

## ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2562 ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

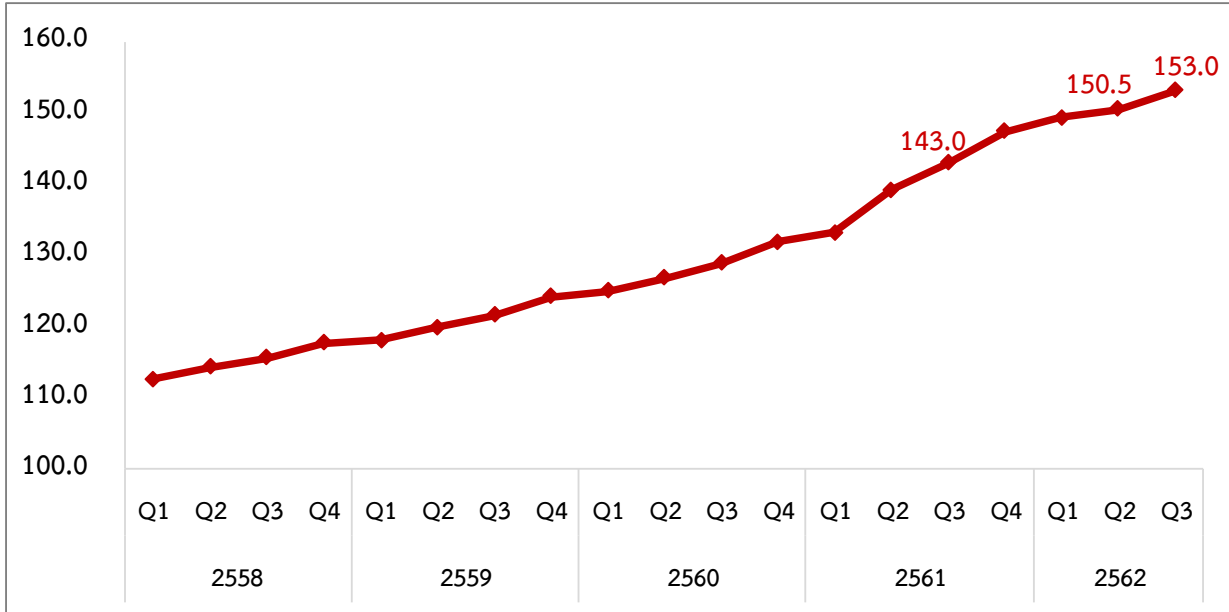
ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงติดต่อกัน 2 ไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 โดยการชะลอลงตัวของราคาอาจเป็นผลจากการชะลอลงตัวของตลาด ซึ่งสอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในไตรมาส 2 ลดลงร้อยละ 9.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) และลดลงร้อยละ 27.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดังนั้นจึงพบว่าผู้ประกอบการชะลอการปรับขึ้นราคาขายและใช้วิธีการส่งเสริมการขายในการแข่งขันกันมากขึ้น (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561	Q1/2562	Q2/2562	Q3/2562
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	133.1	139.1	143.0	147.4	149.3	150.5	153.0
QoQ		0.9%	4.5%	2.8%	3.1%	1.3%	0.8%
YoY		6.6%	9.7%	11.0%	11.8%	12.2%	8.2%
▪ กรุงเทพฯ	133.4	139.2	143.8	148.5	150.6	151.9	154.6
QoQ		1.1%	4.3%	3.3%	3.3%	1.4%	0.9%
YoY		6.7%	9.7%	11.7%	12.5%	12.9%	9.1%
▪ ปริมณฑล	130.6	137.2	138.6	141.4	142.7	143.7	145.5
QoQ		0.1%	5.1%	1.0%	2.0%	0.9%	0.7%
YoY		7.2%	8.7%	8.0%	8.4%	9.3%	4.7%

