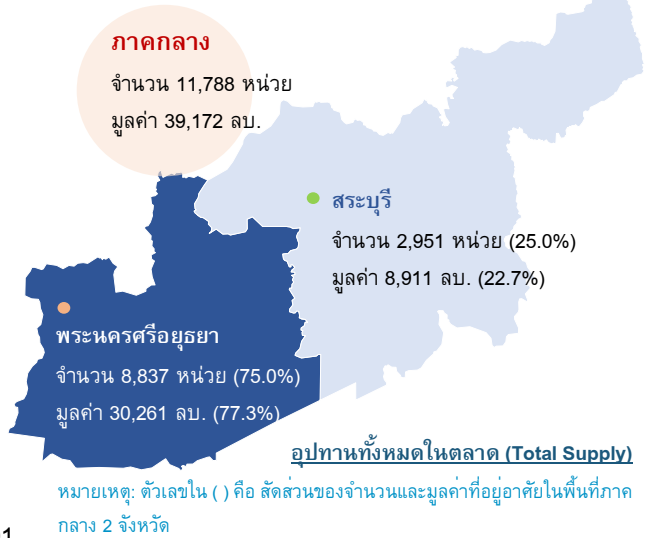




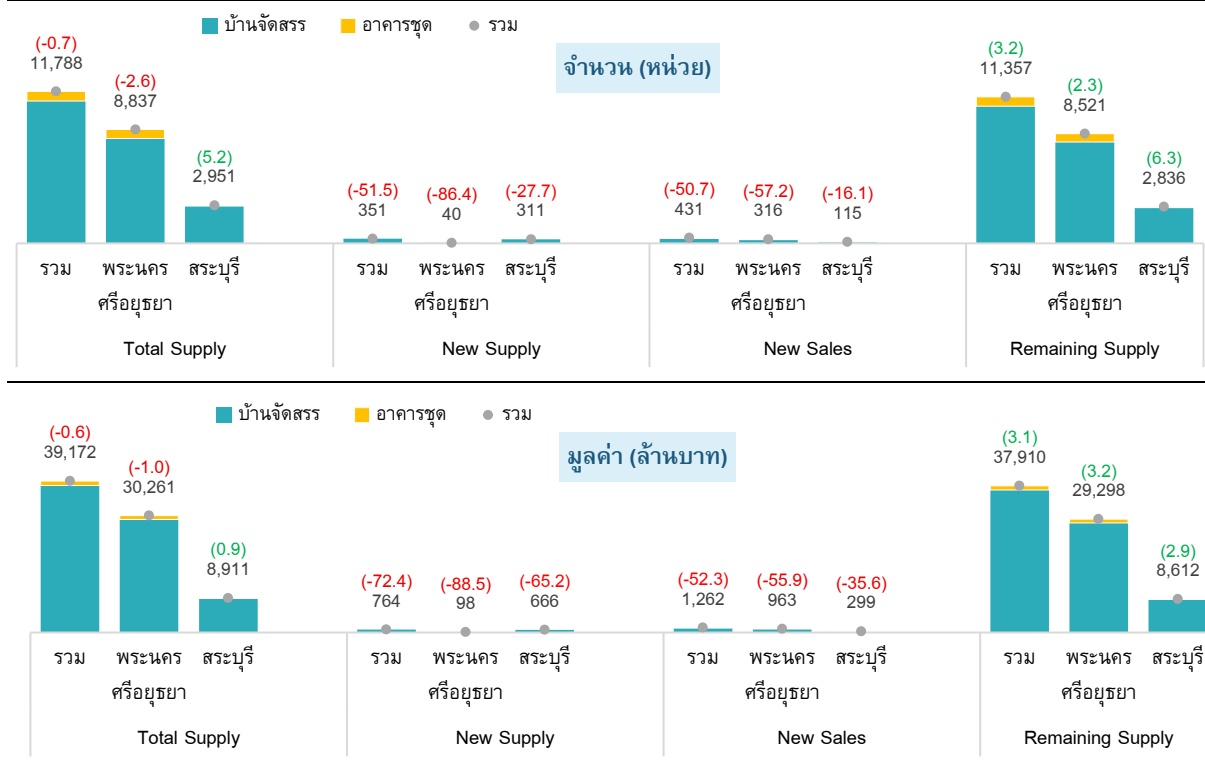
## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ครึ่งหลังปี 2568

### • สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ได้แก่ จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ครึ่งหลังปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 11,788 หน่วย ลดลง 0.7%YoY ด้วยมูลค่ารวม 39,172 ล้านบาท ลดลง 0.6%YoY ตามการหดตัวของที่อยู่อาศัยใน จ.พระนครศรีอยุธยา เป็นสำคัญ คิดเป็นสัดส่วนกว่า 75.0% จำนวน 8,837 หน่วย หดตัว 2.6%YoY มีมูลค่ารวม 30,261 ล้านบาท หดตัว 1.0%YoY จากกลุ่มอาคารชุดที่ปรับลดลง 28.1%YoY ด้วยจำนวน 691 หน่วย มูลค่า 1,052 ล้านบาท ลดลง 30.3%YoY ขณะที่บ้านจัดสรรมีจำนวน 8,146 หน่วย เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 0.5%YoY มูลค่า 29,209 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.5%YoY ส่วน จ.สระบุรี มีจำนวนที่อยู่อาศัย 2,951 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.2%YoY มูลค่ารวม 8,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.9%YoY จากกลุ่มบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้น มีจำนวน 2,890 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.3%YoY มูลค่า 8,835 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.9%YoY ขณะที่อาคารชุดมีเพียง 61 หน่วย มูลค่า 76 ล้านบาท ลดลง 1.6%YoY และ 2.6%YoY ตามลำดับ



### รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ครึ่งหลังปี 2568



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

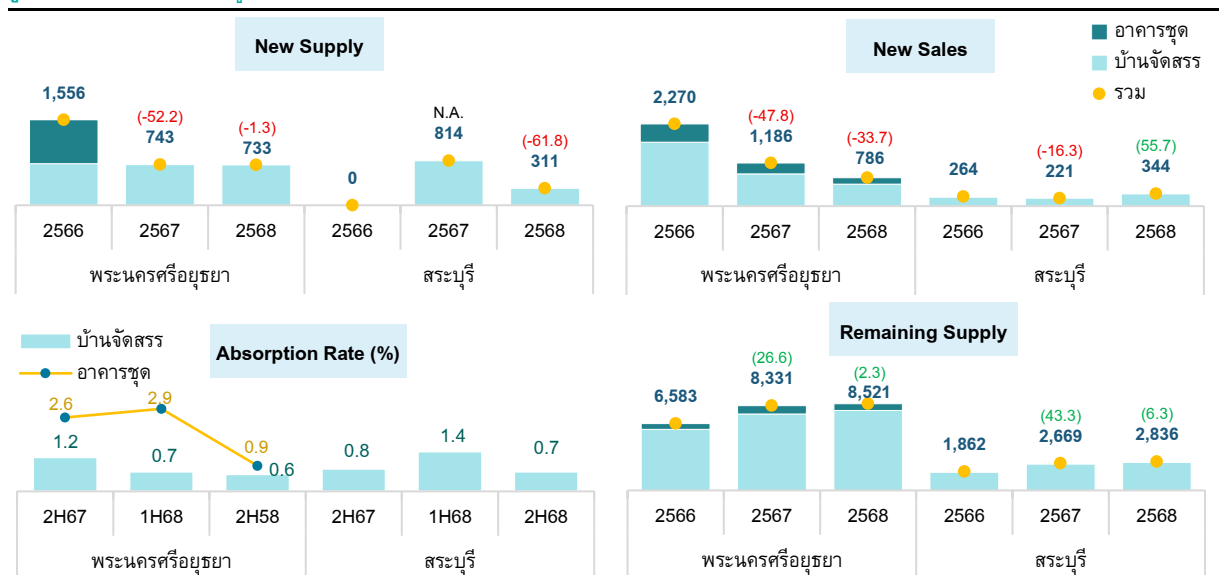


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า ยังคงปรับตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 351 หน่วย ลดลง 51.5%YoY มูลค่า 764 ล้านบาท ลดลง 72.4%YoY โดยทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร ไม่มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ และส่วนใหญ่เป็นการเปิดใหม่ใน จ.สระบุรี จำนวน 311 หน่วย หดตัว 27.7%YoY มูลค่า 666 ล้านบาท ลดลง 65.2%YoY ส่วน จ.พระนครศรีอยุธยา เปิดขายใหม่เพียง 40 หน่วย ในพื้นที่วังน้อย หดตัวถึง 86.4%YoY มูลค่า 98 ล้านบาท หดตัว 88.5%YoY ทั้งนี้หากพิจารณาภาพรวมทั้งปี 2568 จะเห็นว่าจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ใน จ.พระนครศรีอยุธยา หดตัวเพียง 1.3%YoY เนื่องจากมีการเปิดตัวโครงการจำนวนมากไปแล้วในช่วงครึ่งปีแรก ขณะที่ จ.สระบุรี หดตัวที่ 61.8%YoY เนื่องจากไม่จำหน่ายเปิดขายใหม่เลยในช่วงครึ่งปีแรก

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 พบว่า ปรับตัวลดลงทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยขายได้ 431 หน่วย ลดลง 50.7%YoY มูลค่า 1,262 ล้านบาท ลดลง 52.3%YoY จากทั้งสองจังหวัด แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดขายได้ 38 หน่วย หดตัว 74.8%YoY มูลค่า 68 ล้านบาท หดตัว 73.6%YoY ส่วนบ้านจัดสรรขายได้ 393 หน่วย หดตัว 45.7%YoY และหากพิจารณาแยกเป็นรายจังหวัด พบว่า จ.พระนครศรีอยุธยา มียอดจำหน่ายลดลง 57.2%YoY ด้วยจำนวน 316 หน่วย มูลค่า 963 ล้านบาท ลดลง 55.9%YoY และส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรขายได้ 280 หน่วย ส่วนอาคารชุดขายได้ 36 หน่วย โดยยอดขายรวมทั้งปีอยู่ที่ 786 หน่วย ลดลง 33.7%YoY ส่วน จ.สระบุรี มีหน่วยขายได้ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 115 หน่วย หดตัว 16.1%YoY มูลค่า 299 ล้านบาท ลดลง 35.6%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 113 หน่วย และอาคารชุดอีก 2 หน่วย ทั้งนี้ภาพรวมยอดขายทั้งปีของ จ.สระบุรี เพิ่มขึ้น 55.7%YoY ด้วยจำนวน 344 หน่วย จากยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกเป็นสำคัญ

ตลาดที่อยู่อาศัยใน 2 จังหวัดภาคกลาง ช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ยังคงเผชิญแรงกดดันจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ล่าช้า ส่งผลให้ยอดขายปรับลดลงสวนทางกับครึ่งปีแรกที่เคยขยายตัวได้ โดยมีปัจจัยลบหลักจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนการผลิตและค่าครองชีพปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่กำลังซื้อภาคครัวเรือนยังคงเปราะบางและภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งไม่เพียงบั่นทอนความสามารถในการซื้อและโอกาสการเข้าถึงสินเชื่อ แต่ยังกระทบถึงความเชื่อมั่นจนทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งคาดว่าปัจจัยเหล่านี้จะยังคงเป็นอุปสรรคสำคัญที่กดดันการฟื้นตัวของตลาดในปี 2569

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง 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 วิรุฬหัตศ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



รัทนพล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์

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