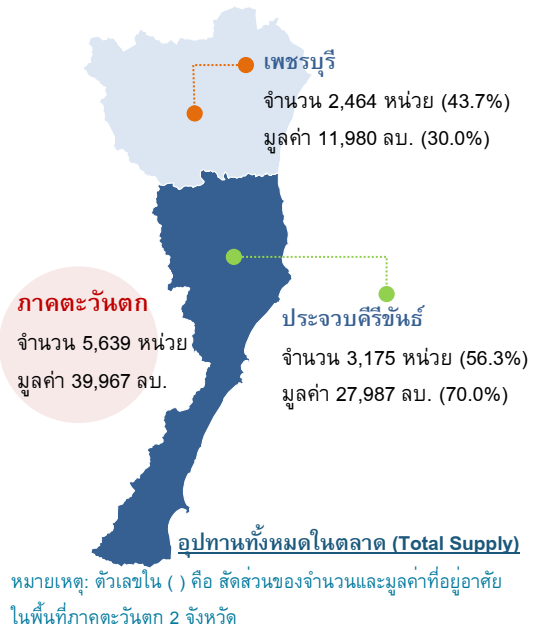




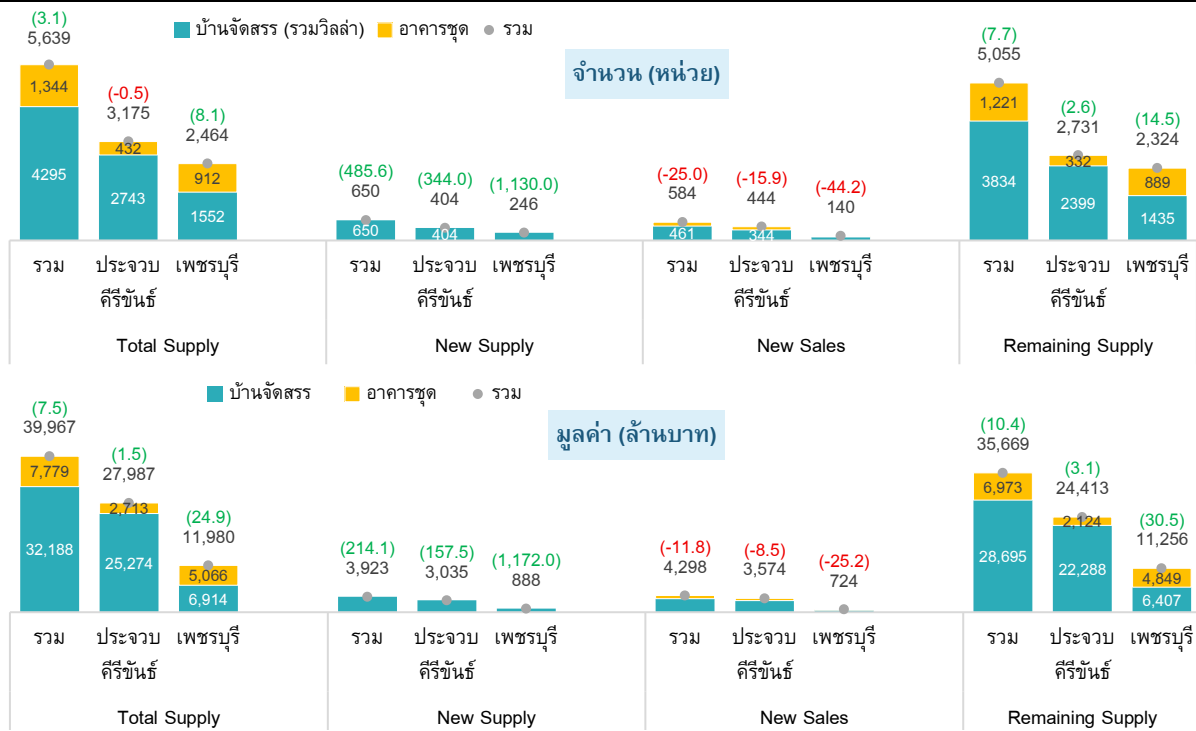
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ครั้งแรกปี 2569