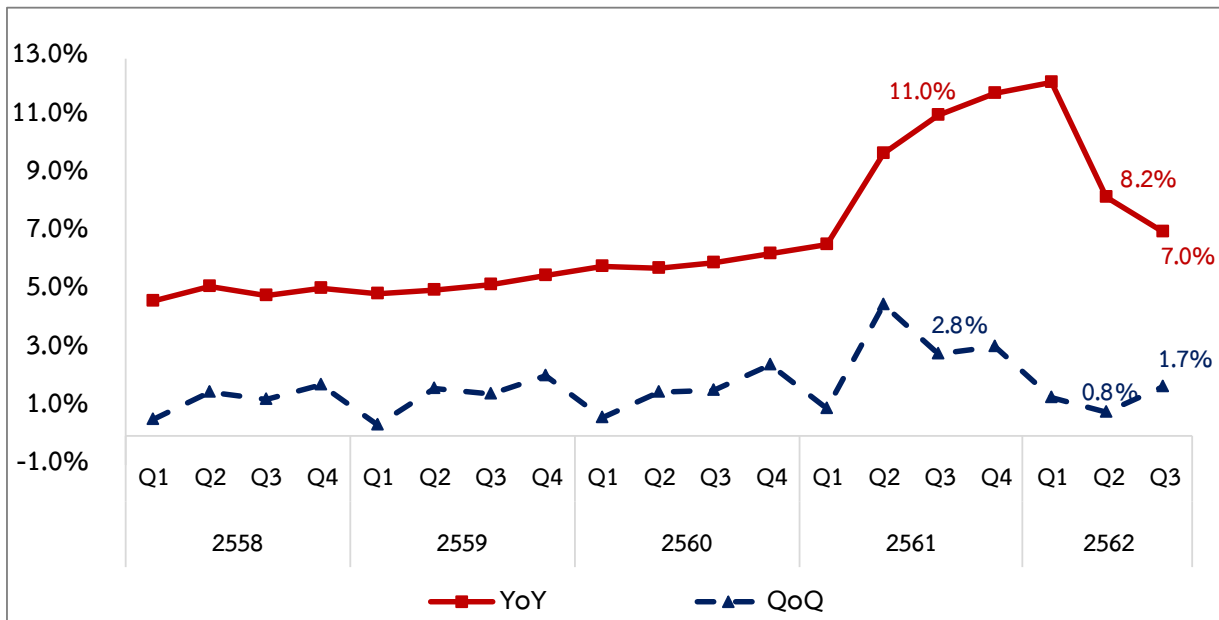
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ  
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 154.6 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 145.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

รายการส่งเสริมการขายในไตรมาสนี้ ส่วนใหญ่ร้อยละ 57.4 จะเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้อด้วยของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 31.2 เป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 11.4 จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ สอดคล้องกับรายการส่งเสริมการขายในไตรมาสก่อน

### รูปแบบส่งเสริมการขาย

	 ของแถม	 ส่วนลดเงินสด	 ฟรีค่าธรรมเนียมโอน
Q3-2562	57.4 %	31.2 %	11.4 %
Q2-2562	59.7 %	27.0 %	13.3 %

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลที่โครงการอาคารชุดสร้างใหม่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ 1) บางซื่อ-คูสิต 2) สีลม-สาทร-บางรัก 3) สุขุมวิทตอนต้น 4) พญาไท-ราชเทวี และ 5) ลาดพร้าว-วังทองกลาง-บางกะปิ (ดูตารางที่ 2)

### ตารางที่ 2 ทำเลโครงการอาคารชุดสร้างใหม่ ที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก

ไตรมาส 3 ปี 2562				ไตรมาส 2 ปี 2562			
อันดับ	ทำเล	%QoQ	%YoY	อันดับ	ทำเล	%QoQ	%YoY
1	บางซื่อ-คูสิต	0.1	23.9	1	พญาไท-ราชเทวี	3.8	20.2
2	สีลม-สาทร-บางรัก	2.5	23.7	2	บางซื่อ-คูสิต	4.7	19.2
3	สุขุมวิทตอนต้น	6.9	13.8	3	สุขุมวิทตอนปลาย	2.7	16.2
4	พญาไท-ราชเทวี	7.9	13.3	4	สุขุมวิทตอนต้น	2.5	13.4
5	ลาดพร้าว-วังทองกลาง-บางกะปิ	8.5	11.1	5	ชานเมืองฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ	0.7	10.0

## วิธีการจัดทำข้อมูล

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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้อข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252

## พื้นที่ที่ราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นมาก 5 อันดับแรก

- 1 บางซื่อ-คูสิต 23.9 %
- 2 สีลม-สาทร-บางรัก 23.7 %
- 3 สุขุมวิทตอนต้น 13.8 %
- 4 พญาไท-ราชเทวี 13.3 %
- 5 ลาดพร้าว-วังทองหลาง-บางกะปิ 11.1 %

-  BTS
-  MRT
-  Airport Rail Link
-  สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)
-  สายสีเขียวใต้ (แบริ่ง-สมุทรปราการ)
-  สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ-หัวลำโพง-บางแค)
-  สายสีแดงอ่อน (ศาลายา-บางซื่อ)
-  สายสีแดงเข้ม (ม.ธรรมศาสตร์-ศูนย์รังสิต-มหาชัย)
-  สายสีเขียวเหนือ (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต-ลำลูกกา)
-  สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)
-  สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)
-  สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี)
-  สายสีทอง (กรุงธนบุรี-คลองสาน-ประชาอุทิศ)
-  สายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาสี)
-  สายสีม่วงใต้ (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ)
-  สายสีเขียวใต้ ส่วนต่อขยาย (สมุทรปราการ-บางปู)
-  สายสีเทา (วีรพล-พระราม 9-ท่าพระ)

