

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ณ ไตรมาส 4 ปี 2560 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำดัชนีราคาห้องชุดใหม่รายไตรมาส โดยทำการสำรวจราคาขายของโครงการอาคารชุดสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป) ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล 2 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี และสมุทรปราการ ทั้งนี้ไม่นับรวมห้องชุดมือสอง โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จำนวน 150 ตัวอย่าง ราคาขายที่นำมาจัดทำเป็นดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยรูปแบบรายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 4 ปี 2560 ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.3 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 36.2 เป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 19.2 เป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้กับลูกค้า ส่วนข้อเสนออื่นๆ เช่น ดอกเบี้ยพิเศษ, อยู่ฟรี 1 ปี ฯลฯ มีเพียงร้อยละ 2.3 เท่านั้น

สำหรับในไตรมาส 4 ปี 2560 ภาพรวมดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.9 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 124.1 จุด หรือ ร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2560 โดยเพิ่มขึ้นจาก 128.8 จุด หรือ ร้อยละ 2.4 เมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้วพบว่า

- พื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.0 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 124.1 จุด หรือร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 128.7 จุด หรือ ร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560
- พื้นที่ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.5 จุด เพิ่มขึ้นจาก 122.9 จุด หรือร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 128.3 จุด หรือ ร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560

ผลจากการสำรวจพบว่า การเปลี่ยนแปลงอาคารชุดใหม่ ในกลุ่มระดับราคาต่างๆ มีการปรับเปลี่ยนของราคาต่อตารางเมตรเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยดังนี้

1. กลุ่มระดับราคาหลักซ์วีวี (ราคาสูงกว่า 200,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.0 – 12.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (เป็นกลุ่มที่มีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นมากที่สุด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน) แต่มีการปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 5.4 – 7.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560

2. กลุ่มระดับราคาปานกลาง หรือ (ราคา 50,000 – 80,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาลดลงร้อยละ 0.5 – 1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 0.1 – 0.5 เมื่อเทียบกับ ไตรมาส 3 ปี 2560

3. กลุ่มระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง (ราคา 80,000 – 120,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.5 – 3.5 เมื่อเทียบเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.4 – 4.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560

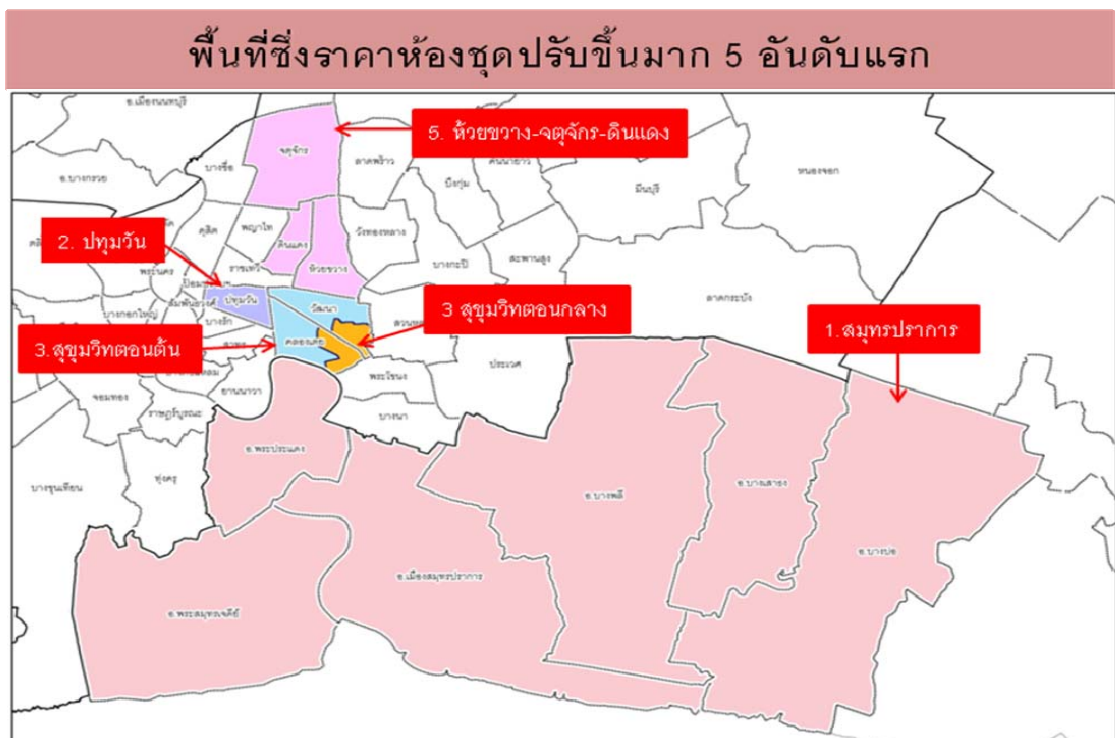
4. กลุ่มระดับราคาสูง (ราคา 120,001 – 200,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.9 – 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.6 – 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560

