



7 พฤศจิกายน 2568

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2568 ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2568 ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล” มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 130.7 แต่ลดลงร้อยละ -0.8 จากไตรมาสก่อน (QoQ) สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มราคาบ้านจัดสรรที่ยังคงอยู่ในทิศทางปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้อัตราการเพิ่มจะชะลอลงเมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจาก ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งมีจำนวนหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ลดราคาขายและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในช่วงที่ตลาดแข่งขันสูง

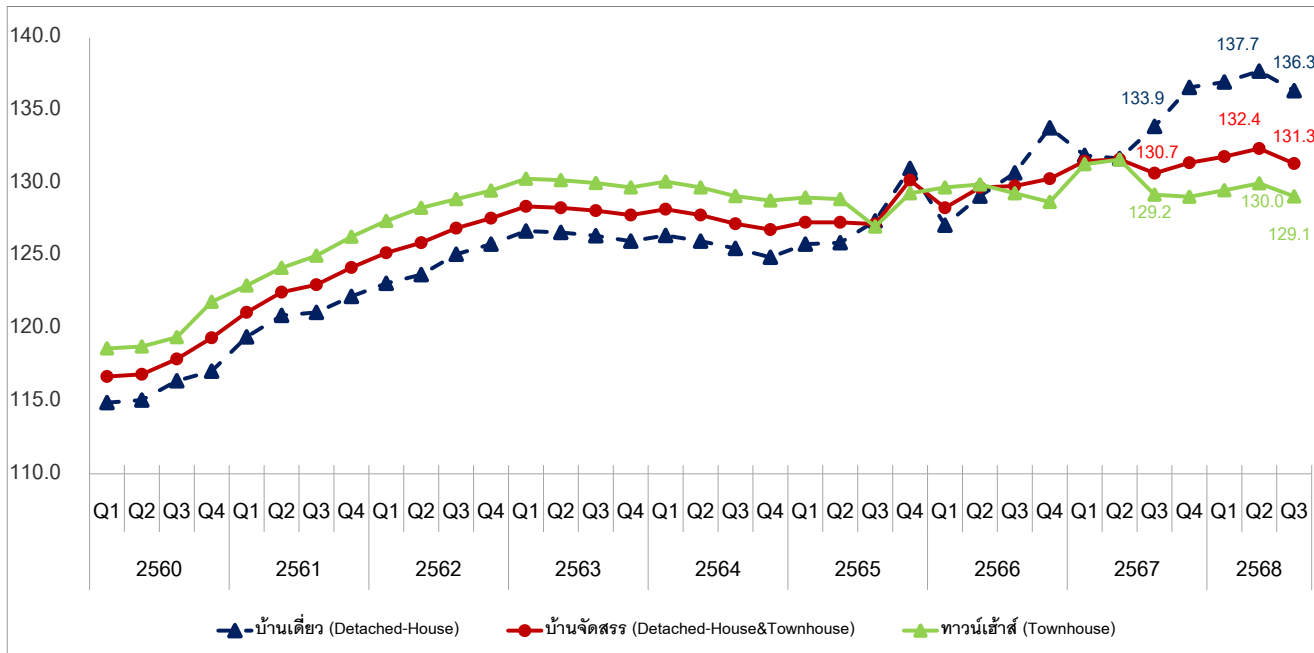
ขณะที่ทำเลของดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ มีการปรับราคาขึ้นมากที่สุด ในมีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป และพื้นที่ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีการปรับราคาขึ้นมากที่สุด ในเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนของดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ มีการปรับลดราคามากที่สุดในบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และพื้นที่ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีการปรับลดราคามากที่สุดในบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เนื่องจากการปรับลดราคาจากโครงการจัดสรรที่ยังใช้ต้นทุนเดิม ประกอบกับความต้องการกระตุ้นตลาดและเร่งการระบายสต็อกที่อยู่อาศัย

โดยเมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายตามพื้นที่ พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)
- 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)



