

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ไตรมาส 4 ปี 2561 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)

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

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

สำหรับในไตรมาส 4 ปี 2561 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.2 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 123.2 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.9 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2561

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561
กรุงเทพฯ และ 3 จังหวัดปริมณฑล	116.7	116.8	117.9	119.4	121.1	122.5	123.0	124.2
QoQ	0.4%	0.1%	0.9%	1.3%	1.4%	1.2%	0.4%	1.0%
YoY	2.3%	2.0%	2.1%	2.8%	3.8%	4.9%	4.3%	4.0%
▪ กรุงเทพฯ	116.8	117.0	117.7	119.1	120.7	121.6	122.5	123.2
QoQ	0.4%	0.2%	0.6%	1.2%	1.3%	0.7%	0.7%	0.6%
YoY	2.2%	1.9%	2.1%	2.4%	3.3%	3.9%	4.1%	3.4%
▪ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)	116.7	116.8	118.1	119.6	121.2	122.9	124.0	124.9
QoQ	0.4%	0.1%	1.1%	1.3%	1.3%	1.4%	0.9%	0.7%
YoY	2.4%	2.2%	2.0%	2.9%	3.9%	5.2%	5.0%	4.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากพิจารณาดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในแต่ละประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ จะพบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคา ดังนี้

1. ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.2 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 121.4 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.5 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2561

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561
กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	114.9	115.1	116.4	117.1	119.4	120.9	121.1	122.2
QoQ	0.3%	0.2%	1.1%	0.6%	2.0%	1.3%	0.2%	0.9%
YoY	1.7%	1.5%	1.9%	2.3%	3.9%	5.0%	4.0%	4.4%
▪ กรุงเทพฯ	115.3	115.5	116.1	116.6	119.2	119.5	120.8	121.4
QoQ	0.6%	0.2%	0.5%	0.4%	2.2%	0.3%	1.1%	0.5%
YoY	2.5%	1.9%	2.2%	1.7%	3.4%	3.5%	4.0%	4.1%
▪ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)	114.6	114.8	116.6	117.3	118.7	121.0	122.2	122.5
QoQ	0.1%	0.2%	1.6%	0.6%	1.2%	1.9%	1.0%	0.3%
YoY	1.1%	1.1%	1.7%	2.4%	3.6%	5.4%	4.8%	4.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.3 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

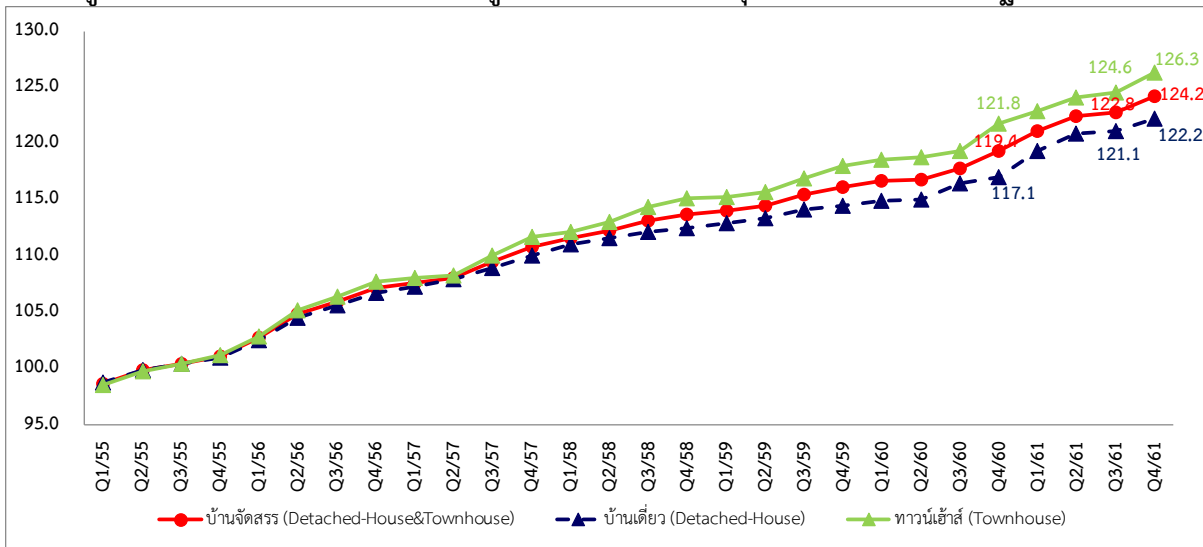
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.7 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.9 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2561

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561
กรุงเทพฯ และ 3 จังหวัดปริมณฑล	118.6	118.8	119.4	121.8	123.0	124.2	125.0	126.3
QoQ	0.5%	0.2%	0.5%	2.0%	1.0%	1.0%	0.6%	1.0%
YoY	2.9%	2.7%	2.1%	3.2%	3.7%	4.5%	4.7%	3.7%
▪ กรุงเทพฯ	118.2	118.3	119.0	121.3	122.0	123.4	124.0	124.7
QoQ	0.3%	0.1%	0.6%	1.9%	0.6%	1.1%	0.5%	0.6%
YoY	2.0%	1.8%	2.0%	2.9%	3.2%	4.3%	4.2%	2.8%
▪ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)	119.2	119.4	119.9	122.5	124.4	125.2	126.3	127.9
QoQ	0.8%	0.2%	0.4%	2.2%	1.6%	0.6%	0.9%	1.3%
YoY	3.7%	3.5%	2.2%	3.6%	4.4%	4.9%	5.3%	4.4%

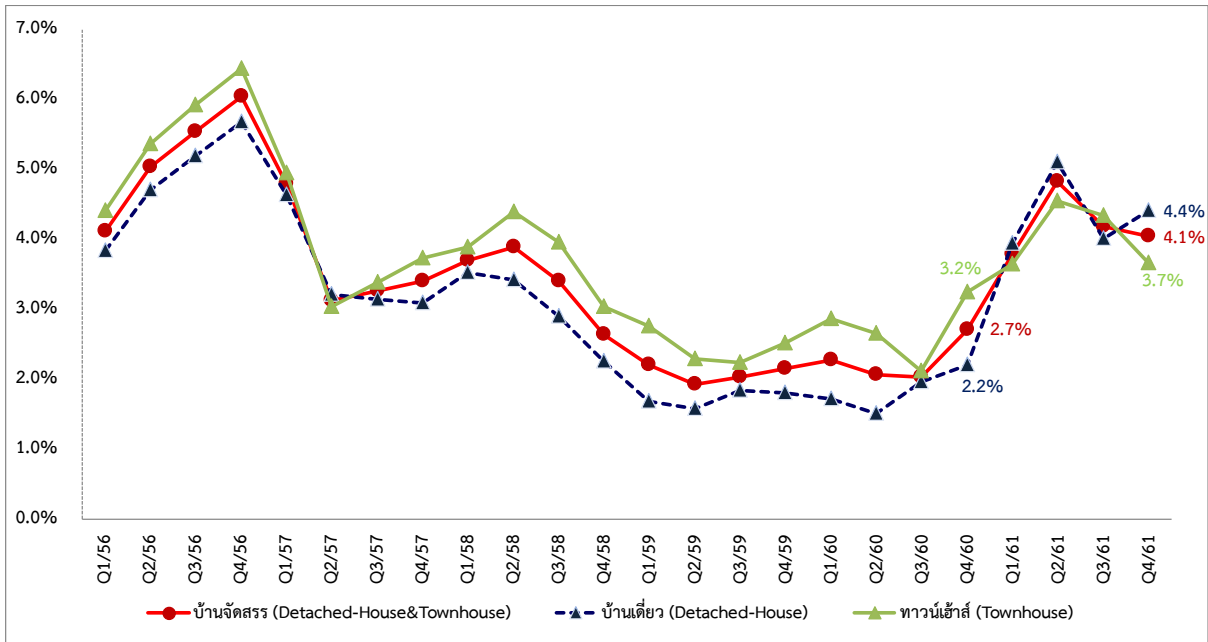
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปีฐาน = ปี 2555)



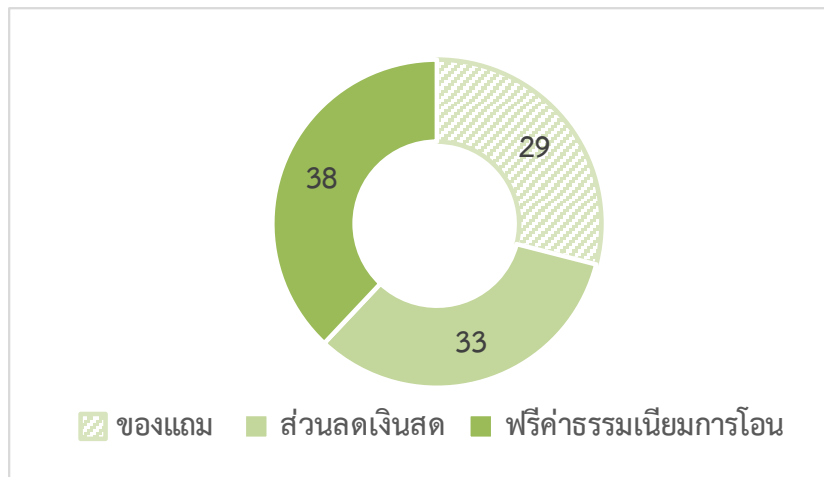
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรูปแบบรายการส่งเสริมการขายในไตรมาสนี้ ส่วนใหญ่ร้อยละ 38.0 มีข้อเสนอเป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้ผู้ซื้อ และฟรีค่าส่วนกลาง รองลงมาร้อยละ 33.0 มีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 29.0 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฝ้าม่าน ปิมน้ำ แทงค์น้ำ ฯลฯ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์