



10 มกราคม 2567

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2566 บ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ ดัชนีเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ดัชนีภาพรวมพุ่ง 130.3

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่(บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์)ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2566 ค่าดัชนีมีค่าเท่ากับ 130.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.2 แสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยแนวราบโดยภาพรวมของปี 2566 ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตลอดทุกไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566 และเมื่อเทียบระหว่างไตรมาส (QoQ) พบว่าดัชนีราคาบ้านจัดสรรมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 โดยมีการเพิ่มติดต่อกัน 3 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566 ถึงไตรมาส 4 ปี ส่งผลให้ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 กลับขึ้นมาสูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2565 เล็กน้อย

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า “เหตุผลสำคัญที่ทำให้ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลัก ๆ มาจาก ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปัจจัยหลายประการ เช่น ราคาที่ดิน ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นล้วนมีผลโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่งผลให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ออกมาสู่ตลาดที่เปิดตัวโครงการในปี 2565 – 2566 มีราคาเสนอขายเพิ่มขึ้นตามต้นทุนที่สูงขึ้น”

“นอกจากนี้ยังมีการกระตุ้นยอดขายโครงการบ้านจัดสรร พบว่าในไตรมาสสุดท้ายของปี 2566 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ใช้กลยุทธ์โปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายโดยการให้ของแถมมากที่สุด เช่น ฟรีแอร์ ม่าน บิมน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า จัดสวน ปูหญ้า รองลงมาเป็นการช่วยค่าใช้จ่าย ณ วันโอน เพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อ โดยการให้ส่วนลดเป็นเงินสดมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง”

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

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	127.3	127.3	127.2	130.2	128.3	129.7	129.8	130.3
QoQ	0.4%	-0.01%	-0.1%	2.4%	-1.5%	1.1%	0.1%	0.4%
YoY	-0.7%	-0.4%	-0.02%	2.7%	0.8%	1.9%	2.1%	0.1%
▪ กรุงเทพฯ	126.2	125.5	125.9	126.1	126.0	127.9	128.7	127.7
QoQ	0.3%	-0.6%	0.3%	0.2%	-0.1%	1.5%	0.6%	-0.8%
YoY	-0.7%	-0.1%	-0.2%	0.2%	-0.2%	1.9%	2.2%	1.3%
▪ ปริมณฑล	128.4	129.2	128.1	132.5	129.0	130.5	129.8	131.5
QoQ	0.6%	0.6%	-0.9%	3.4%	-2.6%	1.2%	-0.5%	1.3%
YoY	-0.5%	0.4%	-0.002%	3.8%	0.5%	1.0%	1.3%	-0.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



เมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่าโครงการจัดสรรใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ในพื้นที่ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.5 ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แสดงให้เห็นว่าเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่ 3 จังหวัดปริมณฑลเป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้ภาพรวมของดัชนีราคาปรับเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัย **ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว** ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 133.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกัน 6 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2565 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกัน 3 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566

เมื่อพิจารณาลงรายพื้นที่ พบว่ากรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพื่อกระตุ้นตลาดส่งท้ายปี 2566 บ้านเดี่ยวที่ปรับลดราคาลงส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีราคาแพงอยู่ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป ส่วน 3 จังหวัดปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 136.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่พบการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านเดี่ยวที่มีการปรับตัวขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนต่อเนื่องกันถึง 7 ไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566 โดยเฉพาะโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2565-2566 เนื่องจากมีต้นทุนที่สูงขึ้นจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ดร.วิชัย กล่าวว่ ในไตรมาส 4 ปี 2566 ที่ผ่านมามีพื้นที่กรุงเทพฯ มีการลดราคาของบ้านเดี่ยวมากที่สุดในโซนราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง รongลงมาในโซนลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว และพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ส่วนพื้นที่ 3 จังหวัดปริมณฑล พบว่าโซนที่ปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ได้แก่ โซนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท รongลงมาในโซนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท และโซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป

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

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	125.8	125.9	127.4	131.0	127.1	129.1	130.7	133.8
QoQ	0.7%	0.1%	1.2%	2.8%	-3.0%	1.6%	1.2%	2.4%
YoY	-0.5%	-0.1%	1.5%	4.9%	1.0%	2.5%	2.6%	2.1%
■ กรุงเทพฯ	125.2	124.8	126.4	123.6	122.1	126.5	128.7	127.7
QoQ	0.7%	-0.3%	1.3%	-2.2%	-1.2%	3.6%	1.7%	-0.8%
YoY	-0.4%	-0.5%	1.1%	-0.6%	-2.5%	1.4%	1.8%	3.3%
■ ปริมณฑล	125.9	126.3	127.8	134.6	129.5	130.1	131.3	136.7
QoQ	0.6%	0.3%	1.2%	5.3%	-3.8%	0.5%	0.9%	4.1%
YoY	-0.5%	0.2%	1.8%	7.6%	2.9%	3.0%	2.7%	1.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



สำหรับดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.7 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

โดยกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.6 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ทั้งนี้ พบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาลดลงต่อเนื่องติดต่อกัน 3 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566 ส่วนใหญ่เป็นโครงการเก่าตั้งแต่ปี 2564 และต้นทุนการผลิตยังเป็นต้นทุนเดิม สำหรับ 3 จังหวัดปริมาณ (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.5 ลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ทั้งนี้ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ได้สะท้อนว่าราคาโดยภาพรวมของทาว์นเฮ้าส์ชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้าหากดูค่าเฉลี่ยของดัชนีในปี 2565 และปี 2566 เทียบกันจะพบว่าราคาทาว์นเฮ้าส์ใน 3 จังหวัดปริมาณลดลงร้อยละ -1.0 อาจเนื่องมาจากต้นทุนของราคาที่ดินในจังหวัดปริมาณไม่สูงเท่ากับในกรุงเทพมหานครจึงทำให้ผู้ประกอบการสามารถลดราคาลง เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค

“เพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดเร่งระบายสต็อกทาว์นเฮ้าส์ส่งท้ายปี 2566 พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมาณมีการลดราคามากที่สุดในโซนตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท รองลงมาในโซนบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท และโซนลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป ส่วนในพื้นที่ 3 จังหวัดปริมาณพบว่ามีการลดราคามากที่สุดในโซนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท รองลงมาในโซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และโซนลำลูกกา-คลองหลวง-ัญบุรี-หนองเสือ ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท” ดร.วิชัย กล่าวเสริม

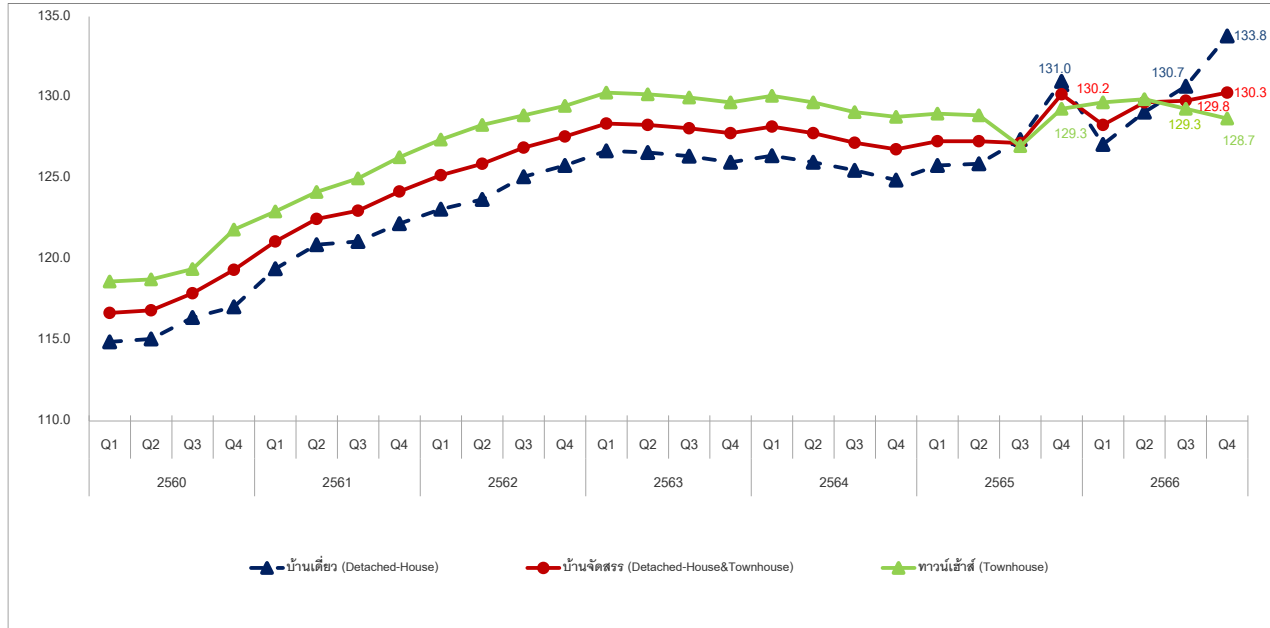
ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	129.0	128.9	127.0	129.3	129.7	129.9	129.3	128.7
QoQ	0.2%	-0.1%	-1.5%	1.8%	0.3%	0.2%	-0.5%	-0.5%
YoY	-0.8%	-0.6%	-1.6%	0.4%	0.5%	0.8%	1.8%	-0.5%
▪ กรุงเทพฯ	127.1	126.1	125.5	128.2	129.5	128.8	128.7	127.6
QoQ	0.02%	-0.8%	-0.5%	2.2%	1.0%	-0.5%	-0.1%	-0.9%
YoY	-0.9%	-1.3%	-1.4%	0.9%	1.9%	2.1%	2.5%	-0.5%
▪ ปริมาณ	131.6	132.9	128.5	129.9	128.5	130.6	129.2	129.5
QoQ	0.6%	1.0%	-3.3%	1.1%	-1.1%	1.6%	-1.1%	0.2%
YoY	-0.4%	0.8%	-2.1%	-0.7%	-2.4%	-1.7%	0.5%	-0.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

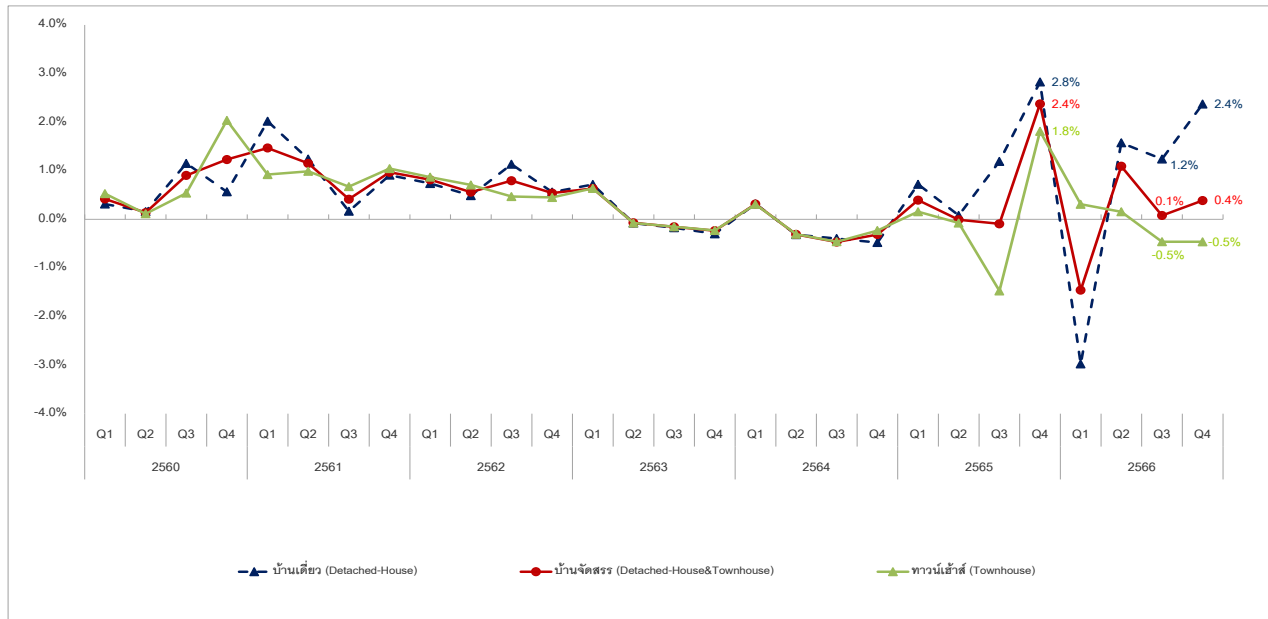
แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมาณ เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



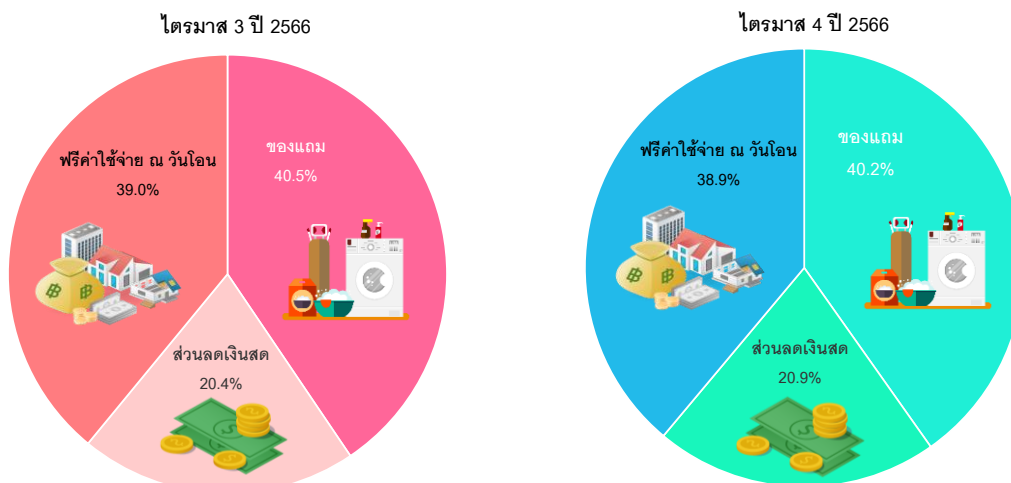
แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประจำไตรมาส 4/2566 พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 40.2 เป็นของแถมมากที่สุด เช่น ฟรีแอร์ ม่าน ปิ๊มน้ำ แท็งก์น้ำ มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า จัดสวน ปูหญ้า และลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 40.5 รองลงมาร้อยละ 38.9 เป็นการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนฯ ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 39.0 และร้อยละ 20.9 เป็นการให้ส่วนลดเงินสด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 20.4

แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาส 3 ปี 2566 - ไตรมาส 4 ปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง โครงการที่มีมูลค่าราคาขายน้อยที่สุด 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