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตก 2 จังหวัด ได้แก่ จ.เพชรบุรี และ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ของ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ครั้งแรกของปี 2569 มีที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 5,639 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.1%YoY มีมูลค่ารวม 39,967 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.5%YoY โดยจำนวน 3,175 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วน 56.3% อยู่ในพื้นที่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน (-0.5%YoY) มูลค่า 27,987 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5%YoY ส่วน จ.เพชรบุรี มีจำนวน 2,464 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.1%YoY มูลค่า 11,980 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.9%YoY ทั้งนี้ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า เป็นบ้านจัดสรร (รวมวิลล่า) จำนวน 4,295 หน่วย เพิ่มขึ้น 19.8%YoY มูลค่า 32,188 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.7%YoY ส่วนอาคารชุดมีจำนวน 1,344 หน่วย ลดลง 28.8%YoY มูลค่า 7,779 ล้านบาท ลดลง 20.9%YoY โดยที่อยู่อาศัยใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ 86.4% เป็นบ้านจัดสรร ซึ่งมีวิลล่าเป็นกลุ่มที่เติบโตโดดเด่นถึง 88.7%YoY ส่วน จ.เพชรบุรี เป็นบ้านจัดสรร 63.0% เพิ่มขึ้น 30.7%YoY ที่เหลือ 37.0% เป็นอาคารชุด ลดลง 16.6%YoY



รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ครั้งแรกปี 2569



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY) | บ้านจัดสรรรวมวิลล่า

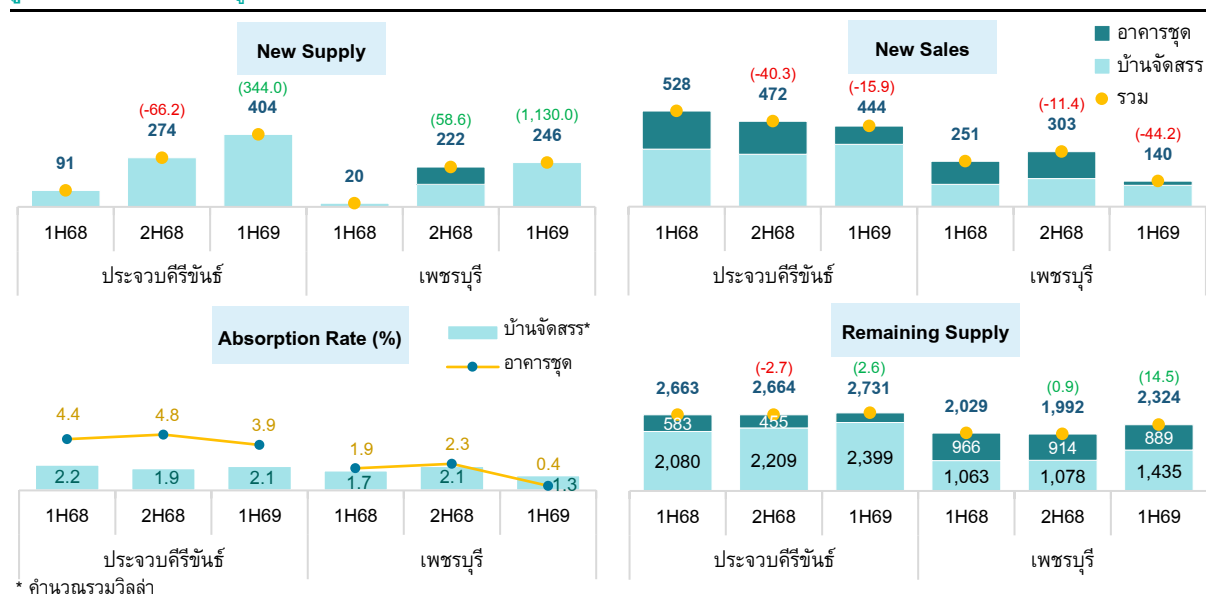


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า ปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าจากฐานที่ต่ำในปีก่อน โดยมีจำนวน 650 หน่วย เพิ่มขึ้น 485.6%YoY มูลค่ารวม 3,923 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 214.1%YoY โดยเป็นบ้านจัดสรรทั้งหมด และไม่มีอาคารชุดเปิดใหม่ในทั้ง 2 จังหวัด ทั้งนี้ จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 404 หน่วย มูลค่า 3,035 ล้านบาท ส่วนใหญ่อยู่ในโซนหินเหล็กไฟและทับใต้ ในจำนวนนี้เป็นวิลล่า 146 หน่วย ขณะที่ราคาเปิดขายเฉลี่ยลดลงเหลือ 7.5 ล้านบาทต่อหน่วย จาก 13.0 ล้านบาทในช่วงเดียวกันปีก่อน ส่วน จ.เพชรบุรี มีบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 246 หน่วย มูลค่า 888 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในโซนชะอำทั้งหมด

