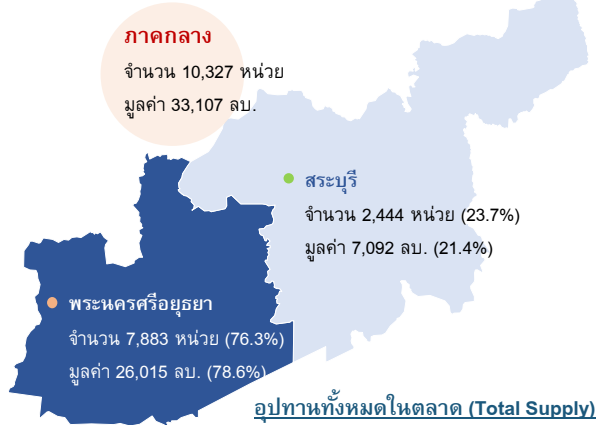




สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลางครึ่งแรกปี 2567

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

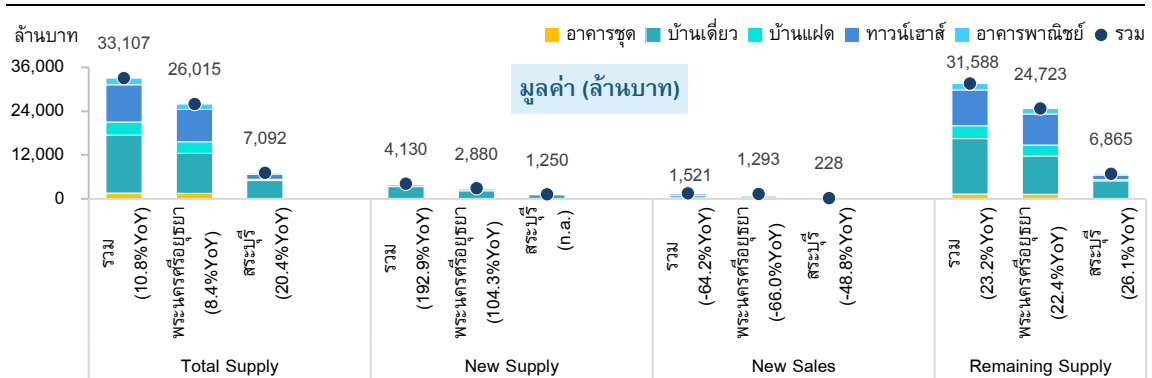
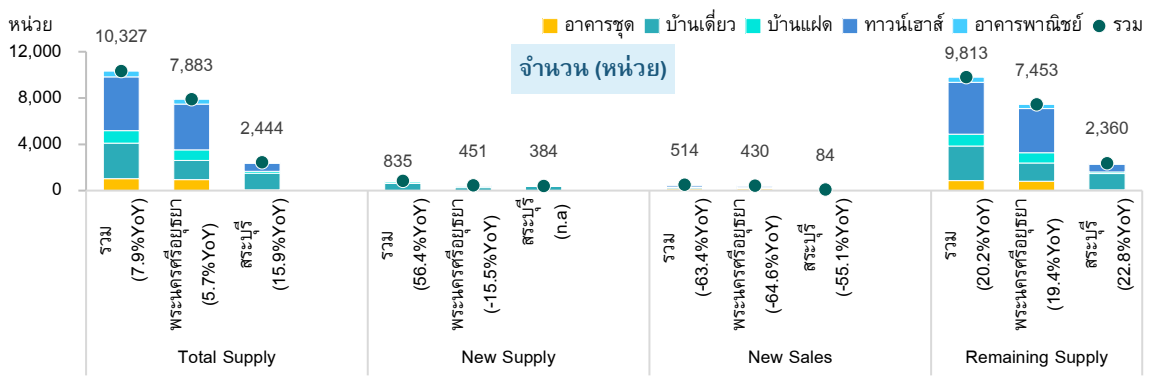
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ได้แก่ จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 10,327 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.9%YoY ด้วยมูลค่ารวม 33,107 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.8%YoY โดยจำนวนที่อยู่อาศัย 76.3% อยู่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 7,883 หน่วย ขยายตัว 5.7%YoY มูลค่ารวม 26,015 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.4%YoY มีสัดส่วน 78.6% ของมูลค่าที่อยู่อาศัยทั้งหมดใน 2 จังหวัด และจำนวน 50.2% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดใน จ.พระนครศรีอยุธยา เป็นทาวน์เฮาส์ สำหรับ จ.สระบุรี มีจำนวนที่อยู่อาศัย 2,444 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.9%YoY มูลค่ารวม 7,092 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.4%YoY จำนวน 59.2% เป็นบ้านเดี่ยว หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 2 จังหวัด พบว่า 90.1% เป็นบ้านจัดสรร จำนวน 9,308 หน่วย (มูลค่า 31,531 ล้านบาท) จำนวน 44.9% เป็นทาวน์เฮาส์ และส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ จ.พระนครศรีอยุธยา รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว 30.0% บ้านแฝด 10.4% และอาคารพาณิชย์ 4.8% มีอาคารชุด 1,019 หน่วย คิดเป็น 9.9% (มูลค่า 1,576 ล้านบาท)



อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาด 1H67



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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

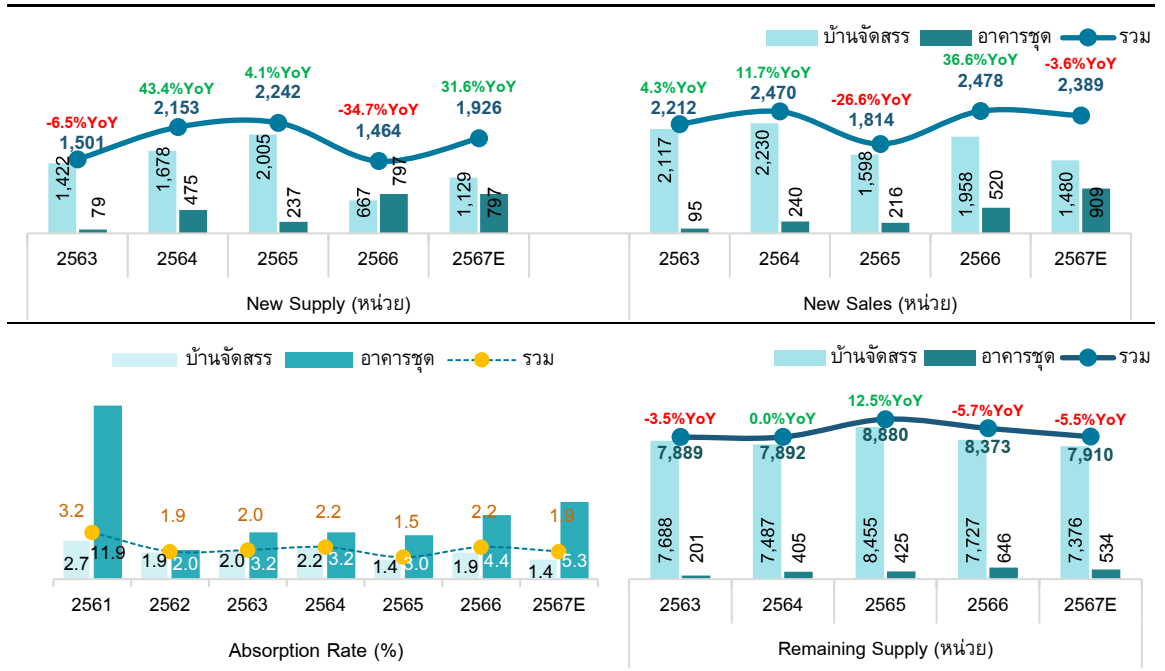


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 835 หน่วย เพิ่มขึ้น 56.4%YoY มูลค่ารวม 4,130 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 192.9%YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานต่ำ เนื่องจาก จ.สระบุรี ไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในครึ่งแรกปี 2567 ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 619 หน่วย หรือ 74.1% เป็นบ้านเดี่ยว ตามมาด้วยบ้านแฝด 122 หน่วย ทาวน์เฮาส์ 76 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 18 หน่วย ทั้งนี้ ไม่มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ในทั้งสองจังหวัด โดย จ.พระนครศรีอยุธยา มีบ้านเดี่ยวเปิดใหม่ 263 หน่วย สูงสุดในจังหวัด คิดเป็นสัดส่วน 58.3% รองลงมาเป็นบ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่มีอาคารพาณิชย์เปิดใหม่ ส่วน จ.สระบุรี มีบ้านเดี่ยวเปิดใหม่สูงสุดในจังหวัดคิดเป็นสัดส่วน 92.7% จำนวน 356 หน่วย รองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์และบ้านแฝด ไม่มีทาวน์เฮาส์เปิดขายใหม่

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) พบว่าหดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ด้วยจำนวน 514 หน่วย มูลค่ารวม 1,521 ล้านบาท ลดลง 63.4%YoY และ 64.2%YoY ตามลำดับ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 142 หน่วย มูลค่า 240 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 372 หน่วย มูลค่า 1,279 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 123 หน่วย ทาวน์เฮาส์ 170 หน่วย บ้านแฝด 44 หน่วยและอาคารพาณิชย์ 35 หน่วย โดยจำนวนที่ขายได้ส่วนใหญ่อยู่ที่ราคา 1.5-2.0 ล้านบาท ตามมาด้วย 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาท ตามลำดับ โดย 78.2% ของบ้านจัดสรรที่ขายได้เป็นของผู้ประกอบการนอกตลาด ขณะที่อาคารชุดที่ขายได้ 99.3% เป็นผู้ประกอบการในตลาด สำหรับยอดขายใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 430 หน่วย มูลค่า 1,293 ล้านบาท ส่วนใหญ่อยู่ในทำเลนครฯ โรจนะ ส่วน จ.สระบุรี ขายได้จำนวน 84 หน่วย มูลค่า 228 ล้านบาท โดยหดตัวลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าในสองจังหวัด ทั้งนี้ไม่มีอาคารชุดขายได้ใหม่ใน จ.สระบุรี

REIC เปิดเผยว่าตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี พบว่าตลาดยังคงเผชิญกับปัญหากำลังซื้อที่อ่อนแอลง อันเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและเศรษฐกิจท้องถิ่นที่ชะลอตัว โดยเฉพาะในภาคอุตสาหกรรมที่มีการลดกำลังการผลิตและเลิกกิจการ ส่งผลกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีการชะลอตัวของยอดขายใหม่อย่างชัดเจน

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2563-2567E



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตศว์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัตน์ ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ 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