



17 เมษายน 2567

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2567 ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯและปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2567 ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 5 ไตรมาสปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ค่าดัชนีอยู่ที่ 131.5 จุด สะท้อนราคาที่อยู่อาศัยยังคงปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยหลักมาจากต้นทุนที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงาน เพิ่มสูงขึ้น มีเพียงบางทำเลที่ราคาต้นทุนเดิมช่วยดึงราคา คาดว่าราคาที่อยู่อาศัยของโครงการใหม่จะสะท้อนต้นทุนใหม่ จะแรงผลักดันให้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ในครึ่งปีหลัง

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ ไตรมาส 1/ 2567 พบว่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 131.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.3 โดยมีการเพิ่มติดต่อกัน 5 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึง ไตรมาส 1 ปี 2567 และเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าราคาบ้านจัดสรรในไตรมาส 1 ปี 2567 ได้มีการปรับราคาขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า สาเหตุสำคัญที่มีผลให้ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง มาจากต้นทุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปัจจัยหลายประการ เช่น ราคาที่ดิน ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ออกมาสู่ตลาดที่เปิดตัวโครงการในปี 2565 – 2566 มีราคาเสนอขายเพิ่มขึ้นตามต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยมีข้อจำกัดในหลายด้าน ดังนั้น เพื่อกระตุ้นยอดขายพบว่าในไตรมาสนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ใช้กลยุทธ์จัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายโดยการให้ของแถมมากที่สุดถึงร้อยละ 41.2 รองลงมาเป็นการช่วยค่าใช้จ่ายวันโอนฯ ร้อยละ 37.2 เพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อ

เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า ในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ 3 จังหวัดปริมาณ (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นน้อยกว่าใน 3 จังหวัดปริมาณ (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1 – 3)



โดยในส่วนของดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกัน 7 ไตรมาส ตั้งแต่ ไตรมาส 3 ปี 2565 ถึงไตรมาส 1 ปี 2567 แต่ลดจลร้อยละ -1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

เมื่อพิจารณาตามพื้นที่ พบว่ากรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดจลร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งการลดจลดังกล่าวเป็นผลสืบเนื่องจากการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายบ้านเดี่ยวในไตรมาส 1 ปี 2567 โดยพบว่าบ้านเดี่ยวที่ลดราคาส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีราคาแพงอยู่ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป และเพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดเร่งระบายสต็อก และเป็นการลดราคาจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในโซนราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง รองลงมาในโซนลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว และโซนบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่

สำหรับ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดจลร้อยละ -1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ทั้งนี้ ได้พบการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านเดี่ยวที่มีการปรับตัวขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนต่อเนื่องกันถึง 8 ไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ถึงไตรมาส 1 ปี 2567 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1-3) โดยเฉพาะโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2565-2566 เนื่องจากมีต้นทุนที่สูงขึ้นจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน พบว่า โซนที่ปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ได้แก่ โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท รองลงมาในโซนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และโซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป

ส่วนดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยดัชนีราคาเริ่มมีแนวโน้มกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้นหลังจากปรับตัวลงไตรมาสก่อนหน้า มีข้อสังเกตว่าการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาในไตรมาส 1 ปี 2567 เป็นผลจากราคาประกาศขายในกรณีที่เป็นการเปิดโครงการใหม่ แต่หากเป็นโครงการเก่าตั้งแต่ปี 2564 และต้นทุนการผลิตยังเป็นต้นทุนเดิม และพบว่าบางโครงการยังคงมีการลดราคาเพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดเร่งระบายสต็อก

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.5 ลดจลร้อยละ -0.01 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาเพิ่มขึ้นหลังจากลดจลต่อเนื่องติดต่อกัน 3 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566 ส่วนใหญ่เป็นโครงการเก่าตั้งแต่ปี 2564 และต้นทุนการผลิตยังเป็นต้นทุนเดิม และเพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดเร่งระบายสต็อก พบว่ามีการลดราคามากที่สุดในโซนมีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาในโซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และโซนราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท



ขณะที่ใน 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ดัชนีราคาทาวเฮ้าส์มีค่าดัชนีเท่ากับ 133.8 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หลังจากทีลดลงในไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และพบว่าส่วนใหญ่มีการเพิ่มราคามากที่สุดในช่วงบางพลี-บางป่อ-บางเสาธง ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาในโซนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท และโซนเมืองสมุทรปราการ-พระสมุทรเจดีย์-พระประแดง ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ดูตารางที่ 3 และ แผนภูมิที่ 1 – 3)

“ท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว ผู้ประกอบการได้ใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายมากขึ้น เช่น การให้ส่วนลดเงินสด ของแถม และการช่วยเหลือค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อกระตุ้นยอดขาย แต่เมื่อรัฐบาลประกาศมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท คาดว่าจะสร้างความต้องการซื้อหรืออุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากพอสมควร โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567 ซึ่งคาดว่าจะช่วยระบายอุปทานเดิมที่ยังอยู่ในราคาต้นทุนเดิมออกไปพอสมควร และเมื่อผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่ขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยของโครงการใหม่ก็จะสะท้อนต้นทุนใหม่ ซึ่งจะแรงผลักดันให้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ซึ่งก็ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยต้องซื้อในราคาที่สูงขึ้น ดังนั้นสิ่งที่สำคัญในการช่วยให้คนไทยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยที่มีทิศทางราคาที่สูงขึ้น คือการพัฒนาเศรษฐกิจเศรษฐกิจที่ดีขึ้น สร้างการกระจายรายได้ให้ไปถึงประชาชนทุกกลุ่มที่มากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้รายได้ของคนไทยมีการปรับตัวดีขึ้น และก็จะช่วยให้ประชาชนมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อบุคคลสูงขึ้น” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	128.3	129.7	129.8	130.3	131.5
QoQ	-1.5%	1.1%	0.1%	0.4%	0.9%
YoY	0.8%	1.9%	2.1%	0.1%	2.5%
▪ กรุงเทพฯ	126.0	127.9	128.7	127.7	128.3
QoQ	-0.1%	1.5%	0.6%	-0.8%	0.5%
YoY	-0.2%	1.9%	2.2%	1.3%	1.8%
▪ ปริมณฑล	129.0	130.5	129.8	131.5	134.0
QoQ	-2.6%	1.2%	-0.5%	1.3%	1.9%
YoY	0.5%	1.0%	1.3%	-0.8%	3.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



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

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	127.1	129.1	130.7	133.8	131.9
QoQ	-3.0%	1.6%	1.2%	2.4%	-1.4%
YoY	1.0%	2.5%	2.6%	2.1%	3.8%
▪ กรุงเทพฯ	122.1	126.5	128.7	127.7	126.6
QoQ	-1.2%	3.6%	1.7%	-0.8%	-0.9%
YoY	-2.5%	1.4%	1.8%	3.3%	3.7%
▪ ปริมาณ	129.5	130.1	131.3	136.7	134.5
QoQ	-3.8%	0.5%	0.9%	4.1%	-1.6%
YoY	2.9%	3.0%	2.7%	1.6%	3.9%

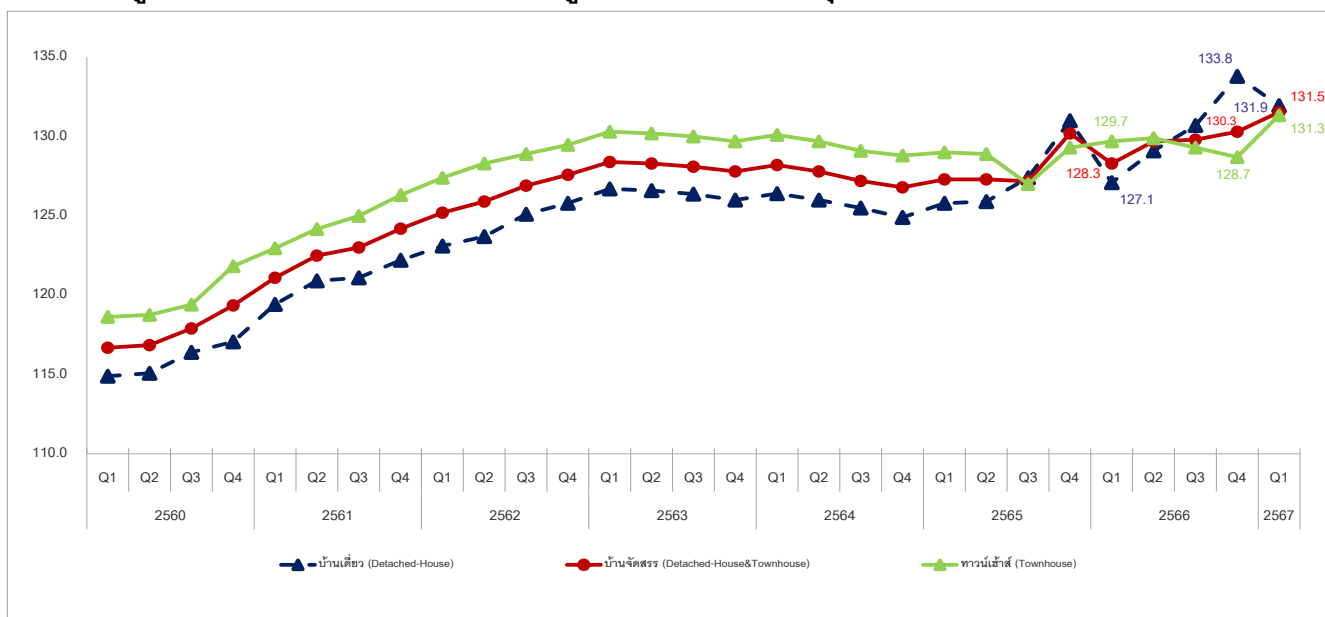
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	129.7	129.9	129.3	128.7	131.3
QoQ	0.3%	0.2%	-0.5%	-0.5%	2.0%
YoY	0.5%	0.8%	1.8%	-0.5%	1.2%
▪ กรุงเทพฯ	129.5	128.8	128.7	127.6	129.5
QoQ	1.0%	-0.6%	-0.1%	-0.9%	1.5%
YoY	1.9%	2.1%	2.5%	-0.47%	-0.01%
▪ ปริมาณ	128.5	130.6	129.2	129.5	133.8
QoQ	-1.1%	1.6%	-1.1%	0.2%	3.3%
YoY	-2.4%	-1.7%	0.5%	-0.3%	4.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

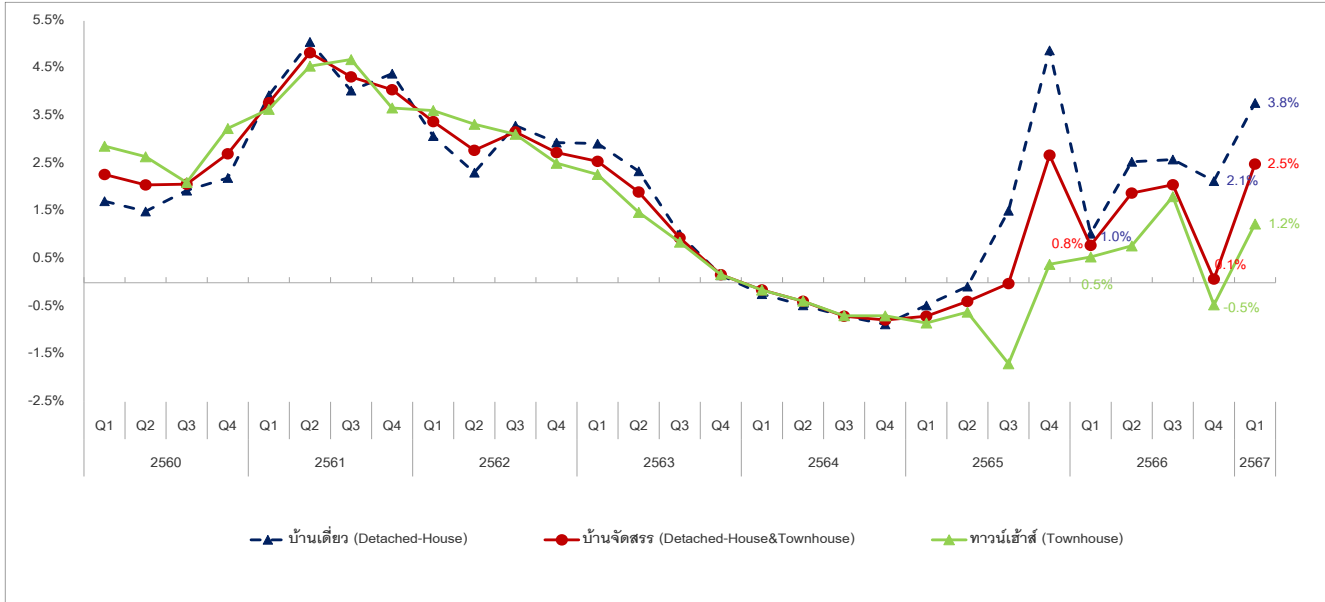
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

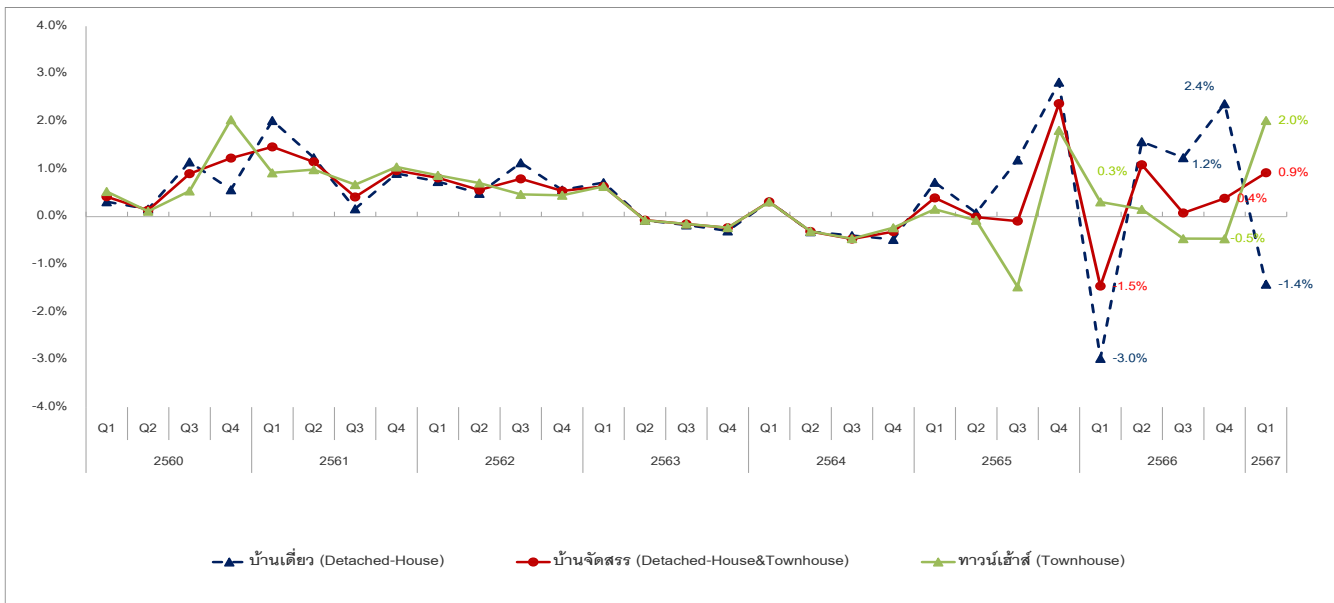


แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

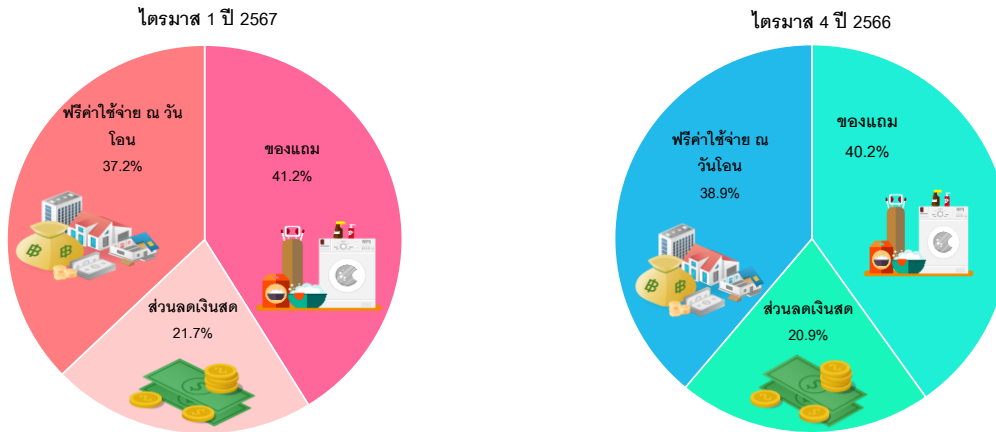
แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 4 ปี 2566 - ไตรมาส 1 ปี 2567



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

.....