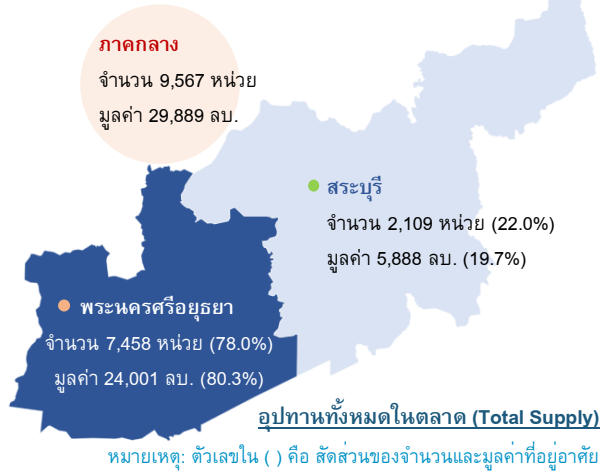




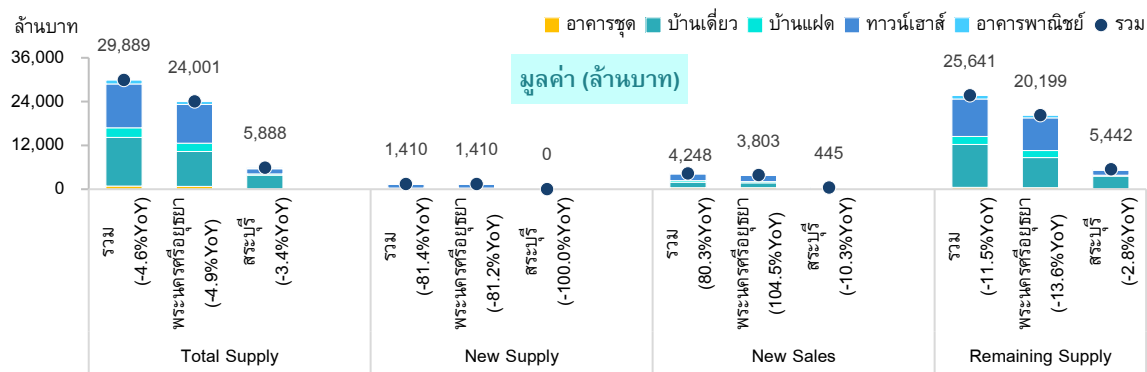
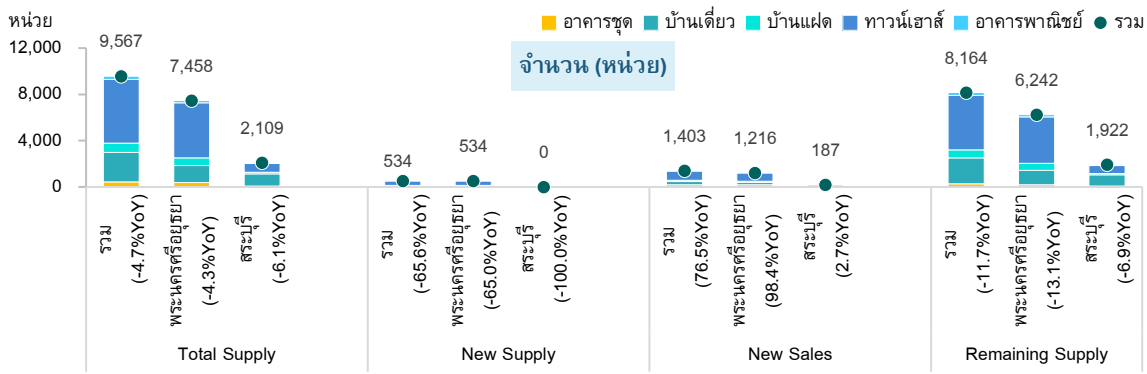
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลางในช่วงครึ่งปีแรกปี 2566

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ได้แก่ จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 9,567 หน่วย หดตัว 4.7%YoY มีมูลค่ารวม 29,889 ล้านบาท หดตัว 4.6%YoY หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า 95.3% เป็นบ้านจัดสรร จำนวน 9,119 หน่วย มูลค่า 28,991 ล้านบาท และกว่า 57.7% เป็นบ้านทาวน์เฮาส์ ตามมาด้วย บ้านเดี่ยว 26.4% บ้านแฝด 8.4% และอาคารพาณิชย์ 2.7% ตามลำดับ ที่เหลือ 4.7% เป็นอาคารชุดจำนวน 448 หน่วย มูลค่า 899 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่กว่า 78% อยู่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 7,458 หน่วย มูลค่ารวม 24,001 ล้านบาท หดตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 4.3%YoY และ 4.9%YoY ตามลำดับ ทั้งนี้ 63.5% ของจำนวนที่อยู่อาศัยใน จ.พระนครศรีอยุธยา เป็นทาวน์เฮาส์ ส่วน จ.สระบุรี มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวม 2,109 หน่วย ลดลง 6.1%YoY มีมูลค่ารวม 5,888 ล้านบาท หดตัวลง 3.4%YoY โดย 50.5% เป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 37.0%



รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดครึ่งปีแรกของปี 2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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

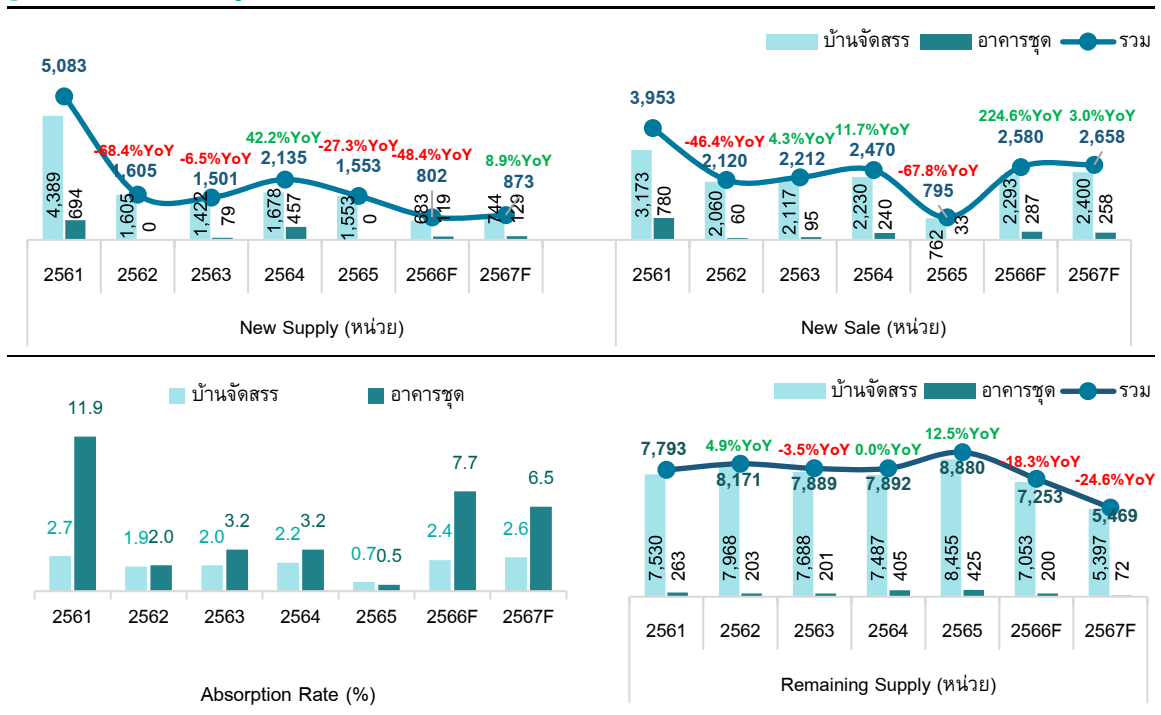


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนอยู่ที่ 534 หน่วย หดตัว 65.6%YoY มูลค่า 1,410 ล้านบาท หดตัว 81.4%YoY และทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ใน จ. พระนครศรีอยุธยา เท่านั้น และกว่า 71.2% เป็นทาวน์เฮาส์ ด้วยจำนวน 380 หน่วย ตามมาด้วย อาคารชุด 79 หน่วย บ้านเดี่ยว 60 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 15 หน่วย ส่วน จ.สระบุรี ไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีแรก

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่า ภาพรวมปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ด้วยจำนวน 1,403 หน่วย มูลค่ารวม 4,248 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 76.5%YoY และ 80.3%YoY ตามลำดับ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 176 หน่วย มูลค่า 393 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 1,227 หน่วย มูลค่า 3,855 ล้านบาท โดย 57.3 % เป็นยอดขายทาวน์เฮาส์ ตามมาด้วยบ้านเดี่ยว 21.0% และอาคารชุด 12.5% สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้มากอยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 1.5-3 ล้านบาท และจากจำนวนยอดขายได้ใหม่ 69.4% เป็นผู้ประกอบนอกตลาดที่ส่วนใหญ่เน้นการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรกว่า 78.7% ส่วนอาคารชุด 95.5% จะเป็นผู้ประกอบการในตลาด สำหรับยอดขายได้ใหม่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา ขายได้ 1,216 หน่วย จ.สระบุรี 187 หน่วย

REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 7,253 หน่วย ลดลง 18.3%YoY เป็นการลดลงจากยอดขายได้ใหม่เพิ่มสูงขึ้นในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะใน จ.พระนครศรีอยุธยาที่มียอดขายเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน แต่ในส่วนโครงการอาคารชุดยังมีเหลือขายมากพอสมควรโดยเฉพาะในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2561-2567F



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 จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง