



12 ตุลาคม 2569

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2569 ในกรุงเทพฯ – ปริณทล

“ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ไตรมาส 3 ปี 2569 พัฒนาโครงการที่สูงขึ้น จากต้นทุน”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2569 ในกรุงเทพฯ – ปริณทล” มีค่าดัชนีเท่ากับ 161.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยการปรับเพิ่มของราคาดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อต้นทุนรวม ได้แก่ ต้นทุนค่าก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนของวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน ราคาที่ดินในทำเลศักยภาพที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ส่งผลให้ต้นทุนรวมของโครงการใหม่สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ราคาห้องชุดใหม่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งระบายสต็อกเพื่อรักษาระดับยอดขายและกระแสเงินสด โดยเพิ่มมาตรการส่งเสริมการขาย เช่น การให้ของสมนาคุณ และการให้ส่วนลดเงินสด เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ และสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อ

โดยดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 3 ปี 2569 เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า

- **กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 165.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- **2 จังหวัดปริณทล (สมุทรปราการ และนนทบุรี)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 147.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)

สำหรับแนวโน้มของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2569 ในกรุงเทพฯ - ปริณทล คาดว่า จะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามราคาค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามทิศทางราคาน้ำมัน และราคาที่ดินในทำเลศักยภาพที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ราคาห้องชุดใหม่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์การขายเพื่อสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจ อย่างไรก็ตามยังมีแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือประเภทละร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงการผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย

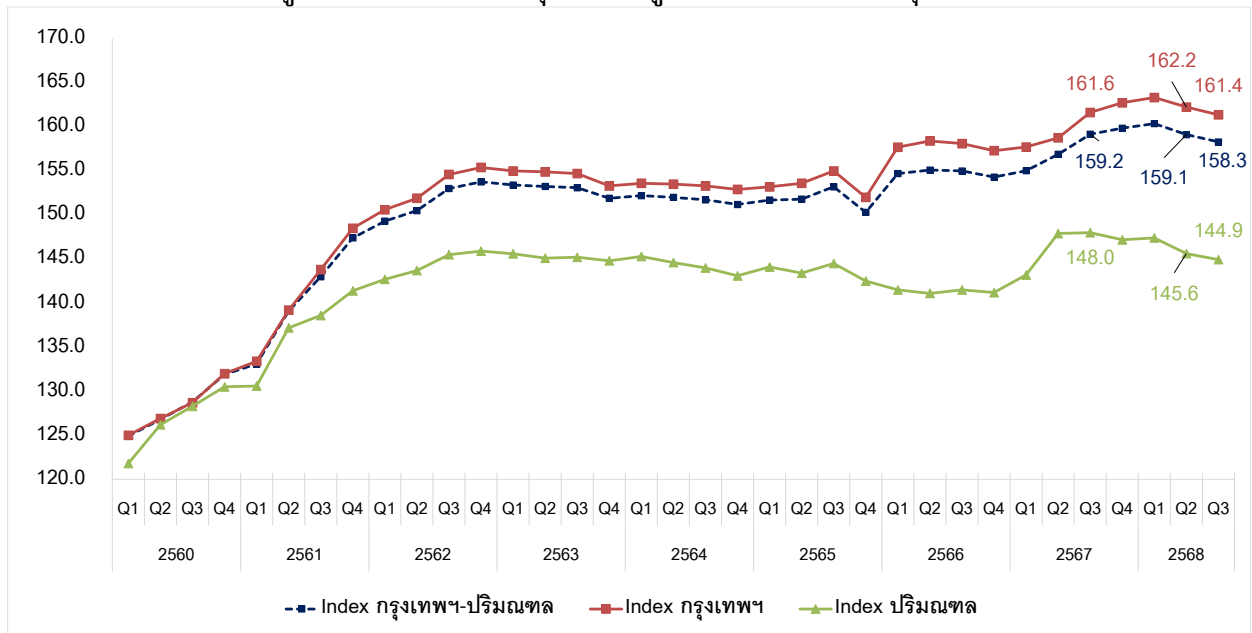
ตารางที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริณทล

ดัชนีราคาห้องชุด	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569	Q3/2569
กรุงเทพฯ - ปริณทล	160.4	159.1	158.3	159.2	160.7	161.7	161.8
QoQ	0.3%	-0.8%	-0.5%	0.6%	0.9%	0.6%	0.1%
YoY	3.5%	1.4%	-0.6%	-0.4%	0.2%	1.6%	2.2%
■ กรุงเทพฯ	163.3	162.2	161.4	162.5	164.1	165.1	165.3
QoQ	0.4%	-0.7%	-0.5%	0.7%	1.0%	0.6%	0.1%
YoY	3.6%	2.1%	-0.1%	-0.1%	0.5%	1.8%	2.4%
■ ปริณทล	147.4	145.6	144.9	145.2	146.2	146.8	147.1
QoQ	0.1%	-1.2%	-0.5%	0.2%	0.7%	0.4%	0.2%
YoY	2.9%	-1.6%	-2.1%	-1.4%	-0.8%	0.8%	1.5%

หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



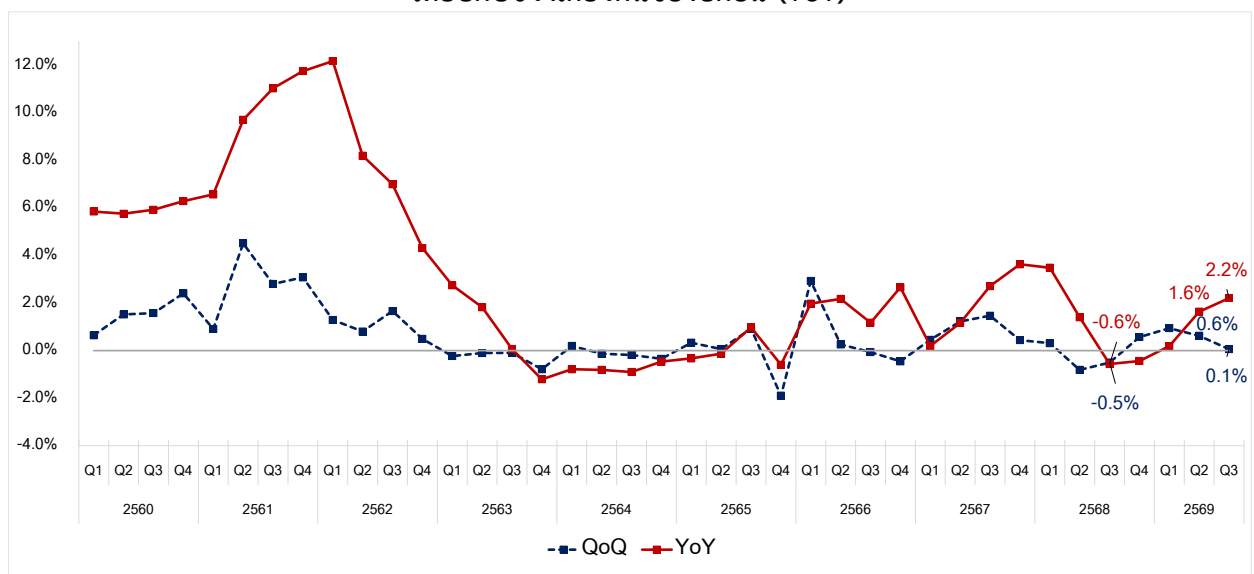
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล



หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ –ปริมณฑล เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)



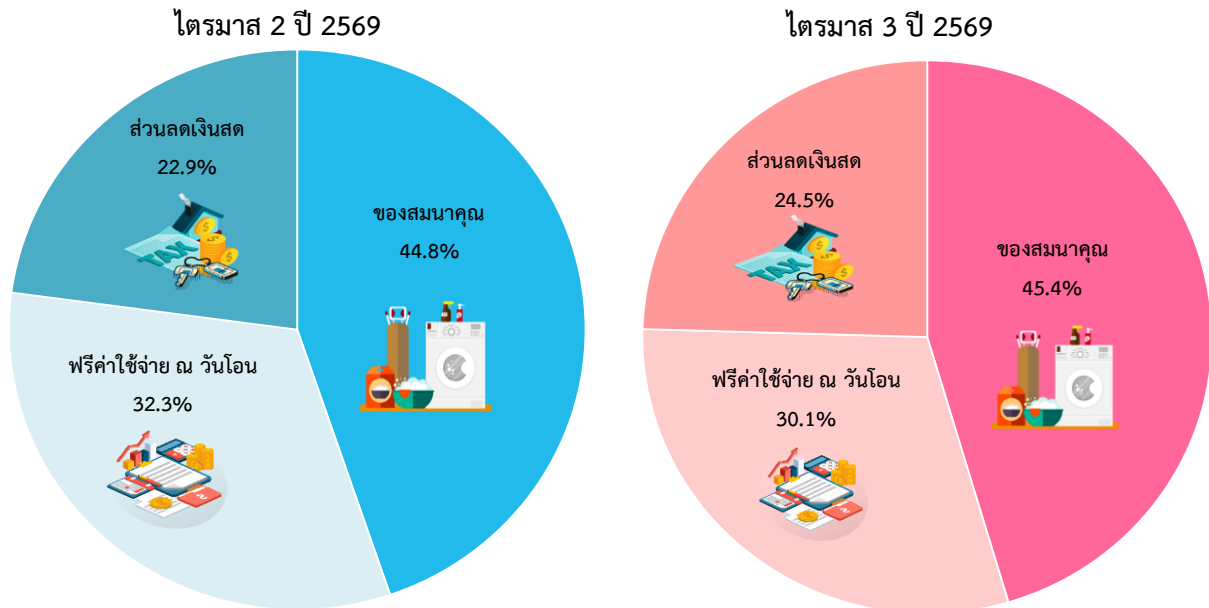
หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้พบว่า ส่วนใหญ่เป็นของ สมนาคูณ ร้อยละ 45.4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 44.8 สำหรับรูปแบบการให้ส่วนลดฟรีค่าใช้จ่าย ในวันโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนร้อยละ 30.1 ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 32.3 และการส่งเสริมการขายโดยการให้ส่วนลดเงินสด มีสัดส่วนร้อยละ 24.5 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 22.9



แผนภูมิที่ 3 เปรียบเทียบรายการส่งเสริมการขายห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 2 ปี 2569 – ไตรมาส 3 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง ราคาห้องชุดในโครงการอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขาย ตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้ไม่นับรวมห้องชุดมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล (นนทบุรี และสมุทรปราการ) การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคาจะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จำนวน 150 ตัวอย่าง ราคาขายที่นำมาจัดทำเป็นดัชนี เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักลบมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้จริงและตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2202-2675-6