

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ณ ไตรมาส 3 ปี 2560 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด รายไตรมาส โดยทำการสำรวจราคาขายของโครงการอาคารชุดสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป) ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล 2 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี และสมุทรปราการ ทั้งนี้ไม่นับรวมห้องชุดมือสอง โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐานในการเปรียบเทียบ

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จำนวน 150 ตัวอย่าง ราคาขายที่นำมาจัดทำเป็นดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยรูปแบบรายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 3 ปี 2560 ส่วนใหญ่ร้อยละ 65.5 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 20.4 มีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด และอีกร้อยละ 14.1 มีข้อเสนอออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้กับลูกค้า

สำหรับในไตรมาส 3 ปี 2560 ภาพรวมดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.8 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 121.6 จุด หรือ ร้อยละ 5.9 และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 โดยเพิ่มขึ้นจาก 126.8 จุด หรือ ร้อยละ 1.6 เมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

- พื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.7 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 121.5 จุด หรือร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 126.9 จุด หรือ ร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560
- พื้นที่ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.3 จุด เพิ่มขึ้นจาก 122.6 จุด หรือร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 126.2 จุด หรือ ร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

ผลจากการสำรวจพบว่า การเปลี่ยนแปลงราคาห้องชุดในกลุ่มระดับราคาต่างๆ มีการปรับเปลี่ยนของราคาต่อตารางเมตรเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยดังนี้

1.) กลุ่มระดับราคาล่าง (ราคาไม่เกิน 50,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ประมาณร้อยละ 11.7 – 13.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและ มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.9 – 6.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

2.) กลุ่มระดับลักซ์ชวรี (ราคาสูงกว่า 200,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น ประมาณร้อยละ 9.7 – 11.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.7 – 4.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

3.) กลุ่มระดับราคาสูง (ราคา 120,001 – 200,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น ประมาณร้อยละ 3.1 – 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีการปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 0.4 – 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

4.) กลุ่มระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง (ราคา 80,000 – 120,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.1 – 2.0 เมื่อเทียบเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีการปรับราคาลดลง ประมาณร้อยละ 4.1 – 6.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

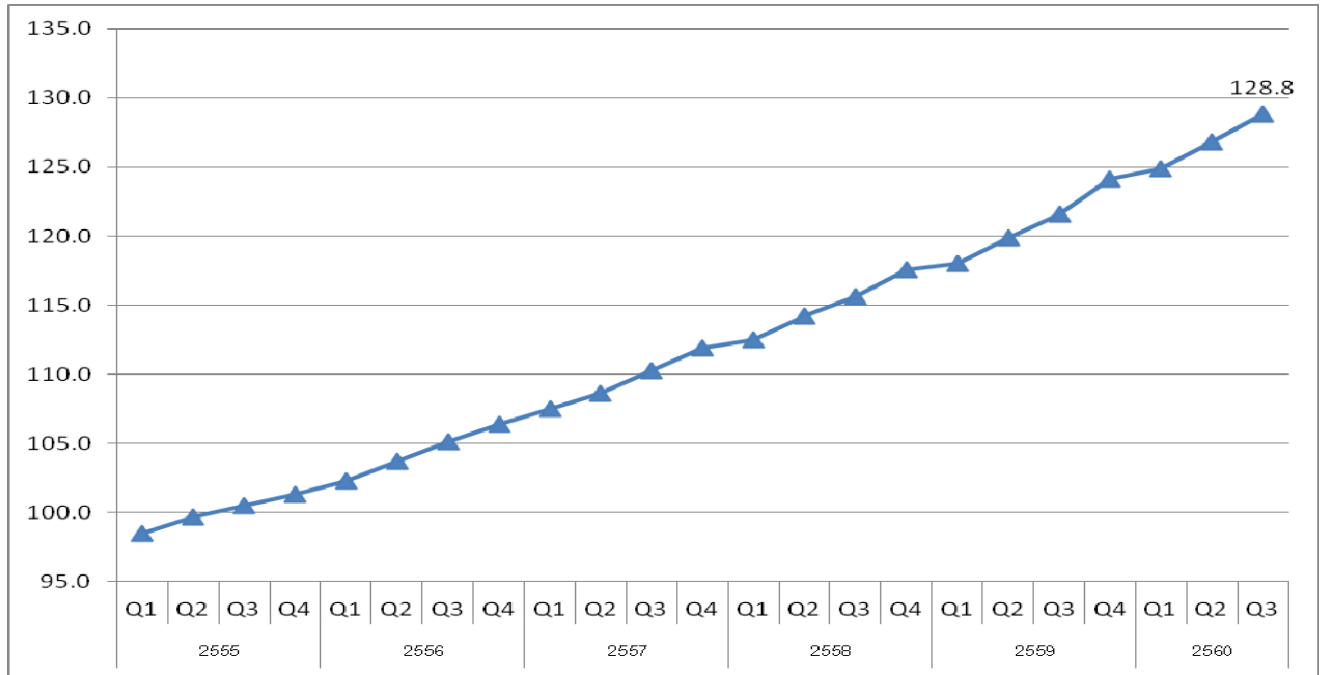
5.) กลุ่มระดับกลาง หรือ (ราคา 50,000 – 80,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาลดลงร้อยละ 0.7 – 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 0.6 – 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

นอกจากนั้นการสำรวจยังพบว่า พื้นที่ซึ่งราคาห้องชุดปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด 5 ลำดับแรก ในไตรมาส 3 ปี 2560 เมื่อเทียบเวลาเดียวกันของปีก่อน ได้แก่

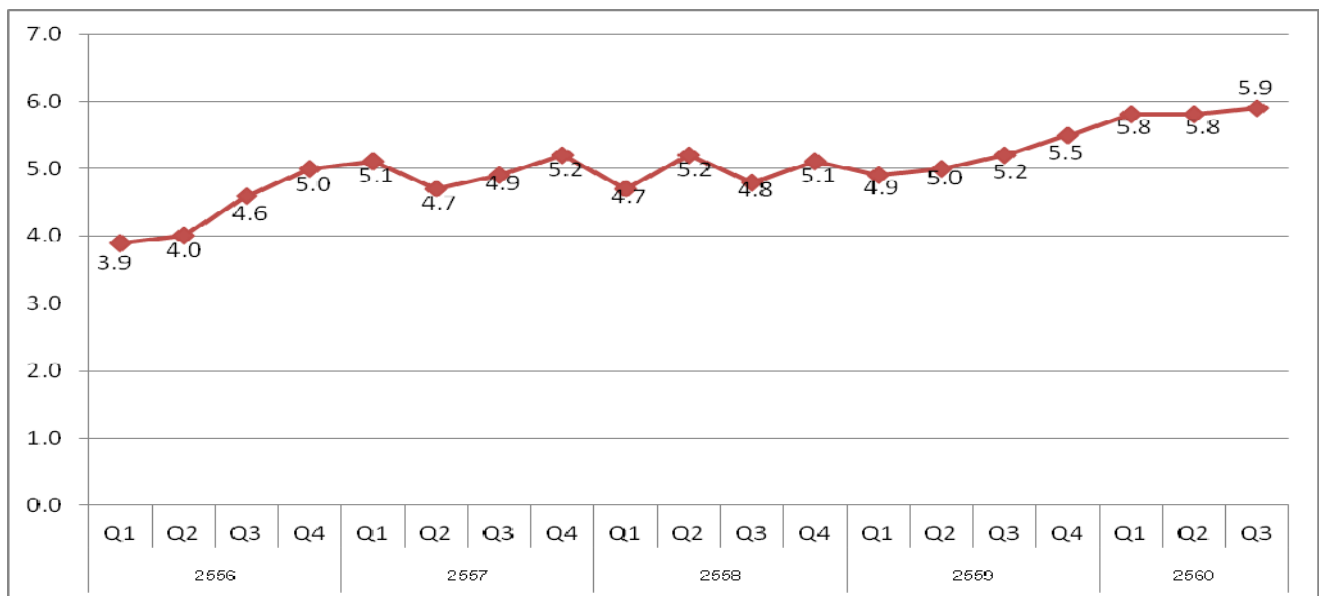
- 1) พื้นที่ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง (เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร และเขตดินแดง) มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณร้อยละ 14.4 – 16.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และพบว่าการปรับราคาสูงขึ้นประมาณร้อยละ 5.9 – 7.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560
- 2) พื้นที่สุขุมวิทตอนต้น (เขตวัฒนา เฉพาะแขวงคลองเตยเหนือ คลองตันเหนือ และเขตคลองเตย เฉพาะแขวงคลองเตย แขวงคลองตัน) มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณร้อยละ 13.5 – 15.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และพบว่าการปรับราคาสูงขึ้นประมาณร้อยละ 8.4 – 10.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560
- 3) พื้นที่บางซื่อ-ดุสิต (เขตบางซื่อ เขตดุสิต เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์) มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณร้อยละ 10.2 – 12.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่พบว่าการปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 0.3 – 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560
- 4) พื้นที่สุขุมวิทตอนกลาง (เขตวัฒนา เฉพาะแขวงพระโขนงเหนือ และเขตคลองเตย เฉพาะแขวงพระโขนง) มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณร้อยละ 9.2 – 12.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่พบว่าการปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 0.5 – 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560
- 5) พื้นที่สมุทรปราการ มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณร้อยละ 9.1 – 11.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่พบว่าการปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 0.4 – 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560



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



แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)



ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2560

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ในตลาด	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	118.0	4.9%	119.9	5.0%	121.6	5.2%	124.1	5.5%	124.9	5.8%	126.8	5.8%	128.8	5.9%
▪ กรุงเทพฯ	118.0	4.9%	119.8	4.9%	121.5	5.1%	124.1	5.5%	125.0	5.9%	126.9	5.9%	128.7	5.9%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	117.8	3.9%	121.4	5.3%	122.6	5.7%	122.9	5.2%	121.8	3.4%	126.2	4.0%	128.3	4.6%

หมายเหตุ : ปีฐาน = ปี 2555

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม