

7 พฤศจิกายน 2568

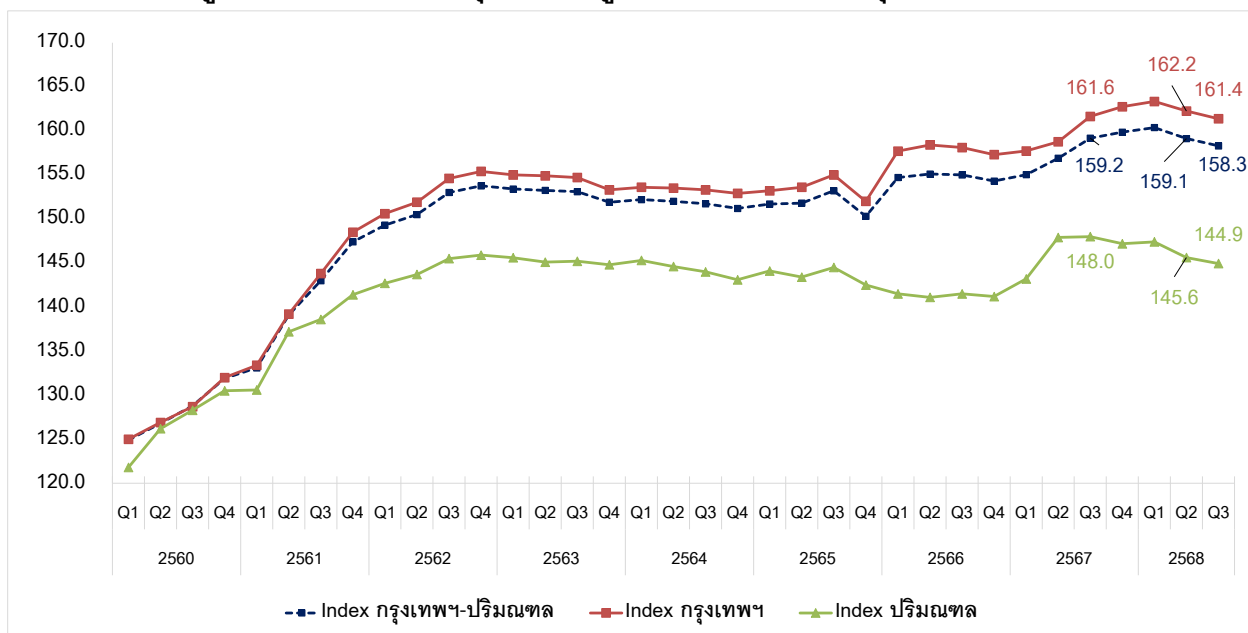
ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2568 ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2568 ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล” มีค่าดัชนีเท่ากับ 158.3 จุด ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) สะท้อนให้เห็นราคาห้องชุดมีการปรับตัวลดลงต่อเนื่อง 2 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2568 การปรับลดราคาดังกล่าวเป็นผลจากอุปทานห้องชุดเหลือขายมีจำนวนเพิ่มขึ้น ในขณะที่ยอดขายชะลอตัวลง ทำให้ผู้ประกอบการต้องทำการตลาด ระบายสต็อก ซึ่งในไตรมาสนี้ การให้ของสมนาคุณสูงถึงร้อยละ 44.3 การให้ฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 21.4 เป็นร้อยละ 32.4 และส่วนลดเงินสดมีสัดส่วนร้อยละ 23.3

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 3 ปี 2568 เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 161.4 จุด ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) ซึ่งทำเลที่มีการปรับลดราคามากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ ทำเลสุขุมวิทตอนต้น ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท
- **2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และนนทบุรี)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 144.9 จุด ลดลงร้อยละ -2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) ซึ่งทำเลที่มีการปรับราคาลดลงมากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ในระดับราคา 1.01 – 2.00 ล้านบาท

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

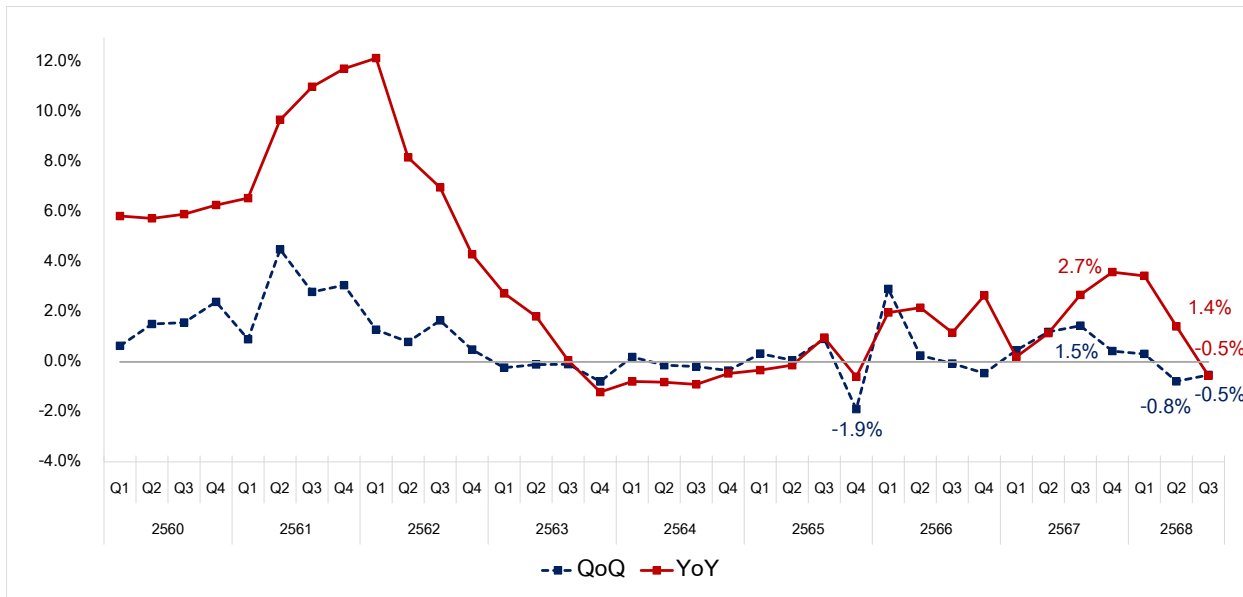


หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

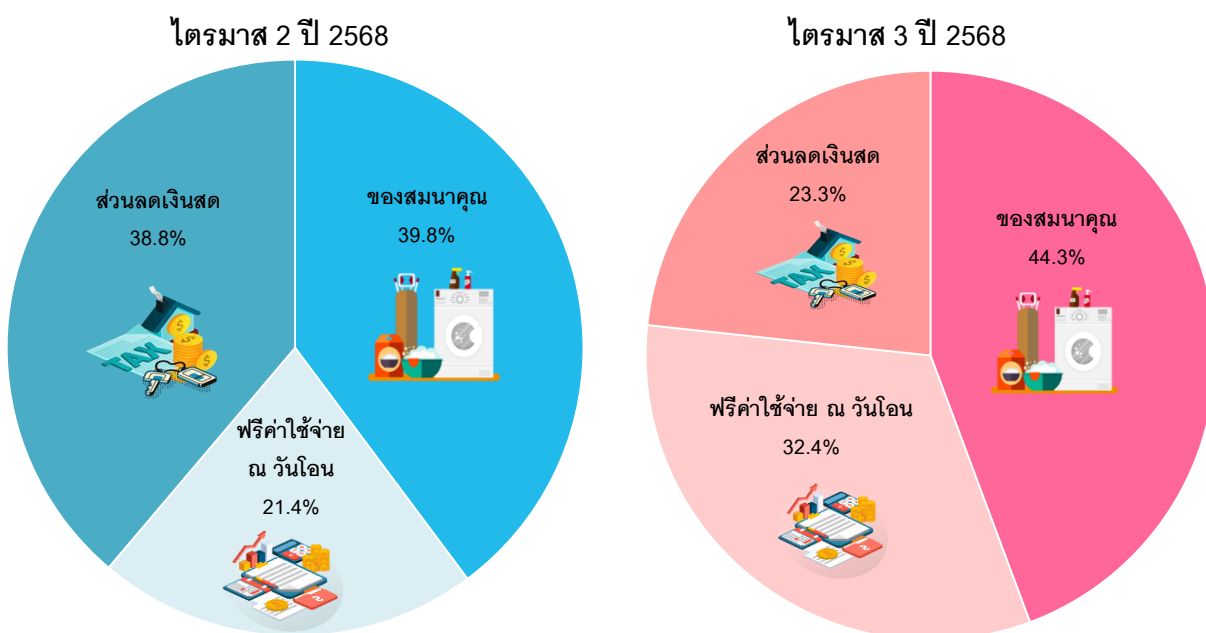


หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสที่พบว่า ส่วนใหญ่เป็นของสมาคมผู้
ร้อยละ 44.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 39.8 สำหรับรูปแบบการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่าย
ในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนร้อยละ 32.4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 21.4 และการส่งเสริมการขาย
โดยการให้ส่วนลดเงินสด มีสัดส่วนร้อยละ 23.3 ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 38.8

แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 2 ปี 2568 – ไตรมาส 3 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์