

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2565
ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

1) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2565 ค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 127.3 ลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2564 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงผู้ซื้อในกลุ่ม real demand ที่มีกำลังซื้อลดลงจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาต่อเนื่องเป็นระยะเวลานานกว่า 2 ปี จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และเศรษฐกิจยังถูกซ้ำเติมด้วยปัจจัยลบจากสถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซีย และยูเครน ที่ส่งผลทำให้เศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะขยายตัวได้ 3.5 – 4.5% ในปี 2565 อาจชะงักงันลดลง จากภาวะเงินเฟ้อ ที่ทำให้ภาระค่าครองชีพของประชาชนปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม real demand ซึ่งเป็นกำลังซื้อหลักในตลาดบ้านจัดสรรสร้างใหม่ในอนาคต

เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

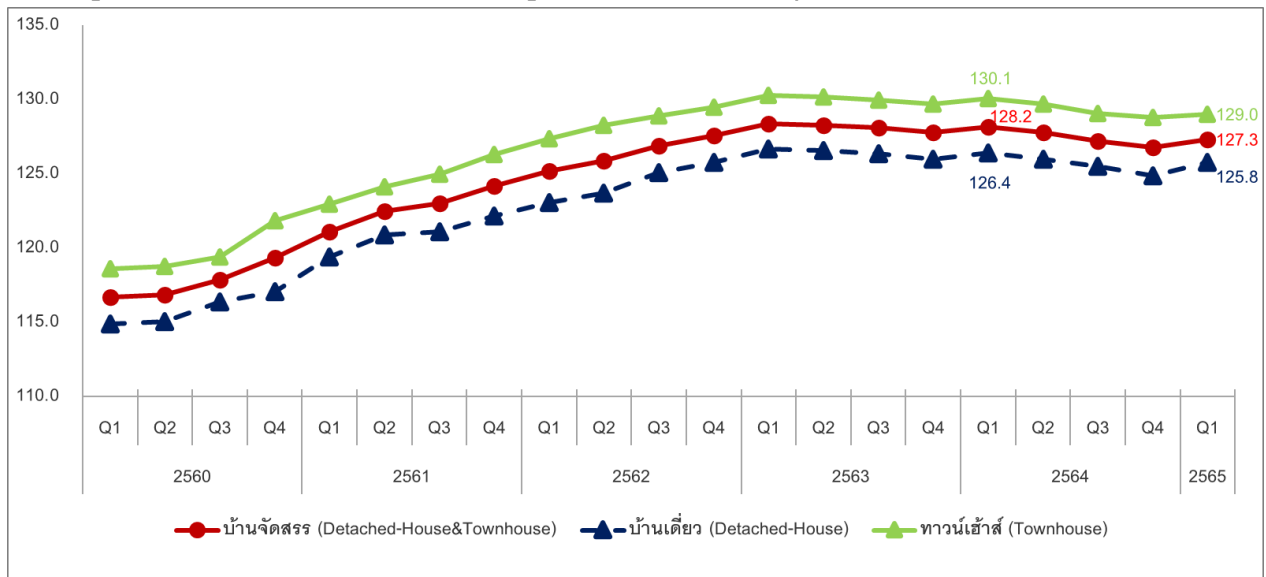
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.2 ลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3
- 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.4 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 – 3)

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	128.2	127.8	127.2	126.8	127.3
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.5%	-0.3%	0.4%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.7%	-0.8%	-0.7%
■ กรุงเทพฯ	127.1	126.7	126.2	125.8	126.2
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.3%	0.3%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.7%	-0.7%
■ ปริมณฑล	129.0	128.7	128.1	127.6	128.4
QoQ	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.4%	0.6%
YoY	-0.2%	-0.3%	-0.7%	-0.9%	-0.5%

