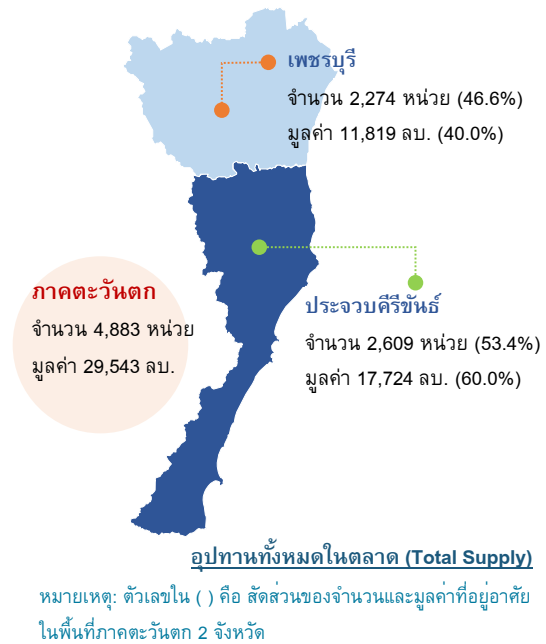




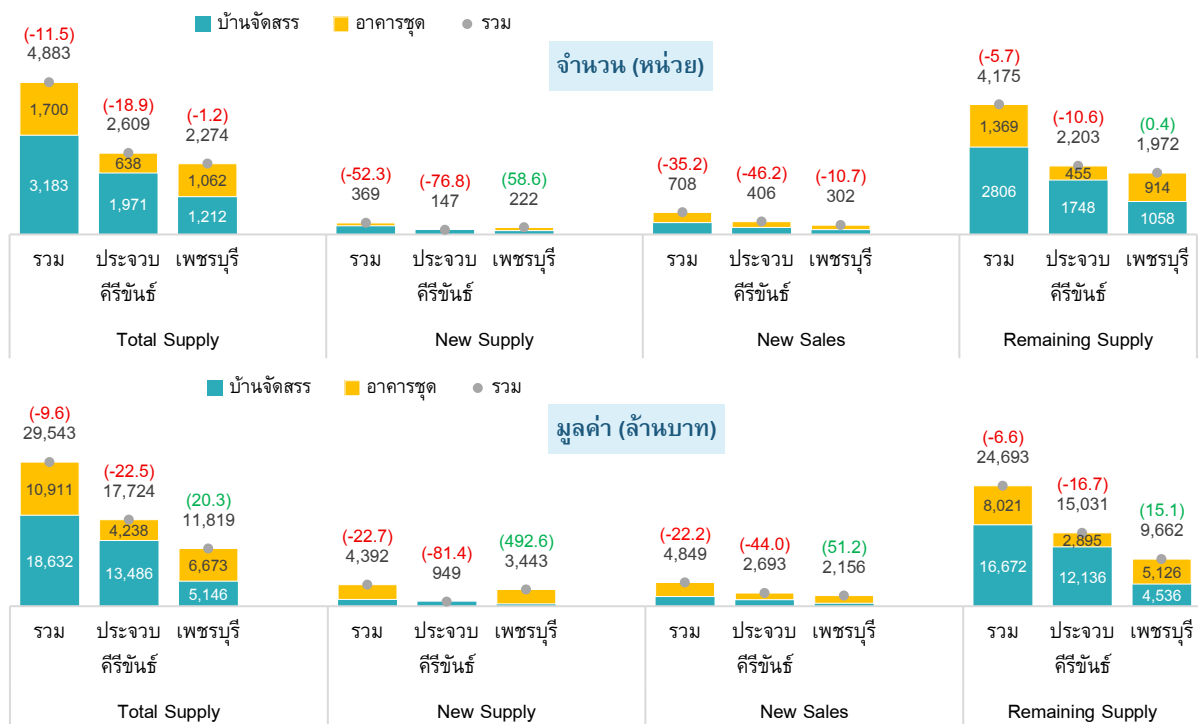
## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ครึ่งหลังปี 2568

### • สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตก 2 จังหวัด ได้แก่ จ.เพชรบุรี และ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ครึ่งหลังของปี 2568 มีที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 4,883 หน่วย หดตัว 11.5%YoY มีมูลค่ารวม 29,543 ล้านบาท ลดลง 9.6%YoY โดยจำนวน 2,609 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วน 53.4% อยู่ในพื้นที่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ หดตัว 18.9%YoY มูลค่า 17,724 ล้านบาท ลดลง 22.5%YoY ส่วน จ.เพชรบุรี แม้จะมีจำนวนลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ 2,274 หน่วย ลดลง 1.2%YoY แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 20.3%YoY อยู่ที่ 11,819 ล้านบาท ทั้งนี้ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตก พบว่า เป็นบ้านจัดสรร จำนวน 3,183 หน่วย ลดลง 5.5%YoY มูลค่า 18,632 ล้านบาท ลดลง 9.4%YoY ส่วนอาคารชุดมีจำนวน 1,700 หน่วย ปรับลดลง 21.0%YoY มีมูลค่าอยู่ที่ 10,911 ล้านบาท ลดลง 10.0%YoY โดยจำนวนที่อยู่อาศัยใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ปรับลดลงทั้งในกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรร ทั้งนี้ 75.5% เป็นบ้านจัดสรร ส่วน จ.เพชรบุรี เป็นบ้านจัดสรร 53.3% มีจำนวนเพิ่มขึ้น 10.9%YoY ที่เหลือ 46.7% เป็นอาคารชุด ปรับลดลง 12.2%YoY



รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ครึ่งหลังปี 2568



ที่มา : REIC \*ตัวเลขใน ( ) แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY)

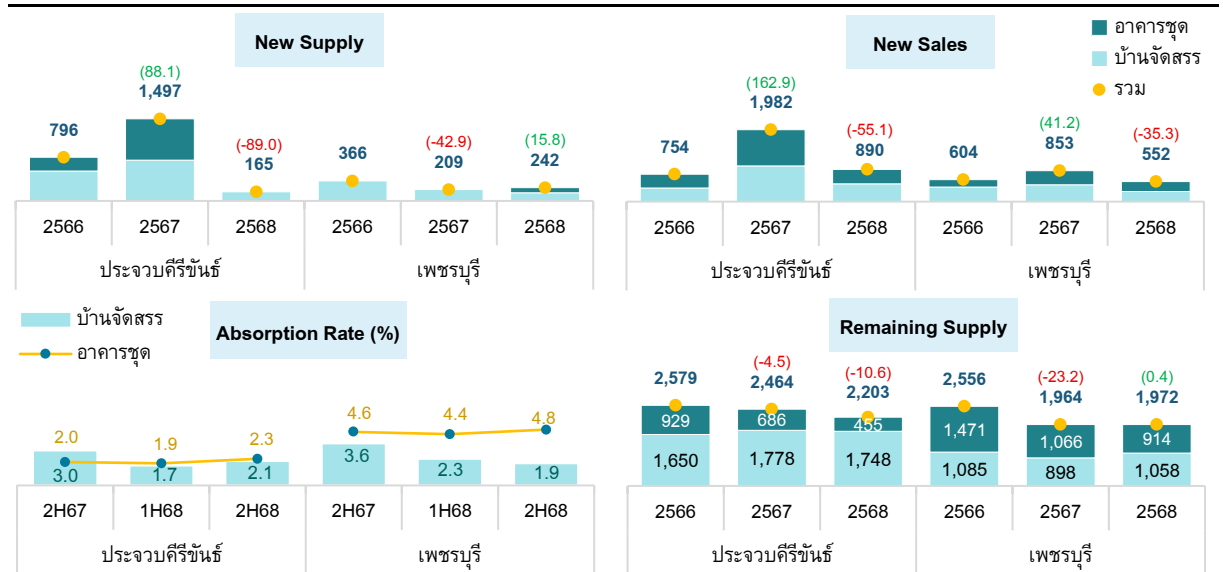


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 369 หน่วย ลดลง 52.3%YoY มูลค่ารวม 4,392 ล้านบาท ลดลง 22.7%YoY จาก จ.ประจวบคีรีขันธ์ ที่ลดลงเป็นสำคัญ โดยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 74.0% เป็นบ้านจัดสรร และอีก 26.0% เป็นอาคารชุดที่เปิดใหม่ใน จ.เพชรบุรี ทั้งหมด ขณะที่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ไม่มีอาคารชุดเปิดใหม่ มีเพียงบ้านจัดสรรจำนวน 147 หน่วย ลดลง 73.2%YoY มูลค่า 949 ล้านบาท ลดลง 79.1%YoY ส่วน จ.เพชรบุรี มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ด้วยจำนวน 222 หน่วย มูลค่า 3,443 ล้านบาท จากกลุ่มอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ขณะที่บ้านจัดสรรยังหดตัว

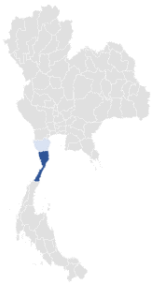
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ปรับตัวลดลงทั้งในเชิงจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมียอดขายรวม 708 หน่วย ลดลง 35.2%YoY คิดเป็นมูลค่า 4,849 ล้านบาท ลดลง 22.2%YoY แม้ภาพรวมจะหดตัว แต่กลุ่มอาคารชุดในด้านมูลค่ากลับขยายตัวได้ 5.8% ด้วยมูลค่ารวมอยู่ที่ 2,890 ล้านบาท ขายได้ 331 หน่วย หดตัว 17.5%YoY ส่วนทางกับกลุ่มบ้านจัดสรรที่ยอดขายลดลงเกือบครึ่งทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยขายได้ 377 หน่วย ลดลง 45.4%YoY มูลค่ารวม 1,959 ล้านบาท ลดลง 44.0%YoY ทั้งนี้ หากแยกเป็นรายจังหวัด พบว่า จ.ประจวบคีรีขันธ์ มียอดขายลดลงถึง 46.2%YoY ด้วยจำนวน 406 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 2,693 ล้านบาท ลดลง 44.0%YoY ซึ่งเป็นการหดตัวลงทั้งในกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรร ขณะที่ จ.เพชรบุรี แม้จำนวนหน่วยขายได้จะลดลงมาอยู่ที่ 302 หน่วย หดตัว 10.7%YoY แต่ในด้านมูลค่ากลับเติบโตถึง 51.2%YoY อยู่ที่ 2,156 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหนุนหลักจากกลุ่มอาคารชุดที่ขยายตัวถึง 141.0%YoY ด้วยมูลค่า 1,547 ล้านบาท จำนวน 148 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.5%YoY ขณะที่บ้านจัดสรรขายได้ 154 หน่วย มูลค่า 609 ล้านบาท ปรับลดลง 21.0%YoY และ 22.3%YoY ตามลำดับ ทั้งนี้ ภาพรวมปี 2568 จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวนหน่วยขายได้ 890 หน่วย ลดลง 55.1%YoY ส่วน จ.เพชรบุรี ขายได้จำนวน 552 หน่วย ลดลง 35.5% จากทั้งกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรร

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตกในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 พบว่ายอดขายยังชะลอตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยลบจากภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตต่ำและรายได้จากการท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ส่งผลกระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่โดยเฉพาะใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ แม้จะมีมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV และการลดค่าธรรมเนียมโอน-จดจำนองเข้ามาช่วยพยุง แต่ยังคงเผชิญกับอุปสรรคจากความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ และคาดว่าในปีนี้ตลาดที่อยู่อาศัยจะยังฟื้นตัวได้ลำบากท่ามกลางความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและความผันผวนที่ยังมีอยู่สูง

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ปี 2566-2568 (หน่วย)



ที่มา : REIC \*ตัวเลขใน ( ) แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY)



## ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

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

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

## LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตศว

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



รัทนล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

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 โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง