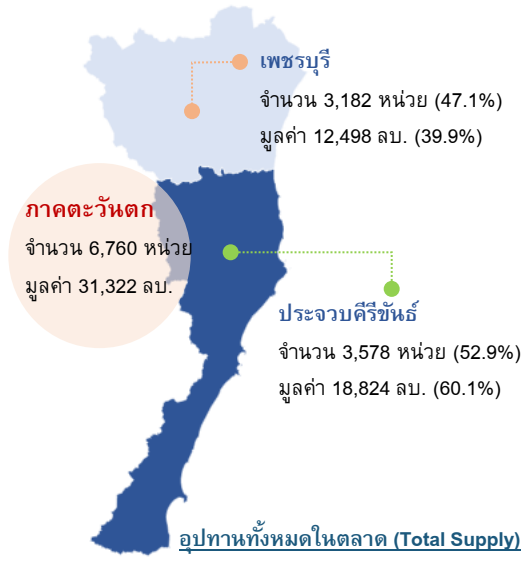




## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ปี 2565

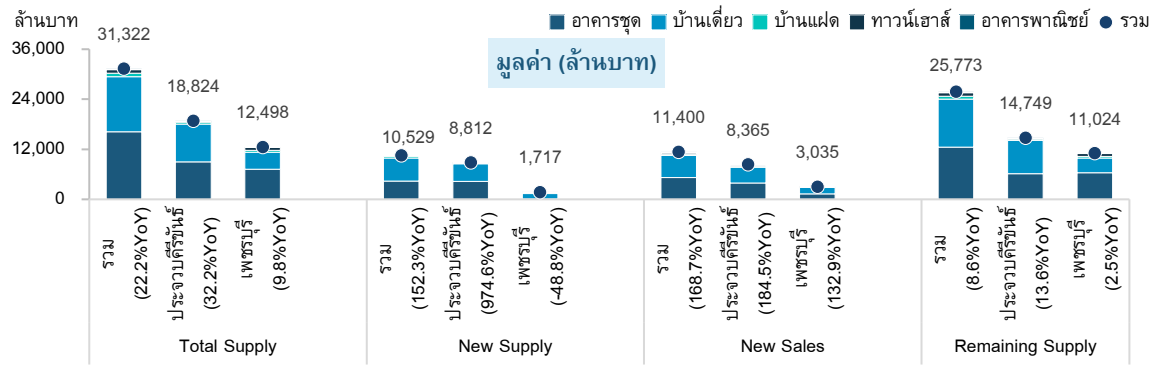
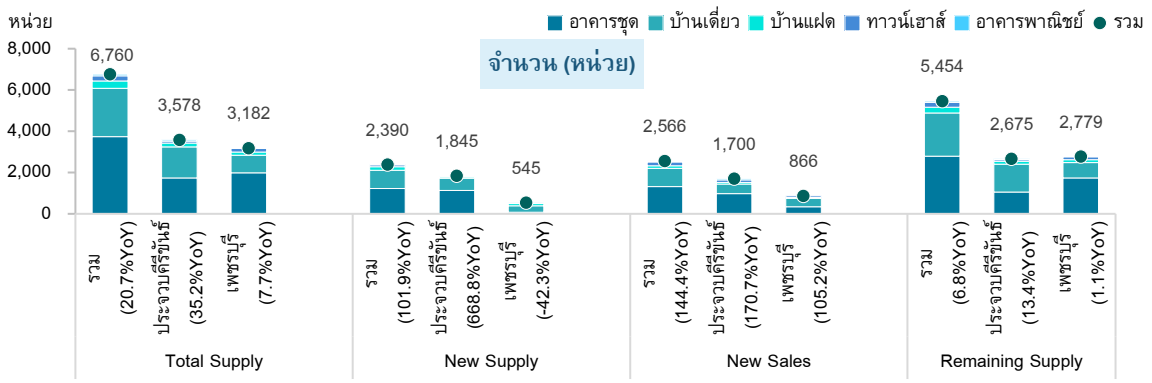
### • สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตก 2 จังหวัด จ.เพชรบุรี และ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ปี 2565 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 6,760 หน่วย เพิ่มขึ้น 20.7% จากปี 2564 มีมูลค่ารวม 31,322 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.2%YoY ซึ่งทั้งสองจังหวัดมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกันแต่ด้านมูลค่า จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีสัดส่วนมากกว่าอยู่ที่ 60.1% และภาพรวมในสองจังหวัดเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดย จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวน 3,578 หน่วย เพิ่มขึ้น 35.2%YoY มูลค่า 18,824 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.2%YoY จ.เพชรบุรีมี 3,182 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.7%YoY มูลค่า 12,498 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.8%YoY และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า 55.3% เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ด้วยจำนวน 3,737 หน่วย มูลค่า 16,215 ล้านบาท ที่เหลือ 44.7% จำนวน 3,023 หน่วย มูลค่า 15,107 ล้านบาท เป็นกลุ่มบ้านจัดสรร ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวกว่า 34.8% ตามมาด้วย บ้านแฝด 5.1% ทาวน์เฮาส์ 3.8% และอาคารพาณิชย์ 1.0% ตามลำดับ



อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)  
หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

### รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดปี 2565



ที่มา : REIC

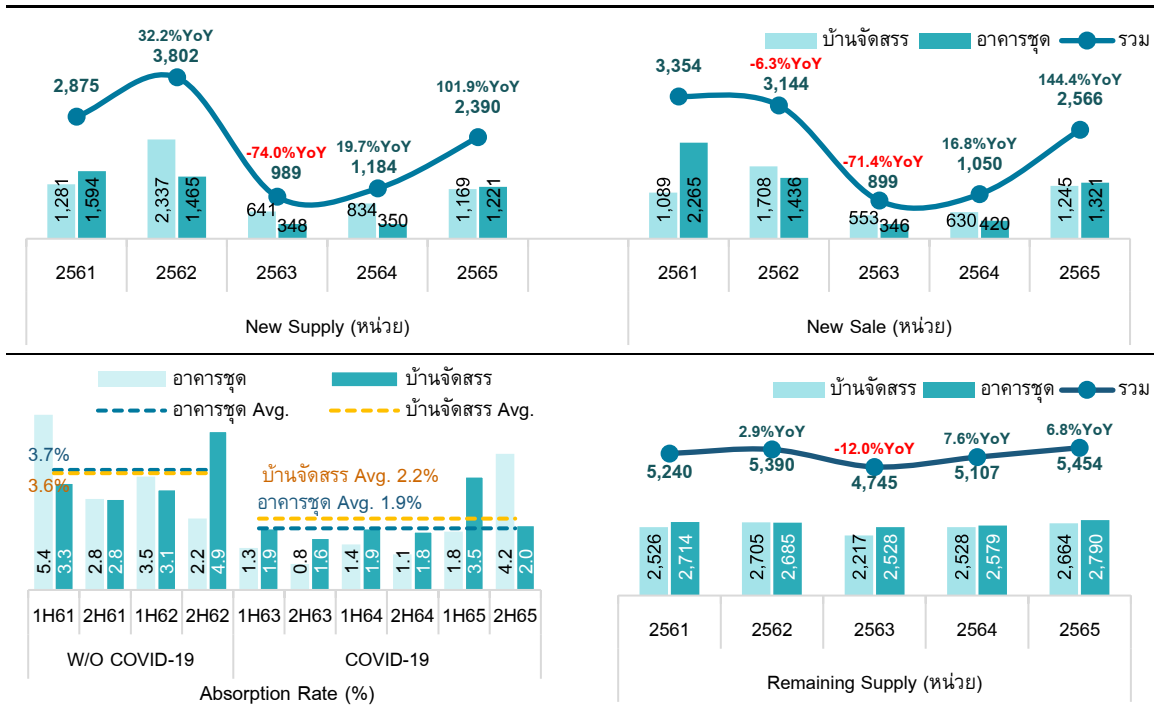


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดย 51.1% เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จำนวน 1,221 หน่วย ด้วยมูลค่า 4,414 ล้านบาท ที่เหลือ 41.9% เป็นบ้านจัดสรร จำนวน 1,169 หน่วย มูลค่า 6,115 ล้านบาท โดยกว่า 93.4% เปิดขายใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 1,845 หน่วย เพิ่มขึ้น 668.8%YoY ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดจำนวน 1,141 หน่วย ขณะที่ จ.เพชรบุรี มีเพียง 545 หน่วย ลดลง 42.3%YoY โดยบ้านเดี่ยวเป็นกลุ่มที่เปิดขายมากที่สุดจำนวน 309 หน่วย

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ปี 2565 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 2,566 หน่วย ด้วยมูลค่า 11,400 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,321 หน่วย มูลค่า 5,228 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 1,245 หน่วย มูลค่า 6,172 ล้านบาท โดยยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้อยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก โดยในจำนวนที่ขายได้มีสัดส่วนของผู้ประกอบนอกตลาดและผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดใกล้เคียงกัน ซึ่งอาคารชุดส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการในตลาด ส่วนบ้านจัดสรรเป็นผู้ประกอบการนอกตลาด จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวนขายได้ 1,700 หน่วย เพิ่มขึ้น 170.7%YoY และ จ.เพชรบุรี จำนวน 866 หน่วย เพิ่มขึ้น 105.2%YoY

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ เปิดเผยว่า ภาคตะวันตก อาคารชุดเป็นตัวขับเคลื่อนตลาดที่สำคัญ ปัญหาคือแม้ปัจจุบันยอดขายจะดีขึ้นแต่เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมรอการขายคงค้างจำนวนมาก ทำให้ภาพรวมอัตราดูดซับไม่ดีเท่าที่ควร และมีบางทำเลที่ยังคงมีปัญหาและน่าจะมีการแข่งขันที่สูงจากจำนวนผู้ประกอบการที่เข้ามาในตลาดมากขึ้น

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2561-2565



ที่มา : REIC

## ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวิชัย พันธุ์ นิชยม ([watcharapann@lhbank.co.th](mailto: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