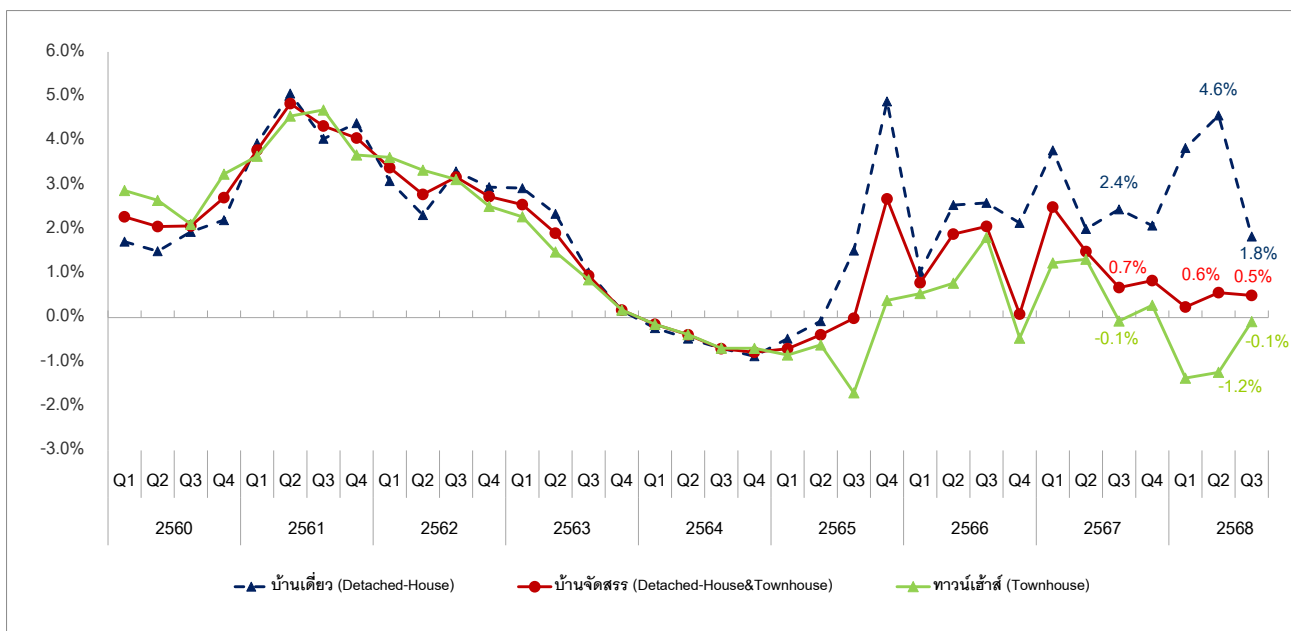
ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ



หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมาณ เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)



หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แยกตามประเภทบ้าน พบว่า

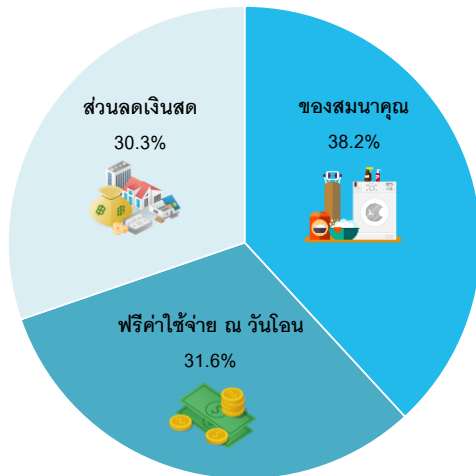
- 1) **ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว** มีค่าดัชนีเท่ากับ 136.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) แบ่งเป็น
 - **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) เนื่องจากมีต้นทุนที่สูงขึ้นจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ทำเลที่ปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ มินบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง ในระดับราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป
 - **3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 136.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยทำเลที่ปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป
- 2) **ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.1 ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) แบ่งเป็น
 - **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.8 ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยทำเลที่ปรับราคาลดลงมากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท
 - **3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.3 ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยทำเลที่ลดราคามากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ บางกวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการให้ของสมนาคุณ เช่น ฟรีเครื่องปรับอากาศ บิมน้ำ แท็งก์น้ำ ค่าส่วนกลาง มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า ร้อยละ 37.9 ลดลงจากไตรมาสก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 38.2 สำหรับการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 35.2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 31.6 และเป็นการให้ส่วนลดเงินสดร้อยละ 26.8 ลดลงจากไตรมาสก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 30.3

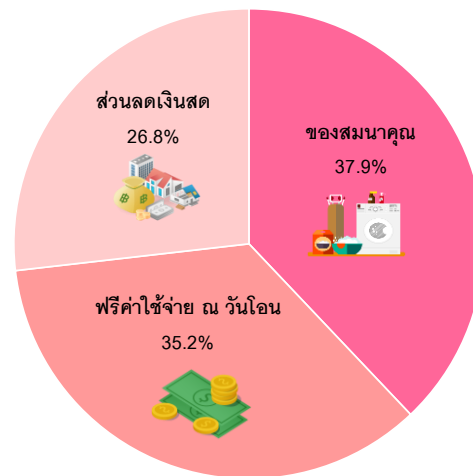


รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 2 ปี 2568 – ไตรมาส 3 ปี 2568

ไตรมาส 2 ปี 2568



ไตรมาส 3 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

.....