

ดัชนีราคาห้องชุด (Condominium Price Index) ประจำงวดครึ่งแรก ปี 2554

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดทำ “ดัชนีราคาห้องชุด” รายครึ่งปี มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ โดยเริ่มจากงวดครึ่งปีแรกปี 2553 และใช้ราคาในครึ่งหลังปี 2552 เป็นปีฐาน

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา สำหรับครึ่งแรกของปี 2554 มีค่าดัชนีเท่ากับ 108.57 ปรับเพิ่มขึ้น 2.98 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2553 และปรับตัวขึ้น 7.14 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2553

เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละช่วงระดับราคา พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 113.14 ปรับเพิ่มขึ้น 2.97 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2553 และปรับเพิ่มขึ้นถึง 11.67 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2553
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 109.48 ปรับเพิ่มขึ้น 2.67 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2553 และปรับเพิ่มขึ้น 6.06 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2553
- ห้องชุดที่มีระดับราคาตั้งแต่ 80,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 103.46 ปรับเพิ่มขึ้น 0.14 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2553 และปรับเพิ่มขึ้น 3.75 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2553

ถึงแม้ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมในช่วงครึ่งแรก ปี 2554 โดยภาพรวมนั้น มีการปรับตัวขึ้นในทุกกลุ่มราคา แต่ก็ไม่ได้เพิ่มขึ้นหรือหวาดงเช่นในปี 2553 ซึ่งเป็นปีที่ตลาดคอนโดมิเนียมเฟื่องฟูสูงสุด ประกอบกับมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ต้นปี 2554 และความไม่แน่นอนทางการเมือง จะทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมชะลอความร้อนแรงลงในปี 2554 นี้

ห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาขึ้นสูงกว่าระดับราคาอื่นๆ (ดัชนีเพิ่มขึ้น 11.67 จุด ในรอบปี) ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าราคาได้ปรับตัวสูง เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเงินเฟ้อ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ผู้ซื้อ

ห้องชุดระดับราคา 50,000-79,999 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกับครึ่งหลังของปีก่อน เนื่องจากตลาดราคาระดับกลางเป็นตลาดที่มีการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากกว่าการลงทุน จึงทำให้ราคามีการปรับขึ้นตามกลไกของตลาด

ห้องชุดราคาสูงกว่า 80,000 บาท/ตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกเพียงเล็กน้อยเท่านั้น (ดัชนีเพิ่มขึ้นเพียง 0.14 จุดในรอบครึ่งปี และเพิ่มขึ้น 3.75 จุดในรอบปี) โดยตลาดห้องชุดราคาสูงมีความผันผวนค่อนข้างมาก เนื่องจากเป็นตลาดที่มีสัดส่วนผู้ซื้อเพื่อการลงทุนให้เข้าสูงกว่าการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และเป็นตลาดที่อ่อนไหวง่ายต่อเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ดัชนีราคาห้องชุดแยกตามระดับราคา

ดัชนี	ครึ่งหลัง 2552 (H2/2009)	ครึ่งแรก 2553 (H1/2010)	ครึ่งหลัง 2553 (H2/2010)	ครึ่งแรก 2554 (H1/2011)	Δ HoH*	Δ YoY*
< 50,000 บาท/ตารางเมตร < 50,000 Baht/Sq.m.	100.00	101.47	110.17	113.14	2.70%	11.50%
50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร 50,000 – 79,999 Baht/Sq.m.	100.00	103.42	106.81	109.48	2.50%	5.86%
\geq 80,000 บาท/ตารางเมตร \geq 80,000 Baht/Sq.m.	100.00	99.71	103.32	103.46	0.14%	3.76%
ดัชนีรวมทุกระดับราคา Composite index	100.00	101.43	105.59	108.57	2.82%	7.04%

*หมายเหตุ: Δ HoH หมายถึงผลต่างของดัชนีงวดครึ่งปีแรก 2554 เทียบกับงวดครึ่งปีหลัง 2553

Δ YoY หมายถึงผลต่างของดัชนีงวดครึ่งปีแรก 2554 เทียบกับงวดครึ่งปีแรก 2553

ขอบเขตและวิธีการจัดทำดัชนี

คัดเลือกตัวอย่างโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพฯ ที่อยู่ระหว่างการขาย มาจัดทำดัชนี โดยสุ่มตัวอย่างด้วยวิธีสุ่มอย่างง่าย (Simple Random Sampling) ทั้งหมด 100 ตัวอย่าง จาก 3 ช่วงระดับราคา ตามสัดส่วนของโครงการทั้งหมดที่มีจริงในตลาด

โดยแบ่งระดับราคาได้ดังนี้

- ระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร
- ระดับราคา 50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร
- ระดับราคาตั้งแต่ 80,000 บาท/ตารางเมตร

หากมีโครงการอาคารชุดที่เปิดการขายไปในช่วงที่ทำการสำรวจใหม่ หรือเหลือหน่วยการขายไม่เกิน 6 หน่วย ก็ให้นำโครงการใหม่ที่เปิดขายอยู่ ณ ช่วงเวลานั้น ซึ่งเป็นระดับราคาเดียวกัน ทำเลใกล้เคียงกัน เข้ามาทดแทน

1. ราคาขายนี้เป็นราคาที่ ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว
2. ใช้ราคาขายที่โครงการประกาศ ณ เดือนที่ 3 และ 4 ของช่วงระยะเวลาที่จัดทำข้อมูลมาคำนวณเป็นดัชนี
3. หาราคาเฉลี่ยของแต่ละโครงการโดยการนำราคาของห้องชุดตัวอย่างชั้นล่างสุด ชั้นบนสุด และชั้นกลาง มาคำนวณหาค่าเฉลี่ย (ไม่รวมพื้นที่เช่าเพื่อการค้าในโครงการ)
4. ในกรณีที่หาค่าในข้อ 3 ตามที่โครงการประกาศไม่ได้ จะใช้ราคาขายมือสองที่มีในท้องตลาดมาทดแทน
5. หาค่าเฉลี่ยของทุกโครงการ โดยนำราคาเฉลี่ยของแต่ละโครงการที่ได้ในข้อ 4 มาถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ขายของโครงการนั้นๆ
6. จัดทำดัชนีโดยให้ค่าเฉลี่ยครั้งหลังปี 2552 เป็นปีฐาน มีค่าเท่ากับ 100
7. การปรับกลุ่มตัวอย่างจะดำเนินการทุกปีเพื่อให้มีสัดส่วนตัวอย่างของโครงการตามภาพรวมของตลาดที่แท้จริง

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม