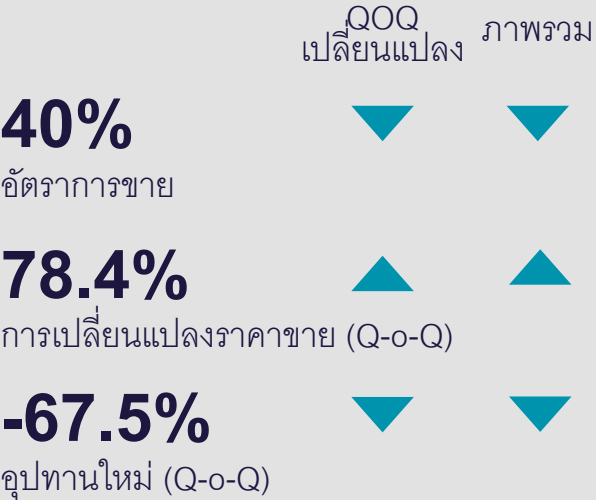
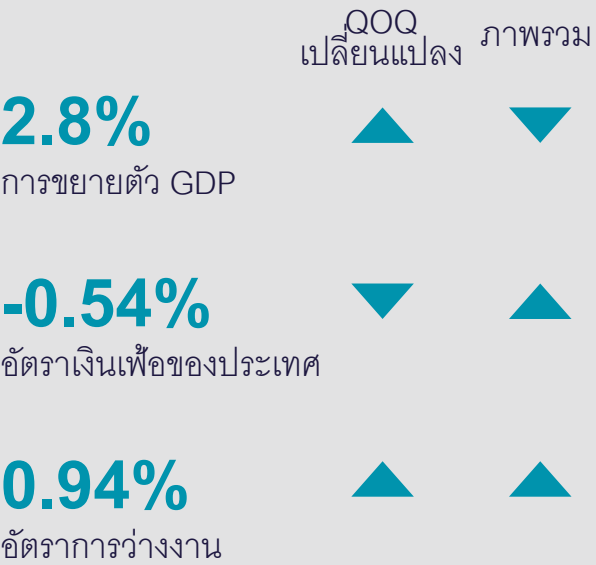


ภาพรวมตลาด



ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q1)



หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาสก่อนหน้า
ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจประเทศไทยขยายตัวต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 เติบโตขึ้นจาก 2.5% ในไตรมาส 4 ปี 2568 โดยมีแรงหนุนจากการลงทุนที่แข็งแกร่ง การส่งออกที่ดี และการใช้จ่ายภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม ตัวเลขการเติบโตในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังไม่สะท้อนผลกระทบจากวิกฤตพลังงานที่เริ่มขึ้นตั้งแต่เดือนมีนาคมเป็นต้นมา ไทยอาจเผชิญกับภาวะเงินเฟ้อและปัญหาค่าครองชีพที่สูงขึ้นในไตรมาสต่อ ๆ ไป รัฐบาลคาดการณ์ว่า GDP ทั้งปี 2569 จะอยู่ในช่วง 1.5% ถึง 2.5% (ค่ากลาง 2%) อัตราเงินเฟ้อในไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ -0.54% เมื่อเทียบกับปีก่อน ลดลงจาก -0.52% เมื่อเทียบกับปีก่อนในไตรมาส 4 ปี 2568 ขณะที่อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นเป็น 0.94% ในไตรมาส 1 จาก 0.7% ในไตรมาส 4 ธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1% ในเดือนเมษายน 2569 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบกว่า 3 ปี

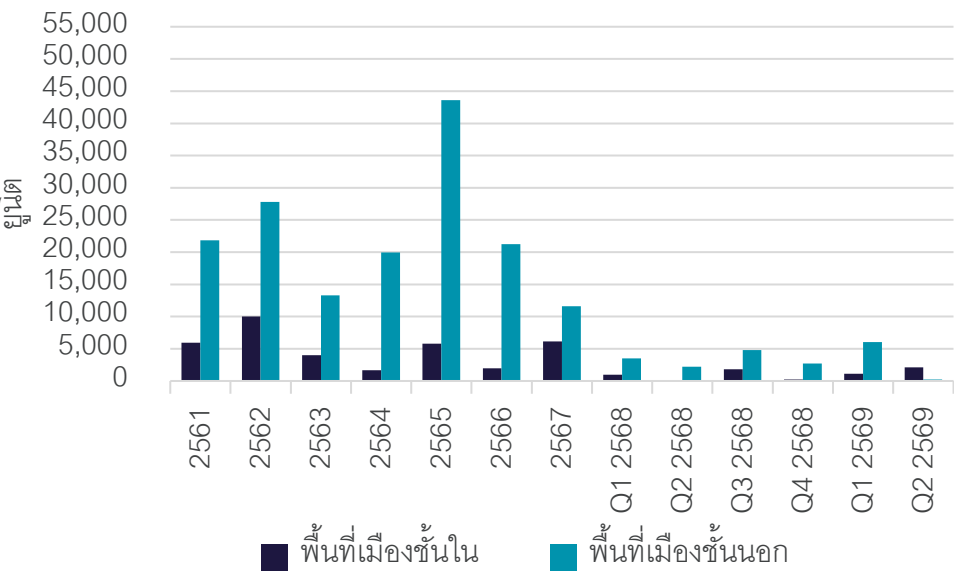
โครงการเปิดขายใหม่ชะลอตัวลง

โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,332 ยูนิต ลดลงประมาณ 67% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม จำนวนยูนิตใหม่ที่เปิดตัวรวมในครึ่งปีแรกของปี 2569 อยู่ที่ 9,501 ยูนิต เพิ่มขึ้น 42% เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 ตามทำเลที่ตั้ง ประมาณ 90% ของโครงการที่เปิดตัวในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ตามแนวรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ส่วนที่เหลืออยู่ในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ โดยจำนวนการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ทั้งปี 2569 คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 17,000 ยูนิต ซึ่งตัวเลขนี้อาจสูงขึ้นได้หากสถานการณ์ตลาดโดยรวมปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง

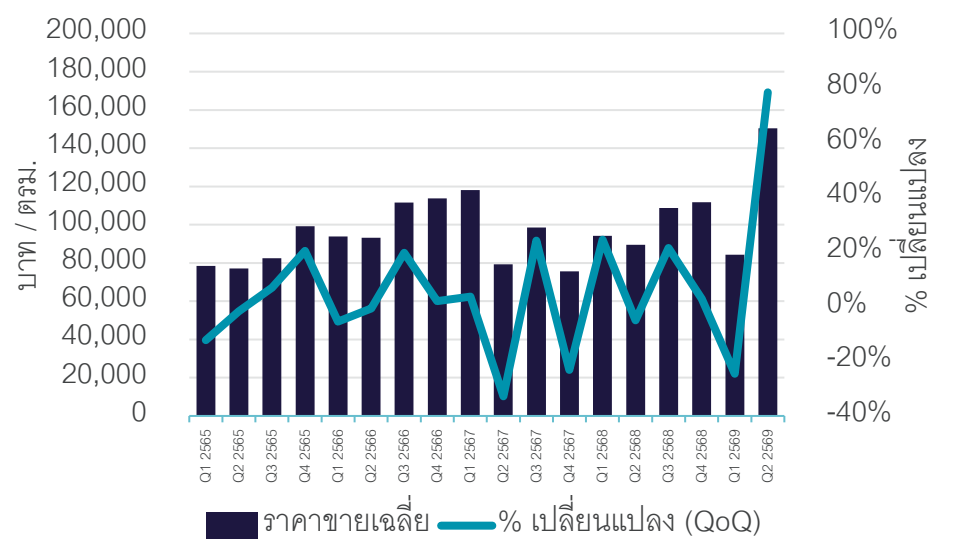
ราคาขายเฉลี่ยโครงการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นชัดเจน

ราคาเฉลี่ยการขายของยูนิตคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ 150,417 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นถึง 78.4% จากไตรมาสก่อนหน้า การพุ่งขึ้นของราคานี้เกิดจากข้อเท็จจริงที่ว่าประมาณ 90% ของโครงการใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาสดังกล่าวตั้งอยู่ตามแนวถนนสุขุมวิท โดยเฉพาะช่วงระหว่างซอยสุขุมวิท 34 ถึงซอยสุขุมวิท 63 ซึ่งเป็นทำเลที่มีราคาเฉลี่ยสูงราว 183,875 บาทต่อตารางเมตร และได้รับแรงหนุนจากสองโครงการที่เปิดตัวในราคามากกว่า 220,000 บาทต่อตารางเมตร นำสังเกตว่า ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นมา ราคาเฉลี่ยของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เปิดตัวในแต่ละไตรมาสมีความผันผวนมากขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงก่อนปี 2567

อุปทานคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่



ราคาขายเฉลี่ย และการเปลี่ยนแปลงรายไตรมาส



ข้อมูลภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียม

ทำเล	อุปทานปัจจุบัน (2551 – Q2 2569)	อุปทานก่อนปี 2563	อุปทานเปิดขายใหม่ช่วง 2563 - Q2 2569	% เปลี่ยนแปลง จากปี 2563	ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมที่เปิด ขายช่วง 2567 - Q2 2569 (บาท/ตรม.)	ราคาขายเฉลี่ย (ดอลลาร์สหรัฐ/ตรฟ.)
รอบสวนลุมพินี	8,814	8,025	789	10%	305,000	\$860.4
นราธิวาสฯ – พระราม 3	15,867	13,853	2,014	15%	136,315	\$384.6
ปทุมวัน - พญาไท	17,753	15,253	2,500	16%	373,486	\$1,053.7
สาทร – สีลม	27,648	22,695	4,953	22%	266,333	\$751.4
สุขุมวิท	50,560	39,595	10,965	28%	242,130	\$683.1
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	9,688	5,077	4,611	91%	147,342	\$415.7
พื้นที่เมืองชั้นนอก	389,295	260,074	129,221	47%	96,290	\$271.6
รวมทั้งหมด	519,625	364,572	155,053	40%	101,105	\$285.2

1 ดอลลาร์สหรัฐ / 32.931 บาท ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2569

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในพื้นที่เมืองชั้นใน (Q2 2569)

โครงการ	ผู้ประกอบการ	ทำเล	ยูนิต	ราคาขายเฉลี่ย (บาท / ตรม.)
ViA 34	บมจ. แสนสิริ	สุขุมวิท 34	45	265,000
XT 10 Ekkamai	บมจ. แสนสิริ	สุขุมวิท 63	933	130,000
LIFE Sukhumvit - Rama 4	บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)	พระราม 4	1,054	120,500
VIA 61	บมจ. แสนสิริ	สุขุมวิท 61	61	220,000

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในพื้นที่เมืองชั้นนอก (Q2 2569)

โครงการ	ผู้ประกอบการ	ทำเล	ยูนิต	ราคาขายเฉลี่ย (บาท / ตรม.)
VAY Rama 9	บมจ. แสนสิริ	พระราม 9	171	87,000
The Coopers Cloud Sukhumvit 101/1	บจก. ไทย แคปปิตอล เอสเตท	สุขุมวิท 101/1	68	80,000

ศราวุธ ทิฆะชน

นักวิเคราะห์วิจัยอาวุโส
Tel: +66 8 5977 8987
sarawut.tik@cushwake.com

สุรเชษฐ์ กองชีพ

หัวหน้าฝ่ายวิจัย และที่ปรึกษา
Tel: +66 8 6014 2828
surachet.kon@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for occupiers and investors with approximately 53,000 employees in over 350 offices and nearly 60 countries. In 2025, the firm reported revenue of \$10.3 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.