

วิธีคำนวณค่าดัชนี
ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย
ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำ “ดัชนีราคาห้องชุด” รายครึ่งปี โดยเริ่มจัดทำครั้งแรกในงวดประจำครึ่งแรก ปี 2554 ใช้ราคาปี 2553 เป็นปีฐาน

ต่อมาในครึ่งหลัง ปี 2556 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ปรับปีฐานเป็นปี 2555 และสำรวจข้อมูลเพิ่มเติมในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ (เดิมทำการสำรวจเฉพาะในกรุงเทพฯ เพียงจังหวัดเดียว) ซึ่งเป็นบริเวณที่มีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมหนาแน่น

ในปี 2558 เป็นต้นมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ปรับการจัดทำดัชนีจากรายครึ่งปีเป็นรายไตรมาส ตั้งแต่งวดไตรมาส 1 ปี 2558 เป็นต้นมา โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน ทั้งนี้เพื่อให้การจัดทำดัชนีราคาห้องชุดเป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขาย และสะท้อนความเป็นจริงได้ใกล้เคียงกับราคาห้องชุดในตลาดปัจจุบัน

หมายเหตุ

1. ใช้ปี 2555 เป็นปีฐาน
2. ช่วงระยะเวลาที่จัดเก็บข้อมูล คือ เดือนกลางของแต่ละไตรมาส
 - 2.1 ไตรมาสที่ 1 เก็บข้อมูลในช่วงเดือนกุมภาพันธ์
 - 2.2 ไตรมาสที่ 2 เก็บข้อมูลในช่วงเดือนพฤษภาคม
 - 2.3 ไตรมาสที่ 3 เก็บข้อมูลในช่วงเดือนสิงหาคม
 - 2.4 ไตรมาสที่ 4 เก็บข้อมูลในช่วงเดือนพฤศจิกายน
3. ราคาขายไม่รวมราคาเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว
4. หากโครงการใดมีหน่วยเหลือขายน้อยกว่า 6 หน่วย จะนำโครงการใหม่ในทำเลใกล้เคียงกันมาทดแทน
5. วิธีการคำนวณ
 - 5.1 นำราคาขายเริ่มต้นของห้องชุดประเภทสตูดิโอ ประเภท 1 ห้องนอน และประเภท 2 ห้องนอน มาคำนวณหาราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับห้องชุดแต่ละประเภท
 - 5.2 นำราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับห้องชุดแต่ละประเภท มาถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ขาย (Salable Area) ของแต่ละโครงการ เพื่อให้ได้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับห้องชุดแต่ละโครงการ
 - 5.3 นำราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับห้องชุดแต่ละโครงการมาคำนวณหาค่าน้ำหนักของแต่ละพื้นที่ / จังหวัด
 - 5.4 การคำนวณดัชนี ใช้สูตร Chain Laspeyres