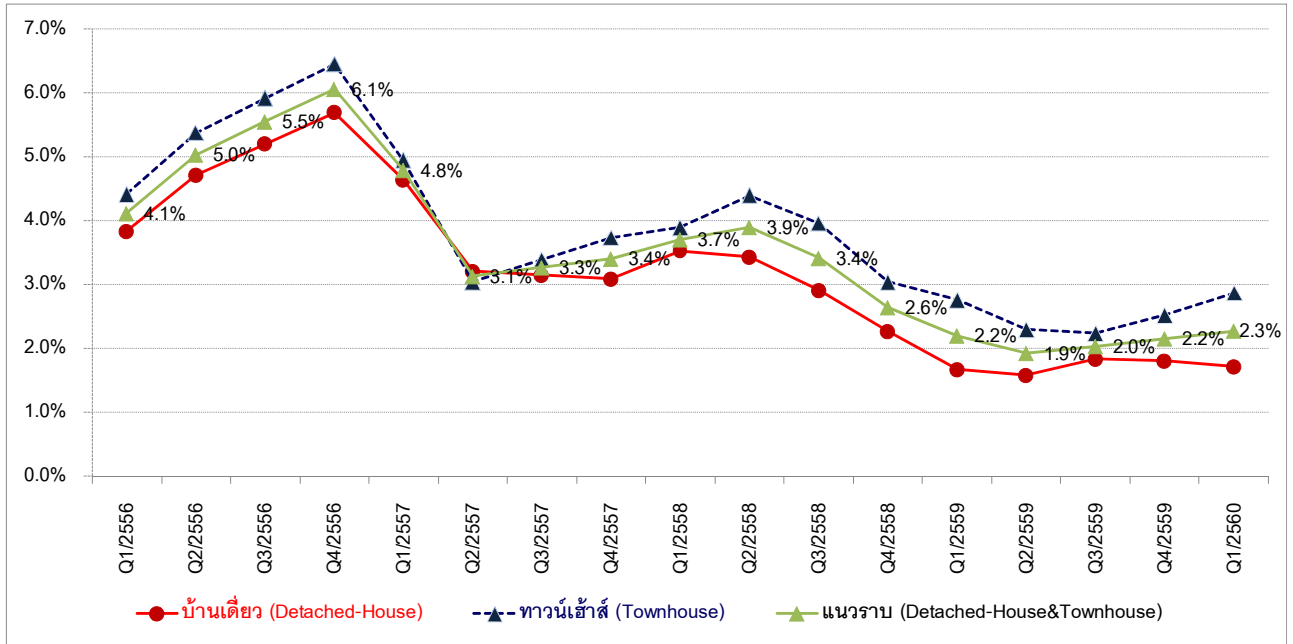
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.2 จุด โดยปรับเพิ่มขึ้นจาก 115.9 จุด หรือร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีข้อสังเกตว่าดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 117.9 จุด หรือ ร้อยละ 0.3 เท่านั้น
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.2 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 114.9 จุด หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยเพิ่มขึ้นจาก 118.3 จุด หรือ ร้อยละ 0.8 เท่านั้น

โดยสรุปในไตรมาสนี้ ดัชนีราคาบ้านแนวราบปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 2-3 โดยเป็นการปรับตัวในอัตราที่ชะลอลง ดังจะเห็นได้ว่า ดัชนีราคาบ้านแนวราบในไตรมาส 1 ปี 2560 ปรับเพิ่มจากไตรมาส 4 ปี 2559 ประมาณร้อยละ 0.3-0.5 เท่านั้น เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่เสนอราคาขายพร้อมข้อเสนอส่วนลดเงินสดและของแถมต่างๆ เพื่อเร่งรัดการตัดสินใจของผู้บริโภค โดยในภาพรวมดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ปรับเพิ่มมากกว่าบ้านเดี่ยวเล็กน้อย นอกจากนี้ยังพบว่าดัชนีราคาบ้านเดี่ยวมีการเพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครมากกว่าในพื้นที่ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ส่วนดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านแนวราบ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปีฐาน = ปี 2555)



แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านแนวราบ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ
เปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)



ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้เพื่อใช้พิจารณาซื้อขาย และตรวจสอบตามความเหมาะสม

ดัชนีราคาบ้านแนวราบ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2560

บ้านแนวราบ	Q1/2559		Q2/2559		Q3/2559		Q4/2559		Q1/2560	
	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	Index	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	114.1	2.2%	114.5	1.9%	115.5	2.0%	116.2	2.2%	116.7	2.3%
▪ กรุงเทพฯ	114.3	2.2%	114.8	2.0%	115.3	1.5%	116.3	1.9%	116.8	2.2%
▪ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	114.0	2.2%	114.3	1.9%	115.8	2.4%	116.2	2.3%	116.7	2.3%

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2560

บ้านเดี่ยว	Q1/2559		Q2/2559		Q3/2559		Q4/2559		Q1/2560	
	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	Index	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	113.0	1.7%	113.4	1.6%	114.2	1.8%	114.5	1.8%	114.9	1.7%
▪ กรุงเทพฯ	112.5	1.4%	113.3	1.7%	113.6	1.5%	114.6	2.1%	115.3	2.5%
▪ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	113.3	1.9%	113.5	1.5%	114.6	2.0%	114.5	1.6%	114.6	1.2%

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2560

ทาว์นเฮ้าส์	Q1/2559		Q2/2559		Q3/2559		Q4/2559		Q1/2560	
	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	115.3	2.8%	115.7	2.3%	116.9	2.2%	118.0	2.5%	118.6	2.9%
▪ กรุงเทพฯ	115.9	2.9%	116.2	2.2%	116.7	1.4%	117.9	1.8%	118.2	1.9%
▪ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	114.9	2.6%	115.4	2.4%	117.3	3.0%	118.3	3.2%	119.2	3.8%

หมายเหตุ : ข้อมูลนี้ใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center