

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2565 ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 151.7 จุด ลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ลดลงต่อเนื่องกันเป็นไตรมาสที่ 6 ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2563 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ดัชนีราคาห้องชุดใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 แสดงให้เห็นว่า ราคาห้องชุดใหม่มีแนวโน้มที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อและต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หลังจากที่ห้องชุดใหม่สร้างเสร็จเหลือขายในสต็อกของผู้ประกอบการในราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเดิมได้ถูกดูดซับจากตลาดไปมากพอสมควรแล้ว

ราคาห้องชุดใหม่ได้รับผลกระทบจากการหดหายไปของกำลังซื้อชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนที่ยังไม่เปิดประเทศให้เดินทางมายังประเทศไทย รวมทั้งการหดหายไปของกำลังซื้อในกลุ่มนักลงทุนและนักเก็งกำไรที่ได้รับผลกระทบจากการประกาศมาตรการ LTV ของ ธปท. และแม้ว่า ธปท.จะได้ผ่อนคลายมาตรการ LTV แล้ว กำลังซื้อส่วนใหญ่ยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีการระบาดรุนแรงหลายระลอกและยาวนานกว่า 2 ปี ส่งผลให้เศรษฐกิจฟื้นตัวช้า ประกอบกับเหตุการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซีย และยูเครน ยิ่งส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวลดลงจากที่คาดไว้ อย่างไรก็ตาม จากปัญหายอดขายห้องชุดที่หดตัวลง ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดขายโครงการอาคารชุดใหม่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา (ปี 2563 – 2564) ส่งผลดีทำให้อุปทานส่วนเกินในตลาดอาคารชุดสร้างใหม่ไม่เพิ่มสูงขึ้นจนน่ากังวลมากนัก

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 ปี 2565 เมื่อพิจารณาแยกตามพื้นที่ พบว่า

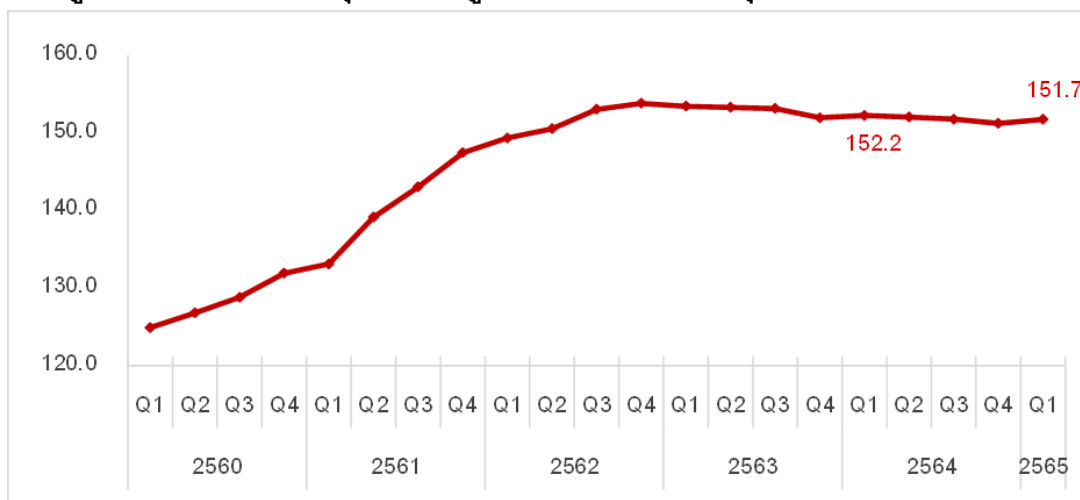
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.2 จุด ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- 2 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 144.1 จุด ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1 - 2)

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

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	152.2	152.0	151.7	151.2	151.7
QoQ	0.2%	-0.1%	-0.2%	-0.3%	0.3%
YoY	-0.8%	-0.8%	-0.9%	-0.5%	-0.3%
■ กรุงเทพฯ	153.6	153.5	153.3	152.9	153.2
QoQ	0.2%	-0.1%	-0.1%	-0.3%	0.2%
YoY	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.3%	-0.2%
■ ปริมณฑล	145.3	144.6	144.0	143.1	144.1
QoQ	0.3%	-0.5%	-0.4%	-0.6%	0.7%
YoY	-0.2%	-0.3%	-0.8%	-1.2%	-0.8%

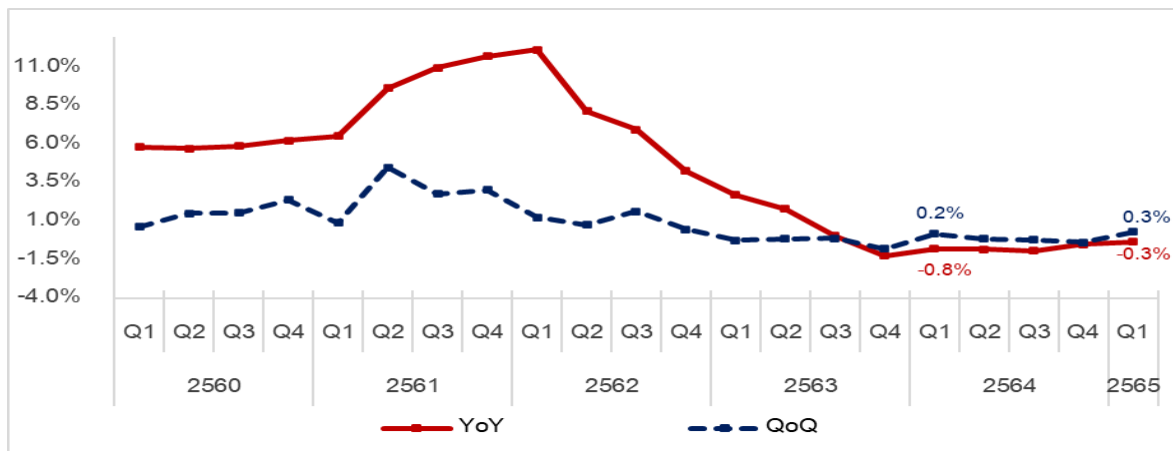
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

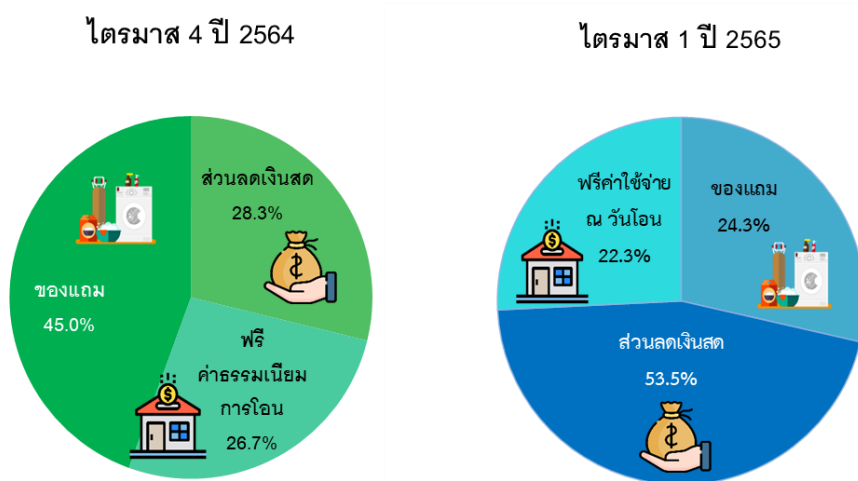
แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสที่พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 53.5 เป็นส่วนลดเงินสดหรืออยู่ฟรี 1 – 2 ปี เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 28.3 รองลงมาร้อยละ 24.3 เป็นการของแถม มีสัดส่วนลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 45.0 และร้อยละ 22.3 เป็นส่วนลดฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 26.7 (ดูแผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย
ในไตรมาส 4 ปี 2564 - ไตรมาส 1 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้เพื่อใช้พิจารณา 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