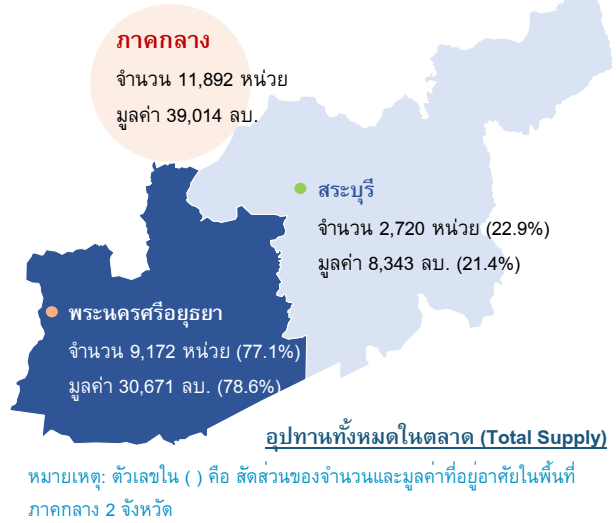




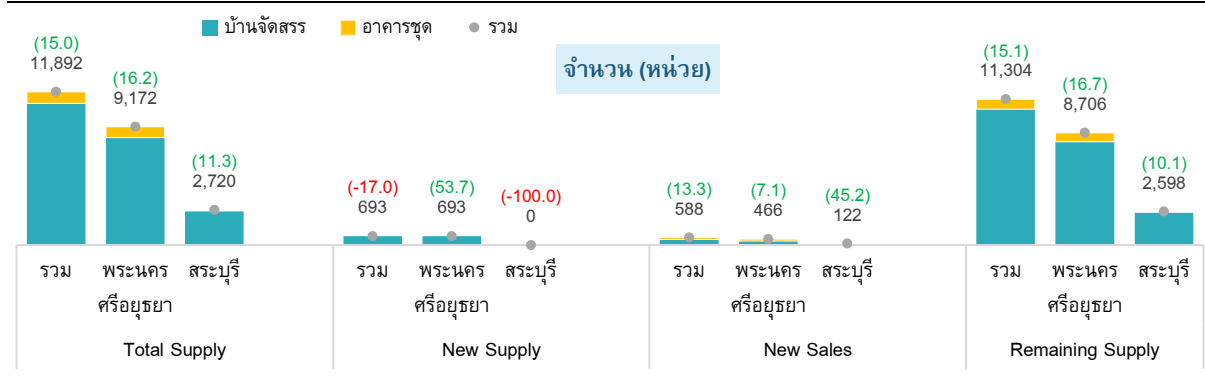
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ครั้งแรกปี 2568

- สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ได้แก่ จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ครั้งแรกของปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 11,892 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.0%YoY ด้วยมูลค่ารวม 39,014 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.7%YoY โดยจำนวนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ 77.1% อยู่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 9,172 หน่วย ขยายตัว 16.2%YoY จากกลุ่มบ้านจัดสรร มีมูลค่ารวม 30,671 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.2%YoY คิดเป็นสัดส่วน 78.6% แบ่งเป็นอาคารชุดจำนวน 835 หน่วย ลดลง 12.7%YoY มูลค่า 1,289 ล้านบาท ลดลง 14.0%YoY บ้านจัดสรรจำนวน 8,337 หน่วย เพิ่มขึ้น 20.2%YoY มูลค่า 29,382 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.9 ล้านบาท ส่วน จ.สระบุรี มีจำนวนที่อยู่อาศัย 2,720 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.3%YoY มูลค่ารวม 8,343 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.6%YoY จากกลุ่มบ้านจัดสรร ขณะที่อาคารชุดมีเพียง 62 หน่วย ไม่เปลี่ยนแปลง มูลค่า 78 ล้านบาท คงที่ ที่เหลือเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 2,658 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.6%YoY มีมูลค่ารวม 8,265 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.8%YoY



รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ครั้งแรกปี 2568



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

Disclaimer:

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

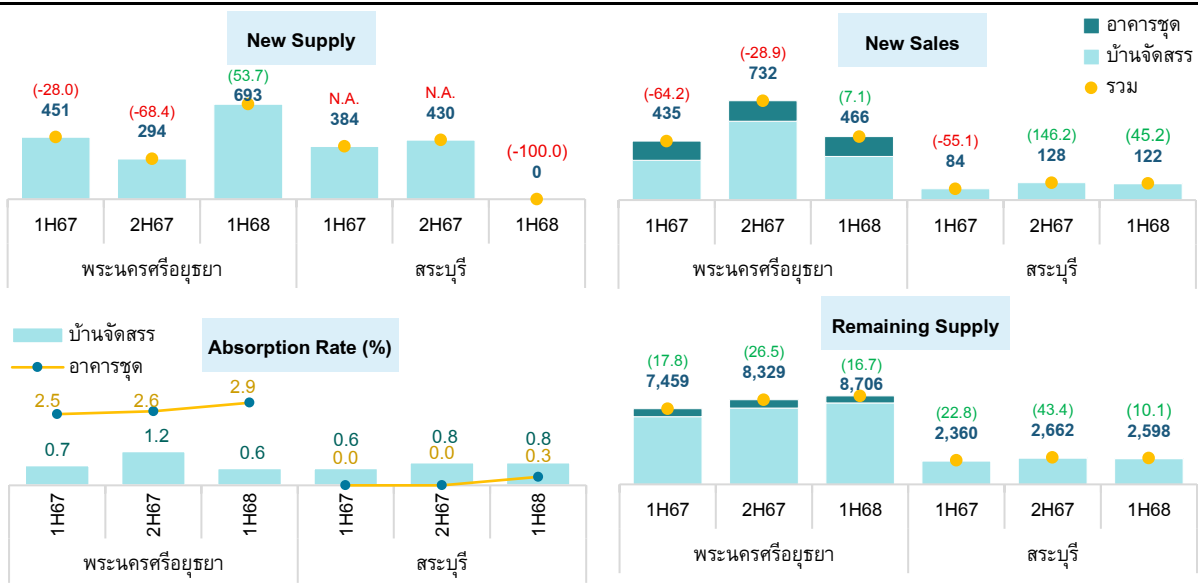


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า ปรับตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวนเปิดขายใหม่รวม 693 หน่วย ลดลง 17.0%YoY มูลค่ารวม 1,773 ล้านบาท ลดลง 57.1%YoY โดยทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา ทั้งหมด ส่วน จ.สระบุรี ไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุด โดยจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 693 หน่วย ใน จ.พระนครศรีอยุธยา เพิ่มขึ้น 53.7%YoY มูลค่า 1,773 ล้านบาท ลดลง 38.5%YoY ทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรรที่เปิดในพื้นที่นิคมฯ โรจนะ ไม่มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) พบว่า ด้านจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 13.3%YoY จากการการขายตัวในทั้ง 2 จังหวัด ด้วยจำนวน 588 หน่วย ขณะที่ด้านมูลค่า ปรับลดลง 2.0%YoY ด้วยมูลค่า 1,544 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดขายได้ 145 หน่วย เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 2.1%YoY มูลค่า 239 ล้านบาท ลดลง 0.4%YoY ส่วนบ้านจัดสรรขายได้ 443 หน่วย เพิ่มขึ้น 17.5%YoY มูลค่า 1,305 ล้านบาท ลดลง 2.3%YoY แสดงให้เห็นว่ามูลค่าขายต่อหน่วยของทั้งกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรรมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยปรับลดลง โดยเฉพาะกลุ่มบ้านจัดสรรใน จ.พระนครศรีอยุธยา และหากพิจารณาแยกเป็นรายจังหวัด พบว่า จำนวนหน่วยที่ขายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นในทั้งสองจังหวัด ส่วนหนึ่งจากฐานที่ต่ำในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดย จ.พระนครศรีอยุธยา มียอดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 7.1%YoY ด้วยจำนวน 466 หน่วย มูลค่า 1,207 ล้านบาท ลดลง 10.5%YoY ขายดีได้ในกลุ่มทาวน์เฮาส์ บ้านแฝดและอาคารชุด และส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่นิคมฯ โรจนะ กลุ่มระดับราคาที่ขายดีอยู่ในช่วง 2-3 ล้านบาท ส่วน จ.สระบุรี มีจำนวนหน่วยขายได้ 122 หน่วย เพิ่มขึ้น 45.2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ขายได้เพียง 84 หน่วย จากบ้านจัดสรร คิดเป็นมูลค่ารวม 337 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.5%YoY โดยแบ่งเป็นบ้านจัดสรร 121 หน่วย และอีก 1 หน่วยเป็นอาคารชุด ทั้งนี้หน่วยสร้างเสร็จเหลือขายในทั้งสองจังหวัดพบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านจัดสรรที่ยังมีอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาเติมอย่างต่อเนื่อง

ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ยังเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวแม้จะมีหน่วยขายได้ปรับเพิ่มในช่วงครึ่งปีแรก ที่ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานต่ำแต่ด้านมูลค่ายังหดตัวอยู่ โดยเป็นผลจากกำลังซื้อของประชาชนที่ยังไม่ฟื้นตัวดี และในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 คาดว่ายังคงได้รับแรงกดดันจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน รวมถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ปรับลดลงและมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ปี 1H67-1H68 (หน่วย)



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

Disclaimer:

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



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตศ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัตน์ ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

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

Disclaimer:

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