

## ดัชนีราคาห้องชุด (Condominium Price Index) ประจำงวดครึ่งหลัง ปี 2553

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดทำ “ดัชนีราคาห้องชุด” รายครึ่งปี มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุดเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ โดยเริ่มจากงวดครึ่งปีแรกปี 2553 และใช้ราคาในครึ่งหลังปี 2552 เป็นปีฐาน

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา สำหรับครึ่งหลังของปี 2553 มีค่าดัชนีเท่ากับ 105.59 ปรับเพิ่มขึ้น 4.16 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2553 และปรับตัวขึ้น 5.59 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2552

เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละช่วงระดับราคา พบว่า

- ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 110.17 ปรับเพิ่มขึ้น 8.70 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2553 และปรับเพิ่มขึ้นถึง 10.17 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2552
- ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.81 ปรับเพิ่มขึ้น 3.39 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2553 และปรับเพิ่มขึ้น 6.81 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2552
- ห้องชุดที่มีระดับราคาตั้งแต่ 80,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 103.32 ปรับเพิ่มขึ้น 3.61 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2553 และปรับเพิ่มขึ้น 3.32 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2552

โดยภาพรวม ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมมีการขยับตัวสูงขึ้นในทุกกลุ่มราคา เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองที่รุนแรงในช่วงเดือนมีนาคม-พฤษภาคม ได้คลี่คลายลงมาก

ห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาขึ้นสูงกว่าระดับราคาอื่นๆ (ดัชนีเพิ่มขึ้น 8.7 จุด ในรอบครึ่งปี และเพิ่มขึ้น 10.17 จุด ในรอบปี) ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าราคาได้ปรับตัวสูงเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเงินเฟ้อ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ผู้ซื้อ

ห้องชุดระดับราคา 50,000-79,999 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกับครึ่งปีแรก เนื่องจากตลาดราคาในระดับกลางเป็นตลาดที่มีการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากกว่าการลงทุน จึงทำให้ราคามีการปรับขึ้นตามกลไกของตลาด

ห้องชุดราคาสูงกว่า 80,000 บาท/ตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรก หลังจากที่ยกก่อนหน้านี้มีค่าติดลบ เพราะห้องชุดราคาแพงในย่านใจกลางเมืองได้รับผลกระทบรุนแรงจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง เนื่องจากเป็นตลาดที่มีสัดส่วนผู้ซื้อเพื่อการลงทุนให้เข้าสูงกว่าการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และตลาดได้เริ่มฟื้นตัวจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่คลี่คลายลง อีกทั้งความมั่นใจของผู้เช่าและนักลงทุนต่างชาติที่เริ่มดีขึ้น โดยเฉพาะห้องชุดระดับหรู หรือระดับราคาสูงกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับตัวสูงขึ้นค่อนข้างมาก แสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่เริ่มกลับมา

### ดัชนีราคาห้องชุดแยกตามระดับราคา

| ดัชนี                  | ครึ่งปีหลัง 2552<br>(H2/2009) | ครึ่งปีแรก 2553<br>(H1/2010) | ครึ่งปีหลัง 2553<br>(H2/2010) | $\Delta$ HoH* (%)   | $\Delta$ YoY* (%)   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| ราคาต่ำกว่า 50,000 บาท | 100.00                        | 101.47                       | 110.17                        | 8.70 (8.57%)        | 10.17 (10.17%)      |
| 50,000 – 79,999 บาท    | 100.00                        | 103.42                       | 106.81                        | 3.39 (3.28%)        | 6.81 (6.81%)        |
| มากกว่า 80,000 บาท     | 100.00                        | 99.71                        | 103.32                        | 3.61 (3.62%)        | 3.32 (3.32%)        |
| <b>ดัชนีรวมทุกราคา</b> | <b>100.00</b>                 | <b>101.43</b>                | <b>105.59</b>                 | <b>4.16 (4.10%)</b> | <b>5.59 (5.59%)</b> |

\*หมายเหตุ:  $\Delta$ HoH (%) หมายถึงผลต่างของดัชนีงวดครึ่งปีหลัง 2553 เทียบกับงวดครึ่งปีแรก 2553 (ร้อยละที่เปลี่ยนแปลง)

$\Delta$ YoY (%) หมายถึงผลต่างของดัชนีงวดครึ่งปีหลัง 2553 เทียบกับงวดครึ่งปีหลัง 2552 (ร้อยละที่เปลี่ยนแปลง)

## ขอบเขตและวิธีการจัดทำดัชนี

คัดเลือกตัวอย่างโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพฯ ที่อยู่ระหว่างการขาย มาจัดทำดัชนี โดยสุ่มตัวอย่างด้วยวิธีสุ่มอย่างง่าย (Simple Random Sampling) ทั้งหมด 100 ตัวอย่าง จาก 3 ช่วงระดับราคา ตามสัดส่วนของโครงการทั้งหมดที่มีจริงในตลาด

โดยแบ่งระดับราคาได้ดังนี้

- ระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร
- ระดับราคา 50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร
- ระดับราคาตั้งแต่ 80,000 บาท/ตารางเมตร

หากมีโครงการอาคารชุดที่ปิดการขายไปในช่วงที่ทำการสำรวจใหม่ หรือเหลือหน่วยการขายไม่เกิน 6 หน่วย ก็ให้นำโครงการใหม่ที่เปิดขายอยู่ ณ ช่วงเวลานั้น ซึ่งเป็นระดับราคาเดียวกัน ทำเลใกล้เคียงกัน เข้ามาทดแทน

1. ราคาขายนี้เป็นราคาที่ ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว
2. ใช้ราคาขายที่โครงการประกาศ ณ เดือนที่ 3 และ 4 ของช่วงระยะเวลาที่จัดทำข้อมูลมาคำนวณเป็นดัชนี
3. หาราคาเฉลี่ยของแต่ละโครงการโดยการนำราคาของห้องชุดตัวอย่างชั้นล่างสุด ชั้นบนสุด และชั้นกลาง มาคำนวณหาค่าเฉลี่ย (ไม่รวมพื้นที่เช่าเพื่อการค้าในโครงการ)
4. ในกรณีที่หาค่าในข้อ 4 ตามที่โครงการประกาศไม่ได้ จะใช้ราคาขายมือสองที่มีในท้องตลาดมาทดแทน
5. หาราคาเฉลี่ยของทุกโครงการ โดยนำราคาเฉลี่ยของแต่ละโครงการที่ได้ในข้อ 4 มาถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่ขายของโครงการนั้นๆ
6. จัดทำดัชนีโดยให้ค่าเฉลี่ยครั้งหลังปี 2552 เป็นปีฐาน มีค่าเท่ากับ 100
7. การปรับกลุ่มตัวอย่างจะดำเนินการทุกปีเพื่อให้มีสัดส่วนตัวอย่างของโครงการตามภาพรวมของตลาดที่แท้จริง

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม