

22 กรกฎาคม 2565

## ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 2 ปี 2565 ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC ได้จัดทำดัชนีราคาในหมวดที่อยู่อาศัย 2 รายการ ประกอบด้วย 1.ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ 2.ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงไตรมาส 2/2565 โดย REIC พบความเปลี่ยนแปลงที่น่าสนใจ คือ ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล มีค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 127.3 ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 6 ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2564 ขณะที่ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 151.8 จุด ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยดัชนีราคาห้องชุดใหม่ยังคงลดลงต่อเนื่องกันเป็นไตรมาสที่ 7

### ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2565 ค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 127.3 ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 6 ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2564 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -0.01

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีการเปิดขายมาก่อนหน้าไตรมาสนี้ โดยผู้ประกอบการมีการปรับลดราคาให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของผู้ซื้อในกลุ่ม Real Demand ที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ภาวะอัตราดอกเบี้ยและเงินเฟ้อที่อยู่ในทิศทางขาขึ้น

สำหรับราคาบ้านจัดสรรใหม่ในบางพื้นที่เพิ่มขึ้น เนื่องมาจากการปรับเพิ่มขึ้นตามต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ที่ปรับตัวสูงขึ้นตามราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นมาก ดังนั้นโครงการใหม่ที่กำลังก่อสร้างเพื่อมาทดแทนบ้านจัดสรรที่ถูกดูดซับจากตลาดไปแล้วจะมีการปรับราคาขายสูงขึ้นตามต้นทุนที่สูงขึ้น

เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.5 ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.6
- **3 จังหวัดปริมณฑล** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	128.2	127.8	127.2	126.8	127.3	127.3
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.5%	-0.3%	0.4%	-0.01%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.7%	-0.8%	-0.7%	-0.4%
▪ กรุงเทพฯ	127.1	126.7	126.2	125.8	126.2	125.5
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.3%	0.3%	-0.6%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.1%
▪ ปริมณฑล	129.0	128.7	128.1	127.6	128.4	129.2
QoQ	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.4%	0.6%	0.6%
YoY	-0.2%	-0.3%	-0.7%	-0.9%	-0.5%	0.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 1) ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.9 ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.8 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.3
- 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3

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

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	126.4	126.0	125.5	124.9	125.8	125.9
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.5%	0.7%	0.1%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.9%	-0.5%	-0.1%
▪ กรุงเทพฯ	125.7	125.4	125.0	124.3	125.2	124.8
QoQ	0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.6%	0.7%	-0.3%
YoY	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.8%	-0.4%	-0.5%
▪ ปริมณฑล	126.5	126.1	125.6	125.1	125.9	126.3
QoQ	0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	0.6%	0.3%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.8%	-0.9%	-0.5%	0.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 2) ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.9 ลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.1

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.1 ลดลงร้อยละ -1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.8

- 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0

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

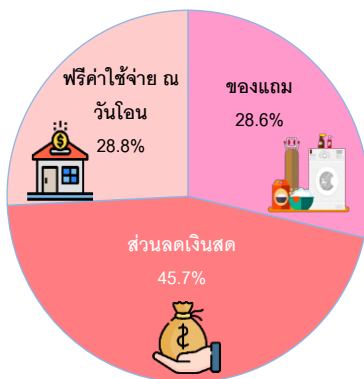
ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	130.1	129.7	129.1	128.8	129.0	128.9
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.5%	-0.2%	0.2%	-0.1%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.7%	-0.7%	-0.8%	-0.6%
▪ กรุงเทพฯ	128.2	127.8	127.3	127.1	127.1	126.1
QoQ	0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.2%	0.02%	-0.8%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.6%	-0.9%	-1.3%
▪ ปริมณฑล	132.1	131.9	131.2	130.8	131.6	132.9
QoQ	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.3%	0.6%	1.0%
YoY	-0.1%	-0.2%	-0.6%	-0.8%	-0.4%	0.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

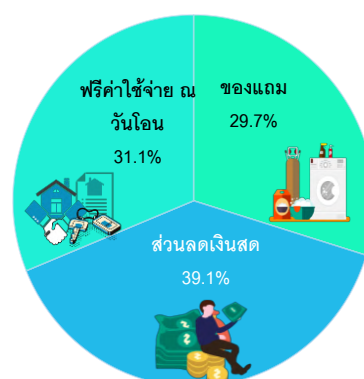
สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 39.1 เป็นการให้ส่วนลดเงินสด ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 45.7 รองลงมา ร้อยละ 31.1 ให้ฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 28.8 และร้อยละ 29.7 เป็นการให้ของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ครบ ฟรีแอร์ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟและม่าน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 28.6 (ดูแผนภูมิที่ 4)

### แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 ปี 2565 - ไตรมาส 2 ปี 2565

ไตรมาส 1 ปี 2565



ไตรมาส 2 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 151.8 จุด ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ยังคงลดลงต่อเนื่องกันเป็นไตรมาสที่ 7 แล้ว ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2563 แต่หากเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ดัชนีราคาห้องชุดใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 นอกจากนี้ยังมีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ มีทิศทางปรับตัวขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ราคาห้องชุดใหม่มีแนวโน้มที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นตามต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ที่ปรับตัวสูงขึ้นตามราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น

สำหรับภาพรวมราคาห้องชุดใหม่ที่ยังคงปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการหดหายไปของกำลังซื้อชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนที่ยังไม่เปิดให้เดินทาง ออกนอกประเทศ รวมทั้งการหดหายไปของกำลังซื้อในกลุ่มนักลงทุนและนักเก็งกำไรที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 2 ปี 2565 เมื่อพิจารณาแยกตามพื้นที่ พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.6 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- 2 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 143.4 จุด ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

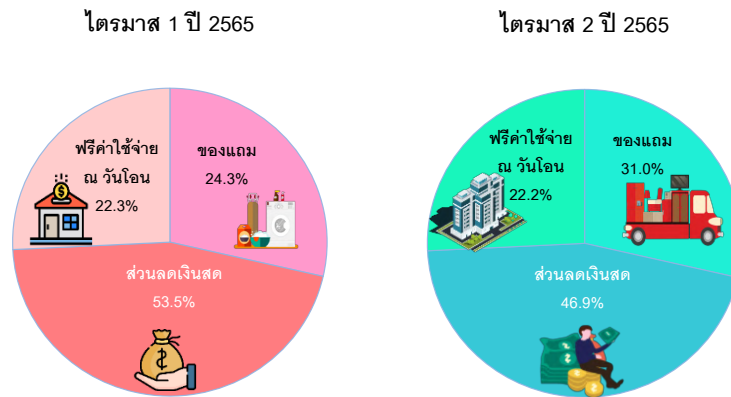
### ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาห้องชุด	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	152.0	151.7	151.2	151.7	151.8
QoQ	-0.1%	-0.2%	-0.3%	0.3%	0.1%
YoY	-0.8%	-0.9%	-0.5%	-0.3%	-0.1%
▪ กรุงเทพฯ	153.5	153.3	152.9	153.2	153.6
QoQ	-0.1%	-0.1%	-0.3%	0.2%	0.2%
YoY	-0.9%	-0.9%	-0.3%	-0.2%	0.1%
▪ ปริมณฑล	144.6	144.0	143.1	144.1	143.4
QoQ	-0.5%	-0.4%	-0.6%	0.7%	-0.5%
YoY	-0.3%	-0.8%	-1.2%	-0.8%	-0.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 46.9 เป็นส่วนลดเงินสด ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 53.5 สำหรับรูปแบบการส่งเสริมการขายรองลงมาเป็นการให้ของแถม มีสัดส่วน ร้อยละ 31.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 24.3 และการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วน ร้อยละ 22.2 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 22.3 (ดูแผนภูมิที่ 3)

## แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 ปี 2565 - ไตรมาส 2 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง โครงการที่มีมูลค่าราคาขายน้อยที่สุด 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

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 ซึ่งได้หักมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม