

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 6-12 กรกฎาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อวันอังคารที่ 12 กรกฎาคม 2554 ที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้จัดงานสัมมนาวิชาการ “ดัชนีที่อยู่อาศัย ชี้ทิศทางการตลาดปี 2554” เพื่อนำเสนอวิธีการจัดเก็บและการใช้ข้อมูลดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่ศูนย์ข้อมูลฯ เป็นผู้พัฒนาร่วมกับสมาคมต่างๆ ได้แก่ ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ดัชนีราคาอาคารชุด และดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน โดยมีจุดประสงค์เพื่อใช้เป็นเครื่องชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาที่อยู่อาศัยในตลาด

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ เป็นดัชนีที่ศูนย์ข้อมูลฯ ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจัดทำขึ้น โดยได้จัดเก็บข้อมูลราคาโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์สร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย (ไม่รวมบ้านมือสอง) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ นำราคาขายมาหักลบส่วนลดเงินสดและรายการส่งเสริมการขายแล้ว โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวนี้ จะเผยแพร่ทุกครึ่งปี ใช้ปี 2552 เป็นปีฐาน

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในช่วงครึ่งแรกปี 2554 เพิ่มขึ้น 1.03% เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2553 และเพิ่มขึ้น 1.79% เมื่อเทียบกับครึ่งแรกปี 2553 บ้านเดี่ยวที่มีปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด 2.97% เมื่อเทียบกับครึ่งแรกปี 2553 คือ บ้านเดี่ยวขนาด 76 – 99 ตร.ว. 180 - 300 ตร.ม. ส่วนบ้านเดี่ยวที่มีการปรับราคาลดน้อยที่สุด 1.09% ได้แก่ บ้านเดี่ยวขนาด 60 -75 ตร.ว. 180 – 220 ตร.ม.

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ใช้วิธีการจัดเก็บข้อมูลเช่นเดียวกับดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ซึ่งดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงครึ่งแรกปี 2554 ปรากฏว่า เพิ่มขึ้น 0.98% เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2553 และเพิ่มขึ้น 3.55% เมื่อเทียบกับครึ่งแรกปี 2553 ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ สูง 3 ชั้น จะมีราคาปรับเพิ่มขึ้นมากกว่าทาวน์เฮ้าส์ สูง 2 ชั้น โดยทาวน์เฮ้าส์สูง 3 ชั้น ปรับราคาเพิ่มขึ้น 4.07% ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ สูง 2 ชั้น ปรับราคาเพิ่มขึ้น 3.33%

ดัชนีราคาห้องชุด เป็นดัชนีที่ศูนย์ข้อมูลฯ ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยจัดทำขึ้น โดยได้จัดเก็บข้อมูลราคาขายโครงการอาคารชุดสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย (ไม่รวมอาคารชุดมือสอง) เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ (ไม่รวมปริมณฑล) ราคาที่จัดเก็บได้จะทำการหักลบส่วนลดเงินสดและรายการส่งเสริมการขายแล้ว

ดัชนีราคาห้องชุด ใน กทม. ช่วงครึ่งแรกปี 2554 เพิ่มขึ้น 2.82% จากครึ่งหลังปี 2553 และเพิ่มขึ้น 7.04% เมื่อเทียบกับครึ่งแรกปี 2553 โดยห้องชุดราคาถูก กลุ่มราคาขาย <50,000 บาท/ตร.ม. ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด 11.5% รองลงมาเป็นกลุ่มราคาขาย 50,000 – 79,999 บาท/ ตร.ม. ปรับเพิ่มขึ้น 5.86% ส่วนห้องชุดราคาแพง กลุ่มราคาขาย >80,000 บาท/ ตรม. ปรับเพิ่มขึ้นน้อยที่สุด 3.76%

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และห้องชุด ที่จัดเก็บและเผยแพร่จะ ใช้วัดภาพรวมการเปลี่ยนแปลงของระดับราคาขายโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดสร้างใหม่โดยผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ไม่ควรนำมาใช้วัด การเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านมือสอง หรืออาคารชุดมือสอง หรือบ้านที่ประชาชนสร้างเอง

สำหรับ**ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน** ศูนย์ข้อมูลฯ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านจัดทำขึ้น ดัชนีนี้จะเผยแพร่เป็นรายไตรมาส และใช้ปี 2548 เป็นปีฐาน

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2554 ปรับเพิ่มขึ้น 0.90% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2554 และเพิ่มขึ้น 3.90% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2553

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานนี้ ใช้เพื่อการวัดภาพรวมการเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ ไม่ควรนำไปใช้วัดการเปลี่ยนแปลงราคาค่าก่อสร้างบ้านในโครงการจัดสรร ซึ่งมีการคำนวณต้นทุนแตกต่างกัน