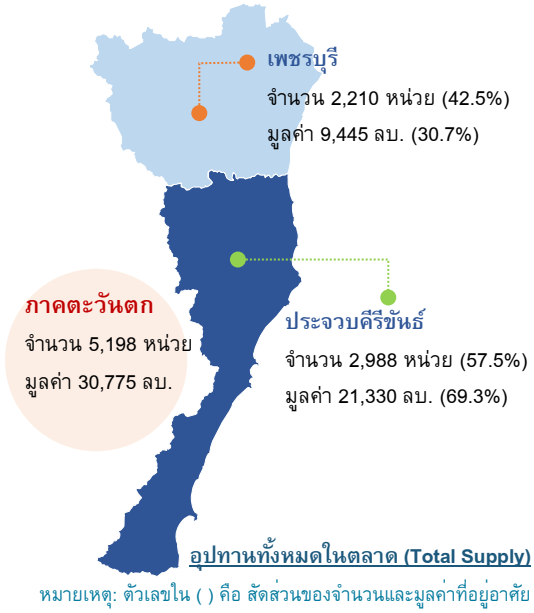
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ปี 2567

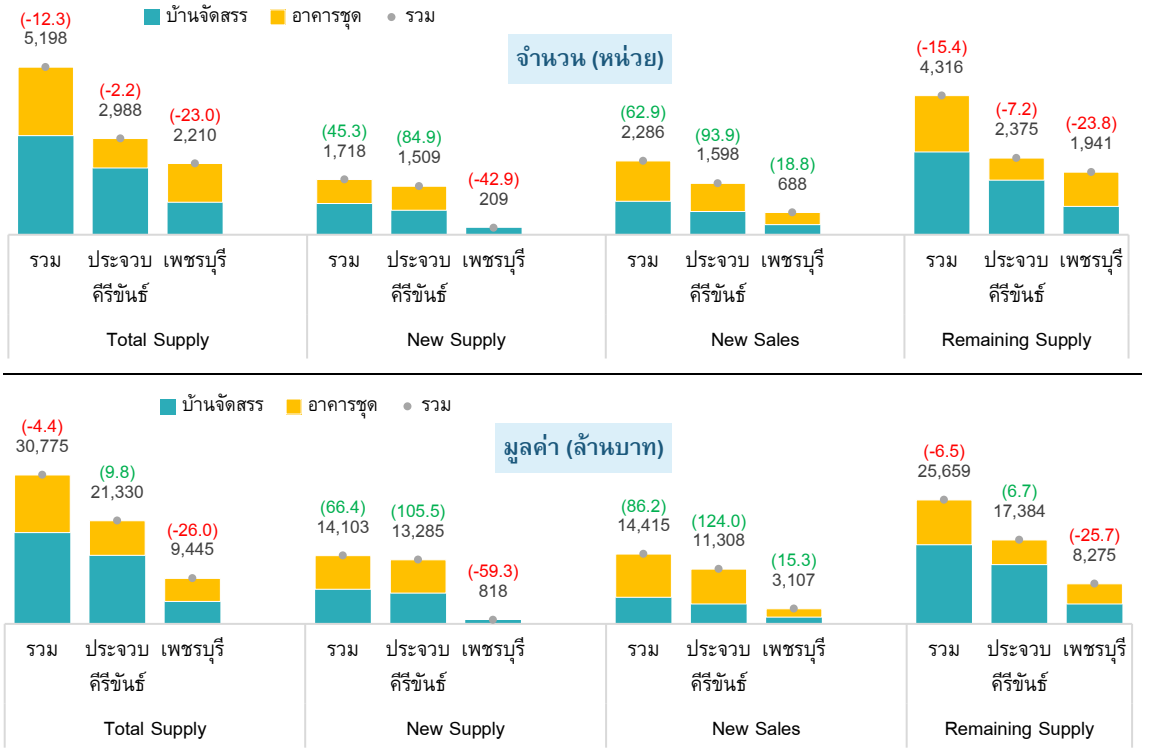
- สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด



หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตก 2 จังหวัด ได้แก่ จ.เพชรบุรี และ จ.ประจวบคีรีขันธ์ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 5,198 หน่วย ลดลง 12.3%YoY มีมูลค่ารวม 30,775 ล้านบาท ลดลง 4.4%YoY โดย จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีสัดส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัย 57.5% มากกว่า จ.เพชรบุรี ด้วยจำนวน 2,988 หน่วย หดตัว 2.2%YoY มูลค่า 21,330 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.8%YoY ส่วน จ.เพชรบุรีมีจำนวน 2,210 หน่วย ลดลง 23.0%YoY มูลค่า 9,445 ล้านบาท ลดลง 26.0%YoY และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยในทั้งสองจังหวัดพบว่าเป็นบ้านจัดสรร 59.2% ด้วยจำนวน 3,075 หน่วย ลดลง 4.9%YoY มูลค่า 18,865 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.2%YoY ส่วนอาคารชุดมีจำนวน 2,123 หน่วย ลดลง 21.2%YoY มูลค่ารวม 11,910 ล้านบาท ลดลง 15.4%YoY ทั้งนี้ หากพิจารณาเป็นรายจังหวัดพบว่าจำนวนที่อยู่อาศัย 69.2% ใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ เป็นบ้านจัดสรร ขณะที่ จ.เพชรบุรี เป็นอาคารชุด 54.4%

