

公寓

2025年第二季度

由 Knight Frank 泰国对 2025 年第二季度曼谷公寓市场的综述

knightfrank.co.th/research

- 公寓市场持续面临购买力疲软和更广泛的经济压力带来的挑战。开发商必须通过强调价值创造和解决真实需求来适应这种情况，从而在高度竞争的环境中维持销量。与此同时，我们预计在本年度末市场将逐步复苏，特别是如果政府支持措施和更宽松的利率方向发挥作用，这将有助于恢复信心并鼓励购买决策。



弗兰克·汗先生

合伙人，泰国Knight Frank住宅业务负责人

市场概述

2025年第二季度，公寓市场持续处于放缓状态，仅推出两个新项目。这反映了开发商在市场仍受多重因素压力的情况下对新增投资保持谨慎态度。此外，近期的地震对公寓市场产生了心理影响，特别是对已建成但未售出单元的项目。与新冠疫情期间相比，所有权转移明显下降，新项目推出数量也相应减少。因此，许多开发商不得不延长清库存时间，这可能导致管理成本上升。此外，本季度部分开发商面临的债务偿还问题可能影响房地产整体财务状况，导致降价或采取特殊促销策略以加速销售和收入，从而有效管理现金流和债务偿还。尽管面临多重挑战，开发商仍不断适应并实施积极策略，以应对2025年持续的不确定性。

供应

供应趋势显示出明显下滑，反映出开发商在启动新项目方面持续保持谨慎。2025年第二季度，新公寓推出的数量达到15年来最低水平，仅引入405套，全部位于曼谷北部郊区。本季度项目推出的数量自2020年以来最低，并与以往年份的平均水平相比呈现急剧下降，尤其是在2022年第二季度，新供应量达到15,164套——这是五年来的最高点。此后，市场从2023年至2025年再次放缓，特别是在2023年第三季度以来，每季度新供应量不超过8,000套，并在某些季度（如2023年第四季度和2024年第一季度）下降至3,000套以下。

