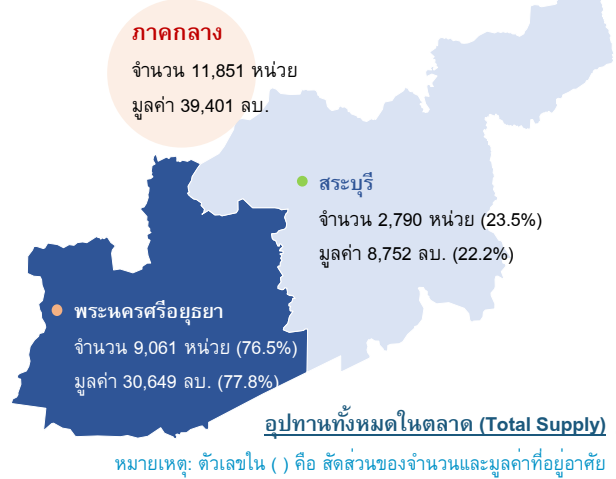




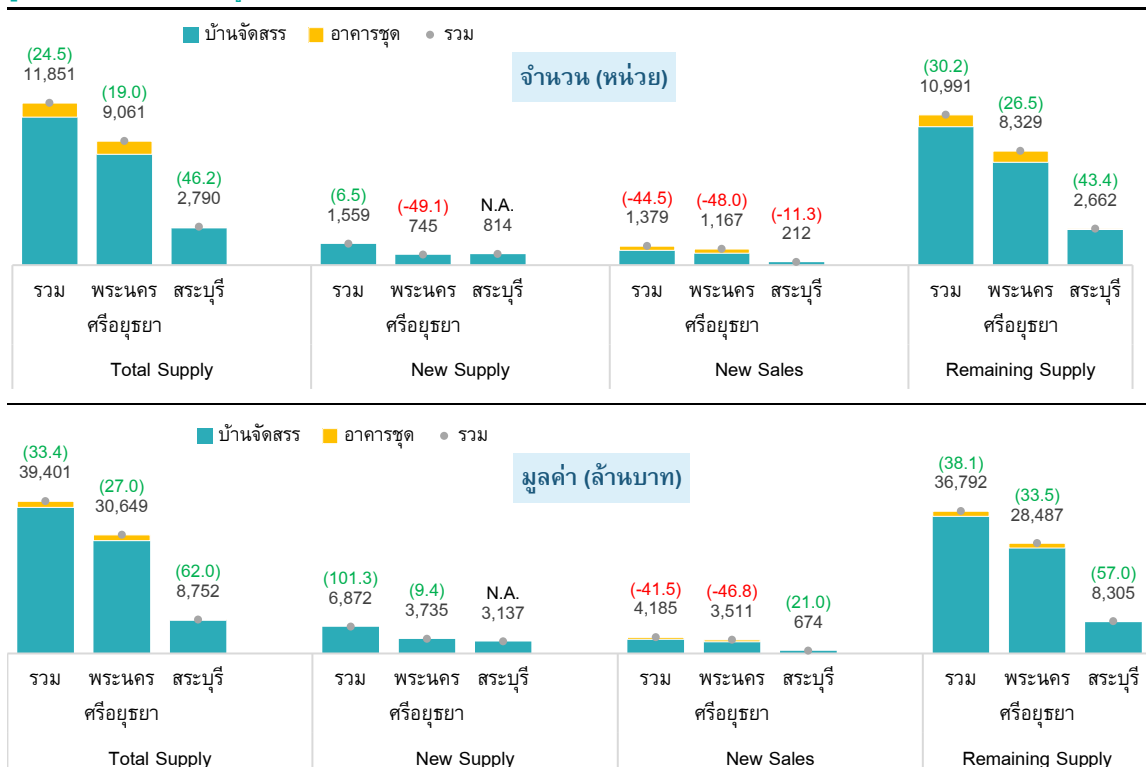
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ปี 2567

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ได้แก่ จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 11,851 หน่วย เพิ่มขึ้น 24.5%YoY ด้วยมูลค่ารวม 39,401 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.4%YoY โดยจำนวนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ 76.5% อยู่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 9,061 หน่วย ขยายตัว 19.0%YoY จากทั้งอาคารชุดและที่อยู่อาศัยแนวราบ มูลค่ารวม 30,649 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.0%YoY คิดเป็นสัดส่วน 78.6% ของมูลค่าที่อยู่อาศัยใน 2 จังหวัด และจำนวนที่อยู่อาศัย 8,100 หน่วยหรือคิดเป็น 89.4% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดใน จ.พระนครศรีอยุธยา เป็นบ้านจัดสรร เพิ่มขึ้น 21.0%YoY และส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ มีอาคารชุดอยู่ที่ 961 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.8%YoY สำหรับ จ.สระบุรี มีจำนวนที่อยู่อาศัย 2,790 หน่วย เพิ่มขึ้น 46.2%YoY มูลค่ารวม 8,752 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.0%YoY โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากบ้านจัดสรรเป็นหลัก ขณะที่อาคารชุดปรับตัวลดลง ทั้งนี้ จำนวนอุปทานเกือบทั้งหมดกว่า 97.8% เป็นบ้านจัดสรร มีอาคารชุดเพียง 2.2% ใน จ.สระบุรี



รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ปี 2567



ที่มา : REIC *ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลง (%YoY)

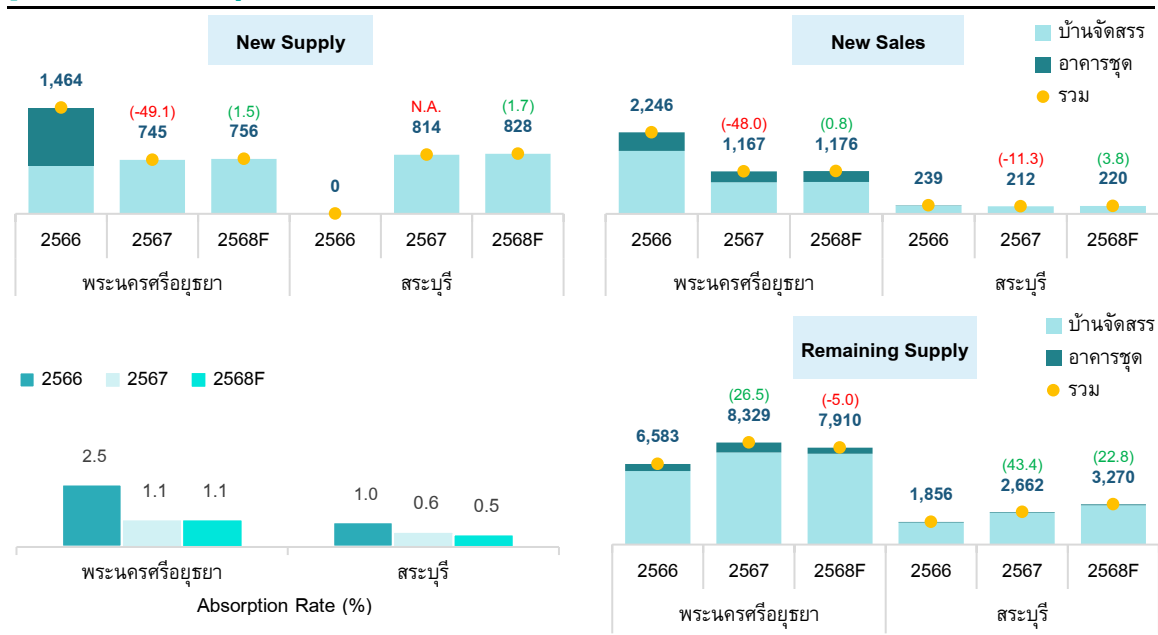


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า ปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ด้วยจำนวน 1,559 หน่วย เพิ่มขึ้น 6.5%YoY มูลค่ารวม 6,872 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.3%YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานต่ำในปี 2566 ที่ จ.สระบุรี ไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เลยทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุด ทั้งนี้ หากพิจารณาแยกรายจังหวัดพบว่า จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่อยู่ที่ 745 หน่วย ทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร ลดลง 49.1%YoY ไม่มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ คิดเป็นสัดส่วน 47.8% ของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในภาคกลาง 2 จังหวัด มีมูลค่ารวมอยู่ที่ 3,735 ล้านบาท ขยายตัว 9.4%YoY ตามราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อหน่วยที่ปรับสูงขึ้นอยู่ที่ 5.0 ล้านบาท เนื่องจากผู้ประกอบการหันไปเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางมากขึ้น ส่วนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ใน จ.สระบุรี มีจำนวน 814 หน่วย หรือคิดเป็น 52.2% โดยทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร ไม่มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ คิดเป็นมูลค่ารวม 3,137 ล้านบาท มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ 3.9 ล้านบาท

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) พบว่า หดตัวลงค่อนข้างมากทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ด้วยจำนวน 1,379 หน่วย มูลค่ารวม 4,185 ล้านบาท ลดลง 44.5%YoY และ 41.5%YoY ตามลำดับ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 293 หน่วย ลดลง 43.7%YoY มูลค่า 498 ล้านบาท ลดลง 46.2%YoY ส่วนบ้านจัดสรรขายได้ 1,086 หน่วย ลดลง 44.7%YoY มูลค่า 3,687 ล้านบาท ลดลง 40.8%YoY และหากพิจารณาเป็นรายจังหวัด พบว่าหดตัวลงในทั้งสองจังหวัดจากทั้งอาคารชุดและบ้านจัดสรร โดย จ.พระนครศรีอยุธยา ขายได้ 1,167 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 3,511 ล้านบาท ลดลง 48.0%YoY และ 46.8%YoY ตามลำดับ ขายได้มากในพื้นที่นิคมฯ โรจนะ ในกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท และ 2-3 ล้านบาท ตามลำดับ โดย 74.9% ของหน่วยที่ขายได้เป็นบ้านจัดสรร ส่วน จ.สระบุรี มีจำนวนหน่วยขายได้ 212 หน่วย ลดลง 11.3%YoY มีมูลค่ารวม 674 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.0%YoY จากราคาขายได้เฉลี่ยต่อหน่วยที่สูงขึ้น โดยทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร

ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ในปี 2567 ยังเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ส่งผลต่อกำลังซื้อของประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และในปี 2568 คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในภาคกลางจะยังคงได้รับแรงกดดันจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการและความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนในระยะต่อไป

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ปี 2566-2567 และแนวโน้มปี 2568F (หน่วย)



ที่มา : REIC *ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลง (%YoY)



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นียม (watcharapann@lhbanc.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหวัศ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรณล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม

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.lhbanc.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

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