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ปี 2567



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

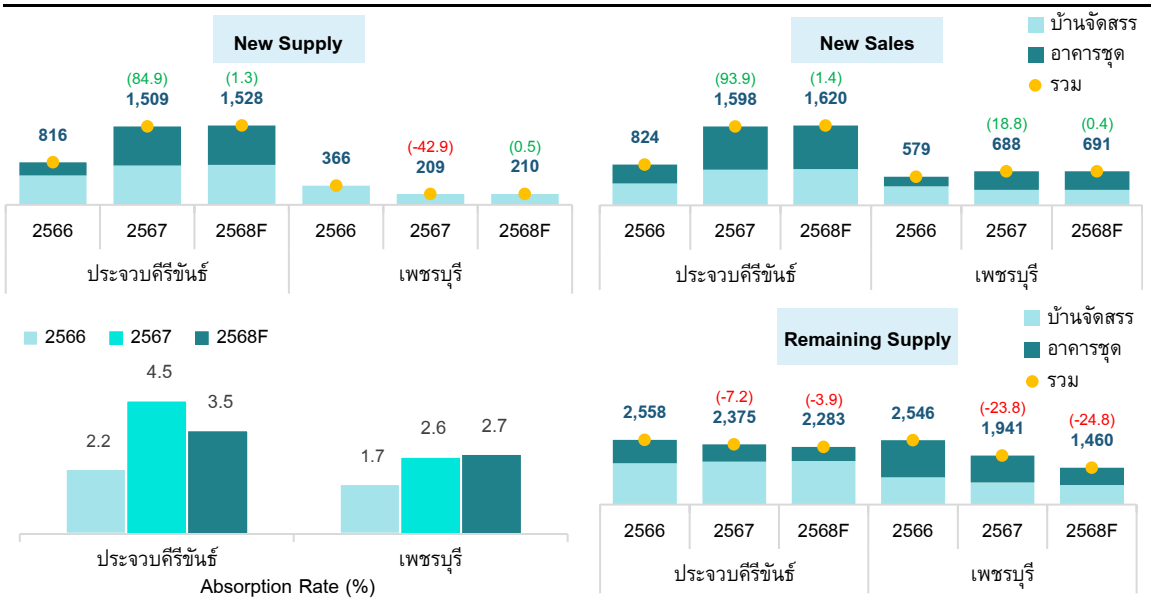
Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล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

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 1,718 หน่วย เพิ่มขึ้น 45.3%YoY มีมูลค่ารวม 14,103 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.4%YoY ตามการเพิ่มขึ้นใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ขณะที่ จ.เพชรบุรียังคงหดตัว และหากแบ่งตามจำนวนประเภทที่อยู่อาศัย เป็นบ้านจัดสรร 56.2% ด้วยจำนวน 965 หน่วย และอาคารชุด 43.8% จำนวน 753 หน่วย ขณะที่ด้านมูลค่ามีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันโดยบ้านจัดสรรมีมูลค่ารวมอยู่ที่ 7,151 ล้านบาท อาคารชุดมีมูลค่ารวม 6,952 ล้านบาท โดยจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 87.8% อยู่ใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 1,509 หน่วย มูลค่า 13,285 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าจากทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุดด้วยสัดส่วนที่ใกล้เคียง ขณะที่ จ.เพชรบุรี มีเพียงบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่จำนวน 209 หน่วย ปรับลดลงทั้งด้านจำนวนและมูลค่า ไม่มีอาคารชุดเปิดใหม่

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าและยังเป็นการขายได้เพิ่มขึ้นในทั้งสองจังหวัด ด้วยจำนวนรวม 2,286 หน่วย เพิ่มขึ้น 62.9%YoY มูลค่ารวม 14,415 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.2%YoY แบ่งเป็นอาคารชุด 1,249 หน่วย เพิ่มขึ้น 118.4%YoY คิดเป็นสัดส่วน 54.6% มูลค่ารวม 8,886 ล้านบาท บ้านจัดสรร 1,037 หน่วย เพิ่มขึ้น 24.8%YoY มูลค่ารวม 5,529 ล้านบาท ทั้งนี้ หากแยกเป็นรายจังหวัด พบว่า จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีมูลค่าขายได้รวมอยู่ที่ 11,308 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.0%YoY จากทั้งอาคารชุดและบ้านจัดสรร รวมทั้งสิ้น 1,598 หน่วย และ 54.7% เป็นอาคารชุด ด้วยจำนวน 874 หน่วย เพิ่มขึ้น 131.2%YoY ที่เหลือเป็นบ้านจัดสรรขายได้ 724 หน่วย เพิ่มขึ้น 62.3%YoY ขายได้มากในพื้นที่หินเหล็กไฟและทับใต้ ส่วน จ.เพชรบุรี ขายได้จำนวน 688 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.8%YoY จากอาคารชุดที่ขายได้เพิ่มขึ้น 93.3%YoY จำนวน 375 หน่วย ขายได้มากในชะอำ ขณะที่บ้านจัดสรรขายได้ 313 หน่วย ลดลง 18.7%YoY ส่วนมูลค่าขายได้รวมอยู่ที่ 3,107 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.3%YoY จากอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก 2 จังหวัดในปี 2567 ขยายตัวดีขึ้นจากปีก่อน โดยมียอดขายเพิ่มขึ้นขณะที่หน่วยเหลือขายปรับลดลง ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมถึงความต้องการบ้านตากอากาศและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุและชาวต่างชาติ ทั้งนี้ คาดว่าปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยในสองจังหวัดจะทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อนจากกำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้า และยังต้องจับตาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจและกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะจากสงครามการค้าและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจและภาคอสังหาฯ ของรัฐบาล

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



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

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

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์
นายวัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)
วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH

ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ

ณัฐชาติ วิรุฬหอัศว
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

ธรัทนล ศรีทองเติม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส

วัชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

ณวัชร์ หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)

ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ฉับไว เข้าใจ ตอบโจทย์

Scan Here
For More Articles
https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/

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