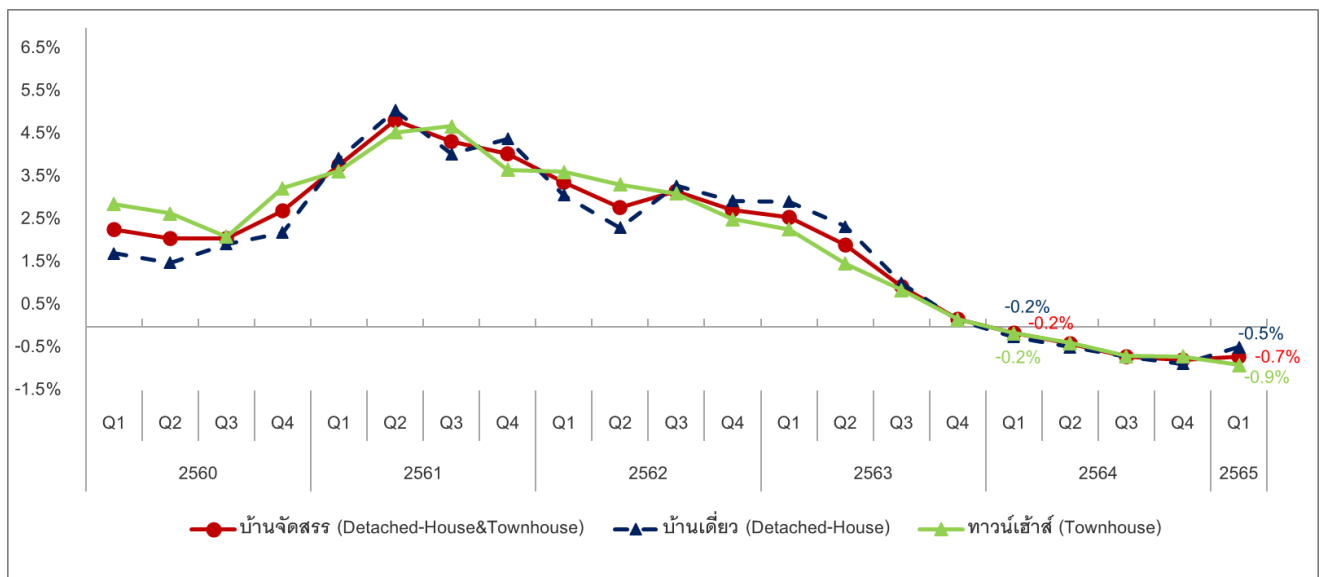
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)



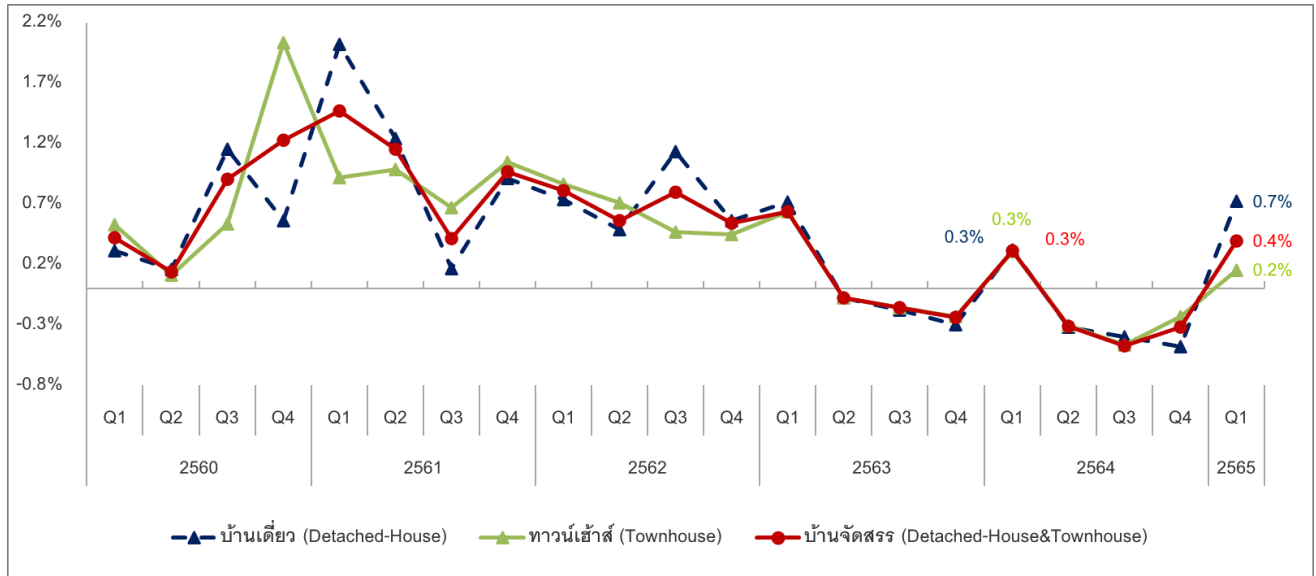
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ –
ปริมณฑล เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.8 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.2 ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7
- 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.9 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	126.4	126.0	125.5	124.9	125.8
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.5%	0.7%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.9%	-0.5%
■ กรุงเทพฯ	125.7	125.4	125.0	124.3	125.2
QoQ	0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.6%	0.7%
YoY	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.8%	-0.4%
■ ปริมณฑล	126.5	126.1	125.6	125.1	125.9
QoQ	0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	0.6%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.8%	-0.9%	-0.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3) ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.0 ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.1 ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 0.02
- 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.6 ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

