

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 1 ปี 2566  
ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

1) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวม ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566 ค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 128.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.3 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงเล็กน้อยร้อยละ -1.5 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าราคาบ้านจัดสรรในปี 2566 ได้มีการปรับตัวขึ้นจากปีก่อน แต่การปรับตัวลดลงเล็กน้อยในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากผู้ประกอบการสามารถปรับลดราคาเล็กน้อยเพื่อการกระตุ้นยอดขายบ้านจัดสรร และเสนอให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของผู้ซื้อในกลุ่ม Real Demand ซึ่งพบว่า ส่วนใหญ่เป็นการปรับราคาลงจากโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ที่ส่วนใหญ่เป็นโครงการเก่าที่เปิดขายมาก่อนหน้าไตรมาสนี้ และยังต้นทุนการผลิตยังเป็นต้นทุนเดิม แต่อย่างไรก็ตาม ผลการสำรวจพบว่า โครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่มีการปรับราคาขายสูงขึ้นตามต้นทุนที่สูงขึ้นแล้ว ทั้งนี้ยังพบว่า โครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาลดลงส่วนมากเป็นโครงการในพื้นที่ปริมณฑล โดยดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

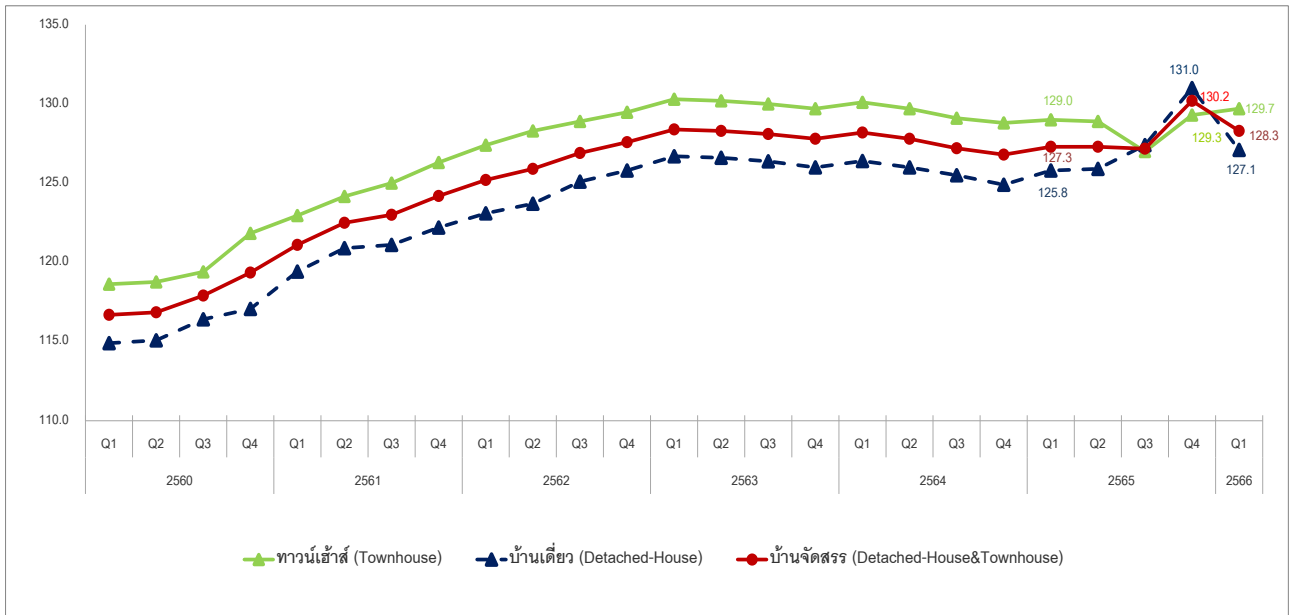
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.0 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.1
- 3 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -2.6 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 – 3)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 =100.0)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	128.2	127.8	127.2	126.8	127.3	127.3	127.2	130.2	128.3
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.5%	-0.3%	0.4%	-0.01%	-0.1%	2.4%	-1.5%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.7%	-0.8%	-0.7%	-0.4%	-0.02%	2.7%	0.8%
▪ กรุงเทพฯ	127.1	126.7	126.2	125.8	126.2	125.5	125.9	126.1	126.0
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.3%	0.3%	-0.6%	0.3%	0.2%	-0.1%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%
▪ ปริมณฑล	129.0	128.7	128.1	127.6	128.4	129.2	128.1	132.5	129.0
QoQ	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.4%	0.6%	0.6%	-0.9%	3.4%	-2.6%
YoY	-0.2%	-0.3%	-0.7%	-0.9%	-0.5%	0.4%	-0.002%	3.8%	0.5%

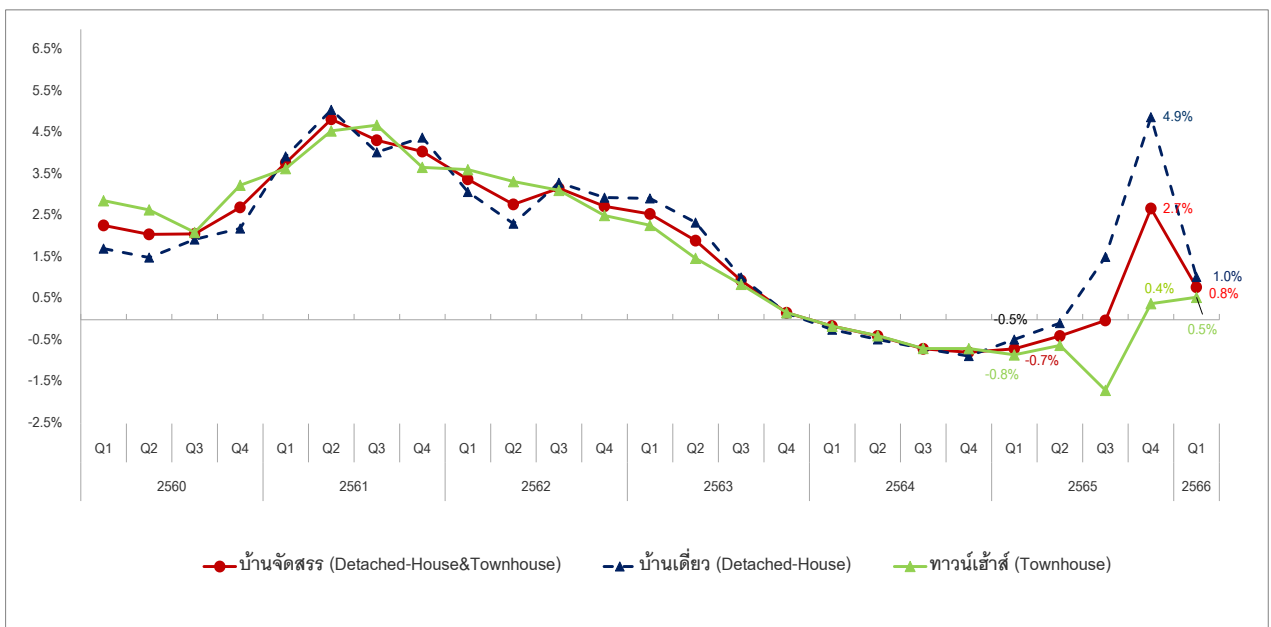
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)



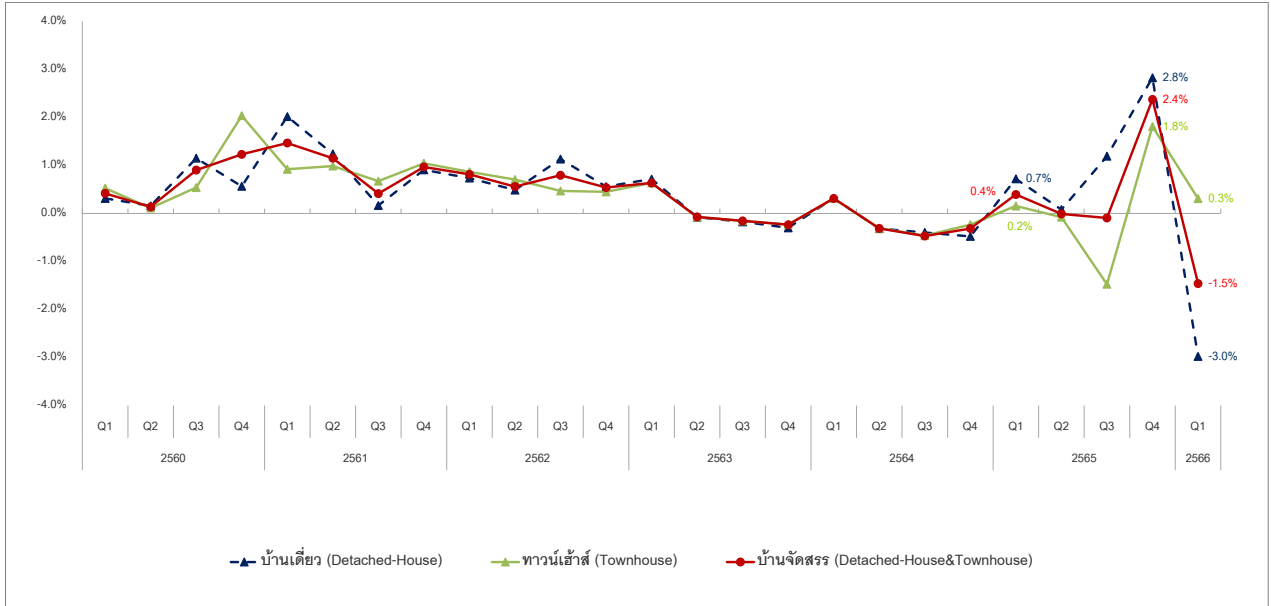
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมาณเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล  
เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**2) ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว**

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -3.0

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.1 ลดลงร้อยละ -2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -1.2 เพื่อเป็นการเร่งการขายบ้านเดี่ยวที่ลดราคาส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีราคาแพงอยู่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งจะพบมากในโซนราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ และลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว
- **3 จังหวัดปริมณฑล** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -3.8 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1 - 3) โดยเป็นการลดลงในกลุ่มระดับราคา 7.51 - 10 ล้านบาท ซึ่งจะพบมากในโซนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย โซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด และโซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ -ปริมาตร (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566
กรุงเทพฯ - ปริมาตร	126.4	126.0	125.5	124.9	125.8	125.9	127.4	131.0	127.1
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.4%	-0.5%	0.7%	0.1%	1.2%	2.8%	-3.0%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.9%	-0.5%	-0.1%	1.5%	4.9%	1.0%
▪ กรุงเทพฯ	125.7	125.4	125.0	124.3	125.2	124.8	126.4	123.6	122.1
QoQ	0.3%	-0.2%	-0.3%	-0.6%	0.7%	-0.3%	1.3%	-2.2%	-1.2%
YoY	-0.5%	-0.5%	-0.6%	-0.8%	-0.4%	-0.5%	1.1%	-0.6%	-2.5%
▪ ปริมาตร	126.5	126.1	125.6	125.1	125.9	126.3	127.8	134.6	129.5
QoQ	0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.4%	0.6%	0.3%	1.2%	5.3%	-3.8%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.8%	-0.9%	-0.5%	0.2%	1.8%	7.6%	2.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3) ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ – ปริมาตร ไตรมาส 1 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0
- 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.5 ลดลงร้อยละ -2.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -1.1 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 1 - 3)

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมาตร (ปี 2555 = 100.0)

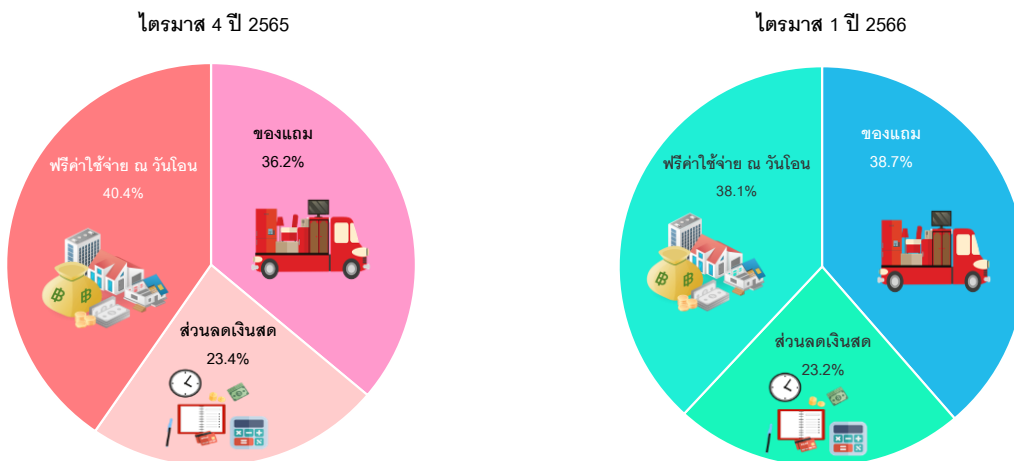
ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566
กรุงเทพฯ - ปริมาตร	130.1	129.7	129.1	128.8	129.0	128.9	127.0	129.3	129.7
QoQ	0.3%	-0.3%	-0.5%	-0.2%	0.2%	-0.1%	-1.5%	1.8%	0.3%
YoY	-0.2%	-0.4%	-0.7%	-0.7%	-0.8%	-0.6%	-1.6%	0.4%	0.5%
▪ กรุงเทพฯ	128.2	127.8	127.3	127.1	127.1	126.1	125.5	128.2	129.5
QoQ	0.2%	-0.3%	-0.4%	-0.2%	0.02%	-0.8%	-0.5%	2.2%	1.0%
YoY	-0.2%	-0.5%	-0.7%	-0.6%	-0.9%	-1.3%	-1.4%	0.9%	1.9%
▪ ปริมาตร	132.1	131.9	131.2	130.8	131.6	132.9	128.5	129.9	128.5
QoQ	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.3%	0.6%	1.0%	-3.3%	1.1%	-1.1%
YoY	-0.1%	-0.2%	-0.6%	-0.8%	-0.4%	0.8%	-2.1%	-0.7%	-2.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ ร้อยละ 38.7 เป็นของแถมมากที่สุด เช่น ฟรีแอร์ บิมน้ำ แท็งค์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า จัดสวน ปูหญ้า แต่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 36.2 รองลงมา ร้อยละ 38.1 ให้ฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ ลดลงจาก

ไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 40.4 และร้อยละ 23.2 เป็นการให้ส่วนลดเงินสด ลดลงจากไตรมาสก่อน  
ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 23.4 (ดูแผนภูมิที่ 4)

**แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย  
ในไตรมาส 4 ปี 2565 - ไตรมาส 1 ปี 2566**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**วิธีการจัดทำข้อมูล**

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคา  
ทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง  
โครงการที่มีมูลค่าราคาขายน้อยที่สุด โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมบ้านมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บข้อมูลรวบรวมข้อมูล กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร  
นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เพียง 4 จังหวัด

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling)  
จำนวน 245 ตัวอย่าง โดยราคาขายที่นำมาจัดทำดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักมูลค่ารายการ  
ส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ชื่อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจ  
ในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ซึ่ง

ใช้วิจารณญาณ 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