

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2563

ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

1) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 128.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- **ปริมณฑล** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

ราคาที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ยังมีการปรับราคาเพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบจะประสบกับปัจจัยลบรุนแรงมากกว่าปัจจัยบวก ทั้งทางเศรษฐกิจและโรคระบาดจากไวรัส COVID-19 เนื่องจากต้นทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งราคาที่ดินและราคาวัสดุและค่าแรงในการก่อสร้างประกอบกับที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นประเภทที่มีผู้ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากกว่าการซื้อเพื่อลงทุน จึงส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้ซึ่งมีอยู่มาก ทำให้ราคายังคงมีการปรับตัวเพิ่ม แต่ในอัตราที่น้อยตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ในไตรมาสนี้ผู้ประกอบการได้ใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายตลาดบ้าน โดยช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง เพื่อจูงใจให้ผู้ซื้อที่ไม่ได้รับสิทธิ์ตามมาตรการลดค่าโอน และ ค่าจ้างของภาครัฐที่ประกาศมาก่อนหน้านี้ (ให้สิทธิ์เฉพาะผู้ซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท) และให้ของแถมต่าง ๆ เพื่อเป็นแรงจูงใจผู้ซื้อมากกว่าการลดราคาขายโดยตรง

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2562	Q2/2562	Q3/2562	Q4/2562	Q1/2563
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	125.2	125.9	126.9	127.6	128.4
QoQ	0.8%	0.6%	0.8%	0.6%	0.6%
YoY	3.4%	2.8%	3.2%	2.7%	2.6%
▪ กรุงเทพฯ	124.4	125.0	126.1	126.6	127.4
QoQ	1.0%	0.5%	0.9%	0.4%	0.6%
YoY	3.1%	2.8%	2.9%	2.8%	2.4%
▪ ปริมณฑล	125.7	126.5	127.5	128.3	129.2
QoQ	0.6%	0.6%	0.8%	0.6%	0.7%
YoY	3.7%	2.9%	2.8%	2.7%	2.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

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

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2562	Q2/2562	Q3/2562	Q4/2562	Q1/2563
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	123.1	123.7	125.1	125.8	126.7
QoQ	0.7%	0.5%	1.1%	0.6%	0.7%
YoY	3.1%	2.3%	3.3%	2.9%	2.9%
▪ กรุงเทพฯ	122.8	123.0	124.6	125.2	126.3
QoQ	1.2%	0.2%	1.3%	0.5%	0.9%
YoY	3.0%	2.9%	3.1%	3.1%	2.9%
▪ ปริมณฑล	123.1	123.9	125.3	126.0	126.8
QoQ	0.5%	0.6%	1.1%	0.6%	0.6%
YoY	3.7%	2.4%	2.5%	2.9%	3.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3) ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

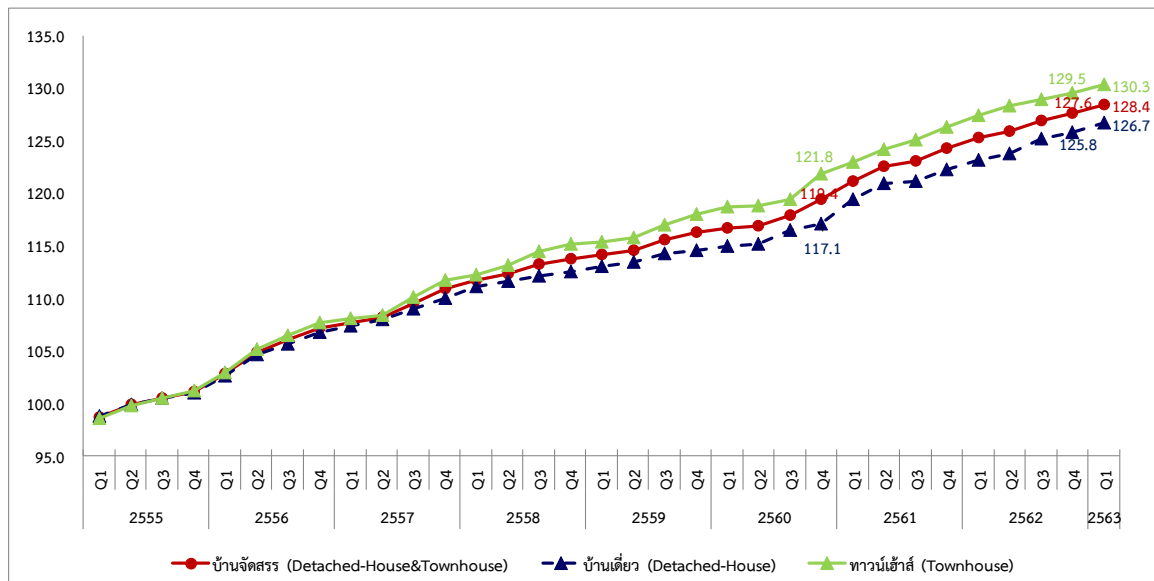
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

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

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2562	Q2/2562	Q3/2562	Q4/2562	Q1/2563
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	127.4	128.3	128.9	129.5	130.3
QoQ	0.9%	0.7%	0.5%	0.5%	0.6%
YoY	3.6%	3.3%	3.1%	2.5%	2.3%
▪ กรุงเทพฯ	125.8	126.8	127.3	127.8	128.5
QoQ	0.9%	0.8%	0.4%	0.4%	0.5%
YoY	3.1%	2.8%	2.7%	2.5%	2.1%
▪ ปริมณฑล	128.9	129.8	130.4	131.2	132.2
QoQ	0.8%	0.7%	0.5%	0.6%	0.8%
YoY	3.6%	3.7%	3.2%	2.6%	2.6%

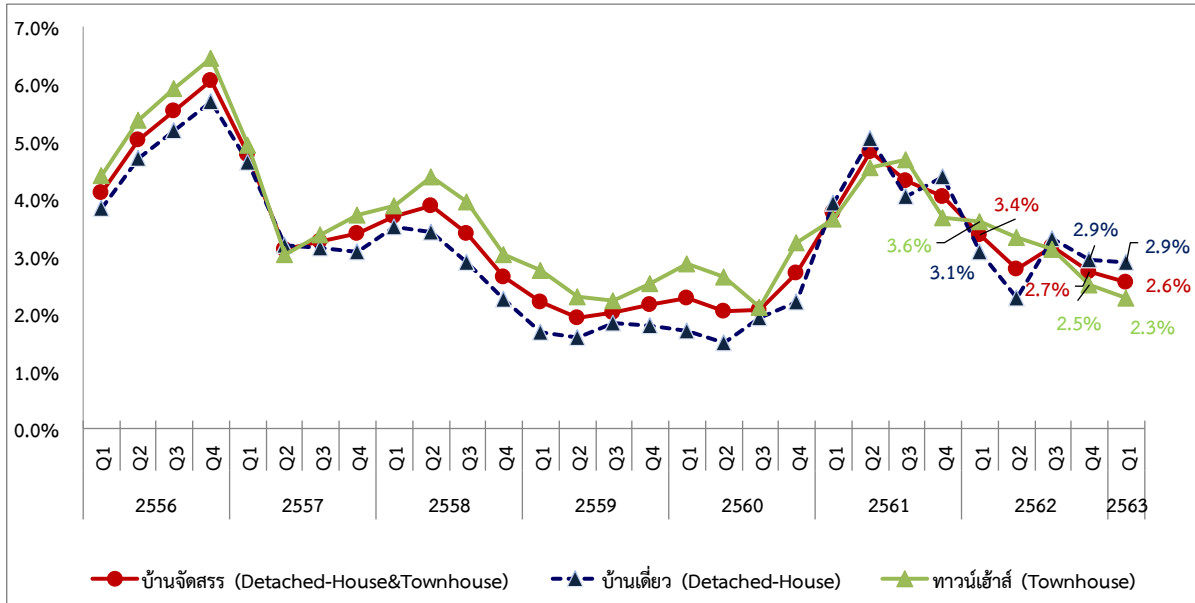
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

รายการส่งเสริมการขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสส่วนใหญ่ร้อยละ 41.5 จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง รองลงมาร้อยละ 41.2 เสนอของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฝ้าม่าน ปิ๊มน้ำ แท็งก์น้ำ ฯลฯ และร้อยละ 17.3 จะให้เป็นส่วนลดเงินสด

ในขณะที่ไตรมาส 4 ปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 41.0 จะช่วยผู้ซื้อจ่ายค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง รองลงมาร้อยละ 39.1 เสนอของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฝ้าม่าน ปิ๊มน้ำ แท็งก์น้ำ ฯลฯ และร้อยละ 19.9 จะให้เป็นส่วนลดเงินสด

รูปแบบส่งเสริมการขาย



รูปแบบส่งเสริมการขาย	ฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ	ของแถม	ส่วนลดเงินสด
Q4-2562	41.0 %	39.1 %	19.9 %
Q1-2563	41.5 %	41.2 %	17.3 %

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึงโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ

จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ 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