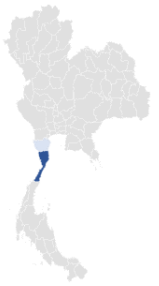
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ปรับตัวลดลงทั้งในเชิงจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมียอดขายรวม 584 หน่วย ลดลง 25.0%YoY คิดเป็นมูลค่า 4,298 ล้านบาท ลดลง 11.8%YoY จากกลุ่มอาคารชุดที่ขายได้เพียง 123 หน่วย ลดลง 63.6%YoY มูลค่า 806 ล้านบาท ลดลง 61.0%YoY ส่วนทางกับกลุ่มบ้านจัดสรรที่ขายได้ 461 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.5%YoY มูลค่า 3,493 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.6%YoY ทั้งนี้ หากแยกเป็นรายจังหวัด พบว่า จ.ประจวบคีรีขันธ์ มียอดขาย 444 หน่วย ลดลง 15.9%YoY มูลค่า 3,574 ล้านบาท ลดลง 8.5%YoY โดยอาคารชุดขายได้ 100 หน่วย ลดลง 52.6%YoY ขณะที่วิลล่าขายได้ 121 หน่วย เพิ่มขึ้นถึง 175.0%YoY ช่วยพยุงให้บ้านจัดสรรโดยรวมขยายตัว 8.5%YoY ส่วน จ.เพชรบุรี มียอดขายลดลงเหลือ 140 หน่วย ลดลง 44.2%YoY มูลค่า 724 ล้านบาท ลดลง 25.2%YoY จากอาคารชุดที่ขายได้เพียง 23 หน่วย ลดลง 81.9%YoY ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดนับตั้งแต่ปี 2565 ขณะที่บ้านจัดสรรรวมวิลล่าขายได้ 117 หน่วย ลดลง 5.6%YoY ส่งผลให้อุปทานคงเหลือทั้งภาคตะวันตกเพิ่มขึ้นเป็น 5,055 หน่วย (+7.7%YoY)

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตกในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 พบว่าอุปทานเพิ่มขึ้นเร็วกว่าอุปสงค์ จากการกลับมาเปิดโครงการแนวราบ ขณะที่ยอดขายหดตัวต่อเนื่องตามเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง ซึ่งกระทบกำลังซื้อในพื้นที่หัวหิน-ชะอำ สะท้อนจากการโอนห้องชุดของชาวต่างชาติใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ที่ลดลง แม้มาตรการลดค่าโอน-จดจำนองและผ่อนคลาย LTV จะช่วยพยุงตลาด แต่สถาบันการเงินยังเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ สำหรับครึ่งหลังของปี 2569 คาดว่าตลาดจะฟื้นตัวได้จำกัด โดยสถานการณ์น้ำท่วมใน จ.เพชรบุรี ช่วงเดือนตุลาคม และความเสี่ยงน้ำท่วมในพื้นที่ชายฝั่งช่วงฤดูฝน อาจทำให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจ ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อก โดยเฉพาะอาคารชุดในโซนชะอำ ขณะที่วิลล่าใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพ แต่โซนหินเหล็กไฟและเขาตะเกียบมีสต็อกสะสมและขายได้ช้า อาจนำไปสู่การแข่งขันด้านราคาเพิ่มขึ้น

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตกช่วง 1H68-1H69 (หน่วย)



* คำนวณรวมวิลล่า
ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY) | บ้านจัดสรรรวมวิลล่า



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพนธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



กฤษฎกร ตราชู

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพนธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธัญญาพร เล้าโสภากิรมย์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ภราดร หิมนุเต็น

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ฉบับ

เข้าใจ

ตอบโจทย์

Scan Here
For More Articles<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง