

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

โทร. 02-202-1518

ดัชนีราคาห้องชุด ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ ประจำงวดครึ่งหลัง ปี 2556

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำ “ดัชนีราคาห้องชุด” รายครึ่งปี โดยเริ่มจัดทำครั้งแรกในงวดประจำครึ่งแรก ปี 2553 โดยใช้ราคาปี 2552 เป็นปีฐาน แต่ในการจัดทำดัชนีตั้งแต่งวดครึ่งหลัง ปี 2556 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ปรับปีฐานเป็นปี 2555 และสำรวจข้อมูลเพิ่มเติมในพื้นที่ กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ (เดิมทำการสำรวจเฉพาะในกรุงเทพฯ เพียงจังหวัดเดียว) ทั้งนี้เพื่อให้การจัดทำดัชนีราคาห้องชุดเป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขาย และสะท้อนความเป็นจริงได้ใกล้เคียงกับราคาห้องชุดในตลาดปัจจุบัน

ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ ในงวดครึ่งหลัง ปี 2556 มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.4 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555 โดยแยกได้ดังนี้

- ในเขตกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ในนนทบุรี และสมุทรปราการ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555

เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.5 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 109.6 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 108.3 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 104.0 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555

ราคา(บาท)/ตารางเมตร	H2/2013 (2556)	
	Index	Δ YoY
▪ กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ	106.4	5.6%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	106.5	5.7%
ระดับราคา 50,000-80,000	109.6	8.7%
ระดับราคา 80,001-120,000	108.3	7.9%
ระดับราคามากกว่า 120,000	104.0	3.0%
▪ กรุงเทพฯ	106.3	5.5%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	106.5	5.6%
ระดับราคา 50,000-80,000	109.4	8.6%
ระดับราคา 80,001-120,000	108.3	7.9%
ระดับราคามากกว่า 120,000	104.0	3.0%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	109.2	8.0%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	106.4	5.8%
ระดับราคา 50,000-80,000	110.5	9.0%
ระดับราคา 80,001-120,000	n.a.	n.a.
ระดับราคามากกว่า 120,000	n.a.	n.a.

เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา เฉพาะในกรุงเทพฯ พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.5 **ปรับเพิ่มขึ้น** ร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 109.4 **ปรับเพิ่มขึ้น** ร้อยละ 8.6 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 108.3 **ปรับเพิ่มขึ้น** ร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 104.0 **ปรับเพิ่มขึ้น** ร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

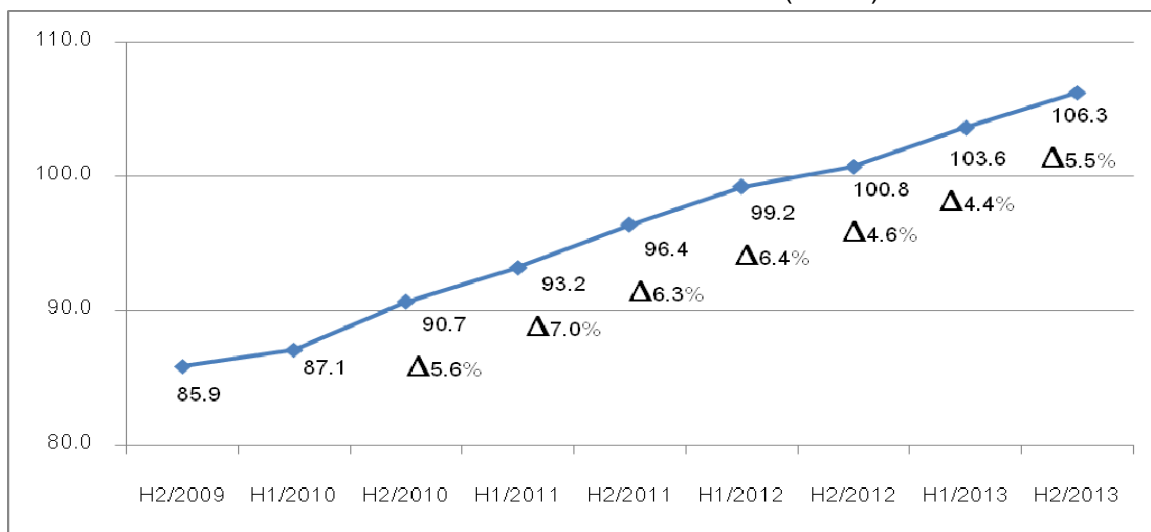
เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา **ในนนทบุรี และสมุทรปราการ** ซึ่งไม่มีห้องชุดราคาสูง
กว่า 80,000 บาท/ตารางเมตร พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.4 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 110.5 **ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0** เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2555

