

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

## ดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ประจำงวดครึ่งหลัง ปี 2556

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำ “ดัชนีราคาห้องชุด” รายครึ่งปี โดยเริ่มจัดทำครั้งแรกในงวดประจำครึ่งแรก ปี 2553 โดยใช้ราคาปี 2552 เป็นปีฐาน แต่ในการจัดทำดัชนีตั้งแต่งวดครึ่งหลัง ปี 2556 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ปรับปีฐานเป็นปี 2555 และสำรวจข้อมูลเพิ่มเติมในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ (เดิมทำการสำรวจเฉพาะในกรุงเทพฯ เพียงจังหวัดเดียว) ทั้งนี้เพื่อให้การจัดทำดัชนีราคาห้องชุดเป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขาย และสะท้อนความเป็นจริงได้ใกล้เคียงกับราคาห้องชุดในตลาดปัจจุบัน สำหรับดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ โดยเริ่มจัดทำครั้งแรกในงวดประจำครึ่งแรก ปี 2554 และกำหนดให้ปี 2552 เป็นปีฐาน

### ดัชนีราคาห้องชุด

ดัชนีราคาห้องชุดรวม (ทุกระดับราคา ในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ) สำหรับงวดครึ่งหลัง ปี 2556 มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.4 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555 โดยแยกได้ดังนี้

- ในเขตกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ในนนทบุรี และสมุทรปราการ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555

เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.5 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 109.6 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 108.3 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 104.0 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555

ราคา(บาท)/ตารางเมตร	H2/2013 (2556)	
	Index	Δ YoY
▪ กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ	106.4	5.6%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	106.5	5.7%
ระดับราคา 50,000-80,000	109.6	8.7%
ระดับราคา 80,001-120,000	108.3	7.9%
ระดับราคามากกว่า 120,000	104.0	3.0%
▪ กรุงเทพฯ	106.3	5.5%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	106.5	5.6%
ระดับราคา 50,000-80,000	109.4	8.6%
ระดับราคา 80,001-120,000	108.3	7.9%
ระดับราคามากกว่า 120,000	104.0	3.0%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	109.2	8.0%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	106.4	5.8%
ระดับราคา 50,000-80,000	110.5	9.0%
ระดับราคา 80,001-120,000	n.a.	n.a.
ระดับราคามากกว่า 120,000	n.a.	n.a.

ในพื้นที่กรุงเทพฯ ห้องชุดระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร และระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าห้องชุดในระดับราคาอื่นๆ เขตที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ เขต จตุจักร (ถนนรัชดาภิเษก) เขตห้วยขวาง (ถนนรัชดาภิเษกและถนนพระราม 9) เขตราชเทวี เขตวัฒนา (แนวเส้นทางรถไฟฟ้า) เขตพระโขนง เขตบางนา เขตคลองสาน (ถนนกรุงธนบุรี) เขตธนบุรี (ถนนราชพฤกษ์และถนนรัชดาภิเษก) เขตประเวศ (ถนนศรีนครินทร์) และเขตบางเขน

ในพื้นที่นนทบุรี และสมุทรปราการ ห้องชุดระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าห้องชุดในระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร เขตที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี (แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสีชมพู) และอำเภอเมืองสมุทรปราการ (ถนนสุขุมวิทตอนปลาย) ใกล้แนวรถไฟฟ้า

## ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว (ในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.1 **ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555** แยกรายละเอียดเป็น

- ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.1 **ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555**
- ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวใน นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.0 **ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555**

## ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ (ในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 121.3 **ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555** แยกรายละเอียดเป็น

- ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.5 **ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555**
- ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ใน นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.3 **ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555**

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

## ดัชนีราคาห้องชุด

ราคา(บาท)/ตารางเมตร	H1/2012		H2/2012		H1/2013		H2/2013	
	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY
▪ กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ	99.2	n.a.	100.8	n.a.	103.7	4.5%	106.4	5.6%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	99.2	n.a.	100.8	n.a.	104.9	5.7%	106.5	5.7%
ระดับราคา 50,000-80,000	99.2	n.a.	100.8	n.a.	106.1	7.0%	109.6	8.7%
ระดับราคา 80,001-120,000	99.6	n.a.	100.4	n.a.	103.9	4.3%	108.3	7.9%
ระดับราคามากกว่า 120,000	99.0	n.a.	101.0	n.a.	102.6	3.6%	104.0	3.0%
▪ กรุงเทพฯ	99.2	6.4%	100.8	4.6%	103.6	4.4%	106.3	5.5%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	99.1	5.9%	100.9	2.7%	104.0	4.9%	106.5	5.6%
ระดับราคา 50,000-80,000	99.3	5.2%	100.7	5.0%	106.3	7.0%	109.4	8.6%
ระดับราคา 80,001-120,000	99.6	1.5%	100.4	2.2%	103.9	4.3%	108.3	7.9%
ระดับราคามากกว่า 120,000	99.0	n.a.	101.0	n.a.	102.6	3.6%	104.0	3.0%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	98.9	n.a.	101.1	n.a.	105.2	6.4%	109.2	8.0%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	99.4	n.a.	100.6	n.a.	106.5	7.1%	106.4	5.8%
ระดับราคา 50,000-80,000	98.6	n.a.	101.4	n.a.	104.6	6.1%	110.5	9.0%
ระดับราคา 80,001-120,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ระดับราคามากกว่า 120,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

