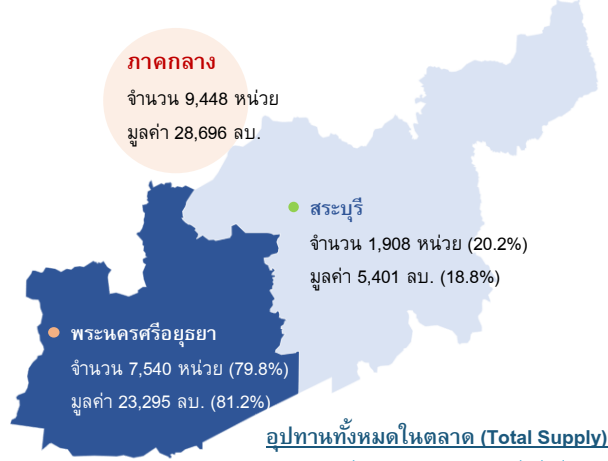




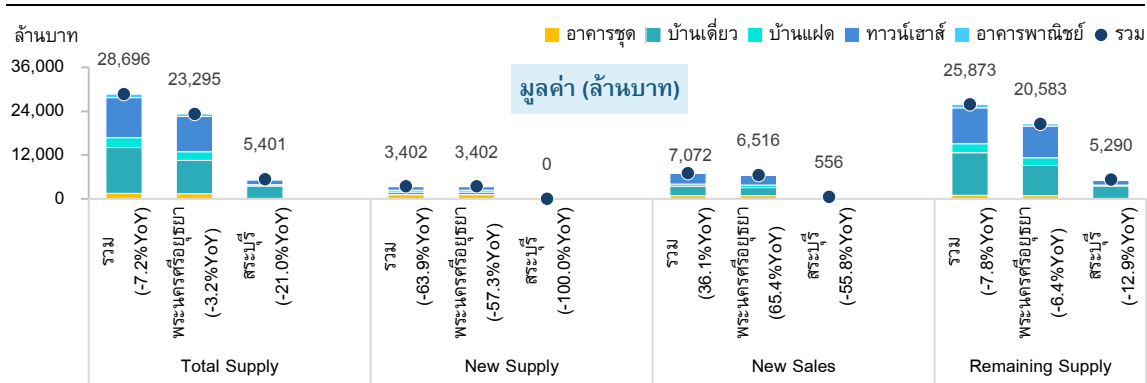
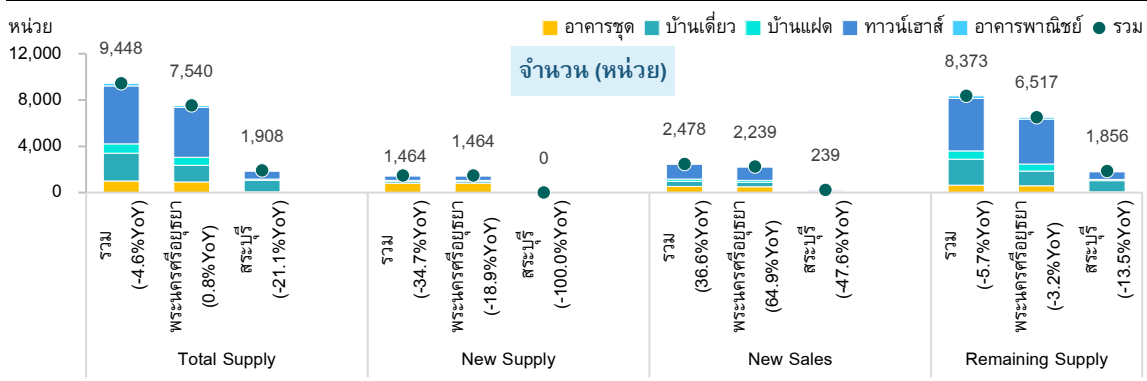
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ปี 2566

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ได้แก่ จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 9,448 หน่วย ลดลง 4.6% จากปี 2565 ด้วยมูลค่ารวม 28,696 ล้านบาท ลดลง 7.2%YoY โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 7,540 หน่วย ขยายตัว 0.8%YoY ทรงตัวใกล้เคียงจากปีก่อน มีสัดส่วนอยู่ที่ 79.8% มูลค่ารวม 23,295 ล้านบาท หดตัว 3.2%YoY มีสัดส่วน 81.2% ของมูลค่าที่อยู่อาศัยทั้งหมดใน 2 จังหวัด โดยที่อยู่อาศัยใน จ.พระนครศรีอยุธยา ราว 57.3% เป็นทาวน์เฮาส์ สำหรับ จ.สระบุรี มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,908 หน่วย ลดลง 21.1%YoY มูลค่ารวม 5,401 ล้านบาท ลดลง 21.0%YoY 51.3% เป็นบ้านเดี่ยว หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 2 จังหวัด พบว่า 89.5% เป็นบ้านจัดสรร จำนวน 8,454 หน่วย (มูลค่า 27,204 ล้านบาท) เป็นทาวน์เฮาส์กว่า 53.2% ที่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ จ.พระนครศรีอยุธยา รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว 25.5% บ้านแฝด 8.5% และอาคารพาณิชย์ 2.5% มีอาคารชุด 990 หน่วย คิดเป็น 10.5% (มูลค่า 1,492 ล้านบาท)



รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดปี 2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 1,464 หน่วย ลดลง 34.7%YoY มูลค่ารวม 3,402 ล้านบาท ลดลง 63.9%YoY ส่วนใหญ่ 54.4% เป็นอาคารชุด จำนวน 797 หน่วย ขณะที่บ้านจัดสรรมี 667 หน่วย คิดเป็น 45.6% แบ่งเป็นทาวน์เฮาส์ 380 หน่วย สัดส่วน 26.0% รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 164 หน่วย สัดส่วน 11.2% บ้านแฝด 108 หน่วย สัดส่วน 7.4% และอาคารพาณิชย์ 15 หน่วย คิดเป็น 1.0% โดยทั้งหมดอยู่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา ไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ใน จ.สระบุรี

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ปี 2566 พบว่า ปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ด้วยจำนวน 2,478 หน่วย มูลค่ารวม 7,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.6%YoY และ 36.1%YoY ตามลำดับ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 520 หน่วย มูลค่า 926 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 1,958 หน่วย มูลค่า 6,146 ล้านบาท แบ่งเป็นทาวน์เฮาส์ 51.7% บ้านเดี่ยว 18.7% สำหรับจำนวนอาคารชุดขายได้มากอยู่ในระดับราคา 1-2 ล้านบาท ส่วนบ้านจัดสรรขายได้มากอยู่ในระดับราคา 1.5-5 ล้านบาท ทั้งนี้ ในจำนวนยอดขายได้ใหม่ 72.7% เป็นผู้ประกอบนอกตลาดและ 27.3% เป็นผู้ประกอบการในตลาด สำหรับยอดขายใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 2,239 หน่วย เพิ่มขึ้น 64.9%YoY จากทุกประเภทที่อยู่อาศัย ขณะที่ จ.สระบุรี ขายได้จำนวน 239 หน่วย ลดลง 47.6%YoY

REIC เปิดเผยว่าตลาดที่อยู่อาศัยใน จ.พระนครศรีอยุธยา เป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการ เนื่องจากมีการขยายตัวในด้านการจ้างงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม และเป็นทางเลือกของการซื้อที่อยู่อาศัยใกล้กรุงเทพฯ ในขณะที่ จ.สระบุรี เป็นพื้นที่ที่น่ากังวลที่สุดเพราะตัวเลขการขายชะลอตัวอย่างมาก และคาดว่าน่าจะเริ่มฟื้นตัวในปี 2568

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562-2566



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงษ์ พันทวีศักดิ์
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเต็ม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>