

8 กันยายน 2561

## ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ไตรมาส 3 ปี 2561

### ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ไตรมาส 3 ปี 2561

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำดัชนีราคาห้องชุดใหม่รายไตรมาส โดยทำการสำรวจราคาขายของโครงการอาคารชุดสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วย ขึ้นไป) ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 2 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี และสมุทรปราการ ทั้งนี้ไม่นับรวมห้องชุดมือสอง โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จำนวน 150 ตัวอย่าง ราคาขายที่นำมาจัดทำเป็นดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว

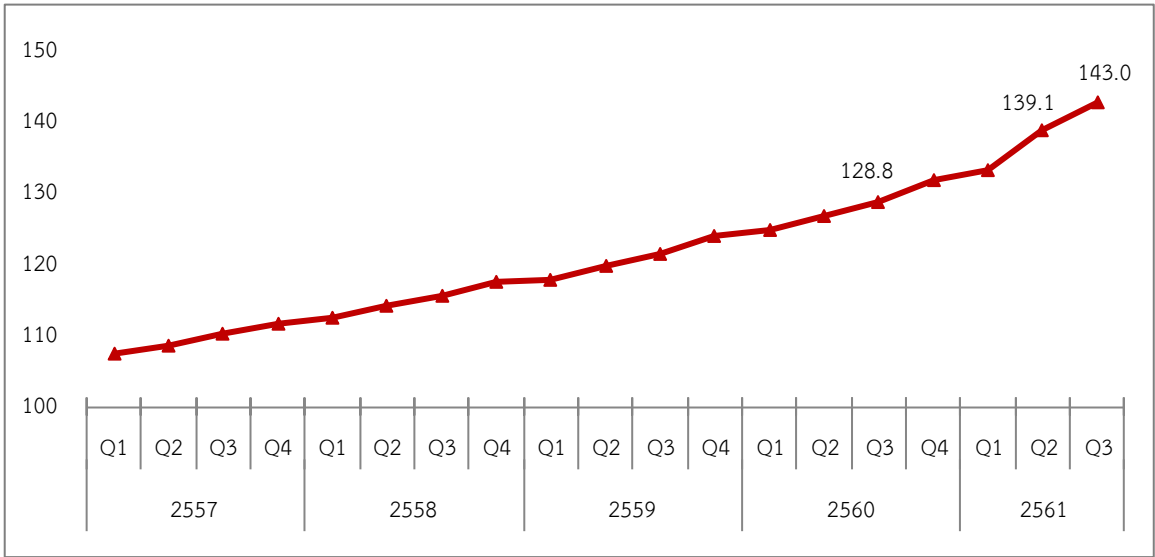
สำหรับในไตรมาส 3 ปี 2561 ภาพรวมดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลมีค่าเท่ากับ 143.0 จุด ค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าซึ่งเป็นผลมาจากโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปมาก จึงทำให้โครงการเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2561 มีราคาสูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อนในหลายทำเล (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

### ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2561

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561
กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ	124.9	126.8	128.8	131.9	133.1	139.1	143.0
QoQ	0.6%	1.5%	1.6%	2.4%	0.9%	4.5%	2.8%
YoY	5.8%	6.6%	5.9%	6.3%	6.6%	9.7%	11.0%
▪ กรุงเทพฯ	125.0	126.9	128.7	132.0	133.4	139.2	143.8
QoQ	0.7%	1.5%	1.4%	2.6%	1.1%	4.3%	3.3%
YoY	5.9%	5.9%	5.9%	6.4%	6.7%	9.7%	11.7%
▪ นนทบุรี และสมุทรปราการ	121.8	126.2	128.3	130.5	130.6	137.2	138.6
QoQ	-0.9%	3.6%	1.7%	1.7%	0.1%	5.1%	1.0%
YoY	3.4%	4.0%	4.6%	6.2%	7.2%	8.7%	8.0%

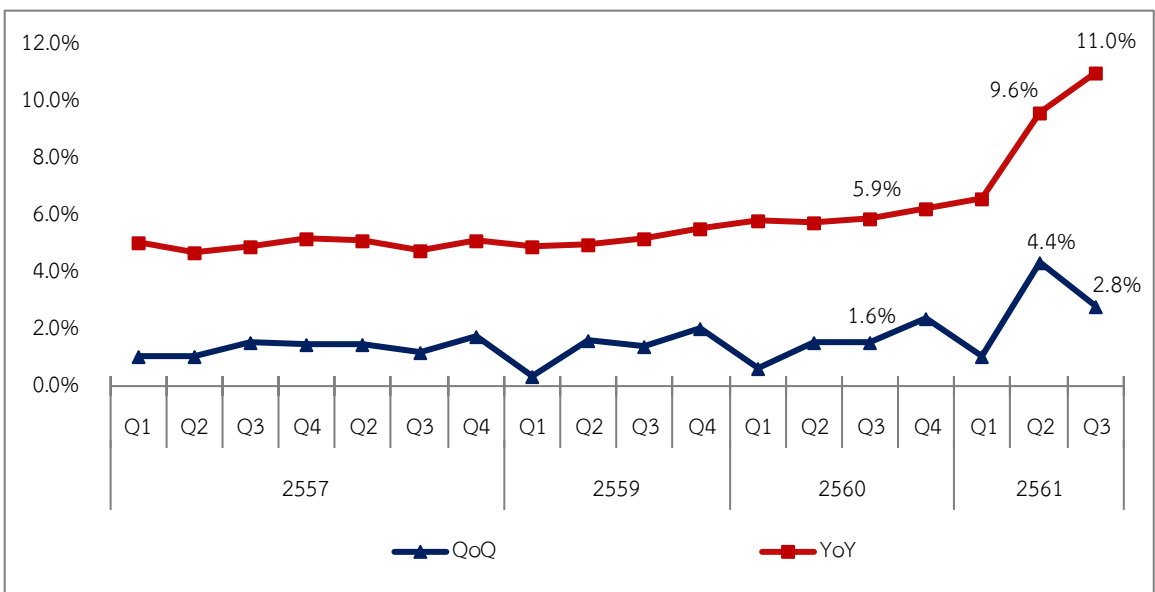
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาด ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ



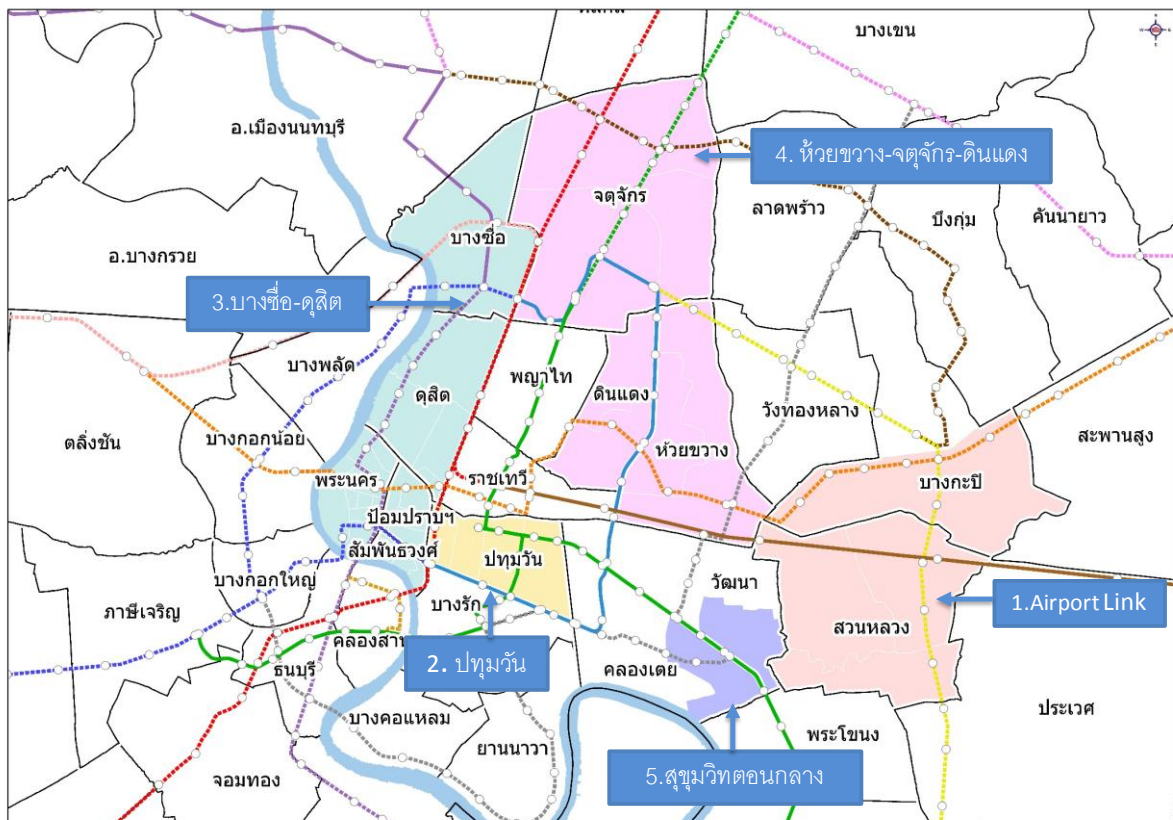
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อจำแนกเป็นรายพื้นที่พบว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ มีค่าเท่ากับ 143.8 จุด ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ส่วนค่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในจังหวัดนนทบุรีและสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 138.6 จุด ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

จากการสำรวจในครั้งนี้ยังพบว่า พื้นที่ซึ่งราคาห้องชุดใหม่ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด 5 ลำดับแรกในไตรมาส 3 ปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ได้แก่

- 1) แนวรถไฟฟ้า Airport Link ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนแต่ราคาปรับลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- 2) เขตปทุมวัน ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- 3) เขตบางซื่อ-ดุสิต ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนแต่ราคาปรับลดลงร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- 4) เขตห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- 5) เขตสุขุมวิทตอนกลาง ราคาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนแต่ราคาปรับลดลงร้อยละ 10.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า(ดูภาพที่ 1)

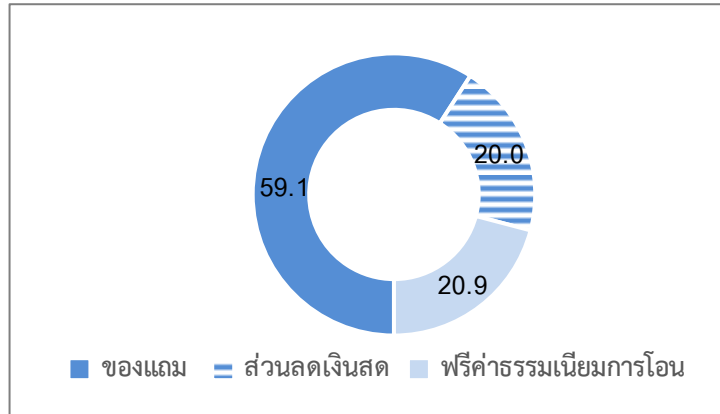
ภาพที่ 1 พื้นที่ที่ราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นมาก 5 อันดับแรก



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรูปแบบรายการส่งเสริมการขายในไตรมาสนี้ ส่วนใหญ่ร้อยละ 59.1 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมา ร้อยละ 20.0 เป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 20.9 เป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้กับลูกค้า

แผนภูมิที่ 3 รูปแบบรายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 3 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ไตรมาส 3 ปี 2561 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ดำเนินการจัดทำดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ซึ่งประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ และทำการสำรวจราคาขายของโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป) ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมบ้านมือสอง โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐานในการเปรียบเทียบ

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

ทั้งนี้ รายการส่งเสริมการขายในไตรมาส 3 ปี 2561 ส่วนใหญ่ร้อยละ 36.1 มีข้อเสนอเป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้ผู้ซื้อ และฟรีค่าส่วนกลางรองลงมา ร้อยละ 34.7 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ผ้าม่าน บิมน้ำ แทงค์น้ำ และร้อยละ 29.2 มีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด

สำหรับในไตรมาส 3 ปี 2561 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในพื้นที่กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล 3 จังหวัดมีค่าดัชนีเท่ากับ 123.0 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.5 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.0 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า(ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2561

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561
<b>กรุงเทพฯ และ 3 จังหวัดปริมณฑล</b>	116.7	116.8	117.9	119.4	121.1	122.5	123.0
QoQ	0.4%	0.1%	0.9%	1.3%	1.4%	1.2%	0.4%
YoY	2.3%	2.0%	2.1%	2.8%	3.8%	4.9%	4.3%
▪ <b>กรุงเทพฯ</b>	116.8	117.0	117.7	119.1	120.7	121.6	122.5
QoQ	0.4%	0.2%	0.6%	1.2%	1.3%	0.7%	0.7%
YoY	2.2%	1.9%	2.1%	2.4%	3.3%	3.9%	4.1%
▪ <b>3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)</b>	116.7	116.8	118.1	119.6	121.2	122.9	124.0
QoQ	0.4%	0.1%	1.1%	1.3%	1.3%	1.4%	0.9%
YoY	2.4%	2.2%	2.0%	2.9%	3.9%	5.2%	5.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากพิจารณาดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในแต่ละประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ จะพบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคา ดังนี้

1. ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 121.1 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 120.8 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.2 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า(ดูตารางที่ 2)

## ตารางที่ 2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2561

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561
กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ	114.9	115.1	116.4	117.1	119.4	120.9	121.1
QoQ	0.3%	0.2%	1.1%	0.6%	2.0%	1.3%	0.2%
YoY	1.7%	1.5%	1.9%	2.3%	3.9%	5.0%	4.0%
▪ กรุงเทพฯ	115.3	115.5	116.1	116.6	119.2	119.5	120.8
QoQ	0.6%	0.2%	0.5%	0.4%	2.2%	0.3%	1.1%
YoY	2.5%	1.9%	2.2%	1.7%	3.4%	3.5%	4.0%
▪ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)	114.6	114.8	116.6	117.3	118.7	121.0	122.2
QoQ	0.1%	0.2%	1.6%	0.6%	1.2%	1.9%	1.0%
YoY	1.1%	1.1%	1.7%	2.4%	3.6%	5.4%	4.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.0 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อจำแนกตามพื้นที่แล้ว พบว่า

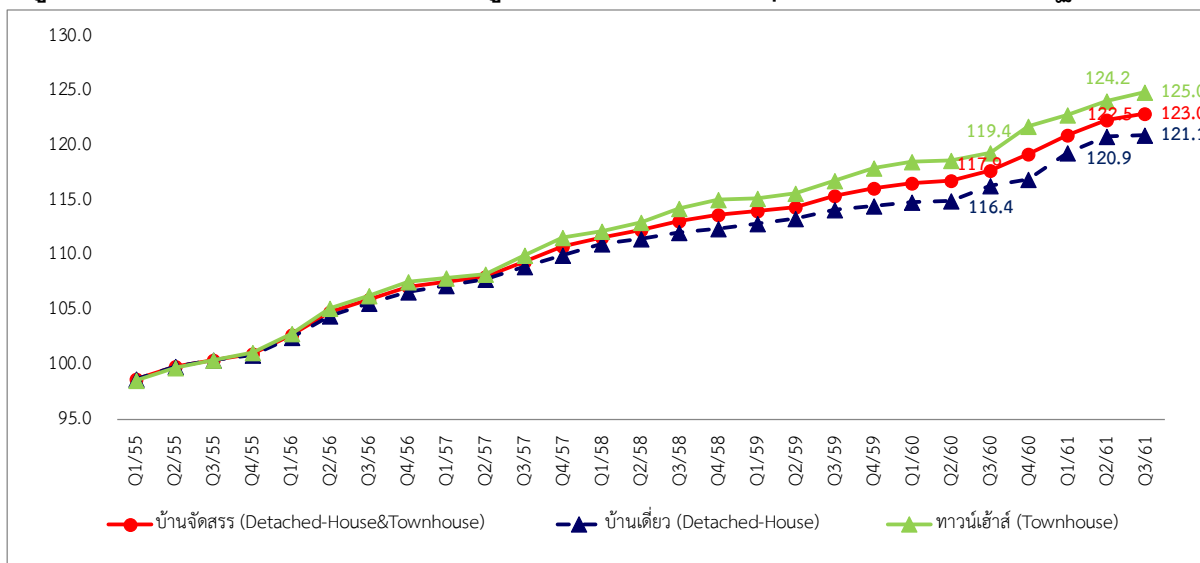
- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.0จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.3 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า(ดูตารางที่ 3)

## ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2561

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561
กรุงเทพฯ และ 3 จังหวัดปริมณฑล	118.6	118.8	119.4	121.8	123.0	124.2	125.0
QoQ	0.5%	0.2%	0.5%	2.0%	1.0%	1.0%	0.6%
YoY	2.9%	2.7%	2.1%	3.2%	3.7%	4.5%	4.7%
▪ กรุงเทพฯ	118.2	118.3	119.0	121.3	122.0	123.4	124.0
QoQ	0.3%	0.1%	0.6%	1.9%	0.6%	1.1%	0.5%
YoY	2.0%	1.8%	2.0%	2.9%	3.2%	4.3%	4.2%
▪ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)	119.2	119.4	119.9	122.5	124.4	125.2	126.3
QoQ	0.8%	0.2%	0.4%	2.2%	1.6%	0.6%	0.9%
YoY	3.7%	3.5%	2.2%	3.6%	4.4%	4.9%	5.3%

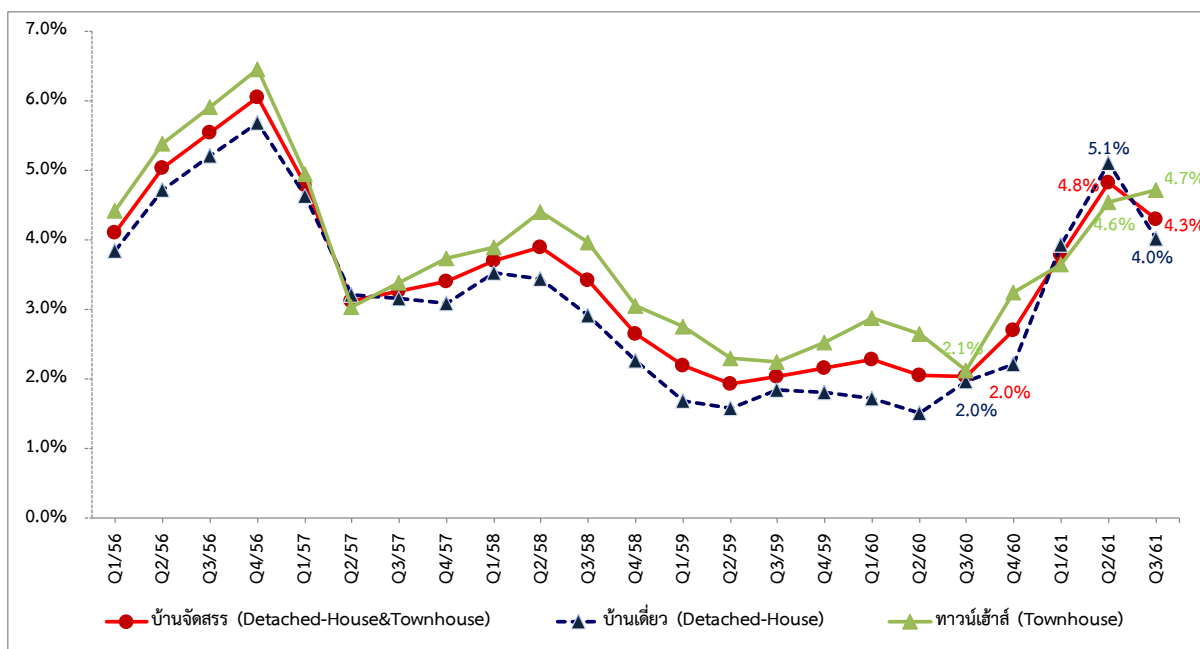
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมาณ เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ 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