

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

ดัชนีราคาห้องชุด ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ ประจำงวดไตรมาส 1 ปี 2558

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำ “ดัชนีราคาห้องชุด” ในกรุงเทพฯ เพียงจังหวัดเดียว โดยเริ่มจัดทำครั้งแรกในงวดประจำครั้งแรก ปี 2553 โดยใช้ราคาปี 2552 เป็นปีฐาน และได้ปรับปีฐานเป็นปี 2555 ในงวดครั้งหลัง ปี 2556 และสำรวจข้อมูลราคาห้องชุดเพิ่มเติมในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ แต่ในการจัดทำดัชนีตั้งแต่งวดไตรมาส 1 ปี 2558 เป็นต้นไป ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ปรับการจัดทำดัชนีจากรายครึ่งปีเป็นรายไตรมาส โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน ทั้งนี้เพื่อให้การจัดทำดัชนีราคาห้องชุด เป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขาย และสะท้อนความเป็นจริงได้ใกล้เคียงกับราคาห้องชุดในตลาดปัจจุบัน

ในการจัดทำดัชนีฯ ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสุ่มตัวอย่างราคาขายของโครงการห้องชุดสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย (ไม่นับรวมห้องชุดมือสอง) มาจัดทำดัชนีฯ โดยราคาขายที่นำมาจัดทำดัชนีฯ เป็นราคาที่หักรายการส่งเสริมการขายออกแล้ว เช่น ส่วนลดเงินสด ของแถม เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ

ในการสุ่มตัวอย่างใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จำนวน 150 ตัวอย่างจากโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดใน กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ

หากในช่วงเวลาที่จัดทำดัชนีมีโครงการที่ปิดการขายไปแล้ว หรือมีหน่วยเหลือขายน้อยกว่า 6 หน่วย จะนำโครงการใหม่เข้ามาทดแทน โดยโครงการดังกล่าวจะต้องตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2558 ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 112.5 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557

เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 113.5 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557

- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.2 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.4 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557
- ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 108.6 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2558 ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา **ในกรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 112.5 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557

เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา เฉพาะในกรุงเทพฯ พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.8 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.8 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.4 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557
- ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 108.6 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2558 ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา **ในนนทบุรี และสมุทรปราการ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 113.3 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557

เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา ในนนทบุรี และสมุทรปราการ พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 111.0 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.4 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9** เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2557

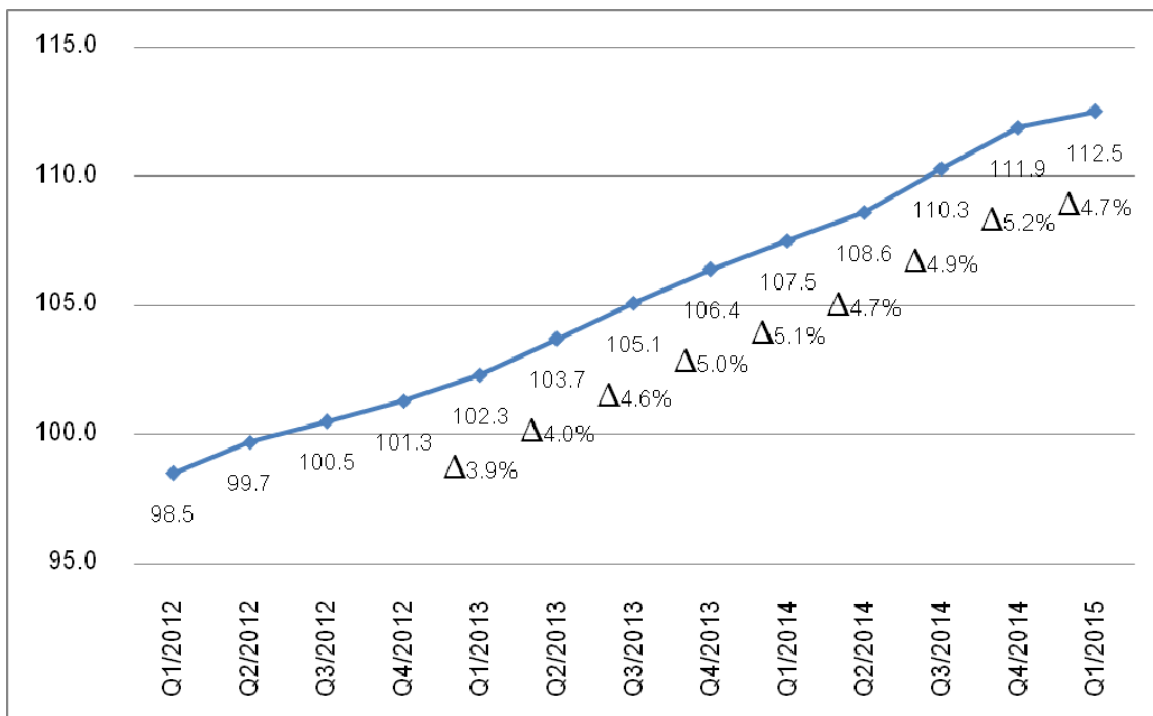
ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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

โดยสรุป เฉพาะในกรุงเทพฯ เขตที่มีการปรับราคาห้องชุดเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร เขตปทุมวัน เขตสาทร เขตบางรัก เขตวัฒนา และเขตคลองเตย

ส่วนในนนทบุรี และสมุทรปราการ เขตที่มีการปรับราคาห้องชุดเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี (ถนนรัตนาธิเบศร์) ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง และอำเภอเมืองสมุทรปราการ ช่วงส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช – แบริ่ง

ดัชนีราคาห้องชุดในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ เปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงปีต่อปี (Δ YoY)



ดัชนีราคาห้องชุดในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ

ราคา \ Index	Q1/2012	Q2/2012	Q3/2012	Q4/2012	Q1/2013	Q2/2013	Q3/2013	Q4/2013	Q1/2014	Q2/2014	Q3/2014	Q4/2014	Q1/2015		
													Index	ΔQoQ	ΔYoY
▪ กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ	98.5	99.7	100.5	101.3	102.3	103.7	105.1	106.4	107.5	108.6	110.3	111.9	112.5	0.5%	4.7%
ราคาต่ำกว่า 50,000	98.5	99.7	100.5	101.3	102.9	104.9	105.7	106.5	109.5	112.4	111.7	110.9	113.5	2.3%	3.7%
ราคา 50,000-80,000	97.8	99.9	100.7	101.5	103.5	106.1	107.9	109.6	112.6	115.6	115.6	115.6	118.2	2.2%	5.0%
ราคา 80,001-120,000	99.2	99.9	100.3	100.7	102.2	103.9	106.1	108.3	108.9	109.2	112.3	115.3	115.4	0.1%	6.0%
ราคามากกว่า 120,000	99.0	99.3	100.3	101.3	101.8	102.6	103.3	104.0	104.8	105.5	107.0	108.5	108.6	0.1%	3.6%
▪ กรุงเทพฯ	98.3	99.7	100.6	101.4	102.2	103.6	105.0	106.3	107.4	108.5	110.2	111.9	112.5	0.5%	4.7%
ราคาต่ำกว่า 50,000	99.0	99.4	100.3	101.2	102.5	104.0	105.3	106.5	109.8	113.0	112.4	111.8	114.8	2.7%	4.6%
ราคา 50,000-80,000	98.1	99.9	100.6	101.3	103.5	106.3	107.9	109.4	112.8	116.2	116.0	115.8	118.8	2.6%	5.3%
ราคา 80,001-120,000	99.2	99.9	100.3	100.7	102.2	103.9	106.1	108.3	108.9	109.2	112.3	115.3	115.4	0.1%	6.0%
ราคามากกว่า 120,000	99.0	99.3	100.3	101.3	101.8	102.6	103.3	104.0	104.8	105.5	107.0	108.5	108.6	0.1%	3.6%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	98.5	99.4	100.5	101.6	103.2	105.2	107.2	109.2	110.4	111.5	112.1	112.6	113.3	0.6%	2.6%
ราคาต่ำกว่า 50,000	99.0	99.7	100.3	100.9	103.6	106.5	106.5	106.4	108.8	111.2	110.3	109.4	111.0	1.5%	2.0%
ราคา 50,000-80,000	99.0	99.0	100.4	101.8	103.0	104.6	107.6	110.5	111.2	111.7	112.9	114.1	114.4	0.3%	2.9%
ราคา 80,001-120,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคามากกว่า 120,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : ณ ปีฐาน ปี 2555 นนทบุรีและสมุทรปราการ ไม่มีห้องชุดตัวอย่างที่อยู่ในระดับราคาสูงกว่า 80,000 บาท / ตารางเมตร

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์