5. กลุ่มระดับราคาล่าง (ราคาไม่เกิน 50,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.9 – 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีการปรับราคาลดลงประมาณ ร้อยละ 2.8 – 4.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560

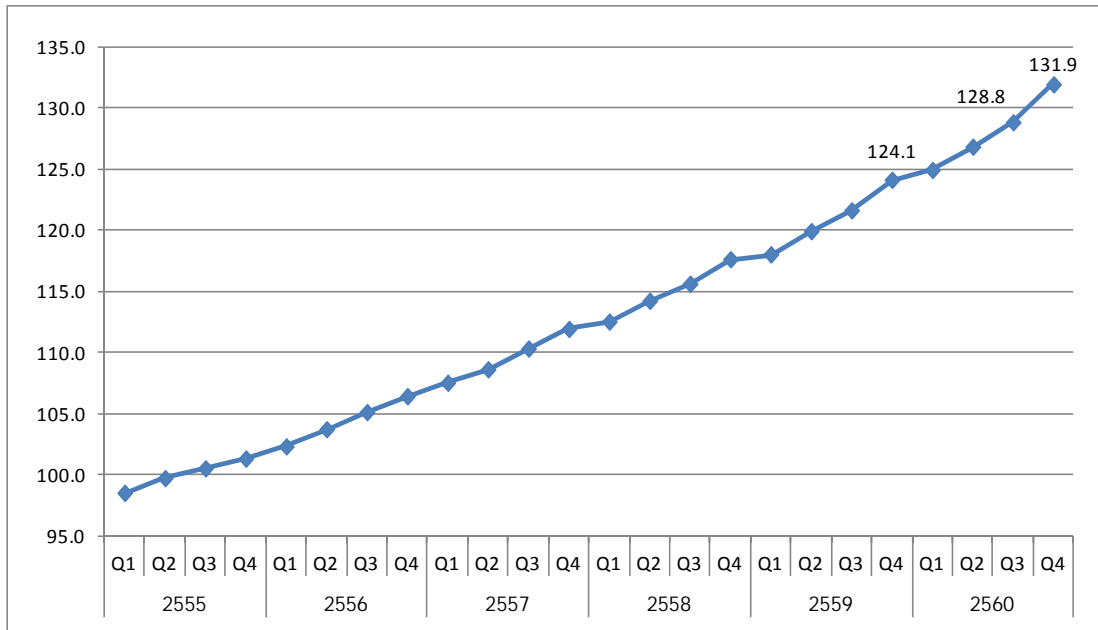
ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560 พบว่า กลุ่มระดับราคาหลักซ์วีวี, กลุ่มระดับราคาปานกลาง และกลุ่มระดับราคาล่าง มีราคาปรับลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการมีการเร่งยอดขาย จึงมีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด และของแถมต่างๆ เพื่อเป็นแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

นอกจากนี้การสำรวจยังพบว่า พื้นที่ซึ่งราคาห้องชุดใหม่ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด 5 ลำดับแรก ในไตรมาส 4 ปี 2560 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ได้แก่

