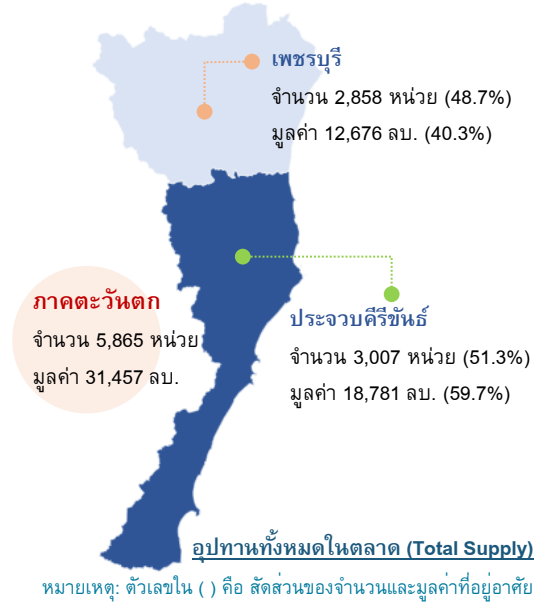




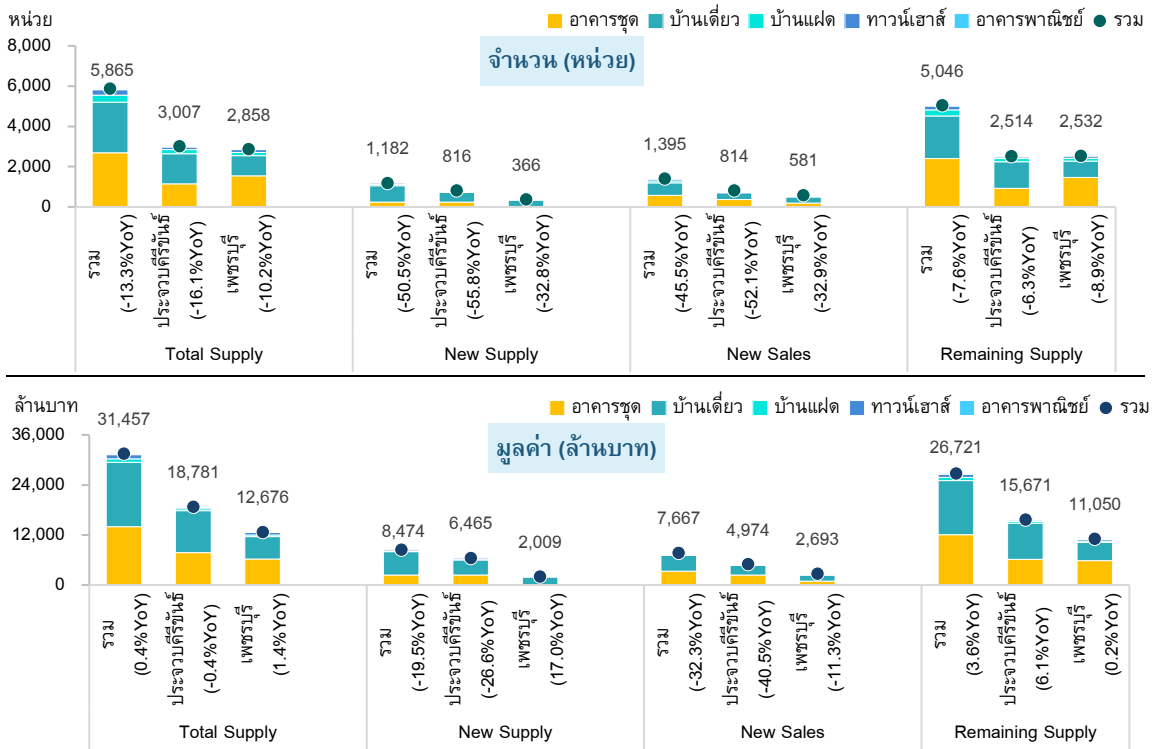
## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ปี 2566

### • สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตก 2 จังหวัด ได้แก่ จ.เพชรบุรี และ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 5,865 หน่วย ลดลง 13.3%YoY จากปี 2565 มีมูลค่ารวม 31,457 ล้านบาท ทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 0.4%YoY ซึ่งทั้งสองจังหวัดยังมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกัน โดย จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวน 3,007 หน่วย ลดลง 16.1%YoY มูลค่า 18,781 ล้านบาท ลดลง 0.4%YoY ส่วน จ.เพชรบุรีมี 2,858 หน่วย ลดลง 10.2%YoY มูลค่า 12,676 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4%YoY และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า 54.2% เป็นบ้านจัดสรร ด้วยจำนวน 3,176 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.8%YoY มูลค่า 17,469 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 42.8% ตามมาด้วย บ้านแฝด 6.0% ทาวน์เฮาส์ 4.5% และอาคารพาณิชย์ 0.8% ตามลำดับ ส่วนอาคารชุดมีจำนวน 2,689 หน่วย ลดลง 28.0%YoY มีสัดส่วนที่ 45.8% มูลค่ารวม 13,988 ล้านบาท



รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดปี 2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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

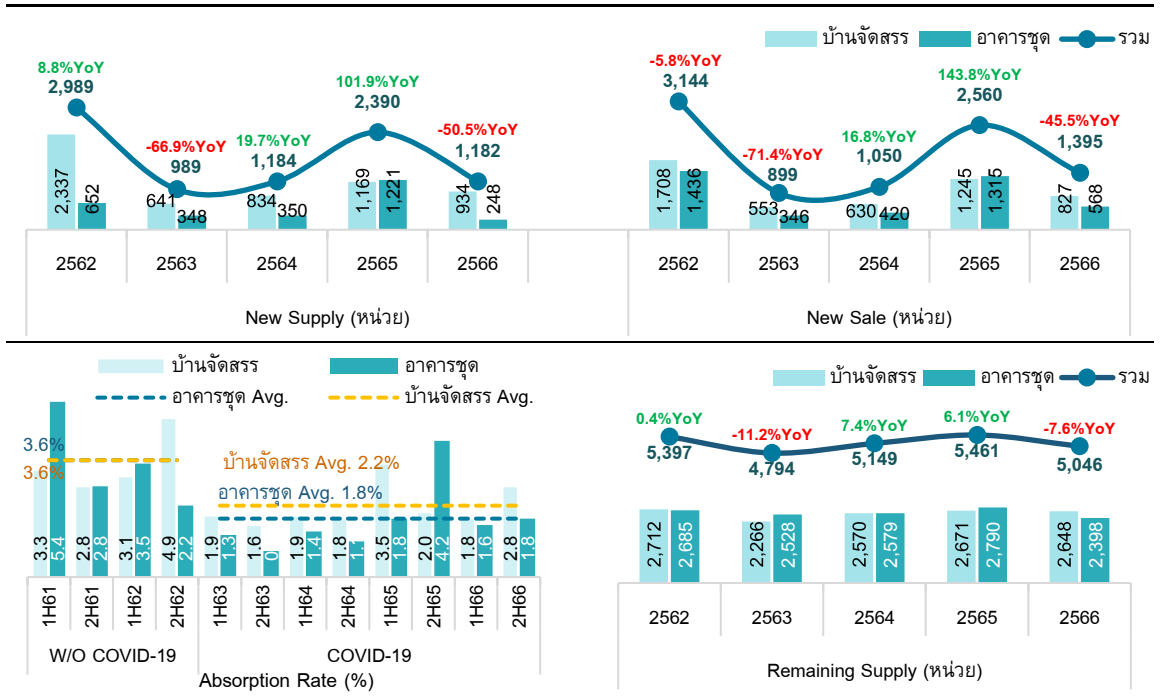


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนรวม 1,182 หน่วย ลดลง 50.5%YoY ด้วยมูลค่า 8,474 ล้านบาท ลดลง 19.5%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 934 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 79.0% มูลค่ารวม 6,065 ล้านบาท อาคารชุด จำนวน 248 หน่วย สัดส่วน 21.0% มูลค่า 2,409 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 69.0% อยู่ใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 816 หน่วย ลดลง 55.8%YoY ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 463 หน่วย ตามมาด้วยอาคารชุดจำนวน 248 หน่วย ส่วน จ.เพชรบุรี มี 366 หน่วย ลดลง 32.8%YoY เกือบทั้งหมดเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 343 หน่วย ไม่มีอาคารชุดเปิดใหม่

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ด้วยจำนวน 1,395 หน่วย ลดลง 45.5%YoY มูลค่ารวม 7,667 ล้านบาท ลดลง 32.3%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดขายได้ 568 หน่วย ลดลง 57.0%YoY สัดส่วน 40.7% มูลค่า 3,326 ล้านบาท บ้านจัดสรร 827 หน่วย ลดลง 33.6%YoY สัดส่วน 59.3% มูลค่ารวม 4,341 ล้านบาท โดยยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว สำหรับราคาอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่ขายได้มากอยู่ที่ 2-7.5 ล้านบาท โดยในจำนวนที่ขายได้ส่วนใหญ่ในกลุ่มบ้านจัดสรรเป็นผู้ประกอบนอกตลาด ขณะที่อาคารชุดที่ขายได้จะเป็นกลุ่มผู้ประกอบการในตลาด ทั้งนี้ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ขายได้ 814 หน่วย ลดลง 52.1%YoY และ จ.เพชรบุรี ขายได้จำนวน 581 หน่วย ลดลง 32.9%YoY

จากข้อมูลของ REIC พบว่าภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตกในปี 2566 ปรับตัวแย่งลงทั้งสองจังหวัดจากที่ขยายตัวดีในปี 2565 แต่จากจำนวนอุปทานที่เข้ามาเติมมีน้อยกว่ายอดขายได้ใหม่ส่งผลให้อุปทานเหลือขายลดลงและอัตราการดูดซับปรับตัวขึ้นเล็กน้อย โดย REIC คาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2567 จะทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อน และคาดว่าจะไม่มีอาคารชุดเปิดใหม่ใน จ.เพชรบุรี เนื่องจากมีโครงการคงค้างเหลือขายอยู่พอสมควร ขณะที่ยอดขายได้ใหม่คาดว่าจะปรับตัวขึ้นโดยเฉพาะกลุ่มอาคารชุดใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ที่จะขยายตัวตามการท่องเที่ยว ขณะที่กลุ่มบ้านจัดสรรอาจจะขยายตัวใกล้เคียงกับปีก่อนในทั้งสองจังหวัด

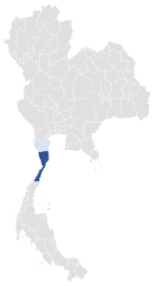
รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562-2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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



## ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม ([watcharapann@lhbank.co.th](mailto:watcharapann@lhbank.co.th))

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

## LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงษ์ พันทวีศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัตน์ ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ 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/>

## Disclaimer:

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