โดยสรุป **เฉพาะในกรุงเทพฯ** ห้องชุดระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร และระดับ
ราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าห้องชุดในระดับราคาอื่นๆ เขตที่มีการ
การปรับราคาเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ เขตจตุจักร (ถนนรัชดาภิเษก) เขตห้วยขวาง (ถนนรัชดาภิเษกและถนน
พระราม 9) เขตราชเทวี เขตวัฒนา (แนวเส้นทางรถไฟฟ้า) เขตพระโขนง เขตบางนา เขตคลองสาน (ถนนกรุง
ธนบุรี) เขตธนบุรี (ถนนราชพฤกษ์และถนนรัชดาภิเษก) เขตประเวศ (ถนนศรีนครินทร์) และเขตบางเขน

ส่วน**ในนนทบุรี และสมุทรปราการ** ห้องชุดระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีการ
ปรับราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าห้องชุดในระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร เขตที่มีการปรับราคา
เพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี (แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสีชมพู) และอำเภอเมืองสมุทรปราการ
(ถนนสุขุมวิทตอนปลาย) ใกล้แนวรถไฟฟ้า

ดัชนีราคาห้องชุดในกรุงเทพฯ (ไม่นับรวมนนทบุรีและสมุทรปราการ)
เปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงปีต่อปี (ΔY_oY)



หมายเหตุ : ไม่สามารถเปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงปีต่อปีของราคาห้องชุดในจังหวัดนนทบุรีและสมุทรปราการได้ เนื่องจากไม่มีการจัดเก็บ
ราคาห้องชุดใน 2 จังหวัดดังกล่าวก่อนหน้า H1/2012

ดัชนีราคาห้องชุด
เปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงปีต่อปี (Δ YoY)

ราคา(บาท)/ตารางเมตร	H2/2009	H1/2010	H2/2010		H1/2011		H2/2011		H1/2012		H2/2012		H1/2013		H2/2013	
	Index	Index	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY	Index	Δ YoY
▪ กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	99.2	n.a.	100.8	n.a.	103.7	4.5%	106.4	5.6%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	99.2	n.a.	100.8	n.a.	104.9	5.7%	106.5	5.7%
ระดับราคา 50,000-80,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	99.2	n.a.	100.8	n.a.	106.1	7.0%	109.6	8.7%
ระดับราคา 80,001-120,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	99.6	n.a.	100.4	n.a.	103.9	4.3%	108.3	7.9%
ระดับราคามากกว่า 120,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	99.0	n.a.	101.0	n.a.	102.6	3.6%	104.0	3.0%
▪ กรุงเทพฯ	85.9	87.1	90.7	5.6%	93.2	7.0%	96.4	6.3%	99.2	6.4%	100.8	4.6%	103.6	4.4%	106.3	5.5%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	82.7	83.9	91.1	10.2%	93.6	11.5%	98.2	7.8%	99.1	5.9%	100.9	2.7%	104.0	4.9%	106.5	5.6%
ระดับราคา 50,000-80,000	86.2	89.1	92.1	6.8%	94.4	5.9%	95.9	4.2%	99.3	5.2%	100.7	5.0%	106.3	7.0%	109.4	8.6%
ระดับราคา 80,001-120,000	94.8	94.6	98.0	3.3%	98.1	3.8%	98.2	0.2%	99.6	1.5%	100.4	2.2%	103.9	4.3%	108.3	7.9%
ระดับราคามากกว่า 120,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	99.0	n.a.	101.0	n.a.	102.6	3.6%	104.0	3.0%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	98.9	n.a.	101.1	n.a.	105.2	6.4%	109.2	8.0%
ระดับราคาต่ำกว่า 50,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	99.4	n.a.	100.6	n.a.	106.5	7.1%	106.4	5.8%
ระดับราคา 50,000-80,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	98.6	n.a.	101.4	n.a.	104.6	6.1%	110.5	9.0%
ระดับราคา 80,001-120,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ระดับราคามากกว่า 120,000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์