



11 ตุลาคม 2566

## ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2566 บ้านเดี่ยวกรุงเทพฯราคาพุ่ง – คอนโดฯปริมณฑลราคาลดลงยาว 4 ไตรมาส

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวมในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2566 ค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 129.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.2 และเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรภาพรวมมีการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 โดยดัชนีบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกัน 5 ไตรมาส ส่วนดัชนีราคาภาพรวมห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 155.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่ง QoQ ที่ลดลงเป็นไตรมาสแรกหลังจากที่ได้เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 2 ไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ห้องชุดใน 2 จังหวัดปริมณฑลราคาลดลงต่อเนื่องกัน 4 ไตรมาส ซึ่งอาจเป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการเพิ่มการส่งเสริมการขายที่เพิ่มมากขึ้น

### ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดเผยว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2566 ค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 129.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.2 และเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรมีการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าราคาบ้านจัดสรรในไตรมาส 3 ปี 2566 ได้มีการปรับราคาขึ้นจากปีที่แล้วมาอย่างต่อเนื่อง

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่เพิ่มขึ้น เป็นผลหลัก ๆ จาก ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปัจจัยหลายประการ เช่น ราคที่ดิน ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นล้วนมีผลโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ออกมาสู่ตลาดที่เปิดตัวโครงการในปี 2565 – 2566 มีราคาเสนอขายเพิ่มขึ้นตามต้นทุนที่สูงขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขายของบ้านจัดสรร พบว่าในไตรมาสนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ใช้กลยุทธ์โปรโมชันเพื่อกระตุ้นยอดขายโดยการให้ของแถมมากที่สุด เช่น ฟรีแอร์ ม่าน บิมน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า จัดสวน ปูหญ้า รองลงมาเป็นการช่วยค่าใช้จ่าย ณ วันโอน เพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อ

เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



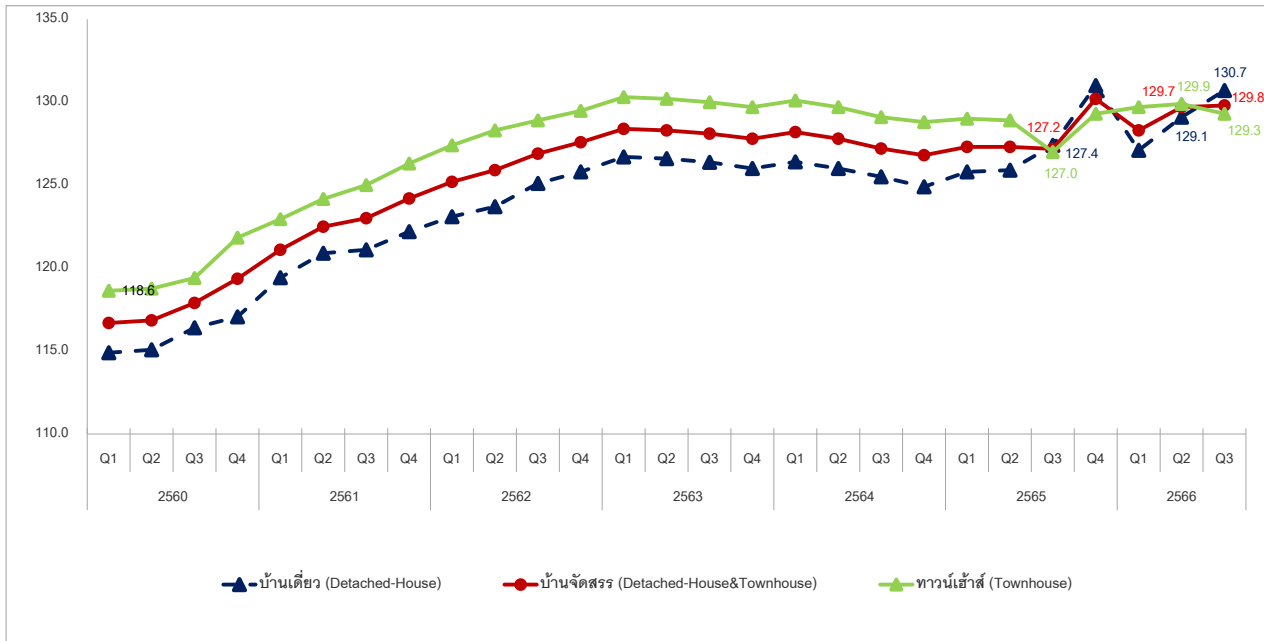
■ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1-3)