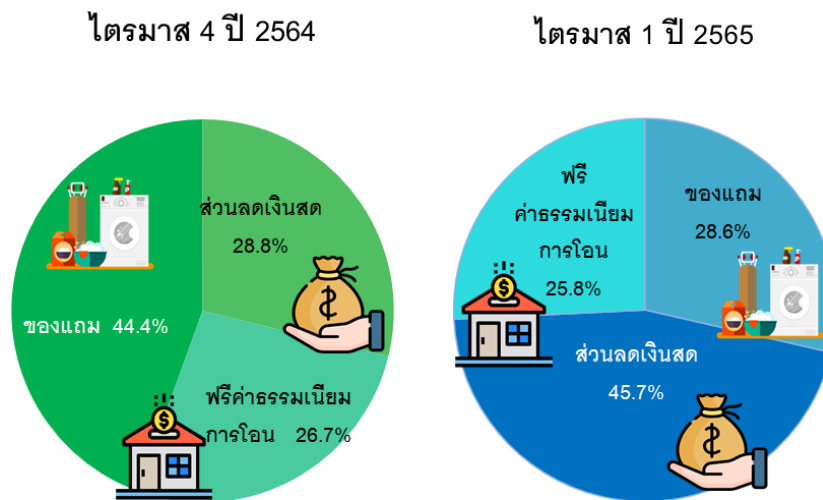
ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	130.1	129.7	129.1	128.8	129.0
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.5%	-0.2%	0.2%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.7%	-0.7%	-0.9%
■ กรุงเทพฯ	128.2	127.8	127.3	127.1	127.1
QoQ	0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.2%	0.02%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.6%	-0.9%
■ ปริมณฑล	132.1	131.9	131.2	130.8	131.6
QoQ	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.3%	0.6%
YoY	-0.1%	-0.2%	-0.6%	-0.8%	-0.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ ร้อยละ 45.7 เป็นการให้ส่วนลดเงินสด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 28.8 รองลงมา ร้อยละ 28.6 ให้ของแถม ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 44.4 และร้อยละ 25.8 เป็นการให้ส่วนลด ค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือฟรีค่าส่วนกลาง ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 26.7 (ดูแผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 4 ปี 2564 - ไตรมาส 1 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึงโครงการที่มีมูลค่าราคาขายน้อยที่สุด โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมบ้านมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บข้อมูลรวบรวมข้อมูล กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เพียง 4 จังหวัด

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 245 ตัวอย่าง โดยราคาขายที่นำมาจัดทำดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้

ใช้วิจารณญาณ 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