



12 ตุลาคม 2569

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2569 ในกรุงเทพฯ – ปริณทล

“ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ ไตรมาส 3 ปี 2569 ขยับขึ้น แต่ในอัตราชะลอตัว”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 3 ปี 2569 ในกรุงเทพฯ – ปริณทล” มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 131.3 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 131.2 สะท้อนถึงแนวโน้มราคาบ้านจัดสรรที่ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่เป็นการเพิ่มในอัตราที่ชะลอตัวลงเนื่องจากจำนวนหน่วยเหลือขายในตลาดยังคงเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการจึงเร่งระบายสินค้าโดยการเลือกใช้กลยุทธ์มอบของสมนาคุณ แทนการปรับลดราคาขายโดยตรง เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ

โดยเมื่อจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 132.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- 3 จังหวัดปริณทล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.6 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

สำหรับแนวโน้มของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2569 ในกรุงเทพฯ - ปริณทล คาดว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นแต่ค่อยๆ เป็น ค่อยๆ ไป เนื่องจากจำนวนหน่วยเหลือขายในตลาดยังคงเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยหลายประการ เช่น ราคาที่ดิน และวัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้ ต้นทุนที่สูงขึ้นส่งผลโดยตรงต่อราคาขายที่อยู่อาศัยในโครงการใหม่ อย่างไรก็ตามยังมีแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือประเภทละร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงการผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ –ปริณทล

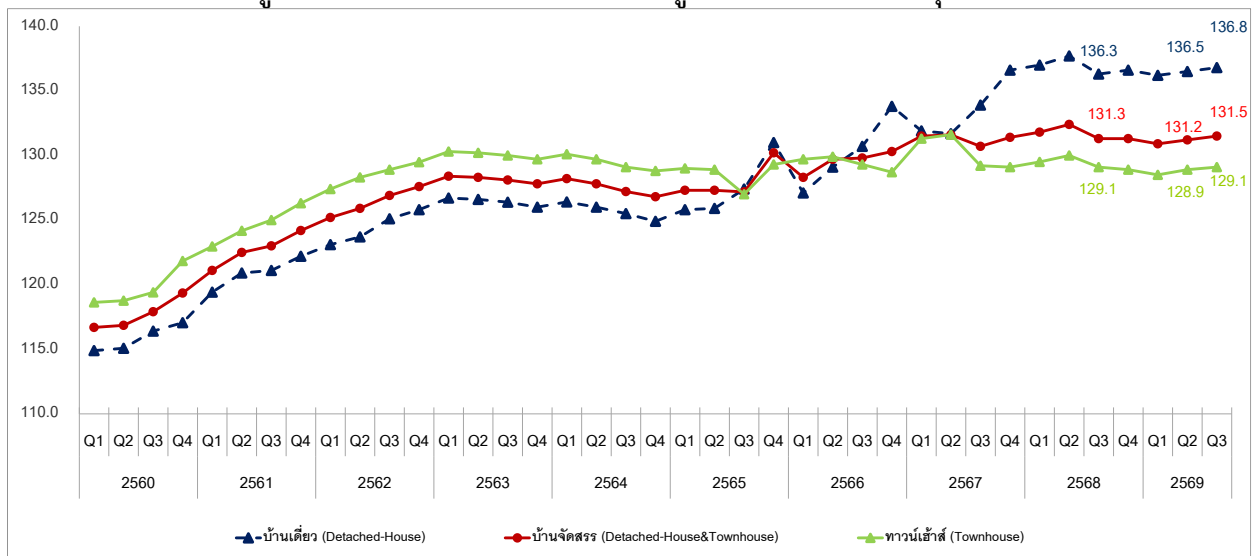
ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569	Q3/2569
กรุงเทพฯ - ปริณทล	131.8	132.4	131.3	131.3	130.9	131.2	131.5
QoQ	0.3%	0.5%	-0.8%	0.0%	-0.3%	0.2%	0.2%
YoY	0.2%	0.6%	0.5%	-0.1%	-0.7%	-0.9%	0.2%
■ กรุงเทพฯ	131.7	132.6	131.7	131.8	131.3	132.1	132.4
QoQ	0.8%	0.7%	-0.7%	0.1%	-0.4%	0.6%	0.2%
YoY	2.7%	2.6%	1.8%	0.9%	-0.3%	-0.4%	0.5%
■ ปริณทล	130.5	130.4	129.3	129.3	128.9	128.5	128.6
QoQ	0.2%	-0.1%	-0.8%	0.0%	-0.3%	-0.3%	0.1%
YoY	-2.6%	-1.3%	0.1%	-0.7%	-1.2%	-1.5%	-0.5%

หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



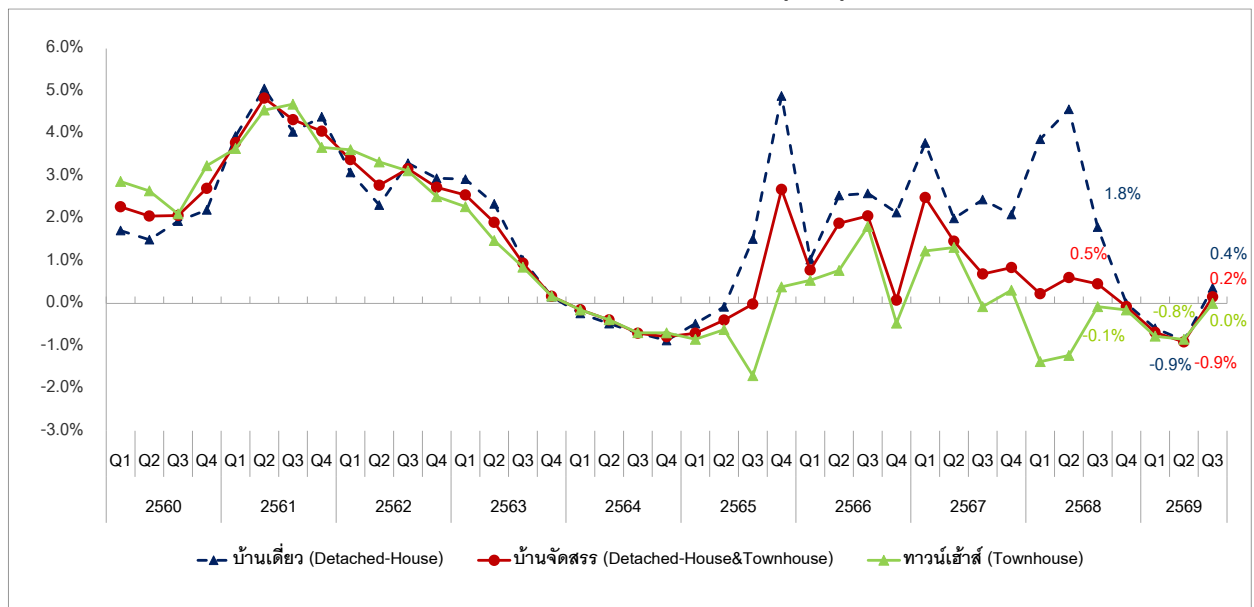
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ



หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมาณ
เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

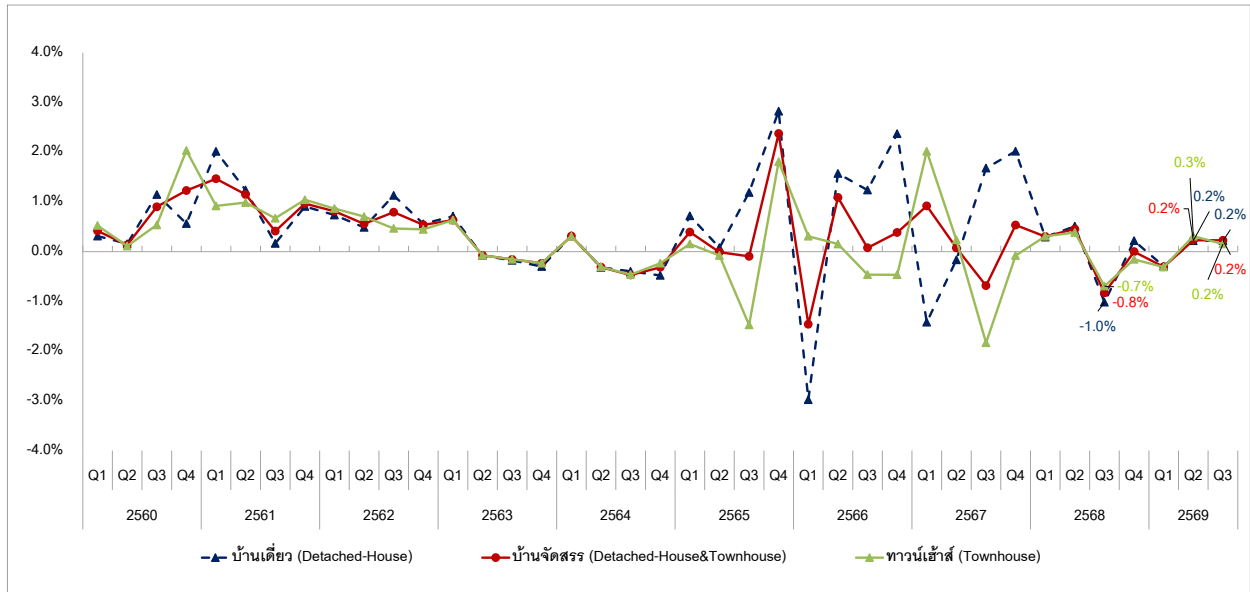


หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)



หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่า

- ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว** มีค่าดัชนีเท่ากับ 136.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) แบ่งเป็น
 - กรุงเทพฯ** มีค่าดัชนีเท่ากับ 135.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
 - 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 137.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569	Q3/2569
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	137.0	137.7	136.3	136.6	136.2	136.5	136.8
QoQ	0.3%	0.5%	-1.0%	0.2%	-0.3%	0.2%	0.2%
YoY	3.9%	4.6%	1.8%	0.0%	-0.6%	-0.9%	0.4%
■ กรุงเทพฯ	134.8	135.4	134.7	135.2	134.5	135.0	135.4
QoQ	1.9%	0.4%	-0.5%	0.4%	-0.5%	0.4%	0.3%
YoY	6.5%	6.7%	4.6%	2.2%	-0.2%	-0.3%	0.5%
■ ปริมณฑล	137.8	138.6	136.9	137.1	136.7	136.9	137.2
QoQ	-0.5%	0.6%	-1.2%	0.1%	-0.3%	0.1%	0.2%
YoY	2.5%	3.5%	0.4%	-1.0%	-0.8%	-1.2%	0.2%

หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

- ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์** มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.1 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) แบ่งเป็น



- กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
- 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.3 ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในกรุงเทพฯ -ปริมณฑล

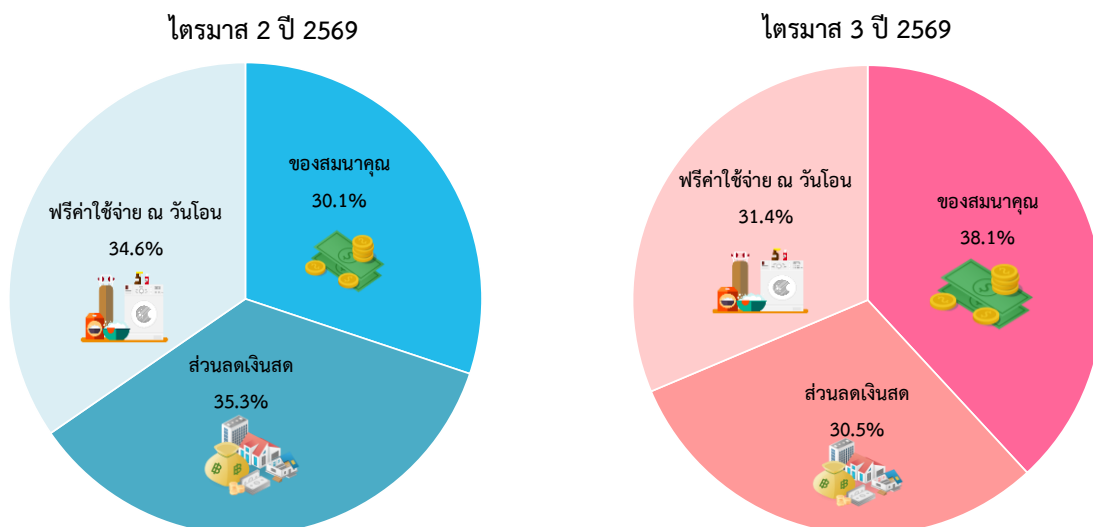
ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569	Q3/2569
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	129.5	130.0	129.1	128.9	128.5	128.9	129.1
QoQ	0.3%	0.4%	-0.7%	-0.2%	-0.3%	0.3%	0.2%
YoY	-1.4%	-1.2%	-0.1%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	0.0%
■ กรุงเทพฯ	129.7	130.7	129.8	129.6	129.1	130.1	130.4
QoQ	0.2%	0.8%	-0.7%	-0.2%	-0.4%	0.8%	0.2%
YoY	0.2%	-0.2%	-0.1%	0.2%	-0.5%	-0.5%	0.5%
■ ปริมณฑล	127.7	127.2	126.3	126.2	125.8	125.2	125.3
QoQ	0.6%	-0.4%	-0.7%	-0.1%	-0.3%	-0.5%	0.1%
YoY	-4.6%	-3.3%	-0.2%	-0.6%	-1.5%	-1.6%	-0.8%

หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่การให้ของสมนาคุณ เช่น ฟรีเครื่องปรับอากาศ เฟอร์ ของแถมอื่นๆ บิมน้ำ แท็งก์น้ำ ร้อยละ 38.1 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 30.1 สำหรับการให้ส่วนลดเงินสดร้อยละ 30.5 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 35.3 และเป็นการให้ส่วนลดเป็นฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 31.4 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีสัดส่วนร้อยละ 34.6

แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย
ในไตรมาส 2 ปี 2569 – ไตรมาส 3 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึงโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมบ้านมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 245 ตัวอย่าง โดยราคาขายที่นำมาจัดทำดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน

.....

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งในเชิงพาณิชย์ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

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

โทรศัพท์ 0-2202-2675-6