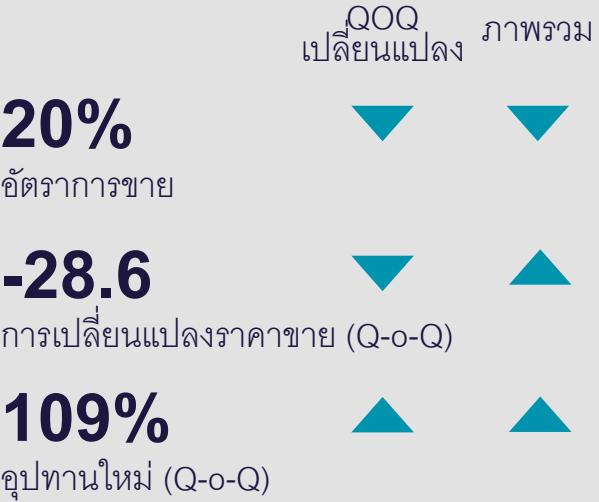
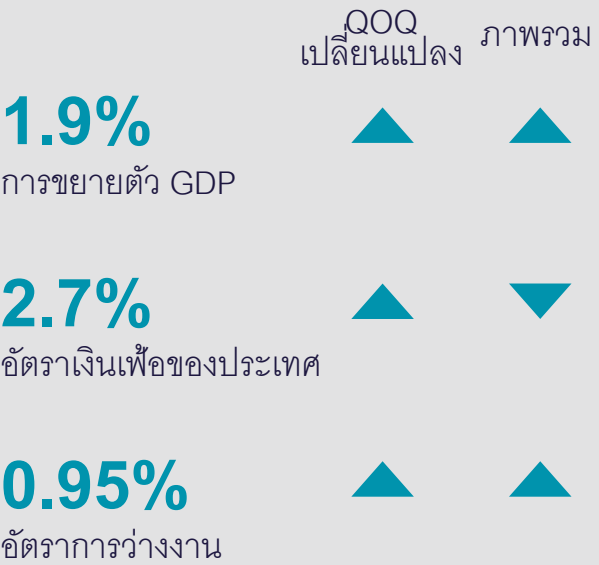


ภาพรวมตลาด



ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (Q2)



หมายเหตุ : สถิติทางเศรษฐกิจที่รายงานมักจะแสดงผลของไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากข้อมูลของไตรมาสปัจจุบันจะยังไม่ถูกเผยแพร่อย่างน้อย 3 เดือนหลังจากสิ้นสุดไตรมาสนั้น

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 1.9% ในไตรมาส 2 ปี 2569 (Q2 2026) ชะลอลงจากการเติบโต 2.8% ในไตรมาส 1 ปี 2569 (Q1 2026) โดยปัจจัยหลักมาจากการชะลอตัวของภาคการผลิต กิจกรรมการก่อสร้างภายในประเทศ กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว รวมถึงภาคการค้าส่งและค้าปลีกรัฐบาลได้ปรับประมาณการการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ของประเทศไทยสำหรับปี 2569 โดยคาดว่าจะขยายตัวอยู่ในช่วง 2.0% - 2.5% หรือมีค่ากลางที่ 2.2% อัตราเงินเฟ้อในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ 2.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (Y-O-Y) เพิ่มขึ้นจาก -0.54% Y-O-Y ในไตรมาส 1 ปี 2569 ขณะที่อัตราการว่างงานปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ 0.95% ในไตรมาส 2 จาก 0.94% ในไตรมาส 1 ในด้านนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (BANK OF THAILAND) ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1.0% ในเดือนสิงหาคม 2569

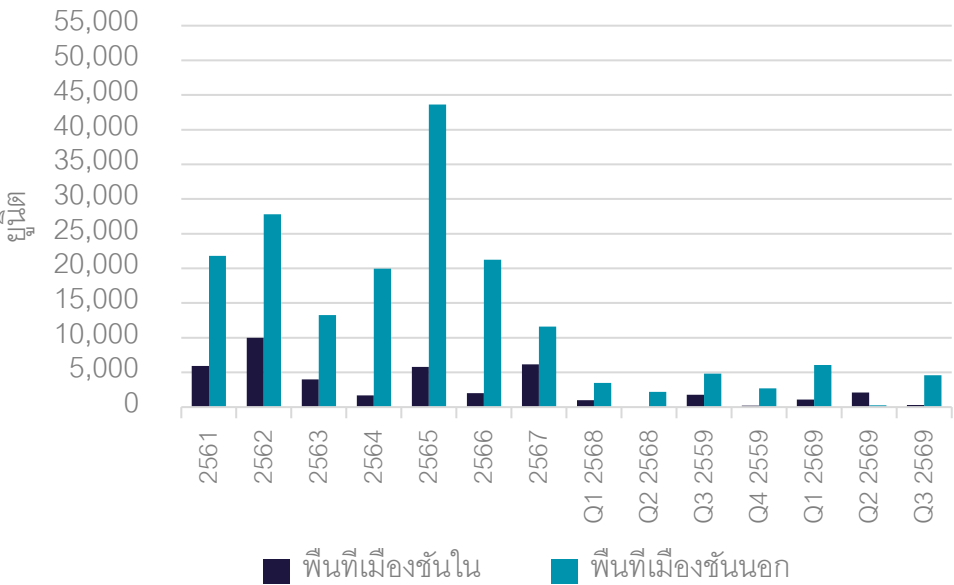
คอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้เร่งเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในไตรมาส 3 โดยมีจำนวนยูนิตเปิดขายใหม่รวม 4,876 ยูนิต เพิ่มขึ้นประมาณ 109% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 และประมาณ 94% ของโครงการที่เปิดตัวใหม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง ซึ่งแตกต่างจากไตรมาสก่อนหน้าที่โครงการเปิดตัวใหม่ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง โครงการที่ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยได้รับความสนใจจากตลาดมากที่สุด โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน และระดับราคาขายที่สามารถเข้าถึงได้เมื่อเทียบกับทำเลอื่นๆ อย่างไรก็ตามปริมาณฝนที่ตกหนักและสถานการณ์น้ำท่วมในบางพื้นที่ช่วงปลายเดือนกันยายน ส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการบางรายต้องเลื่อนการเปิดขายโครงการใหม่ออกไปเป็น ไตรมาส 4

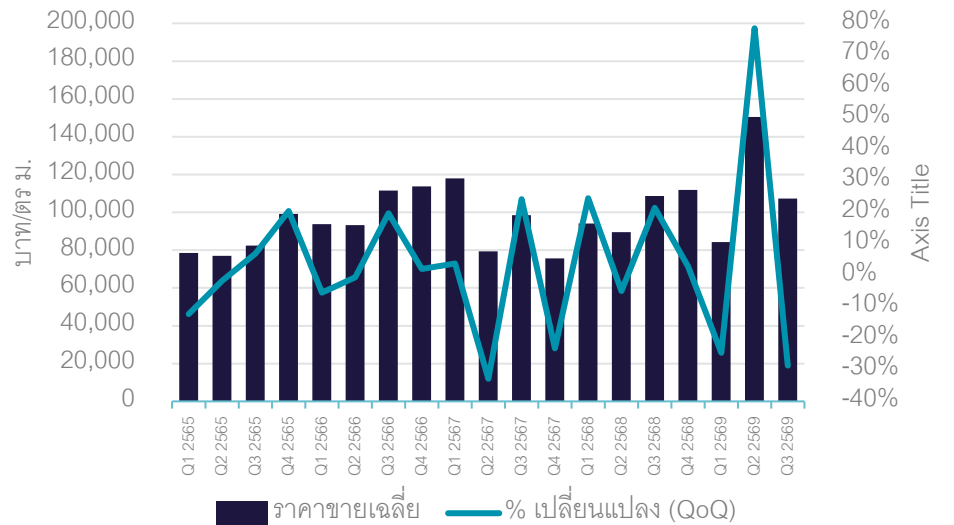
ราคาขายเฉลี่ยโครงการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นชัดเจน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 โครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่หลายโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ขณะที่บางโครงการนอกศูนย์กลางเมืองก็ตั้งอยู่ตามแนวระบบขนส่งมวลชน ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยอยู่ในระดับค่อนข้างสูง แต่ประมาณ 94% ของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในไตรมาส 3 ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง ส่งผลให้ราคาเสนอขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในไตรมาส 3 ปรับลดลงประมาณ 28.6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 อย่างไรก็ตาม แม้ว่าราคาเฉลี่ยจะลดลงจากไตรมาสก่อน แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าหลายไตรมาสที่ผ่านมา สะท้อนให้เห็นว่าผู้พัฒนาโครงการยังคงมุ่งเน้นการเปิดตัวโครงการใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพทางการตลาดและมีอุปสงค์รองรับอย่างชัดเจน

อุปทานคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่



ราคาขายเฉลี่ย และการเปลี่ยนแปลงรายไตรมาส



ข้อมูลภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียม

ทำเล	อุปทานปัจจุบัน (2551 – Q3 2569)	อุปทานก่อนปี 2563	อุปทานเปิดขายใหม่ช่วง 2563 – Q3 2569	% เปลี่ยนแปลง จากปี 2563	ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมที่เปิด ขายช่วง 2567 – Q3 2569 (บาท/ตรม.)	ราคาขายเฉลี่ย (ดอลลาร์สหรัฐ/ตรฟ.)
รอบสวนลุมพินี	8,814	8,025	789	10%	305,000	851.14
นราธิวาสฯ – พระราม 3	15,867	13,853	2,014	15%	136,315	380.40
ปทุมวัน - พญาไท	17,753	15,253	2,500	16%	373,486	1,042.25
สาทร – สีลม	27,833	22,695	5,138	23%	262,420	732.31
สุขุมวิท	50,560	39,595	10,965	28%	242,130	675.69
ริมน้ำเจ้าพระยา	9,806	5,077	4,729	93%	147,342	411.17
พื้นที่เมืองชั้นนอก	393,800	260,074	133,726	47%	94,302	263.16
รวมทั้งหมด	524,433	364,572	159,861	40%	136,195	380.07

1 ดอลลาร์สหรัฐ / 33.291 บาท ณ วันที่ 21 กันยายน 2569

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในพื้นที่เมืองชั้นใน (Q3 2569)

โครงการ	ผู้ประกอบการ	ทำเลที่ตั้ง	ยูนิต	ราคาขายเฉลี่ย (บาท/ตร ม.)
The Monument Sathorn	บมจ. แส่นสิริ	สาทร 10	185	256,500
Chapter Charoenkrung-Riverside	บมจ. พุกษา โฮลดิ้ง	เจริญกรุง 80	118	165,000

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในพื้นที่เมืองชั้นนอก (Q3 2569)

โครงการ	ผู้ประกอบการ	ทำเลที่ตั้ง	ยูนิต	ราคาขายเฉลี่ย (บาท/ตร ม.)
Good Day More Bangmod	บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)	ประชาอุทิศ	731	66,500
Wynn Bangmod - Prachauthit	บมจ. แอสเซทไวส์	ประชาอุทิศ	235	74,000
ASPIRE Sathorn-Taksin Priva	บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)	กัลปพฤกษ์	381	78,000
Reference BAIE River Bangpho	บมจ. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	พระราชราษฎรสาย 1	1,742	135,000
GOOD DAY Rama 9-Srinakarin	บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)	ศรีนครินทร์	146	76,500
COZI Ladprao 107	บมจ. เสนา ดีเวลลอปเม้นท์	ลาดพร้าว 107	476	58,000
Lumpini Park Bangwa Interchange	บมจ. แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์	เพชรเกษม	862	57,000

หมายเหตุ: บางโครงการเปิดขายบางส่วนหรือขายให้กับลูกค้าบางกลุ่มแต่ยังไม่เปิดขายแบบเป็นทางการ

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.