

ดัชนีราคาห้องชุด (Condominium Price Index) ประจำงวดครึ่งปีแรก ปี 2553

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดทำ “ดัชนีราคาห้องชุด” รายครึ่งปีเป็นครั้งแรก โดยเริ่มจากงวดครึ่งปีแรกปี 2553 ใช้ราคาในครึ่งหลังปี 2552 เป็นปีฐาน มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา สำหรับครึ่งแรกของปี 2553 มีค่าดัชนีเท่ากับ 101.43 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.43 ในรอบครึ่งปี จากงวดครึ่งหลังของปี 2552 โดยเมื่อแยกพิจารณาในแต่ละช่วงระดับราคา พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 101.47 หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.47 ในรอบครึ่งปี จากครึ่งหลังของปี 2552
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 103.42 หรือปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.42 ในรอบครึ่งปี จากครึ่งหลังของปี 2552
- ห้องชุดที่มีระดับราคาตั้งแต่ 80,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 99.71 หรือปรับลดลงร้อยละ 0.29 ในรอบครึ่งปี จากครึ่งหลังของปี 2552

โดยภาพรวม ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับครึ่งหลังของปี 2552 โดยแม้จะมีมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง แต่เนื่องจากเกิดสถานการณ์ชุมนุมทางการเมือง ส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายห้องชุด

ห้องชุดในโครงการระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นตลาดระดับล่างที่ผู้ซื้อมีความอ่อนไหวต่อราคาสูงกว่ากลุ่มอื่นๆ และมีการแข่งขันสูง ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถปรับราคาขายขึ้นได้มากนัก

ห้องชุดในโครงการระดับราคาปานกลาง ระหว่าง 50,000 บาท – 79,999 บาทต่อตารางเมตร มีการปรับราคาสูงขึ้นมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ และอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันไม่สูงมากนัก เป็นตลาดที่มีสัดส่วนผู้ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริงมากกว่าเพื่อลงทุนให้เช่า

ห้องชุดในโครงการระดับบน ราคาไม่ต่ำกว่า 80,000 บาทต่อตารางเมตร มีค่าดัชนีลดลง เพราะเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติ โดยเฉพาะในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ที่มีการชุมนุมทางการเมือง ประกอบกับมีโครงการใหม่เกิดขึ้นค่อนข้างมาก ทำให้บางโครงการต้องปรับลดราคาขายลง โดยใช้วิธีการให้ส่วนลดเงินสด หรือแถมเฟอร์นิเจอร์ เพื่อกระตุ้นยอดขาย

ดัชนีราคาห้องชุดแยกตามระดับราคา

ดัชนี	ครึ่งปีหลัง 2552 (H2/2009)	ครึ่งปีแรก 2553 (H1/2010)
< 50,000 บาท/ตารางเมตร	100.00	101.47
50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร	100.00	103.42
≥ 80,000 บาท/ตารางเมตร	100.00	99.71
ดัชนีรวมทุกระดับราคา	100.00	101.43

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

หากมีโครงการอาคารชุดที่ปิดการขายไปในช่วงที่ทำการสำรวจใหม่ หรือเหลือหน่วยการขายไม่เกิน 6 หน่วย ก็ให้นำโครงการใหม่ที่เปิดขายอยู่ ณ ช่วงเวลานั้น ซึ่งเป็นระดับราคาเดียวกัน ทำเลใกล้เคียงกัน เข้ามาทดแทน

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

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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