



11 กรกฎาคม 2567

## ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 2 ปี 2567 ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ในภาพรวม มีค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 131.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.7 โดยเป็นการเพิ่มติดต่อกัน 6 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2567 และเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) พบว่าดัชนีราคาบ้านจัดสรรมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ส่วนดัชนีราคาภาพรวมห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 156.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมี YoY เพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันมา 6 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2567 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ก็เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2

### ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดเผยว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวมในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 131.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.7 โดยเป็นการเพิ่มติดต่อกัน 6 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2567 และเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า ราคาบ้านจัดสรรในไตรมาส 2 ปี 2567 ได้มีการปรับราคาขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และในช่วงไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลัก ๆ มาจาก ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปัจจัยหลายประการ เช่น ราคาที่ดิน ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นล้วนมีผลโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ออกมาสู่ตลาดที่เปิดตัวโครงการในปี 2565 – 2566 มีราคาเสนอขายเพิ่มขึ้นตามต้นทุนที่สูงขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายของบ้านจัดสรร พบว่าในไตรมาสนี้ ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์โปรโมชันเพื่อกระตุ้นยอดขายโดยการให้ของแถมมากที่สุดถึงร้อยละ 42.3 โดยมีให้ของแถม ได้แก่ ฟรีแอร์ บิมน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า ปูพื้นหญ้า รองลงมาเป็นการช่วยค่าใช้จ่าย ณ วันโอน ร้อยละ 41.0 เพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อ

เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



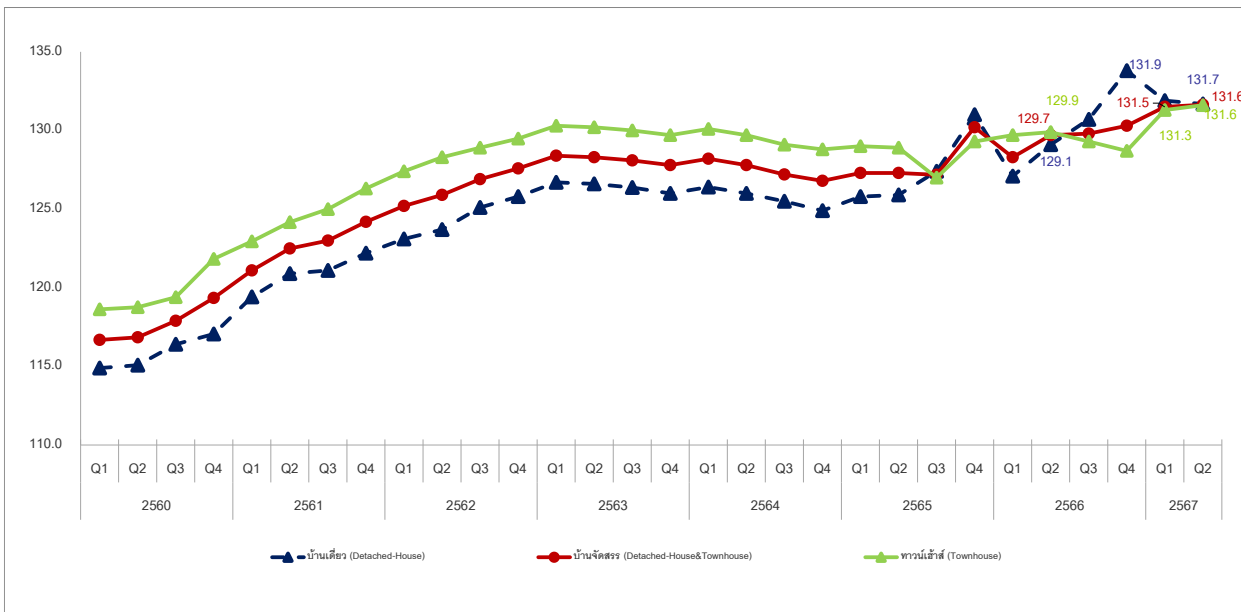
- 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1-3)

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567	Q2/2567
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	128.3	129.7	129.8	130.3	131.5	131.6
QoQ	-1.5%	1.1%	0.1%	0.4%	0.9%	0.1%
YoY	0.8%	1.9%	2.1%	0.1%	2.5%	1.5%
▪ กรุงเทพฯ	126.0	127.9	128.7	127.7	128.3	129.3
QoQ	-0.1%	1.5%	0.6%	-0.8%	0.5%	0.8%
YoY	-0.2%	1.9%	2.2%	1.3%	1.8%	1.1%
▪ ปริมณฑล	129.0	130.5	129.8	131.5	134.0	132.1
QoQ	-2.6%	1.2%	-0.5%	1.3%	1.9%	-1.4%
YoY	0.5%	1.0%	1.3%	-0.8%	3.9%	1.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

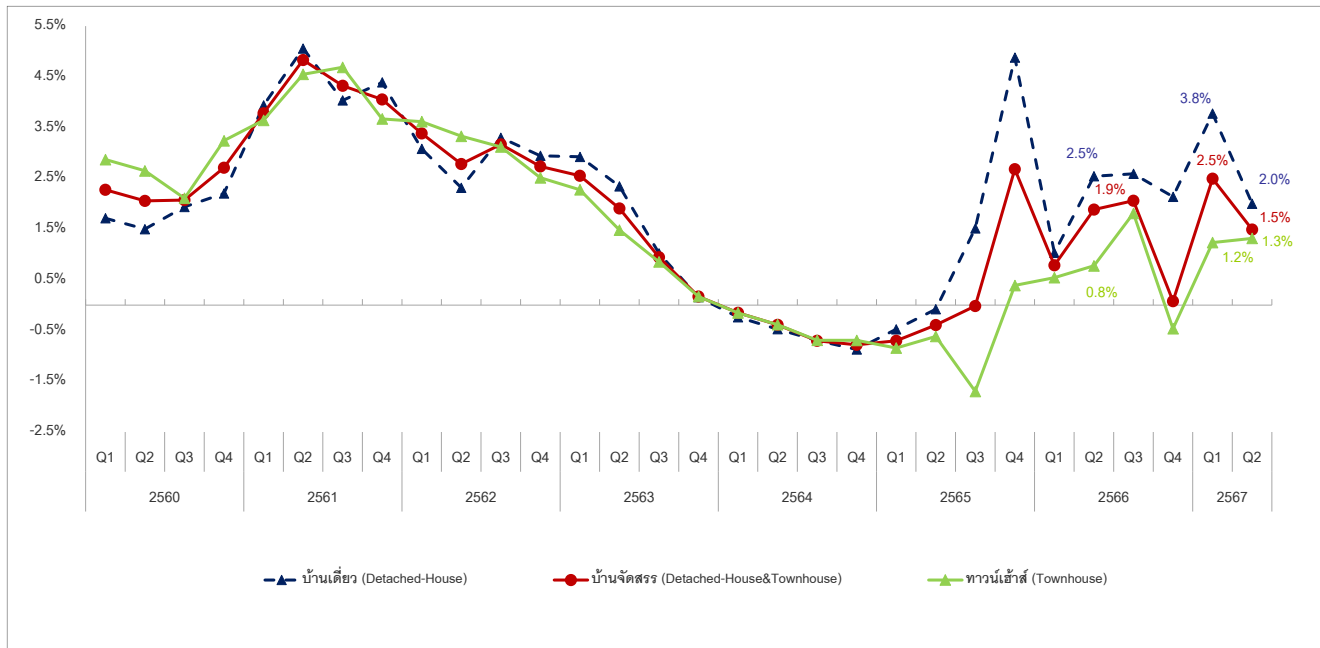
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

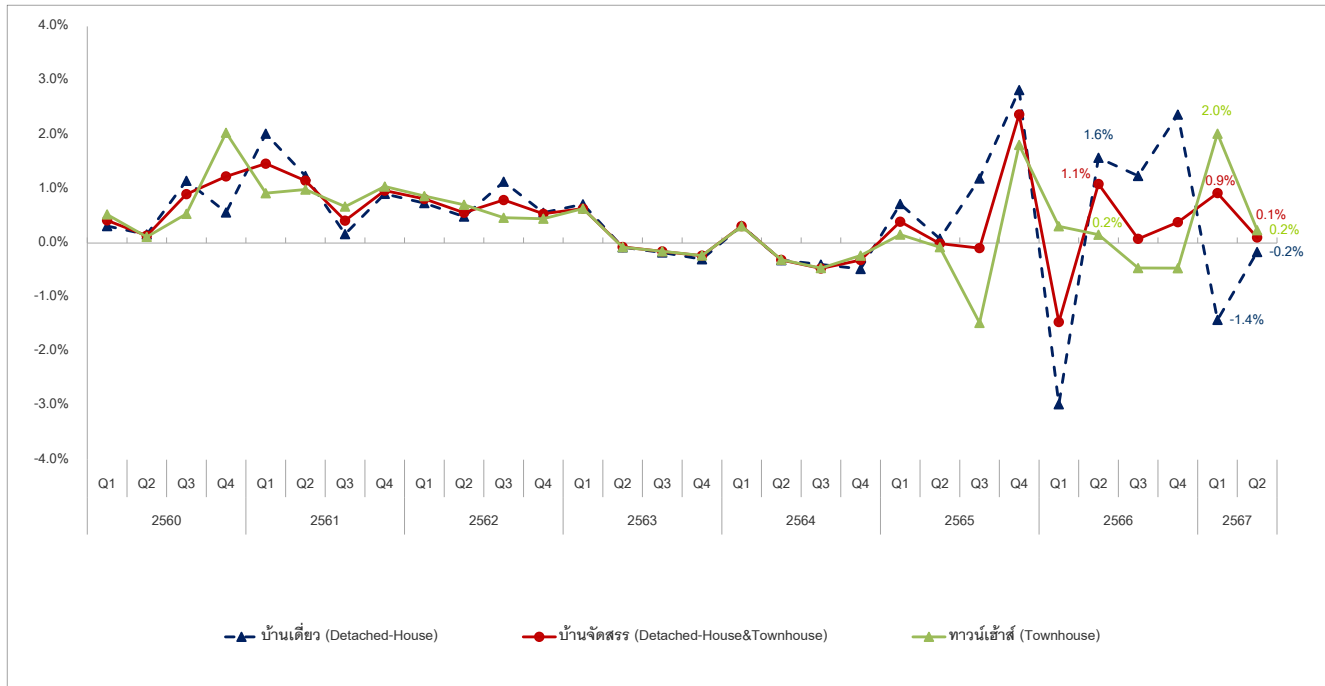


## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกัน 8 ไตรมาส ตั้งแต่ ไตรมาส 3 ปี 2565 ถึงไตรมาส 2 ปี 2567 แต่ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) นอกจากนี้ ในการกระตุ้นยอดขายบ้านเดี่ยว ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า บ้านเดี่ยวที่ลดราคาส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีราคาแพงอยู่ในระดับราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป และเพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดและเร่งระบายสต็อก โดยในไตรมาส 2 ปี 2567 มีการลดราคาลงจากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนใหญ่อยู่ในโซนมีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง รongลงมาในโซนลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว และโซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ
- **3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 133.9 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ทั้งนี้ ได้พบการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านเดี่ยวที่มีการปรับตัวขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต่อเนื่องกันถึง 9 ไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ถึงไตรมาส 2 ปี 2567 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1-3) โดยเป็นผลมาจากโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2565-2566 ที่มีต้นทุนที่สูงขึ้นจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน พบว่า โซนที่ปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ได้แก่ โซนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท รongลงมาในโซน บางพลี-บางป่อ-บางเสาธง ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท และโซนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท

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

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567	Q2/2567
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	127.1	129.1	130.7	133.8	131.9	131.7
QoQ	-3.0%	1.6%	1.2%	2.4%	-1.4%	-0.2%
YoY	1.0%	2.5%	2.6%	2.1%	3.8%	2.0%
▪ กรุงเทพฯ	122.1	126.5	128.7	127.7	126.6	126.9
QoQ	-1.2%	3.6%	1.7%	-0.8%	-0.9%	0.2%
YoY	-2.5%	1.4%	1.8%	3.3%	3.7%	0.3%
▪ ปริมณฑล	129.5	130.1	131.3	136.7	134.5	133.9
QoQ	-3.8%	0.5%	0.9%	4.1%	-1.6%	-0.4%
YoY	2.9%	3.0%	2.7%	1.6%	3.9%	2.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2567 หลังจากลดลงต่อเนื่องติดต่อกัน 3 ไตรมาสในช่วงไตรมาส 2 ปี 2566 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566 ซึ่งขณะนั้นส่วนใหญ่เป็นโครงการเก่าตั้งแต่ปี 2564 และต้นทุนการผลิตยังเป็นต้นทุนเดิมและเป็นการลดเพื่อกระตุ้นตลาดเร่งระบายสต็อก พบว่ามีการลดราคามากที่สุดในโซนลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว ในระดับราคา 5.00-7.50 ล้านบาท รองลงมาในโซนมีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท และโซนราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท
- 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยพบว่า โซนที่มีการเพิ่มราคาส่วนใหญ่มีการเพิ่มในโซนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาในโซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และโซนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า การเปลี่ยนแปลงของราคาทาว์นเฮ้าส์ที่เพิ่มขึ้นในเขตปริมณฑลมากกว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในพื้นที่ปริมณฑล

### ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)

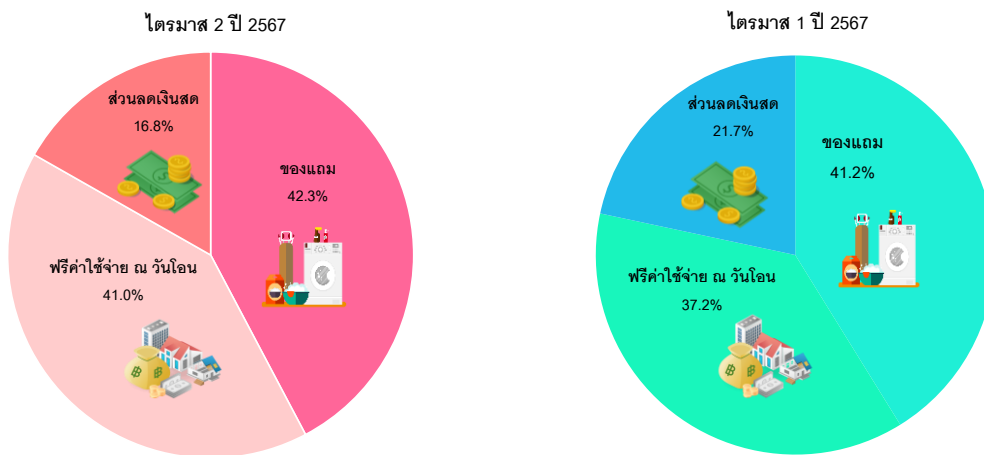
ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567	Q2/2567
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	129.7	129.9	129.3	128.7	131.3	131.6
QoQ	0.3%	0.2%	-0.5%	-0.5%	2.0%	0.2%
YoY	0.5%	0.8%	1.8%	-0.5%	1.2%	1.3%
■ กรุงเทพฯ	129.5	128.8	128.7	127.6	129.5	130.9
QoQ	1.0%	-0.6%	-0.1%	-0.9%	1.5%	1.1%
YoY	1.9%	2.1%	2.5%	-0.47%	-0.01%	1.7%
■ ปริมณฑล	128.5	130.6	129.2	129.5	133.8	131.5
QoQ	-1.1%	1.6%	-1.1%	0.2%	3.3%	-1.7%
YoY	-2.4%	-1.7%	0.5%	-0.3%	4.1%	0.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการให้ของแถมมากที่สุด เช่น ฟรีแอร์ บิมน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า ปูพื้นหญ้า ร้อยละ 42.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 41.2 รองลงมาเป็นการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอน ร้อยละ 41.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 37.2 และเป็นการให้ส่วนลดเงินสด ร้อยละ 16.8 ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 21.7 (ดูแผนภูมิที่ 4)

**แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย  
ในไตรมาส 1 ปี 2567 - ไตรมาส 2 ปี 2567**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย

สำหรับ ดัชนีราคาภาพรวมห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 156.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมี YoY เพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันมา 6 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึงไตรมาส 2 ปี 2567 และหากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ก็เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล มีทิศทางที่ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีข้อสังเกตว่า การเปลี่ยนแปลงของดัชนีเช่นนี้ เป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นตามต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ ที่หลักๆ มาจากราคาที่ดินเปล่า และต้นทุนค่าแรงงานที่ปรับตัวขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2567 สำหรับห้องชุดที่เหลือขายในตลาดที่ยังเป็นห้องชุดจากโครงการเดิมของผู้ประกอบการฯ ซึ่งสร้างขึ้นในราคาต้นทุนเดิมได้ถูกดูดซับจากตลาดไปพอสมควรแล้ว ซึ่งส่งผลให้ดัชนีราคาห้องชุดใหม่จะมีทิศทางที่ทยอยปรับตัวสูงขึ้นอย่างแน่นอน

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายในไตรมาส 2 ปี 2567 ในการให้ส่วนลดเงินสดและให้ของแถมเพื่อกระตุ้นยอดขาย ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันสูงถึงร้อยละ 76.7



ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 2 ปี 2567 เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า

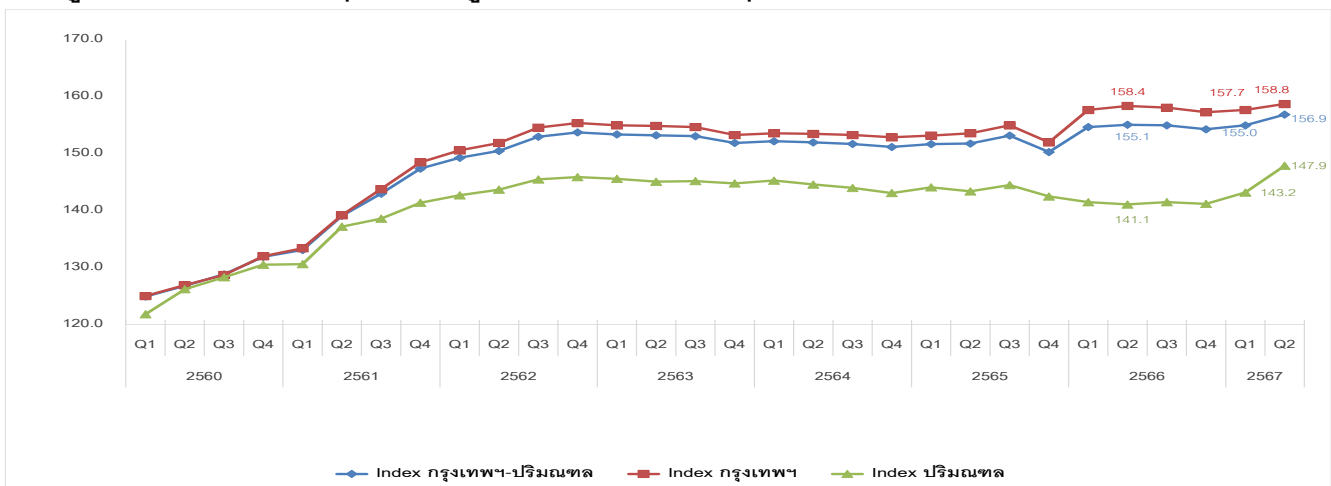
- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 158.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยดัชนีราคาห้องชุดของกรุงเทพฯ เป็นทิศทางทรงตัวค่อนข้างไปทางขาขึ้น (Sideway-up) เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งโซนที่ปรับราคาเพิ่มขึ้น ได้แก่ โซนลาดพร้าว-วังทองหลาง-บางกะปิ ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาคือ โซนธนบุรี ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท และ โซนชานเมืองฝั่งตะวันออก ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท
- **2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 147.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยดัชนีราคาห้องชุดของปริมณฑลยังเป็นทิศทางทรงตัวค่อนข้างไปทางขาขึ้นเนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งโซนที่ปรับราคาเพิ่มขึ้น ได้แก่ โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาคือ โซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1 - 2)

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

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567	Q2/2567
<b>กรุงเทพฯ - ปริมณฑล</b>	154.7	155.1	155.0	154.3	155.0	156.9
QoQ	2.9%	0.3%	-0.1%	-0.5%	0.5%	1.2%
YoY	2.0%	2.2%	1.2%	2.7%	0.2%	1.2%
■ <b>กรุงเทพฯ</b>	157.7	158.4	158.1	157.3	157.7	158.8
QoQ	3.7%	0.4%	-0.2%	-0.5%	0.3%	0.7%
YoY	2.9%	3.1%	2.0%	3.5%	0.01%	0.2%
■ <b>ปริมณฑล</b>	141.5	141.1	141.5	141.2	143.2	147.9
QoQ	-0.7%	-0.3%	0.3%	-0.2%	1.4%	3.3%
YoY	-1.8%	-1.6%	-2.1%	-0.9%	1.2%	4.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

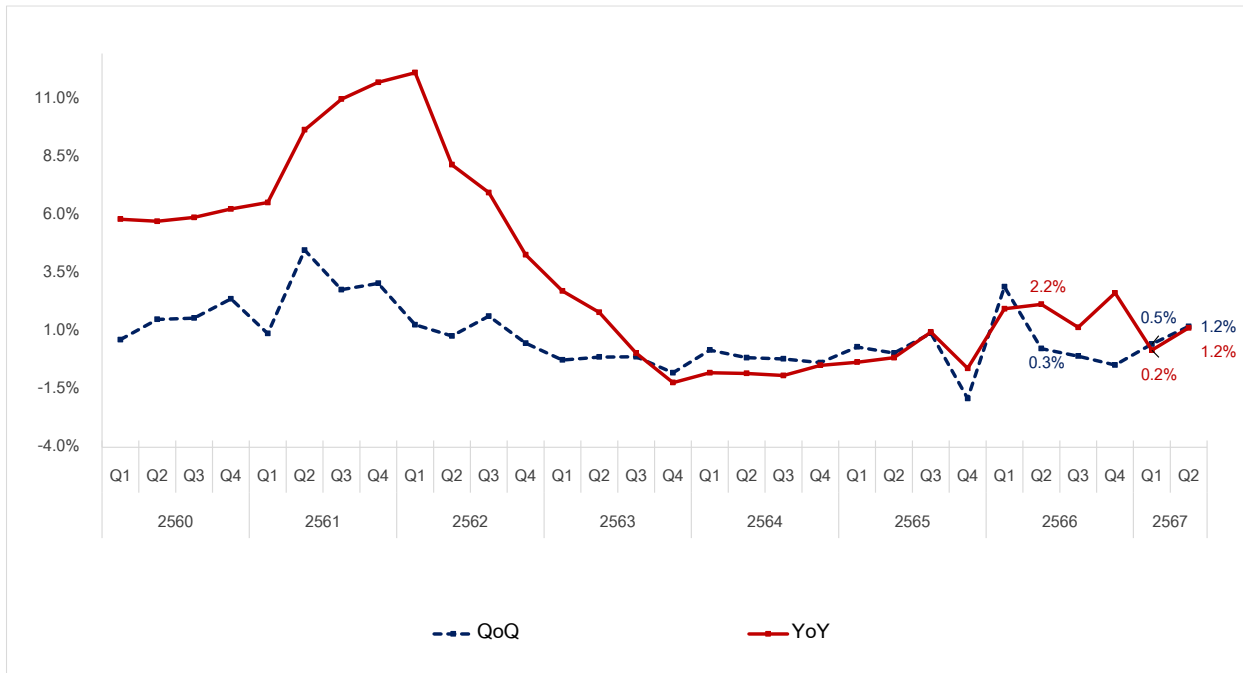
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



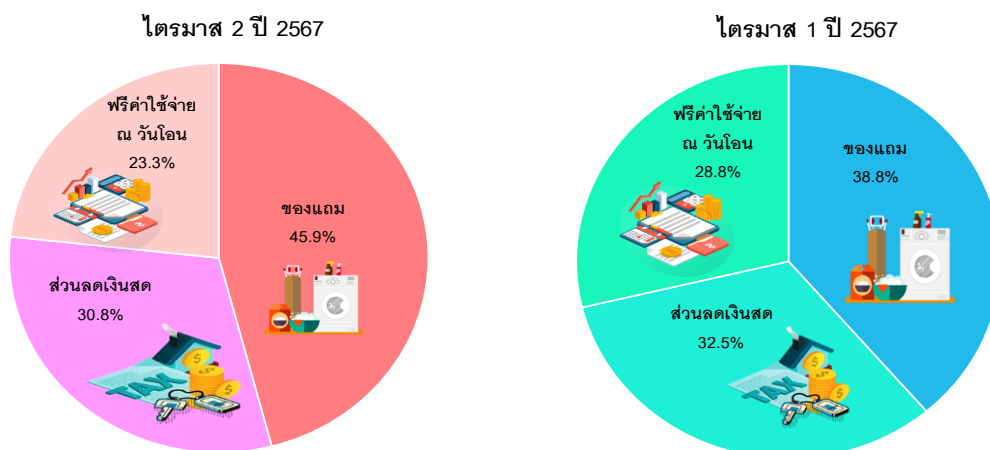
## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ –ปริมณฑล เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้พบว่า ส่วนใหญ่เป็นของแถม ร้อยละ 45.9 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 38.8 สำหรับรูปแบบการส่งเสริมการขายเป็นการให้ส่วนลดเงินสด มีสัดส่วนร้อยละ 30.8 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 32.5 และการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนร้อยละ 23.3 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 28.8 (ดูแผนภูมิที่ 3)

## แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 ปี 2567 - ไตรมาส 2 ปี 2567



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์





## วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง โครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมบ้านมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บข้อมูลรวบรวมข้อมูล กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เพียง 4 จังหวัด

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

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง ราคาห้องชุดในโครงการอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมห้องชุดมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บข้อมูลรวบรวมข้อมูล กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ เพียง 3 จังหวัด

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จำนวน 150 ตัวอย่าง ราคาขายที่นำมาจัดทำเป็นดัชนีนี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งในเชิงพาณิชย์ และ

ตรวจสอบตามความเหมาะสม