



12 เมษายน 2567

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2567 ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2567 เริ่มส่งสัญญาณปรับตัวสูงขึ้น โดยมีค่าดัชนีอยู่ที่ 155.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนราคาห้องชุดเริ่มปรับตัวสูงขึ้น โดยมีปัจจัยหลักมาจากต้นทุนที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ห้องชุดเหลือขายในตลาดที่ยังเป็นห้องชุดจากโครงการเดิม ซึ่งประกาศขายในราคาต้นทุนเดิม ได้ถูกดูดซับจากตลาดไปพอสมควรแล้ว จึงส่งผลให้ดัชนีราคาห้องชุดใหม่มีทิศทางที่ทยอยปรับตัวสูงขึ้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีดัชนีราคาภาพรวมห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่ามีค่าดัชนีเท่ากับ 155.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ เริ่มมีทิศทางที่ปรับตัวขึ้นแต่ไม่มากนัก โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นตามต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ ซึ่งปัจจัยหลักมาจากราคาที่ดินเปล่า และต้นทุนค่าแรงงานที่ปรับตัวสูงขึ้น แต่สำหรับห้องชุดที่เหลือขายในตลาดที่ยังเป็นห้องชุดจากโครงการเดิมของผู้ประกอบการ ซึ่งสร้างขึ้นในราคาต้นทุนเดิมได้ถูกดูดซับจากตลาดไปพอสมควรแล้ว จึงส่งผลให้ดัชนีราคาห้องชุดใหม่จะมีทิศทางที่ทยอยปรับตัวสูงขึ้น

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า “จากสถานการณ์ที่เศรษฐกิจชะลอตัว และมีปัจจัยลบหลายด้าน โดยเฉพาะการยกเลิกมาตรการผ่อนปรน LTV ส่งผลกระทบต่อยอดขายโดยตรง ผู้ประกอบจึงใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายโครงการอาคารชุดในไตรมาส 1 ปี 2567 ด้วยการให้เป็นส่วนลดเงินสด และให้ของแถมเพื่อกระตุ้นยอดขายเป็นส่วนใหญ่ โดยมีสัดส่วนรวมกันสูงถึงร้อยละ 71.3

เมื่อพิจารณาในรายละเอียดพบว่า ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 ปี 2567 เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 157.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.01 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ภาพรวมจึงไปในทิศทางทรงตัวค่อนข้างไปทางขาขึ้น (Sideway-up) เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ โซนที่รับราคาเพิ่มขึ้น ได้แก่ โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท รองลงมาคือ โซนธนบุรี ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และ โซนบางซื่อ-ดุสิต ในระดับราคา 5.01 – 7.00 ล้านบาท

ขณะที่ในพื้นที่จังหวัดปริมาณ การสำรวจจะครอบคลุมเฉพาะพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ และ นนทบุรี พบว่าค่าดัชนีเท่ากับ 143.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยดัชนีราคาห้องชุดของปริมาณช่วงไตรมาส ปี 2567 แสดงให้เห็นว่าราคาห้องชุด



มีทิศทางที่เริ่มปรับไปในทางขาขึ้น โดยโซนที่ปรับราคาเพิ่มขึ้น ได้แก่ โซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาคือ โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1-2)

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการให้ของแถม ร้อยละ 38.8 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 36.3 สำหรับรูปแบบการส่งเสริมการขายเป็นการให้ ส่วนลดเงินสด มีสัดส่วนร้อยละ 32.5 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 35.2 และการให้ส่วนลดฟรี ค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนร้อยละ 28.8 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 28.5 (ดูแผนภูมิที่ 3)

“ท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว ผู้ประกอบการได้ใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายมากขึ้น เช่น การให้ ส่วนลดเงินสด ของแถม และการช่วยเหลือค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อกระตุ้นยอดขาย แต่เมื่อรัฐบาลประกาศ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท คาดว่าจะสร้างความต้องการซื้อ หรืออุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากพอสมควร โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567 ซึ่งคาดว่าจะช่วยระบาย อุปทานเดิมที่ยังอยู่ในราคาต้นทุนเดิมออกไปพอสมควร และเมื่อผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่ขึ้น ราคาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดซึ่งเป็นโครงการใหม่ ก็จะมีสะท้อนต้นทุนใหม่ เป็นแรงผลักดันให้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ซึ่งก็ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยต้องซื้อในราคาที่สูงขึ้น ดังนั้น สิ่งที่สำคัญในการช่วยให้คนไทยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยที่มีทิศทางราคาที่สูงขึ้น คือการพัฒนาเศรษฐกิจเศรษฐกิจที่ดีขึ้น สร้างการกระจายรายได้ให้ ไปถึงประชาชนทุกกลุ่มที่มากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้รายได้ของคนไทยมีการปรับตัวดีขึ้น และก็จะช่วยให้ประชาชนมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อบุคคลสูงขึ้น” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

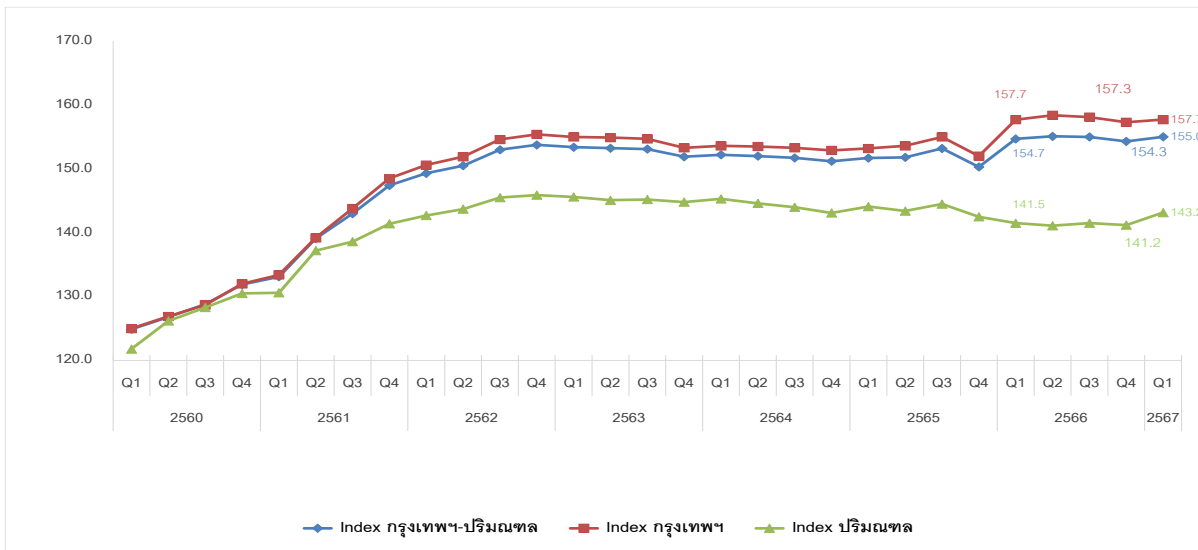
ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	154.7	155.1	155.0	154.3	155.0
QoQ	2.9%	0.3%	-0.1%	-0.5%	0.5%
YoY	2.0%	2.2%	1.2%	2.7%	0.2%
▪ กรุงเทพฯ	157.7	158.4	158.1	157.3	157.7
QoQ	3.7%	0.4%	-0.2%	-0.5%	0.3%
YoY	2.9%	3.1%	2.0%	3.5%	0.01%
▪ ปริมาณ	141.5	141.1	141.5	141.2	143.2
QoQ	-0.7%	-0.3%	0.3%	-0.2%	1.4%
YoY	-1.8%	-1.6%	-2.1%	-0.9%	1.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

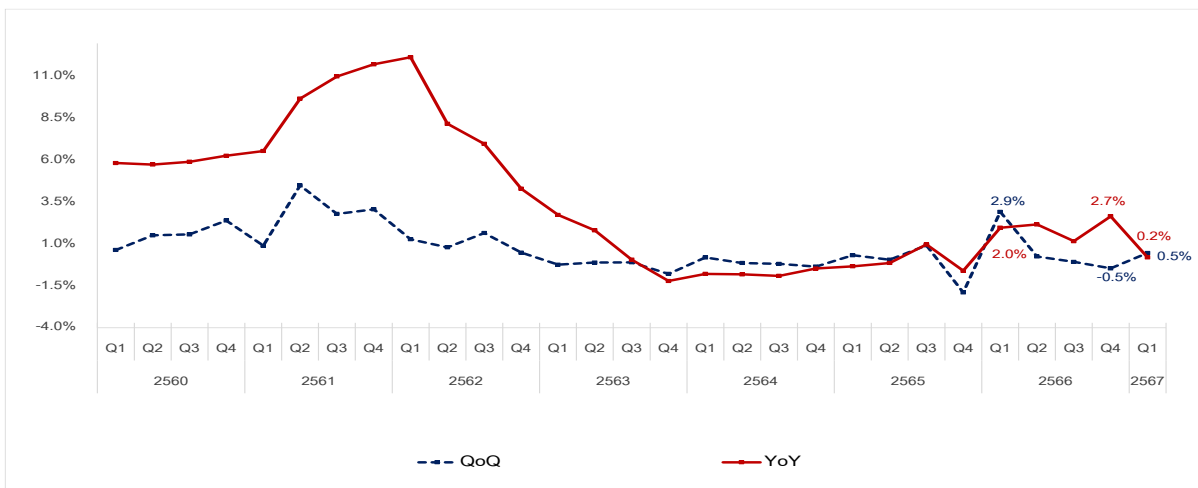


แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)



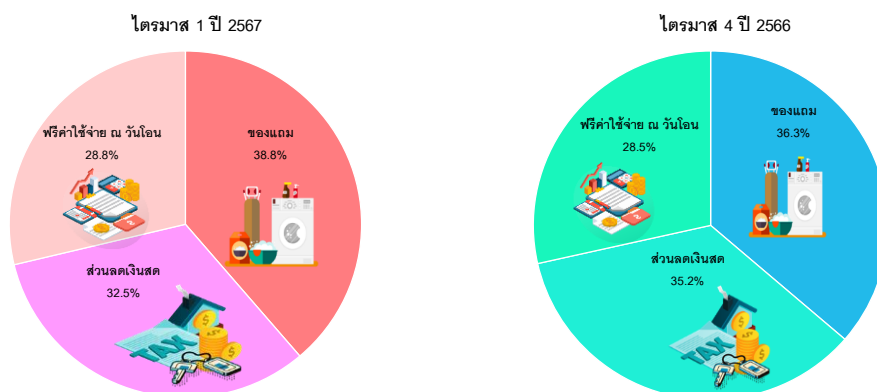
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 4 ปี 2566 - ไตรมาส 1 ปี 2567



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง ราคาห้องชุดในโครงการอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขาย ตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมห้องชุดมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บข้อมูลรวบรวมข้อมูล กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ เพียง 3 จังหวัด

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จำนวน 150 ตัวอย่าง ราคาขายที่นำมาจัดทำเป็นดัชนีนี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม