



11 มกราคม 2567

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2566 ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และ 154.3 จุด ปริมณฑลลดต่อเนื่องข้ามปี

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2566 พบว่ามีค่าดัชนีเท่ากับ 154.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯถึงร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 (YoY) แต่ภาพรวมเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -0.5 ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสที่แล้ว เพื่อกระตุ้นขายและยอดโอนในช่วงปลายปี ขณะที่รายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาส 4 ปี 2566 ส่วนใหญ่ร้อยละ 36.3 เป็นของแถม ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 38.4

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ มีทิศทางที่ปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีการปรับตัวขึ้นติดต่อกันมาแล้ว 4 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566 ขณะที่ดัชนีราคาห้องชุดในจังหวัดปริมณฑลมีปรับตัวลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยลดลงต่อเนื่องกัน 5 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2566

“มีข้อสังเกตว่าการปรับลดลงของดัชนีราคาห้องชุดในจังหวัดปริมณฑล โดยส่วนใหญ่เป็นผลจากโครงการเก่าที่มีการเปิดขายมาก่อนปี 2564 ที่ยังขายไม่หมด และเป็นโครงการที่สร้างเสร็จจากต้นทุนการก่อสร้างของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานที่ยังไม่ปรับตัวขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการยังสามารถปรับลดราคาได้ จึงใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายในไตรมาส 4 ปี 2566 นี้เป็นการให้ส่วนลดเงินสดและให้ของแถมเพื่อกระตุ้นยอดขาย ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันสูงถึงร้อยละ 71.5”

ทั้งนี้ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 4 ปี 2566 เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่ากรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 157.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยดัชนีราคาห้องชุดของกรุงเทพฯ เป็นทิศทางทรงตัวค่อนข้างไปทางขาขึ้น (Sideway-up) เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ต่อเนื่องกัน 4 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566 ซึ่งโซนที่ปรับราคาเพิ่มขึ้น ได้แก่ โซนสุขุมวิทตอนต้น ในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท รองลงมาคือโซนธนบุรี ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และโซนลาดพร้าว-วังทองกลาง-บางกะปิ ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท

สำหรับ 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 141.2 จุด ลดลงร้อยละ -0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยดัชนีราคาห้องชุดของปริมณฑลยังเป็นทิศทางชะลอตัว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงราคาลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ต่อเนื่องกัน 5 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566 ซึ่งโซนที่ปรับราคาลดลงได้แก่ โซนเมือง



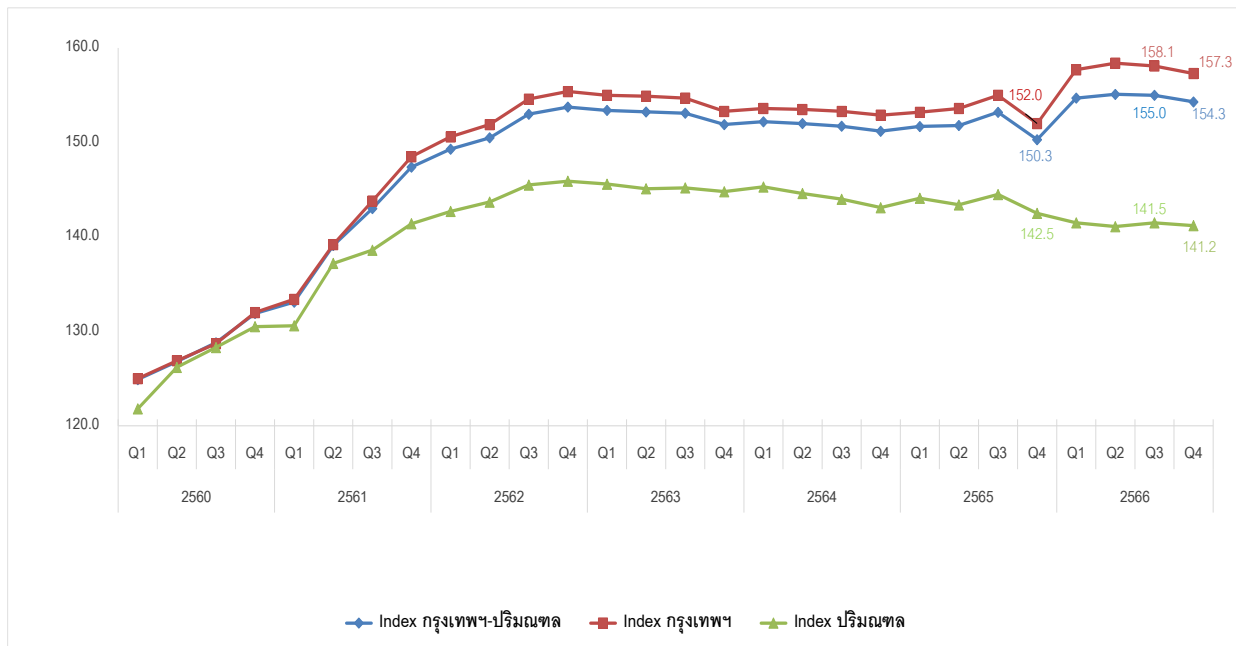
สมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ อยู่ในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท รองลงมาคือ โชนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท และโชนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นโซนที่มีการแข่งขันสูงและมีหน่วยเหลือขายอยู่พอสมควร

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

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	151.7	151.8	153.2	150.3	154.7	155.1	155.0	154.3
QoQ	0.3%	0.1%	0.9%	-1.9%	2.9%	0.3%	-0.1%	-0.5%
YoY	-0.3%	-0.1%	1.0%	-0.6%	2.0%	2.2%	1.2%	2.7%
▪ กรุงเทพฯ	153.2	153.6	155.0	152.0	157.7	158.4	158.1	157.3
QoQ	0.2%	0.2%	0.9%	-1.94%	3.7%	0.4%	-0.2%	-0.5%
YoY	-0.2%	0.1%	1.1%	-0.59%	2.9%	3.1%	2.0%	3.5%
▪ ปริมาณ	144.1	143.4	144.5	142.5	141.5	141.1	141.5	141.2
QoQ	0.7%	-0.5%	0.8%	-1.4%	-0.7%	-0.3%	0.3%	-0.2%
YoY	-0.8%	-0.8%	0.3%	-0.4%	-1.8%	-1.6%	-2.1%	-0.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

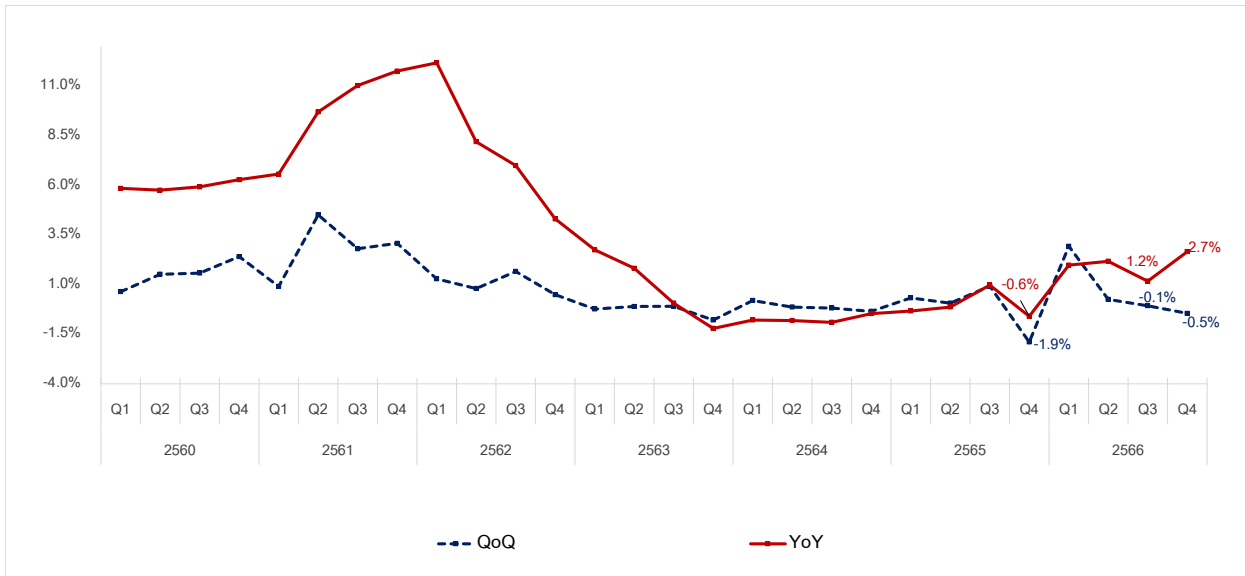
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



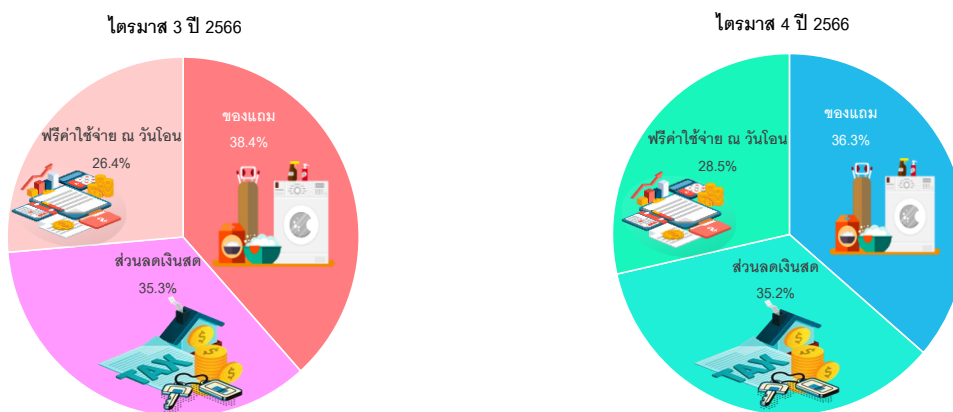
แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 36.3 เป็นของแถม ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 38.4 สำหรับรูปแบบการส่งเสริมการขายเป็นการให้ส่วนลดเงินสด มีสัดส่วนร้อยละ 35.2 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 35.3 และการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนร้อยละ 28.5 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 26.4

แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 3 ปี 2566 - ไตรมาส 4 ปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



วิธีการจัดทำข้อมูล

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
