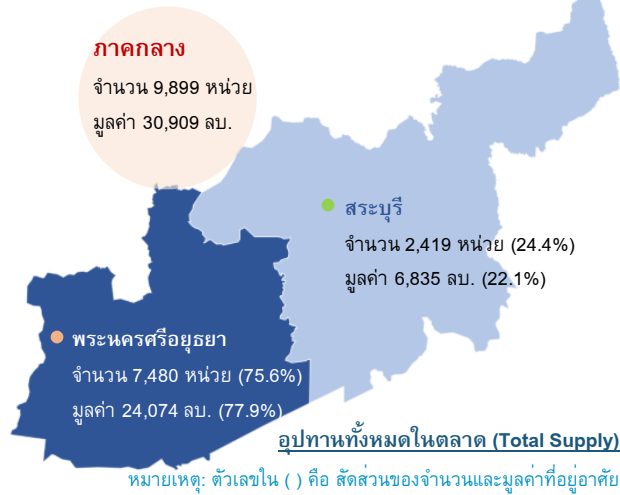




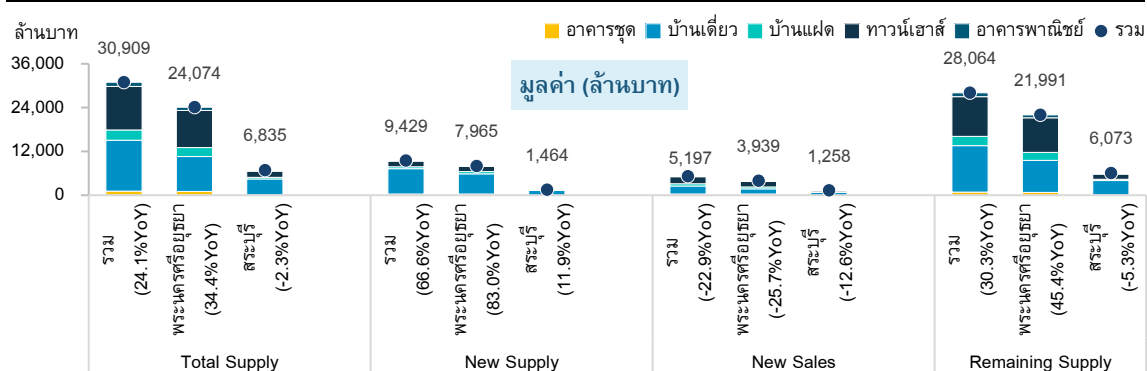
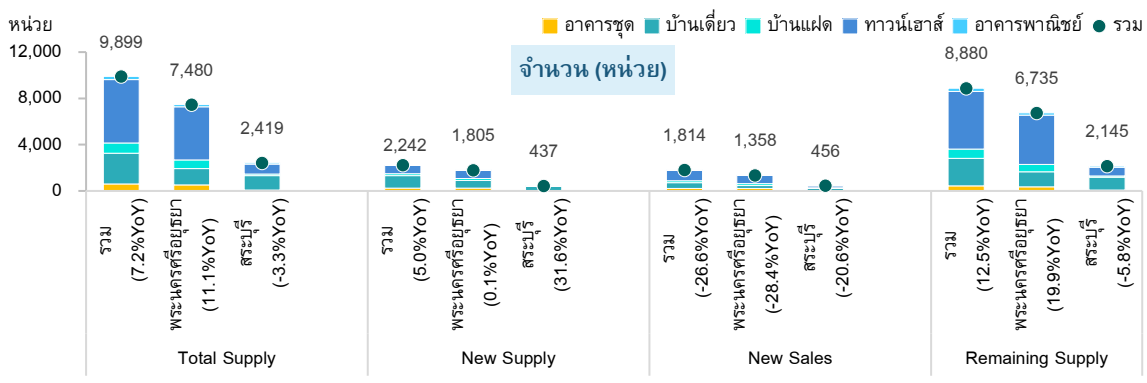
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ปี 2565

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ได้แก่ จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ปี 2565 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 9,899 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.2% จากปี 2564 มีมูลค่ารวม 30,909 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.1%YoY โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 7,480 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 75.6% มีมูลค่ารวม 24,074 ล้านบาท มีสัดส่วนอยู่ที่ 77.9% และเป็น การปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 11.1%YoY และ 34.4%YoY ตามลำดับ และ 61.6% ของจำนวนที่อยู่อาศัยใน จ.พระนครศรีอยุธยา เป็น ทาวน์เฮาส์ ส่วน จ.สระบุรี มีที่อยู่อาศัยรวม 2,419 หน่วย ลดลง 3.3%YoY มูลค่ารวม 6,835 ล้านบาท ลดลง 2.3%YoY และส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยในภาคกลาง พบว่า 93.9% เป็นบ้านจัดสรร จำนวน 9,291 หน่วย (มูลค่า 29,766 ล้านบาท) และส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์กว่า 55.2% ตามมาด้วย บ้านเดี่ยว 26.8% บ้านแฝด 8.9% และอาคารพาณิชย์ 2.9% ตามลำดับ ที่เหลือ 6.1% เป็นอาคารชุดจำนวน 608 หน่วย (มูลค่า 1,143 ล้านบาท)



รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดปี 2565



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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

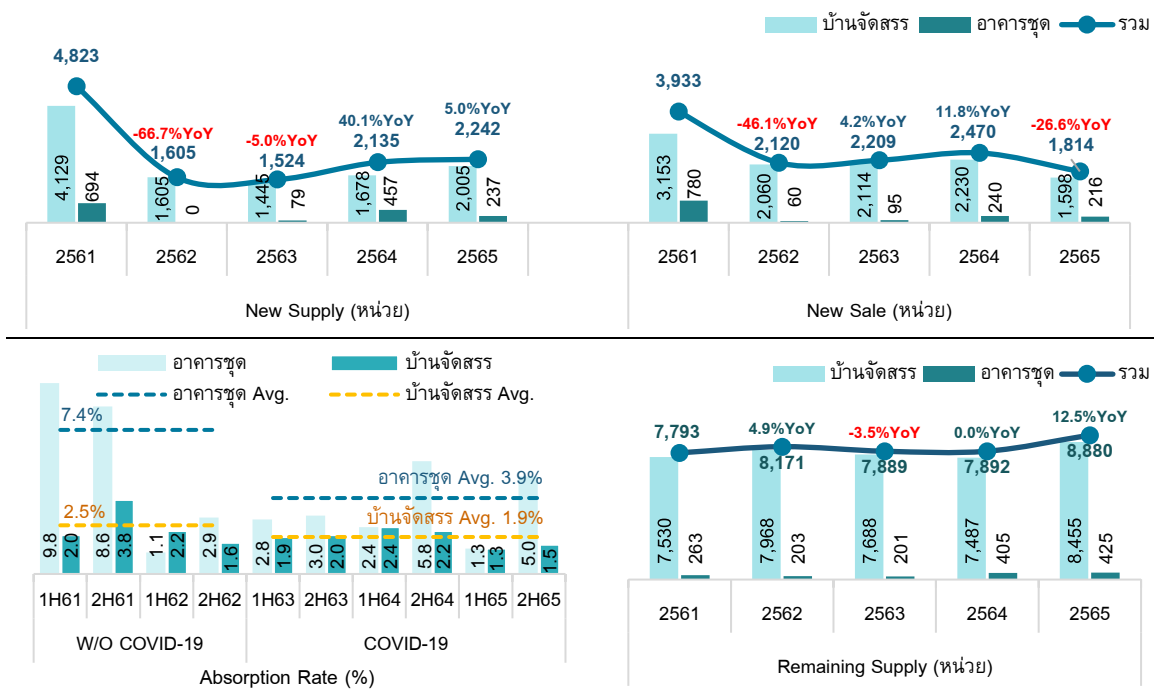


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 2,242 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.0%YoY มีมูลค่า 9,429 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.6%YoY ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 1,073 หน่วย และทาวน์เฮาส์จำนวน 733 หน่วย โดยสัดส่วน 40.1% ของจำนวนที่เปิดขายใน จ.พระนครศรีอยุธยา เป็นทาวน์เฮาส์ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 37.5% ส่วน จ.สระบุรี จำนวนเกือบทั้งหมดกว่า 90.8% เป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 397 หน่วย ไม่มีอาคารชุดเปิดขายใหม่

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ปี 2565 พบว่า ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ด้วยจำนวน 1,814 หน่วย มูลค่ารวม 5,197 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 216 หน่วย มูลค่า 358 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 1,598 หน่วย มูลค่า 4,839 ล้านบาท โดยยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้มากอยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาท ส่วนด้านมูลค่าระดับราคาที่ขายได้และมีมูลค่าสูงสุด คือ 3-5 ล้านบาท ทั้งนี้ ในจำนวนยอดขายได้ใหม่ 69.4% เป็นผู้ประกอบนอกตลาดและส่วนใหญ่นำการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ขณะที่ผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดจะเน้นการพัฒนาโครงการอาคารชุดเป็นหลัก ส่วนยอดขายได้ใหม่รวมใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 1,358 หน่วย และ จ.สระบุรี ขายได้จำนวน 456 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ เปิดเผยว่า ภาคกลาง ตลาดที่อยู่อาศัยยังอยู่ในช่วงชะลอตัว แต่จะเห็นความเปลี่ยนแปลงของตลาดอาคารชุดที่ดีขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง แต่ยังมีสินค้ารอขายอยู่มากในบางพื้นที่ ส่งผลให้อัตราดูดซับโดยรวมไม่ดีนัก ส่วนตลาดบ้านเดี่ยวยังคงไปได้ แต่ทาวน์เฮาส์พบว่ายังคงมีปัญหาการขายจากอุปทานที่มีอยู่มาก

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2561-2565



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวิชัยพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

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