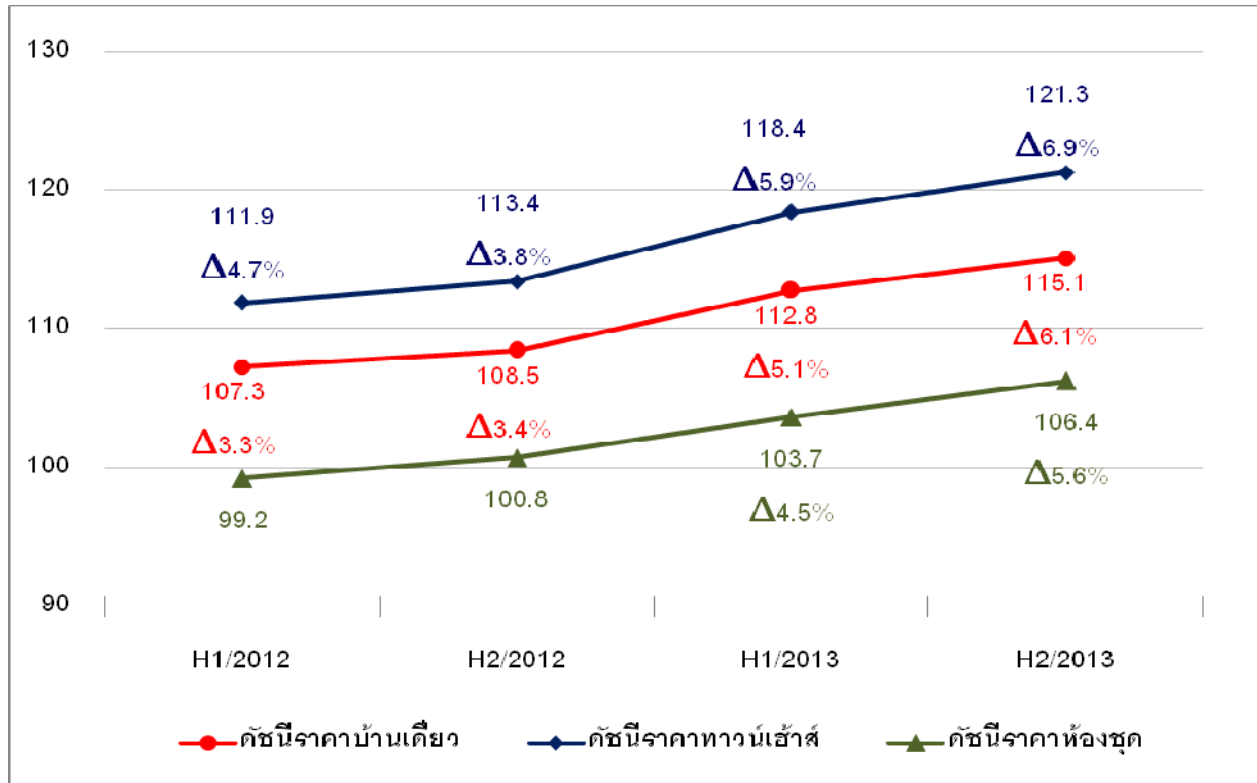
## ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

พื้นที่	H1/2012		H2/2012		H1/2013		H2/2013	
	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY
กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	107.3	3.3%	108.5	3.4%	112.8	5.1%	115.1	6.1%
▪ กรุงเทพฯ	106.4	3.3%	107.7	3.3%	112.0	5.3%	114.1	6.0%
▪ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	108.1	3.4%	109.2	3.4%	113.5	5.0%	116.0	6.2%

## ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์

พื้นที่	H1/2012		H2/2012		H1/2013		H2/2013	
	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY
กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	111.9	4.7%	113.4	3.8%	118.4	5.9%	121.3	6.9%
▪ กรุงเทพฯ	114.2	4.9%	115.9	4.3%	120.8	5.8%	124.5	7.5%
▪ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	110.4	4.5%	111.9	3.5%	116.9	5.9%	119.3	6.6%

ดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์  
เปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงปีต่อปี ( $\Delta$ YOY)



หมายเหตุ : 1) ดัชนีราคาห้องชุด ปีฐาน คือ ปี 2012 (2555) ส่วนดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ปีฐาน คือ ปี 2009 (2552)  
 2) ดัชนีราคาห้องชุดสำรวจข้อมูลในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ ส่วนดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์  
 สำรวจข้อมูลในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ  
 รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์