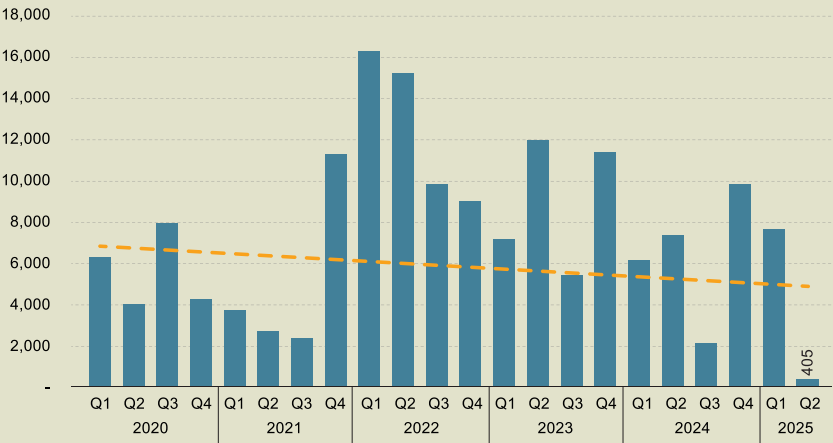
最低

新公寓楼推出数量

15年，

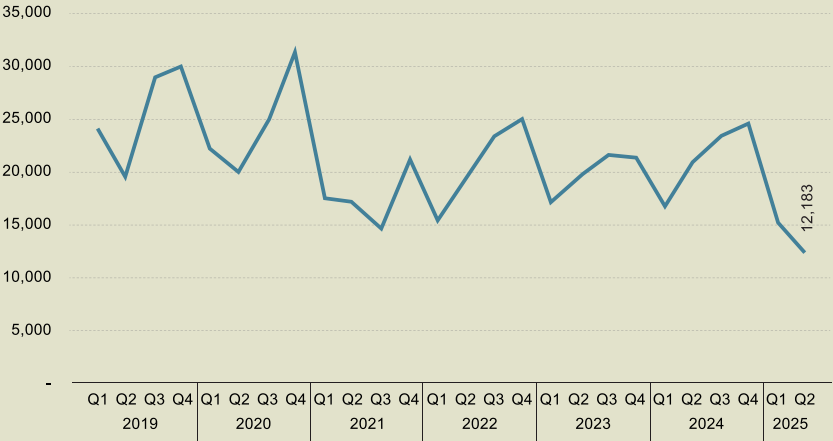
在2025年第二季度，反映出开发者的谨慎立场以及尚未完全复苏的市场。

从2020年第一季度到2025年第二季度的公寓新供应



此外，2025年第二季度公寓所有权转让数量大幅下降至仅12,183套，为六年多以来的最低水平。这反映出市场严重放缓，由于经济不确定性以及高家庭债务、生活成本上升和金融机构更严格的抵押贷款标准等负面因素，这种放缓已持续存在。

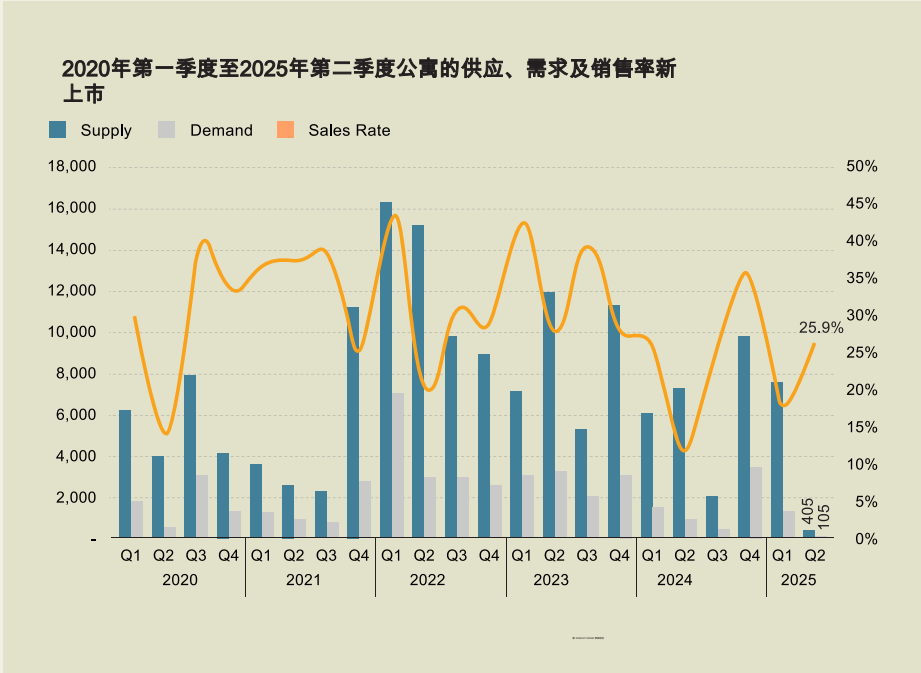
总共有康乐屋所有权转让数量 (曼谷 - 都市区) 2019年第一季度至2025年第二季度



资源：骑士弗兰克泰国研究与房地产研究所

需求

2025年第二季度，以预订量衡量的公寓需求量为105套。虽然略高于上一季度，但这一数字仍然是过去五年中第二低的，突显了在尚未完全复苏的经济中购买力的持续疲软和消费者的高不确定性。家庭债务负担、不断上涨的开销以及严格的住房抵押贷款贷款要求继续造成沉重压力，尤其是在实际需求部门。尽管本季度推出的新供应量为409套，较上一季度有所增加，但仍不足以刺激需求出现有意义的复苏。



asking price

在本季度，公寓的平均要价总体上保持相对稳定，反映了市场尚未完全复苏，以及许多地区持续的高水平价格竞争。

在中央商务区（CBD），平均要价保持在每平方米239,475泰铢，与前一个季度持平。在这个区域内，素坤逸区经历了轻微的价格上涨，而沙吞-暹罗区销售价格没有变化，这反映了高端市场 Segment 的需求放缓，该 Segment 仍在等待新的积极因素。

在城市边缘区域，平均价格下降至每平方米126,897泰铢，受购买力减弱和项目高库存未售出的激烈竞争压力影响。因此，开发商被迫提供更具吸引力的定价。

每平方米239,475泰铢

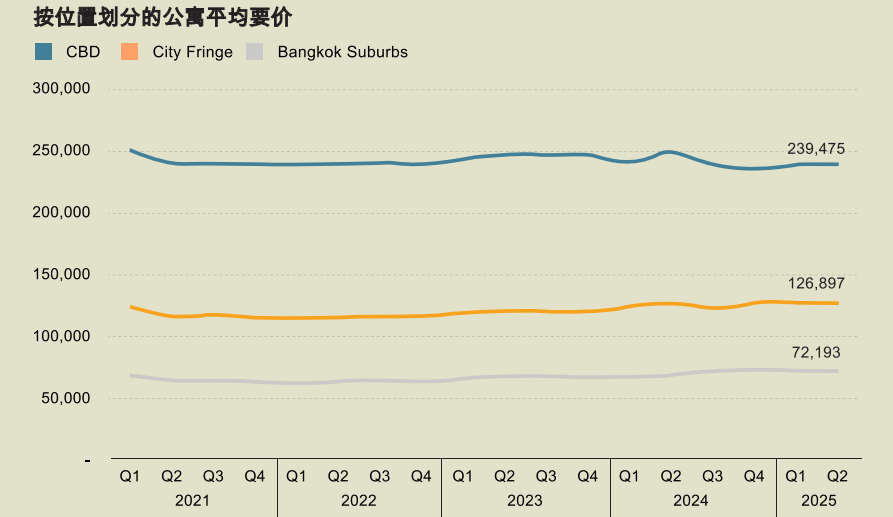
是中央商务区的平均要价，苏杭维显示略有上升，而沙吞-暹罗路保持不变。

126,897泰铢
是这个城市的平均要价
每平方米

边缘，由于购买力较弱和未售出的库存高，从上一个季度下降。

在曼谷的郊区，平均要价是每平方米72,193泰铢，继续呈现下降趋势。这反映了开发商在刺激真实需求部门销售和加速清除外围地区未售出单位方面的努力。

总的来说，许多地区价格保持稳定或下降的事实表明，市场仍然对外部因素高度敏感，而竞争的重点此时在于为买方创造价值，而非推高价格。



每平方米72,193泰铢

是郊区平均要价，继续下跌，因为开发商试图吸引真实需求并清空剩余库存。

OUTLOOK

市场将继续面临经济状况带来的压力。全球和国内的不确定性仍然是关键风险因素，包括家庭债务、高生活成本和严格的信贷标准。这些因素继续制约购买力，尤其是在实际需求领域。

政府措施仍然是重要的支持因素。政策利率下调、放宽贷款价值比限制以及减少转让和抵押登记费继续帮助稳定市场，特别是对财务能力强的买家。然而，其影响范围仍然有限。

新项目启动预计将保持低位。大多数开发商将继续推迟新项目计划，优先清空现有库存。预计新项目可能会在第四季度逐渐回归，前提是政府政策或利率方向出现积极信号。

价格竞争仍然激烈。开发者仍需实施促销策略，如折扣、特别优惠或定制支付套餐，以刺激购买决策。因此，市场价格可能会保持稳定或在某些地区略有下降。

高端地段和即可以入住的优质项目有潜力表现优于其他区域的公寓，特别是那些位于明确需求的地段，如滨河、公共交通线路或市中心。这些区域将吸引寻求稳定性和生活品质的高潜力买家和外国投资者。

旅游业的复苏也间接有利于公寓的需求，特别是位于城市连接区域或与租金投资相关的项目。这反映了除了基本的居住需求之外，迎合生活方式和城市生活的细分市场中的市场机会。

2025年Q4

预计新机型将逐步回归的季度，前提是政府政策、利率或刺激措施有积极信号。

