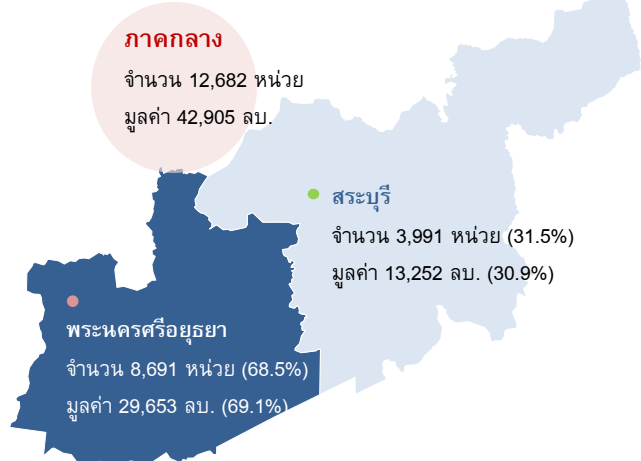




สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ครั้งแรกปี 2569

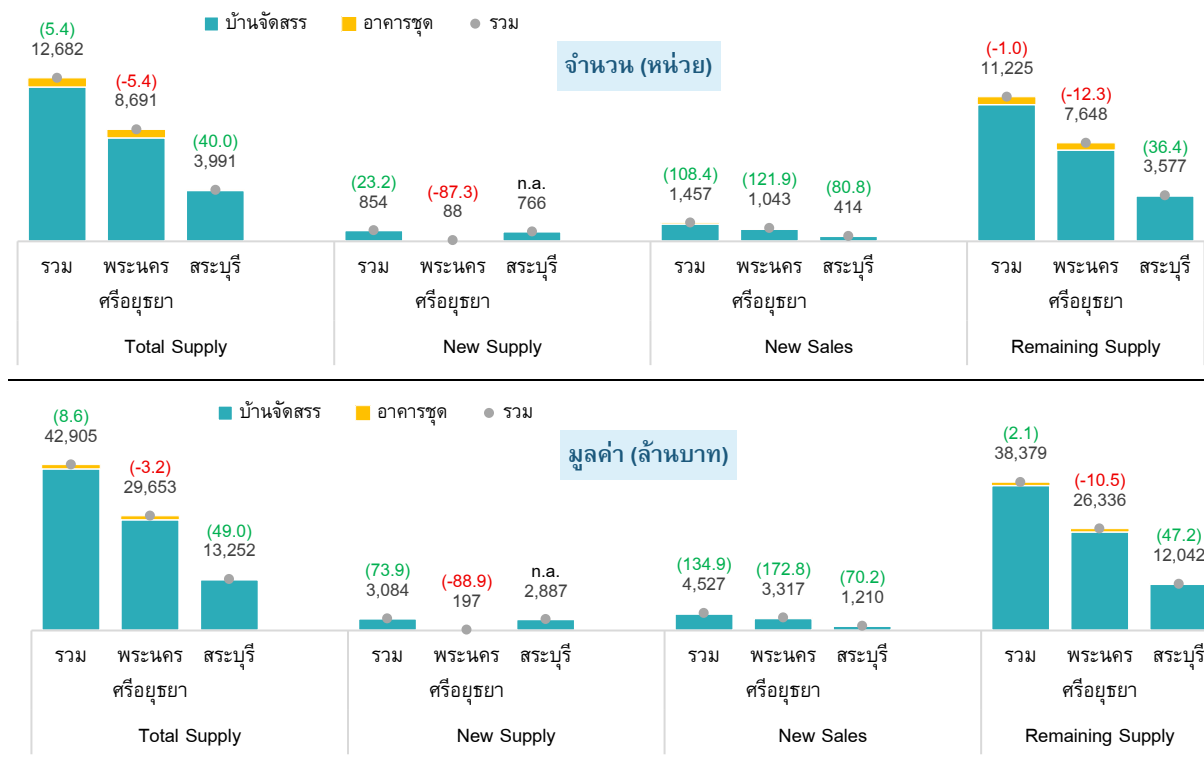
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด ได้แก่ จ.พระนครศรีอยุธยา และ จ.สระบุรี ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ครั้งแรกปี 2569 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 12,682 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.4%YoY ด้วยมูลค่ารวม 42,905 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6%YoY โดยแบ่งเป็นบ้านจัดสรร 11,991 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.6%YoY และอาคารชุด 691 หน่วย ลดลง 23.0%YoY ทั้งนี้ การขยายตัวมาจาก จ.สระบุรี เป็นสำคัญ ซึ่งมีจำนวน 3,991 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 31.5% เพิ่มขึ้น 40.0%YoY มูลค่ารวม 13,252 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.0%YoY จากกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีจำนวน 3,955 หน่วย เพิ่มขึ้น 41.8%YoY มูลค่า 13,193 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.6%YoY ขณะที่อาคารชุดมีเพียง 36 หน่วย มูลค่า 59 ล้านบาท ลดลง 41.9%YoY และ 23.4%YoY ตามลำดับ ส่วน จ.พระนครศรีอยุธยา ซึ่งมีสัดส่วน 68.5% จากจำนวน 8,691 หน่วย หดตัว 5.4%YoY มูลค่ารวม 29,653 ล้านบาท หดตัว 3.2%YoY จากกลุ่มอาคารชุดที่ปรับลดลง 21.6%YoY ด้วยจำนวน 655 หน่วย มูลค่า 986 ล้านบาท ลดลง 23.5%YoY และบ้านจัดสรรที่มีจำนวน 8,036 หน่วย ลดลง 3.8%YoY มูลค่า 28,667 ล้านบาท ลดลง 2.3%YoY



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง ครั้งแรกปี 2569



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY)

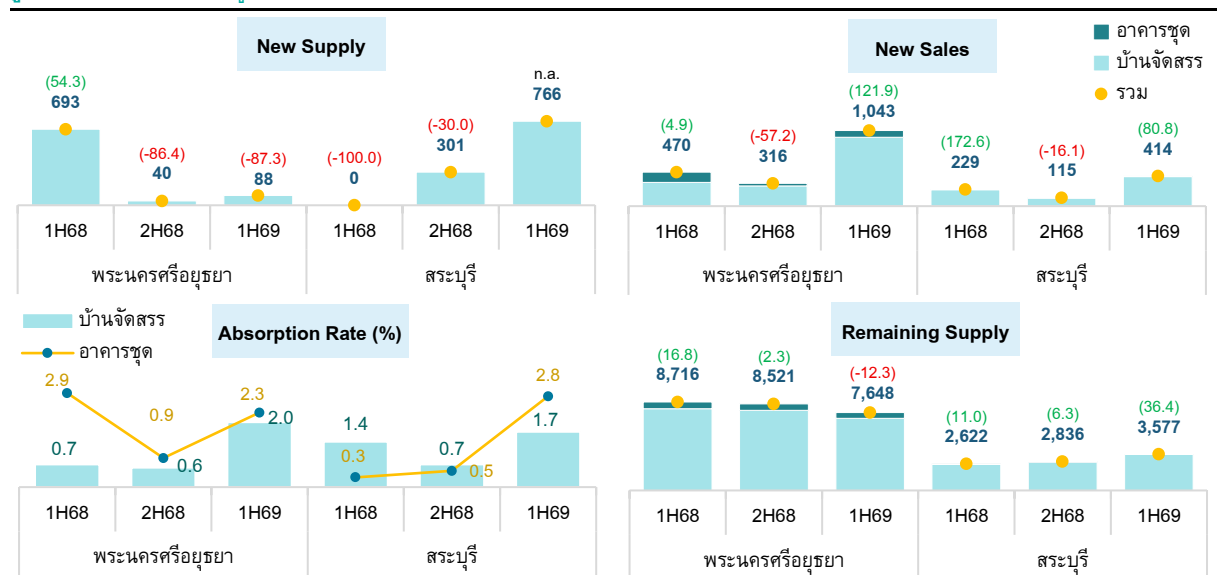


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า ปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 854 หน่วย เพิ่มขึ้น 23.2%YoY มูลค่า 3,084 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73.9%YoY โดยทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร ไม่มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ และส่วนใหญ่เป็นการเปิดใหม่ใน จ.สระบุรี จำนวน 766 หน่วย มูลค่า 2,887 ล้านบาท จาก 7 โครงการในโซนเมืองสระบุรี หนองแค และแก่งคอย เทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนที่ไม่มีการเปิดขายใหม่ ส่วน จ.พระนครศรีอยุธยา เปิดขายใหม่เพียง 88 หน่วย ในโซนนิคมฯ โรจนะ หดตัวถึง 87.3%YoY มูลค่า 197 ล้านบาท หดตัว 88.9%YoY ทั้งนี้ โครงการเปิดใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ขายได้เพียง 37 หน่วย หรือ 4.3% ของหน่วยเปิดขายทั้งหมด โดยทั้งหมดอยู่ใน จ.สระบุรี สะท้อนว่ายอดขายเกือบทั้งหมดในช่วงนี้มาจากโครงการเดิมที่มีอยู่ในตลาด

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 พบว่า ปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยขายได้ 1,457 หน่วย เพิ่มขึ้น 108.4%YoY มูลค่า 4,527 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 134.9%YoY จากทั้งสองจังหวัด แบ่งเป็นบ้านจัดสรรขายได้ 1,359 หน่วย เพิ่มขึ้น 145.3%YoY มูลค่า 4,355 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 158.0%YoY ส่วนอาคารชุดขายได้ 98 หน่วย หดตัว 32.4%YoY มูลค่า 172 ล้านบาท หดตัว 28.0%YoY และหากพิจารณาแยกเป็นรายจังหวัด พบว่า จ.พระนครศรีอยุธยา มียอดขายเพิ่มขึ้น 121.9%YoY ด้วยจำนวน 1,043 หน่วย มูลค่า 3,317 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 172.8%YoY และส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรขายได้ 951 หน่วย ส่วนอาคารชุดขายได้ 92 หน่วย ส่วน จ.สระบุรี มีหน่วยขายได้ 414 หน่วย เพิ่มขึ้น 80.8%YoY มูลค่า 1,210 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.2%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 408 หน่วย และอาคารชุดอีก 6 หน่วย ทั้งนี้อัตราการดูดซับ (Absorption Rate) บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเป็น 2.0% ต่อเดือนใน จ.พระนครศรีอยุธยา และ 1.7% ใน จ.สระบุรี

ตลาดที่อยู่อาศัยใน 2 จังหวัดภาคกลาง ช่วงครึ่งแรกของปี 2569 พื้นตัวได้ดี จากแรงหนุนของการลงทุนภาคอุตสาหกรรม และมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองควบคู่กับการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ที่ต่อมาได้ขยายเวลาถึงกลางปี 2570 อย่างไรก็ดี ตลาดยังเผชิญแรงกดดันจากเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำ ต้นทุนที่สูงขึ้นและกำลังซื้อที่อ่อนแอ รวมถึงภาระหนี้ครัวเรือนที่บั่นทอนการเข้าถึงสินเชื่อ ขณะที่อุทกภัยใน จ.พระนครศรีอยุธยา อาจกระทบความเชื่อมั่นต่อทำเลที่ลุ่มต่ำ ทั้งนี้ยังไม่มีรายงานว่านิคมอุตสาหกรรมหลักซึ่งเป็นแหล่งงานและฐานอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของจังหวัดได้รับผลกระทบ ผลต่อตลาดจึงน่าจะเป็นการชะลอการซื้อและการโอนในไตรมาสที่ 4 มากกว่าผลเชิงโครงสร้าง ส่วน จ.สระบุรี เริ่มมีความเสี่ยงอุปทานส่วนเกิน จากอุปทานเปิดใหม่ที่สูงกว่ายอดขายรวมของจังหวัดเกือบเท่าตัว ซึ่งอาจทำให้ผู้ประกอบการต้องชะลอการเปิดโครงการใหม่และแข่งขันด้านราคามากขึ้น

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลางช่วง 1H68-1H69 (จำนวน: หน่วย)



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY)



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นียม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



กฤษฎกร ตราชู

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตตวิวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



อณยาพร เล้าโสภากิรมย์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ภราดร หิมมูเต็น

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 โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง