

ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ณ ไตรมาส 3 ปี 2560

ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ซึ่งประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ และทำการสำรวจราคาขายของโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป) ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมบ้านมือสอง โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นพื้นฐานในการเปรียบเทียบ

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 245 ตัวอย่าง โดยราคาขายที่นำมาจัดทำดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว

รูปแบบรายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 3 ปี 2560 ส่วนใหญ่ร้อยละ 34.3 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 28.1 มีข้อเสนอเป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้ผู้ซื้อ ร้อยละ 26.0 มีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด และอีกประมาณประมาณร้อยละ 11.6 มีข้อเสนอเป็นรายการส่งเสริมการขายอื่นๆ เช่น ตัวเครื่องบินเดินทางต่างประเทศ จัดสวนฟรี 1 ปี ติดตั้งอินเตอร์คอม กำจัดปลวกฟรี 1 ปีแรก ติดตั้งสัญญาณกันขโมย และแจกทองคำ ฯลฯ

ในไตรมาส 3 ปี 2560 ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 117.9 จุด เพิ่มขึ้นจาก 115.5 จุด หรือร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 116.8 จุด หรือ ร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 117.7 จุด เพิ่มขึ้นจาก 115.3 จุด หรือร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 117.0 จุด หรือ ร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560
- **ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.1 จุด เพิ่มขึ้นจาก 115.8 จุด หรือร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 116.8 จุด หรือ ร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

หากพิจารณา ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบใหม่ในตลาด ในแต่ละประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์
เฮ้าส์ จะพบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคา ดังนี้

1. ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.4 จุด เพิ่มขึ้นจาก
114.2 จุด หรือร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 115.1 จุด หรือร้อยละ 1.2
เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

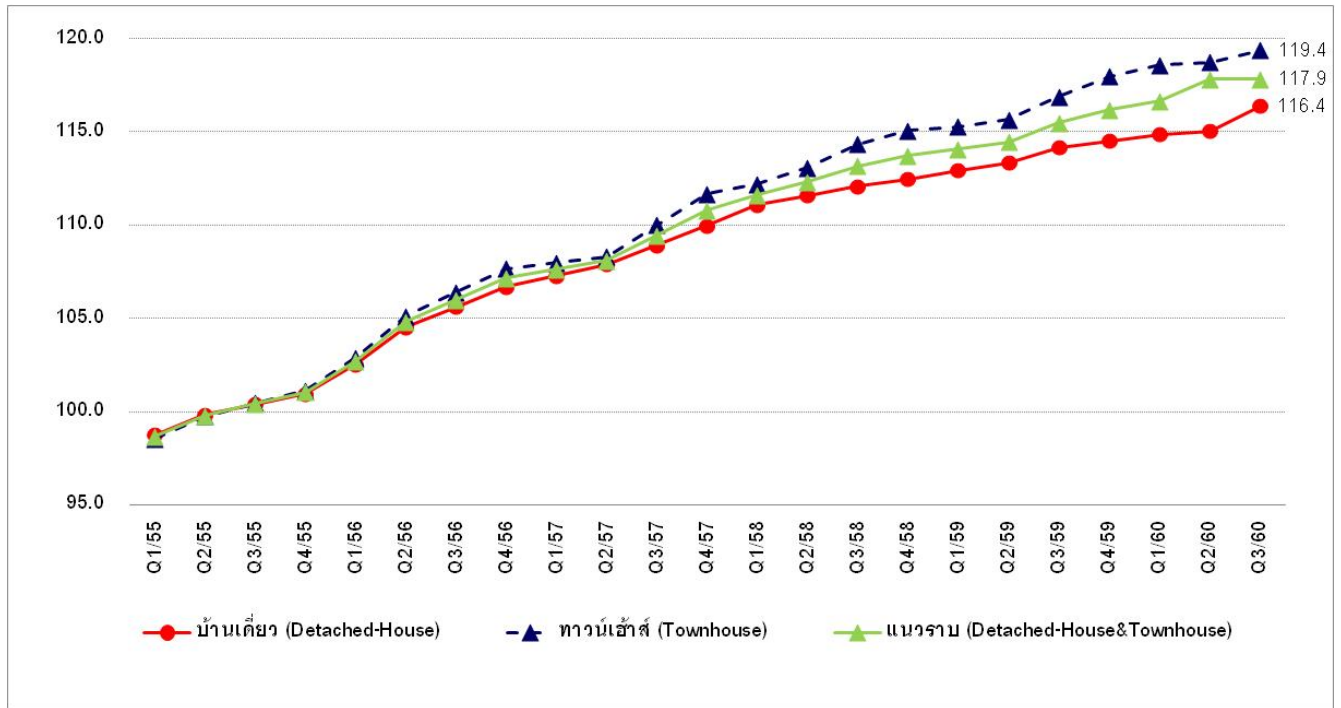
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.1 จุด เพิ่มขึ้นจาก 113.6 จุด หรือร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลา
เดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 115.5 จุด หรือ ร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.6 จุด เพิ่มขึ้นจาก
114.6 จุด หรือร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 114.8 จุด หรือ
ร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

2. ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.4 จุด เพิ่มขึ้น
จาก 116.9 จุด หรือร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 118.8 จุด หรือ ร้อยละ
0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

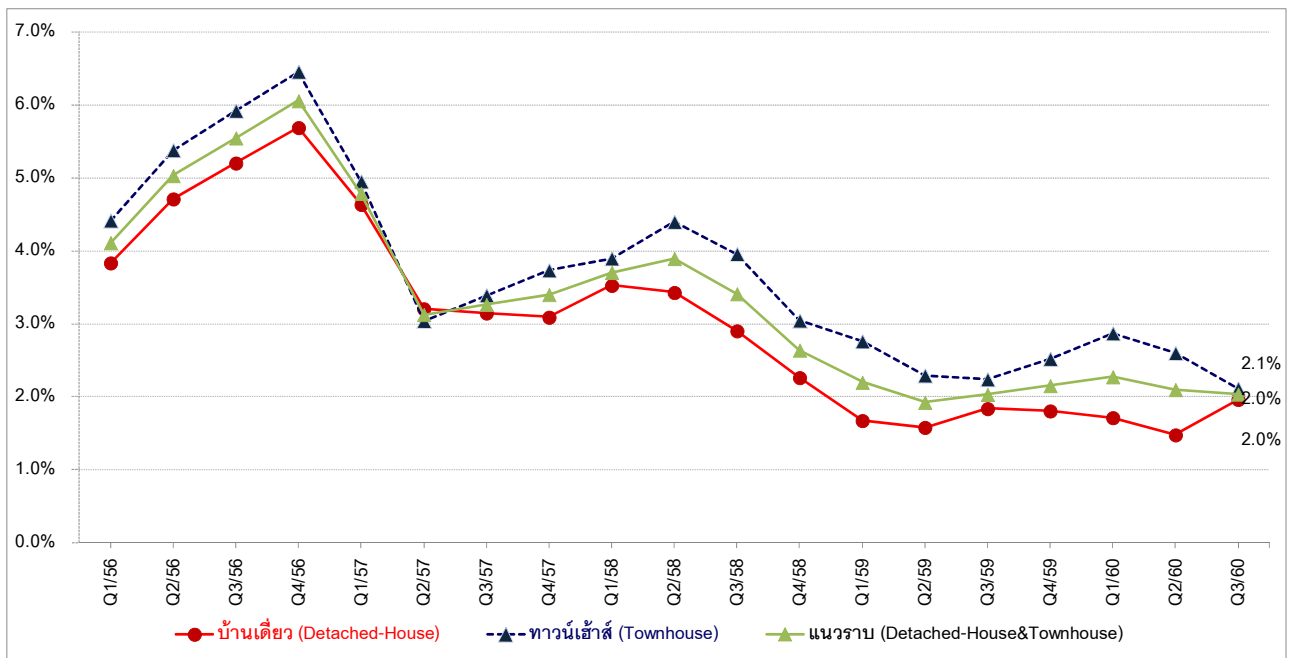
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.0 จุด เพิ่มขึ้นจาก 116.7 จุด หรือร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลา
เดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 118.3 จุด หรือร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.9 จุด เพิ่มขึ้นจาก
117.3 จุด หรือร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 119.4 จุด หรือ
ร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

โดยสรุปในไตรมาสนี้ ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาดปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี
ก่อนประมาณร้อยละ 2.0 โดยเป็นการปรับราคาเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีการแข่งขัน
ด้านราคาของผู้ประกอบการและการเร่งยอดขายของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มข้อเสนอส่วนลดและ
ของแถมต่างๆ เพื่อให้ในการเร่งรัดการตัดสินใจของผู้บริโภค นอกจากนี้ยังพบว่า ในไตรมาส 3 ปี 2560 ดัชนีราคา
บ้านเดี่ยวและดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ยังคงมีอัตราการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นใกล้เคียงกัน

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



แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2560

บ้านแนวราบใหม่ในตลาด	Q1/2559		Q2/2559		Q3/2559		Q4/2559		Q1/2560		Q2/2560		Q3/2560	
	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	114.1	2.2%	114.5	1.9%	115.5	2.0%	116.8	2.2%	116.7	2.3%	116.8	2.1%	117.9	2.0%
▪ กรุงเทพฯ	114.3	2.2%	114.8	2.0%	115.3	1.5%	117.0	1.9%	116.8	2.2%	117.0	1.9%	117.7	2.1%
▪ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	114.0	2.2%	114.3	1.9%	115.8	2.4%	116.8	2.3%	116.7	2.3%	116.8	2.2%	118.1	2.0%

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2560

บ้านเดี่ยว	Q1/2559		Q2/2559		Q3/2559		Q4/2559		Q1/2560		Q2/2560		Q3/2560	
	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	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%	115.1	1.5%	116.4	2.0%
▪ กรุงเทพฯ	112.5	1.4%	113.3	1.7%	113.6	1.5%	114.6	2.1%	115.3	2.5%	115.5	2.0%	116.1	2.2%
▪ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	113.3	1.9%	113.5	1.5%	114.6	2.0%	114.5	1.6%	114.6	1.2%	114.8	1.1%	116.6	1.8%

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2560

ทาว์นเฮ้าส์	Q1/2559		Q2/2559		Q3/2559		Q4/2559		Q1/2560		Q2/2560		Q3/2560	
	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	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%	118.8	2.6%	119.4	2.1%
▪ กรุงเทพฯ	115.9	2.9%	116.2	2.2%	116.7	1.4%	117.9	1.8%	118.2	1.9%	118.3	1.8%	119.0	2.0%
▪ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	114.9	2.6%	115.4	2.4%	117.3	3.0%	118.3	3.2%	119.2	3.8%	119.4	3.4%	119.9	2.2%

หมายเหตุ : ปีฐาน = ปี 2555

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์และตรวจสอบตามความเหมาะสม