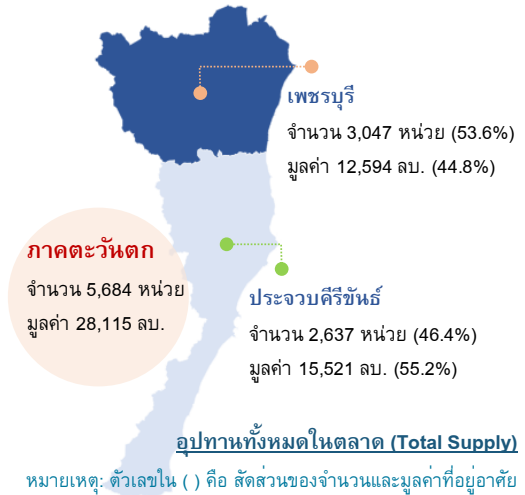




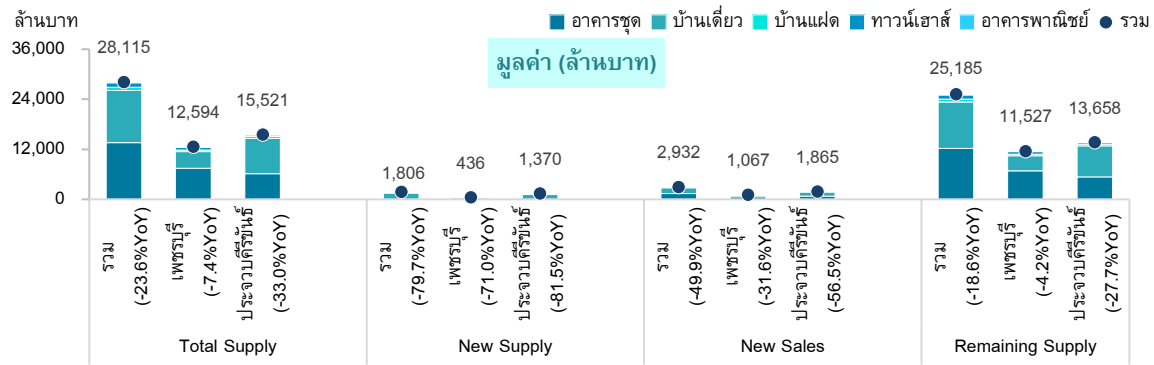
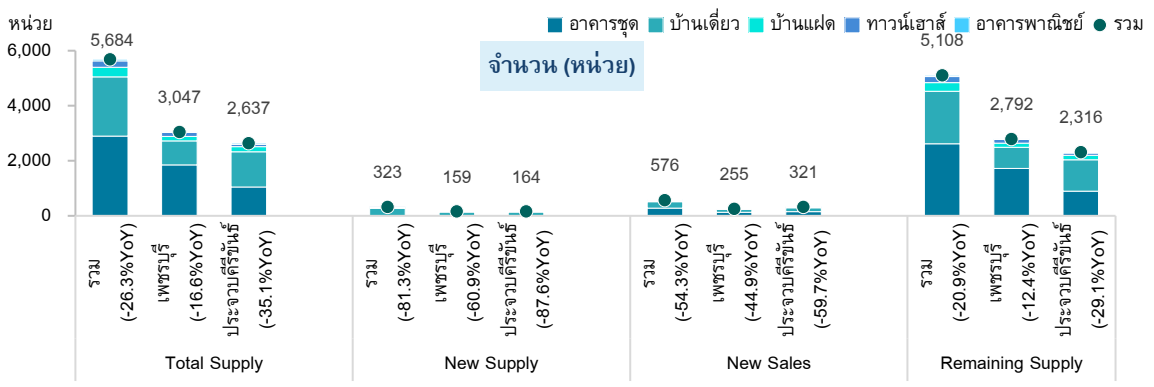
## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตกในช่วงครึ่งแรกปี 2566

### • สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตก 2 จังหวัด จ.เพชรบุรี และ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 5,684 หน่วย หดตัว 26.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีมูลค่ารวม 28,115 ล้านบาท หดตัว 23.6%YoY ซึ่งเป็นการลดลงทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าจากทั้งสองจังหวัด โดยหากเป็นรายจังหวัดจะเห็นว่า จ.เพชรบุรี มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมากกว่า หรือคิดเป็นสัดส่วนที่ 53.6% ส่วนด้านมูลค่า จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีมูลค่ารวมสูงกว่า ด้วยสัดส่วนที่ 55.2% ทั้งนี้ จ.เพชรบุรีมี 3,047 หน่วย หดตัว 16.6%YoY มูลค่า 12,594 ล้านบาท หดตัว 7.4%YoY จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวน 2,637 หน่วย หดตัว 35.1%YoY มูลค่า 15,521 ล้านบาท หดตัว 33.0%YoY และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่าภาพรวมในสองจังหวัด 51.0% เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ด้วยจำนวน 2,897 หน่วย มูลค่า 13,586 ล้านบาท ส่วนอีก 49.0% เป็นกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 2,787 หน่วย มูลค่า 14,529 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวกว่า 44.4% ตามมาด้วย ทาวน์เฮาส์ 3.7% บ้านแฝด 2.9% และอาคารพาณิชย์ 0.6% ตามลำดับ



รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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

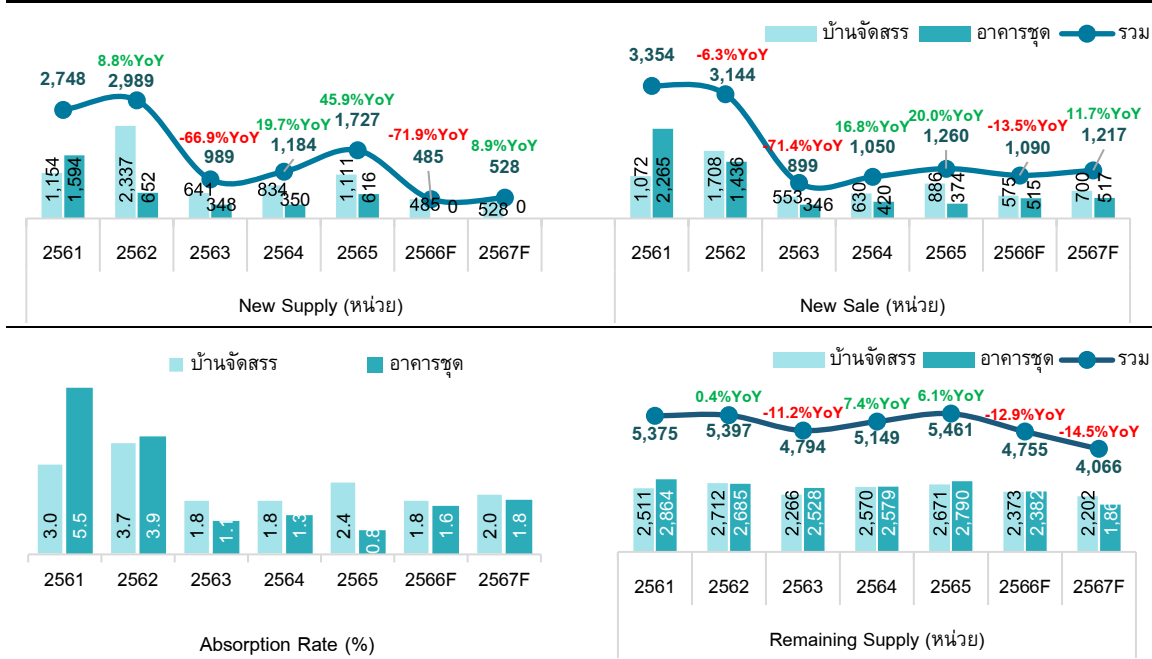


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า หดตัวลงค่อนข้างมาก โดยจำนวนหน่วยหดตัว 81.3%YoY และมูลค่าหดตัว 79.7%YoY โดยอุปทานทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร แบ่งเป็น บ้านเดี่ยวจำนวน 273 หน่วย บ้านแฝด 34 หน่วย และทาวน์เฮาส์ 16 หน่วย ตามลำดับ โดยพบว่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในทั้งสองจังหวัดมีจำนวนที่ใกล้เคียงกัน จ.เพชรบุรีมี 159 หน่วย มูลค่า 436 ล้านบาท กว่า 86% เป็นบ้านเดี่ยว ส่วนจังหวัด จ.ประจวบคีรีขันธ์มี 1,845 หน่วย มูลค่า 1,370 ล้านบาท เป็นบ้านเดี่ยว 84%

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 576 หน่วย หดตัว 54.3%YoY ด้วยมูลค่า 2,932 ล้านบาท หดตัว 49.9%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 277 หน่วย มูลค่า 1,393 ล้านบาท บ้านจัดสรร 299 หน่วย มูลค่า 1,539 ล้านบาท (ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว) สำหรับราคาขายที่อยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-7.5 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการนอกตลาดกว่า 73.8% ที่เหลือ 26.2% ผู้ประกอบการในตลาด ซึ่งอาคารชุดส่วนใหญ่ที่ขายได้ 53.8% เป็นผู้ประกอบการในตลาด ขณะที่บ้านจัดสรรเป็นผู้ประกอบการนอกตลาดเกือบทั้งหมด จ.เพชรบุรีมีจำนวนขายได้ 255 หน่วย หดตัว 44.9%YoY และ จ.ประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 321 หน่วย หดตัว 59.7%YoY

REIC คาดการณ์ ภาพรวมปี 2566 จำนวนหน่วยเหลือขาย 4,755 หน่วย จะลดลง 12.9%YoY โดยเป็นการลดลงจากการขายได้ใหม่จากความต้องการซื้อในพื้นที่ และการชะลอเปิดโครงการใหม่ ซึ่งตลาดแทบราบไม่ นำเป็นห่วง ที่น่ากังวลคืออาคารชุดพักอาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในพื้นที่ชะอำตอนเหนือซึ่งมีจำนวนหน่วยเหลือขายอยู่มาก จึงจำเป็นต้องเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษ

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2561-2567F



ที่มา : REIC

### ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

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