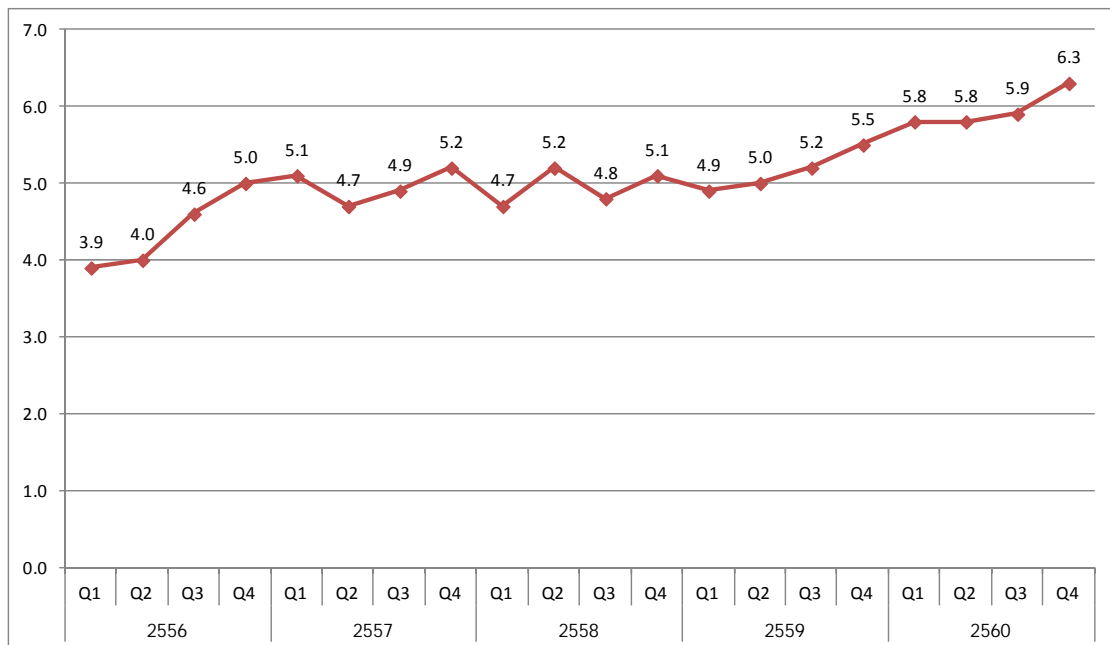
- 1) จังหวัดสมุทรปราการ (ทุกอำเภอในจังหวัดสมุทรปราการ) ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560
- 2) เขตปทุมวัน ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560
- 3) พื้นที่สุขุมวิทตอนกลาง เขตวัฒนาและเขตคลองเตย ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560
- 4) พื้นที่สุขุมวิทตอนต้น เขตวัฒนาและเขตคลองเตย ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560
- 5) พื้นที่ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560



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



แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เปรียบเทียบช่วงเดียวกันของปีนี้กับปีก่อนหน้า (YoY)



ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดในกรุงเทพฯ - ปริมาณลด ไตรมาส 4 ปี 2560

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ในตลาด	Q1/2559		Q2/2559		Q3/2559		Q4/2559		Q1/2560		Q2/2560		Q3/2560		Q4/2560	
	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY	Index	ΔYoY
กรุงเทพฯ - ปริมาณลด	118.0	4.9%	119.9	5.0%	121.6	5.2%	124.1	5.5%	124.9	5.8%	126.8	5.8%	128.8	5.9%	131.9	6.3%
▪ กรุงเทพฯ	118.0	4.9%	119.8	4.9%	121.5	5.1%	124.1	5.5%	125.0	5.9%	126.9	5.9%	128.7	5.9%	132.0	6.3%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	117.8	3.9%	121.4	5.3%	122.6	5.7%	122.9	5.2%	121.8	3.4%	126.2	4.0%	128.3	4.6%	130.5	6.2%

หมายเหตุ : ปีฐาน = ปี 2555

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ซึ่งใช้วิจารณญาณ 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 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com