

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ไตรมาส 1 ปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำดัชนีราคาห้องชุดใหม่รายไตรมาส โดยทำการสำรวจราคาขายของโครงการอาคารชุดสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป) ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 2 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี และสมุทรปราการ ทั้งนี้**ไม่นับรวม**ห้องชุดมือสอง โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

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

สำหรับในไตรมาส 1 ปี 2562 ภาพรวมดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าเท่ากับ 149.3 จุด ค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สังเกตได้ว่าตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2561 ภายหลังจากเริ่มมีการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าพร้อมกัน 3 สายในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี) สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี) และ สายสีเหลือง (วงลาดพร้าว - สำโรง) ดัชนีราคาห้องชุดมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นตัวเลขสองหลักติดต่อกันถึงสามไตรมาสจนถึงปัจจุบัน

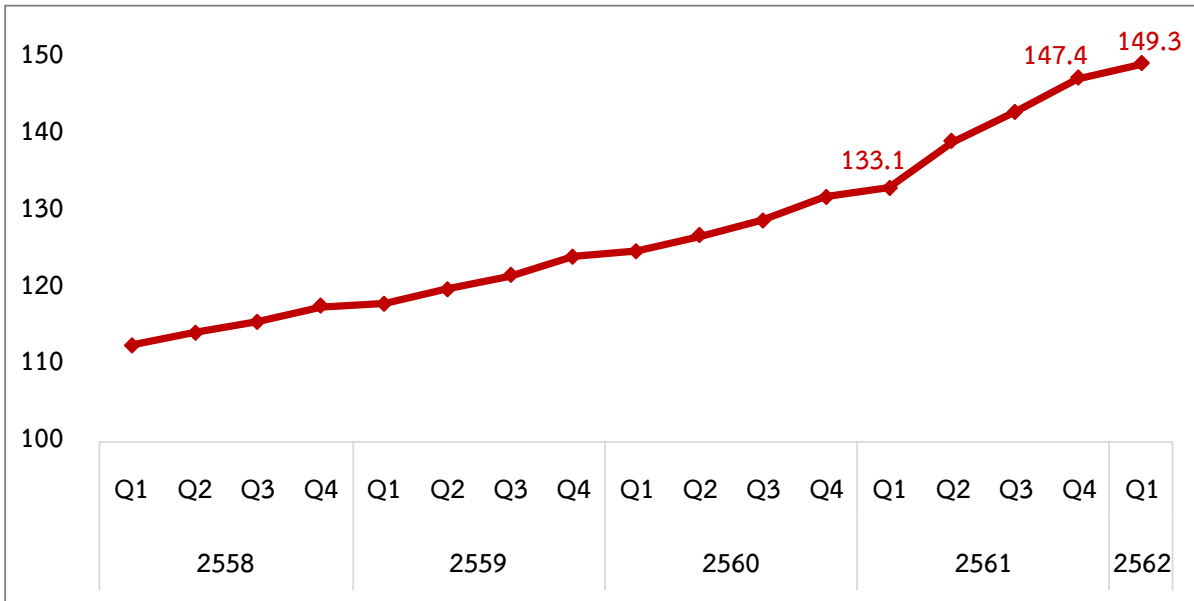
จากการสำรวจโครงการห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้พบว่า รายการส่งเสริมการขายเป็นส่วนลดเงินสดมากที่สุดถึงร้อยละ 46.2 เพื่อจูงใจให้ลูกค้าเร่งซื้อเร่งโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2562

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561	Q1/2562
กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ	133.1	139.1	143.0	147.4	149.3
QoQ	0.9%	4.5%	2.8%	3.1%	1.3%
YoY	6.6%	9.7%	11.0%	11.8%	12.2%
▪ กรุงเทพฯ	133.4	139.2	143.8	148.5	150.6
QoQ	1.1%	4.3%	3.3%	3.3%	1.4%
YoY	6.7%	9.7%	11.7%	12.5%	12.9%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	130.6	137.2	138.6	141.4	142.7
QoQ	0.1%	5.1%	1.0%	2.0%	0.9%
YoY	7.2%	8.7%	8.0%	8.4%	9.3%

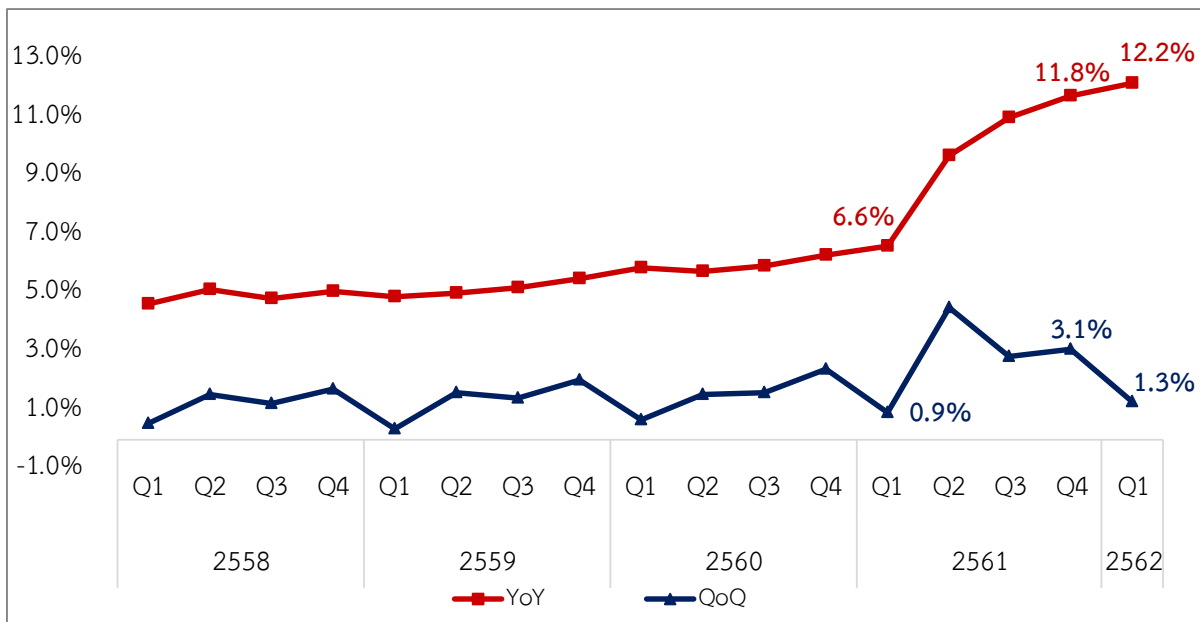
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



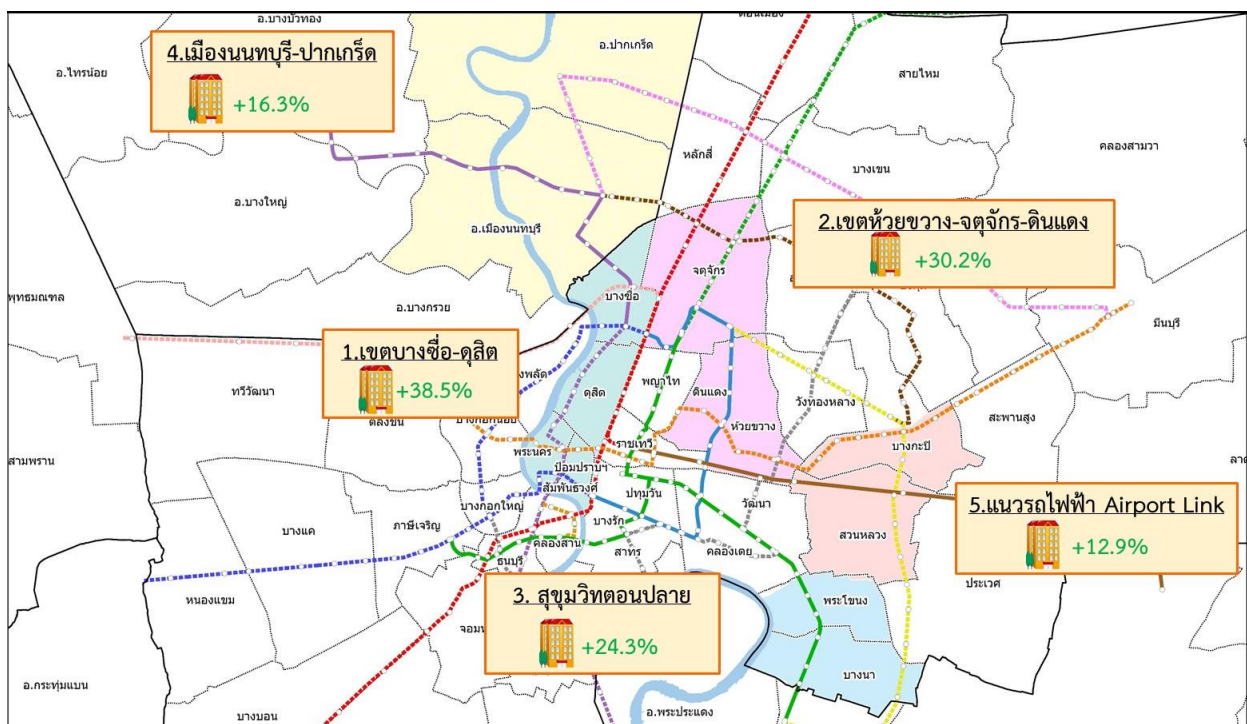
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อจำแนกเป็นรายพื้นที่พบว่า ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าเท่ากับ 150.6 จุด ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ส่วนค่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในจังหวัดนนทบุรีและสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 142.7 จุด ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

จากการสำรวจในครั้งนี่ยังพบว่า พื้นที่ซึ่งราคาห้องชุดใหม่ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด 5 ลำดับแรกในไตรมาส 1 ปี 2562 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ได้แก่

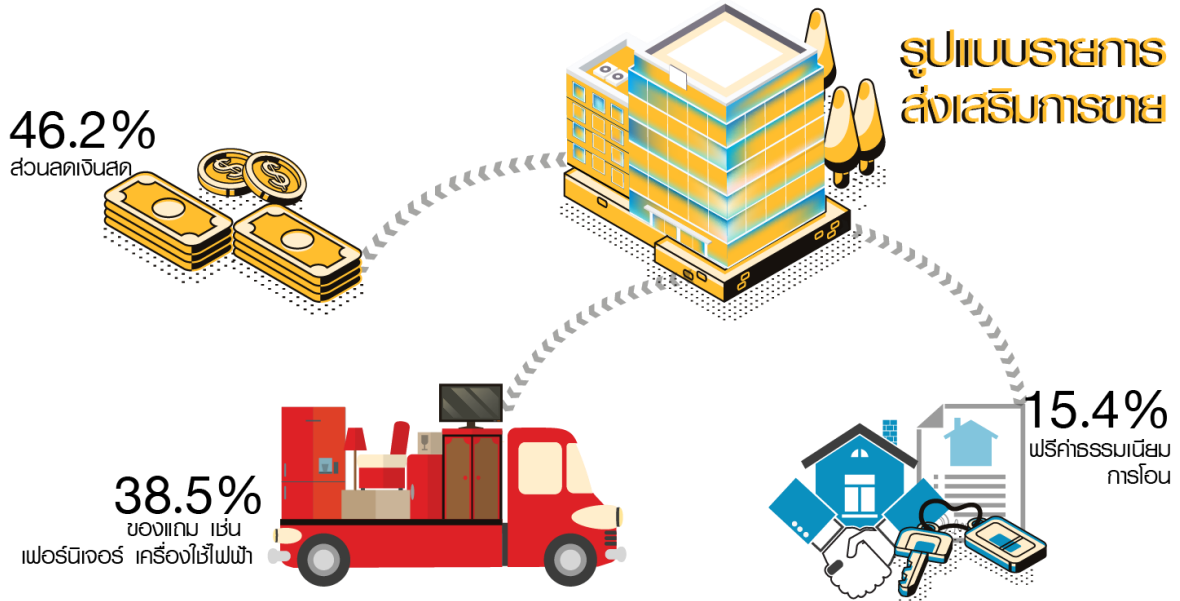
- 1) เขตบางซื่อ-ดุสิต ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- 2) เขตห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของแต่ราคาปรับลดลงร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- 3) สุขุมวิทตอนปลาย ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- 4) เมื่องนนทบุรี-ปากเกร็ด ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่ราคาปรับลดลงร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- 5) แนวรถไฟฟ้า Airport Link ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ภาพที่ 1 พื้นที่ที่ราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นมาก 5 อันดับแรก



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรูปแบบรายการส่งเสริมการขายในไตรมาสนี้ ส่วนใหญ่ร้อยละ 46.2 เป็นส่วนลดเงินสด รองลงมาร้อยละ 38.5 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และร้อยละ 15.4 เป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้กับผู้ซื้อ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252