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	127.3	127.3	127.2	130.2	128.3	129.7	129.8
QoQ	0.4%	-0.01%	-0.1%	2.4%	-1.5%	1.1%	0.1%
YoY	-0.7%	-0.4%	-0.02%	2.7%	0.8%	1.9%	2.1%
■ กรุงเทพฯ	126.2	125.5	125.9	126.1	126.0	127.9	128.7
QoQ	0.3%	-0.6%	0.3%	0.2%	-0.1%	1.5%	0.6%
YoY	-0.7%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%	1.9%	2.2%
■ ปริมณฑล	128.4	129.2	128.1	132.5	129.0	130.5	129.8
QoQ	0.6%	0.6%	-0.9%	3.4%	-2.6%	1.2%	-0.5%
YoY	-0.5%	0.4%	-0.002%	3.8%	0.5%	1.0%	1.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

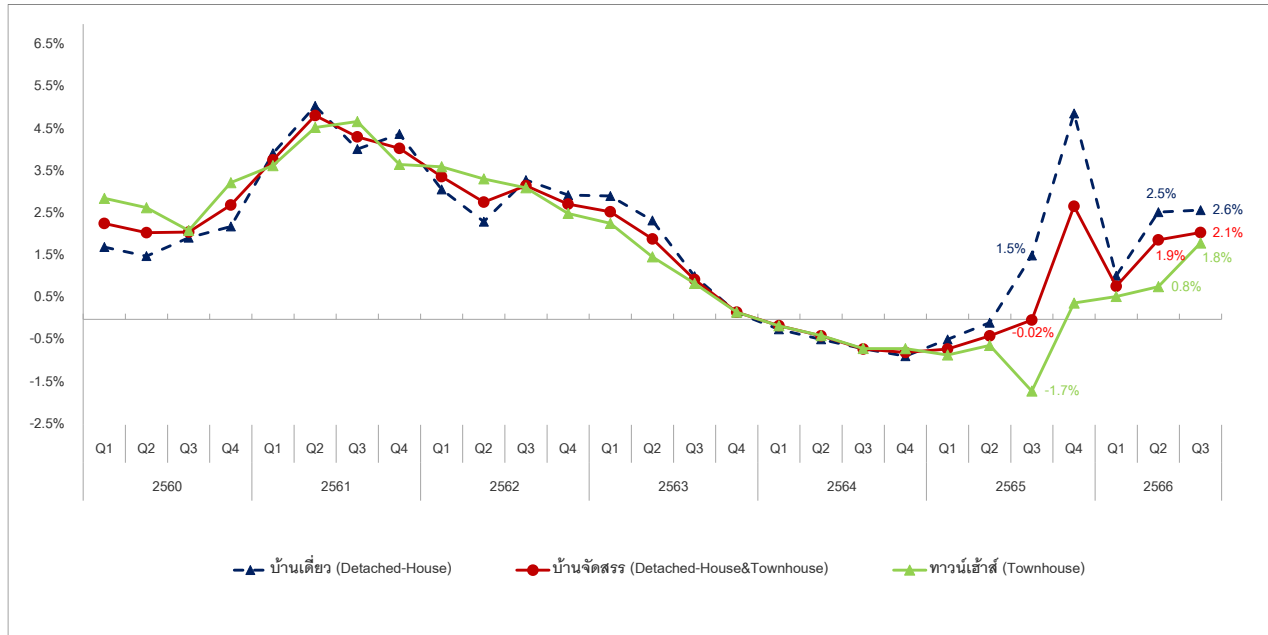
### แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

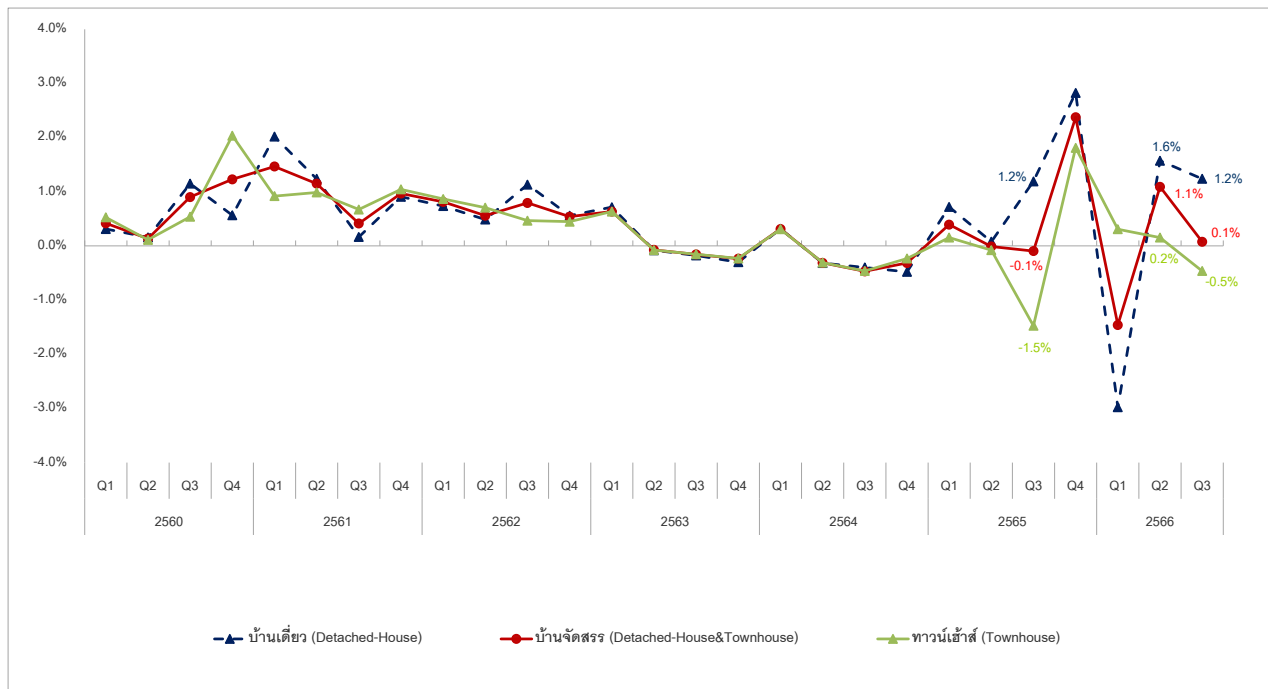


## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกัน 5 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2565 ถึงไตรมาส 3 ปี 2566 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งพบว่า ไตรมาส 3 ปี 2566 บ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ มีการปรับตัวขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2565-2566 เนื่องจากมีต้นทุนที่สูงขึ้นจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น
- 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.3 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ทั้งนี้ ได้พบการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านเดี่ยวที่มีการปรับตัวขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนต่อเนื่องกันถึง 6 ไตรมาส (ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ถึงไตรมาส 3 ปี 2566) (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

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

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	125.8	125.9	127.4	131.0	127.1	129.1	130.7
QoQ	0.7%	0.1%	1.2%	2.8%	-3.0%	1.6%	1.2%
YoY	-0.5%	-0.1%	1.5%	4.9%	1.0%	2.5%	2.6%
■ กรุงเทพฯ	125.2	124.8	126.4	123.6	122.1	126.5	128.7
QoQ	0.7%	-0.3%	1.3%	-2.2%	-1.2%	3.6%	1.7%
YoY	-0.4%	-0.5%	1.1%	-0.6%	-2.5%	1.4%	1.8%
■ ปริมณฑล	125.9	126.3	127.8	134.6	129.5	130.1	131.3
QoQ	0.6%	0.3%	1.2%	5.3%	-3.8%	0.5%	0.9%
YoY	-0.5%	0.2%	1.8%	7.6%	2.9%	3.0%	2.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ทั้งนี้ พบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาลดลงครั้งแรกหลังจากเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกัน 3 ไตรมาส (ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึงไตรมาส 2 ปี 2566)

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) อย่างไรก็ตาม ในพื้นที่กรุงเทพฯ ราคาทาวน์เฮ้าส์ยังน่าจะมีทิศทางที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนต่อเนื่องกัน 4 ไตรมาส (ตั้งแต่ ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 3 ปี 2566)
- 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.2 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



ทั้งนี้ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ได้สะท้อนว่า โดยภาพรวมราคาของทาว์นเฮ้าส์ทรงตัวจากปีก่อนหน้า หากดูค่าเฉลี่ยของดัชนีในปี 2565 และปี 2566 (3 ไตรมาส) เทียบกันจะพบว่าราคาทาว์นเฮ้าส์ใน 3 จังหวัดปริมณฑลค่อนข้างที่จะทรงตัว อาจเนื่องมาจากต้นทุนของราคาที่ดินในจังหวัดปริมณฑลไม่สูงเท่ากับในกรุงเทพมหานครจึงทำให้ผู้ประกอบการที่ยังพอที่จะตรึงราคาบ้านให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค

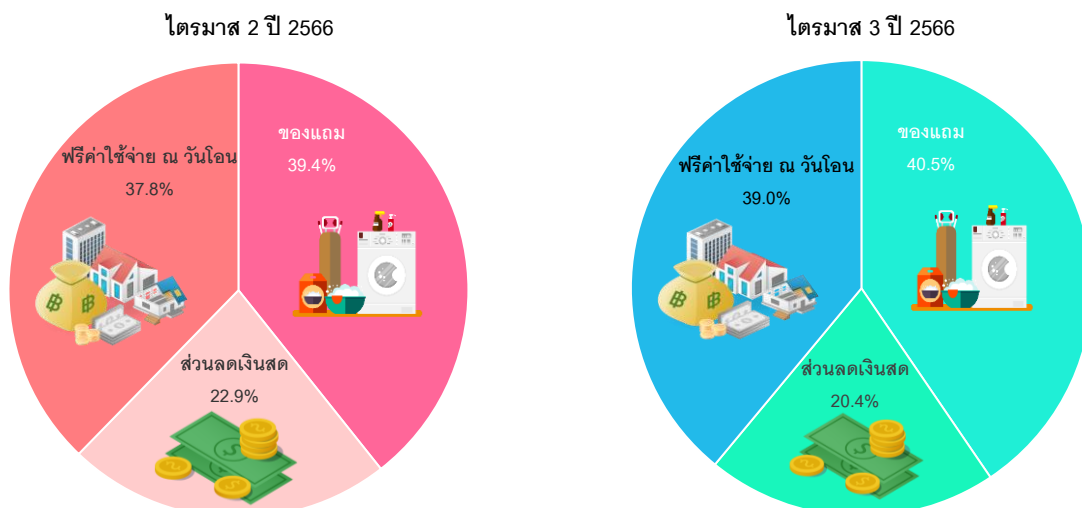
### ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	129.0	128.9	127.0	129.3	129.7	129.9	129.3
QoQ	0.2%	-0.1%	-1.5%	1.8%	0.3%	0.2%	-0.5%
YoY	-0.8%	-0.6%	-1.6%	0.4%	0.5%	0.8%	1.8%
▪ กรุงเทพฯ	127.1	126.1	125.5	128.2	129.5	128.8	128.7
QoQ	0.02%	-0.8%	-0.5%	2.2%	1.0%	-0.5%	-0.1%
YoY	-0.9%	-1.3%	-1.4%	0.9%	1.9%	2.1%	2.5%
▪ ปริมณฑล	131.6	132.9	128.5	129.9	128.5	130.6	129.2
QoQ	0.6%	1.0%	-3.3%	1.1%	-1.1%	1.6%	-1.1%
YoY	-0.4%	0.8%	-2.1%	-0.7%	-2.4%	-1.7%	0.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 40.5 เป็นของแถมมากที่สุด เช่น ฟรีแอร์ ม่าน บิ๊มน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า จัดสวน ปูหญ้า และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 39.4 รองลงมาร้อยละ 39.0 ให้ฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 37.8 และร้อยละ 20.4 เป็นการให้ส่วนลดเงินสด ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 22.9 (ดูแผนภูมิที่ 4)

### แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 2 ปี 2566 - ไตรมาส 3 ปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย

สำหรับ ดัชนีราคาภาพรวมห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 155.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งเป็นการลดลงของไตรมาสแรกหลังจากเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกัน 2 ไตรมาส

ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพฯ มีทิศทางที่ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนโดยมีการปรับตัวขึ้นติดต่อกันมาแล้ว 3 ไตรมาส ตั้งแต่ ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึงไตรมาส 3 ปี 2566 ในขณะที่พื้นที่จังหวัดปริมณฑลที่ยังคงปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งปรับตัวลดลงต่อเนื่องกัน 4 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 ซึ่งส่วนหนึ่งยังคงเป็นโครงการเก่าที่มีการเปิดขายมาก่อนปี 2564 ที่ยังขายไม่หมด อาจเป็นผลจากการที่ภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นมากในช่วงที่ผ่านมา และภาวะหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงเกินกว่าร้อยละ 90 ซึ่งเป็นปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อทั้งสิ้น ซึ่งได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 ปี 2566 โดยการให้ส่วนลดเงินสดโดยการลดราคาห้องชุดลงเพื่อกระตุ้นยอดขาย และให้ของแถม ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันสูงถึงร้อยละ 72.4 และมีข้อสังเกตว่าเป็นการลดราคาของโครงการเก่าที่เปิดขายมาก่อนปี 2564 เนื่องจากต้นทุนการผลิตยังคงต้นทุนเดิมที่ราคาวัสดุก่อสร้างยังไม่ปรับขึ้น ค่าแรงงานยังไม่ปรับตัวขึ้น

ทั้งนี้ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 3 ปี 2566 เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 158.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) อย่างไรก็ตามราคาห้องชุดยังเป็นทิศทางที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนต่อเนื่องกันถึง 3 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึง ไตรมาส 3 ปี 2566
- **2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 141.5 จุด ลดลงร้อยละ -2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งสะท้อนได้ว่าราคาห้องชุดยังเป็นทิศทางชะลอตัวจากปีก่อน เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงราคาลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนต่อเนื่องกัน 4 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึงไตรมาส 3 ปี 2566 แต่เริ่มเห็นทิศทางการปรับเพิ่มขึ้นของราคา (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1 - 2)

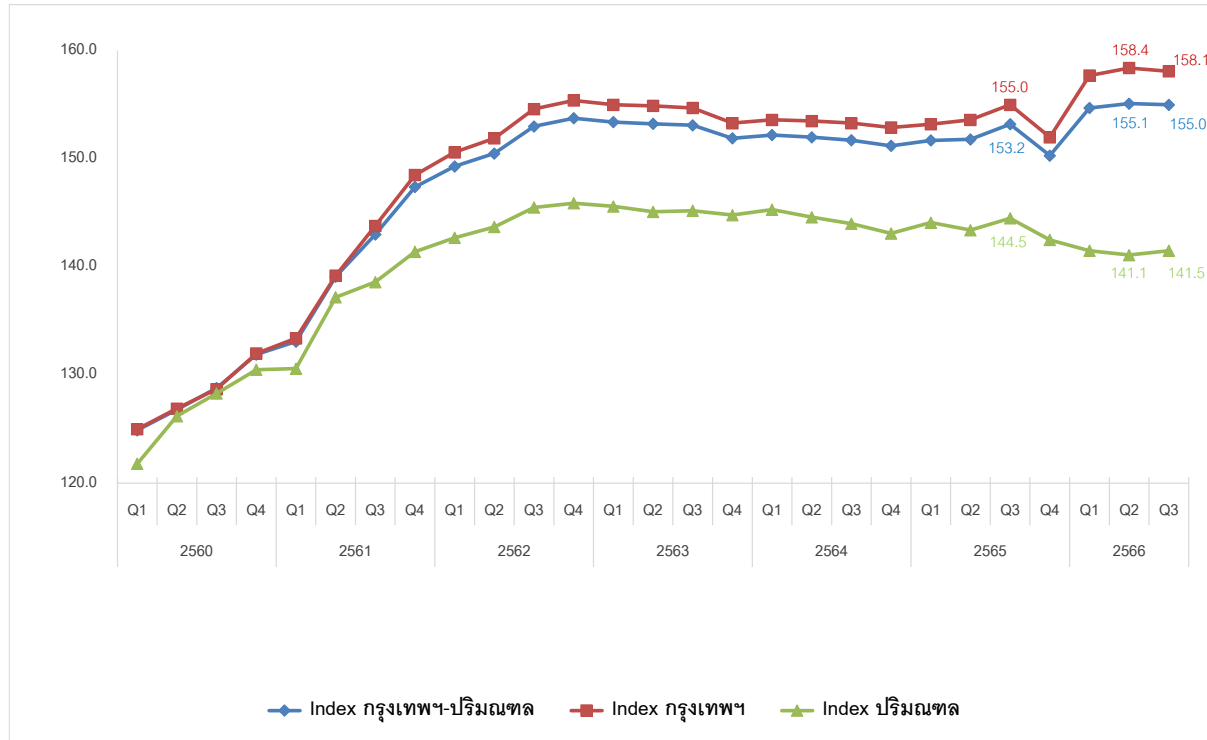
ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566
<b>กรุงเทพฯ - ปริมณฑล</b>	151.7	151.8	153.2	150.3	154.7	155.1	155.0
QoQ	0.3%	0.1%	0.9%	-1.9%	2.9%	0.3%	-0.1%
YoY	-0.3%	-0.1%	1.0%	-0.6%	2.0%	2.2%	1.2%
■ <b>กรุงเทพฯ</b>	153.2	153.6	155.0	152.0	157.7	158.4	158.1
QoQ	0.2%	0.2%	0.9%	-1.94%	3.7%	0.4%	-0.2%
YoY	-0.2%	0.1%	1.1%	-0.59%	2.9%	3.1%	2.0%
■ <b>ปริมณฑล</b>	144.1	143.4	144.5	142.5	141.5	141.1	141.5
QoQ	0.7%	-0.5%	0.8%	-1.4%	-0.7%	-0.3%	0.3%
YoY	-0.8%	-0.8%	0.3%	-0.4%	-1.8%	-1.6%	-2.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

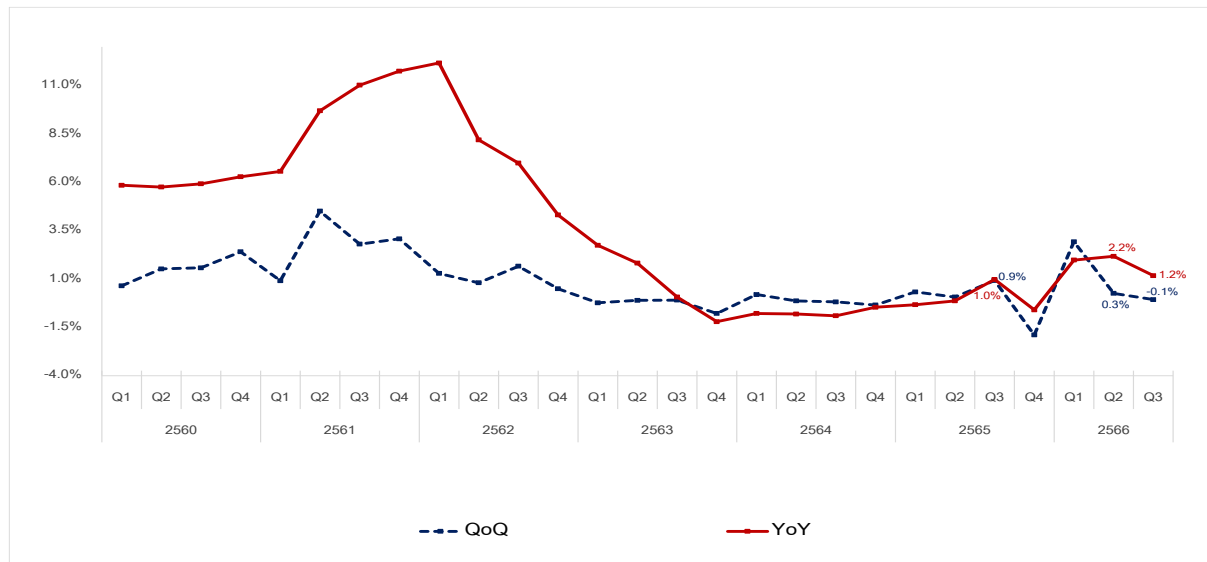


## แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

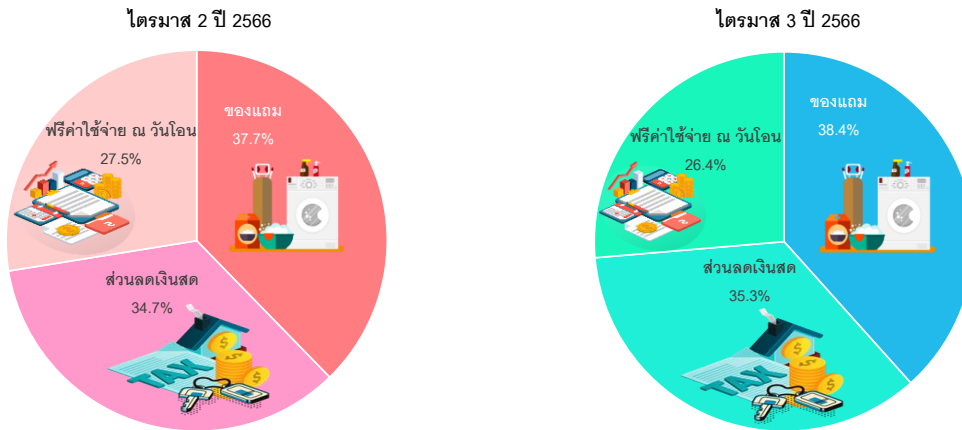


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 38.4 เป็นของแถม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 37.7 สำหรับรูปแบบการส่งเสริมการขายเป็นการให้ส่วนลดเงินสด มีสัดส่วนร้อยละ 35.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 34.7 และการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนร้อยละ 26.4 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 27.5 (ดูแผนภูมิที่ 3)



## แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 2 ปี 2566 - ไตรมาส 3 ปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ 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 ซึ่งได้หักมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาประกาศขายแล้ว 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 ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการให้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม