



18 มีนาคม 2567

## สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคกลาง-ภาคตะวันตก

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ภาคตะวันตก 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดเพชรบุรี และภาคกลาง 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สระบุรี พบว่าภาพรวมภาคตะวันตก 2 จังหวัด มีจำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ลดลงร้อยละ -7.6 มีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.3 REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,191 หน่วย มูลค่า 8,536 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,705 หน่วย มูลค่า 9,590 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,531 หน่วย มูลค่า 23,846 ล้านบาท ขณะที่ภาคกลาง 2 จังหวัดมีจำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ลดลงร้อยละ -5.7 และมีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.9 REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,484 หน่วย มูลค่า 3,455 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,235 หน่วย มูลค่า 5,905 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 7,621 หน่วย มูลค่า 23,511 ล้านบาท

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์**เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก 2 จังหวัด ครึ่งหลังปี 2566 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 5,865 หน่วย มูลค่า 31,456 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,689 หน่วย มูลค่า 13,989 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,176 หน่วย มูลค่า 17,467 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 859 หน่วย มูลค่า 6,668 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 819 หน่วย มูลค่า 4,735 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 5,046 หน่วย มูลค่า 26,722 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 2 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขาย โดยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีเสนอขาย 3,007 หน่วย มูลค่า 18,780 ล้านบาท และจังหวัดเพชรบุรีมีการเสนอขาย 2,858 หน่วย มูลค่า 12,676 ล้านบาท จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ประเภทบ้านจัดสรรรวม 404 หน่วย มูลค่า 2,686 ล้านบาท และอาคารชุด 248 หน่วย มูลค่า 2,409 ล้านบาท รวมถึงจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 493 หน่วย มูลค่า 3,109 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่โดยรวมของตลาดร้อยละ 2.7 ต่อเดือน ขณะที่จังหวัดเพชรบุรี 326 หน่วย มูลค่า 1,626 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับโดยรวมของตลาดที่ร้อยละ 1.9 ต่อเดือน”

สำหรับภาคกลาง 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สระบุรี จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยครึ่งหลังปี 2566 พบว่าจำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 9,448 หน่วย มูลค่า 28,696 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 990 หน่วย มูลค่า 1,492 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,458 หน่วย มูลค่า 27,204 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 930 หน่วย มูลค่า 1,992 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 1,075 หน่วย มูลค่า 2,824 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 8,373 หน่วย มูลค่า 25,872 ล้านบาท



“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างชายของ 2 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขาย 7,540 หน่วย มูลค่า 23,295 ล้านบาท และจังหวัดสระบุรีมีจำนวนและมูลค่าอยู่ที่ 1,908 หน่วย มูลค่า 5,401 ล้านบาท จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นเพียงจังหวัดเดียวที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ รวม 930 หน่วย มูลค่า 1,992 ล้านบาท โดยเป็นหน่วยบ้านจัดสรร 212 หน่วย มูลค่า 1,005 ล้านบาท และอาคารชุด 718 หน่วย มูลค่า 987 ล้านบาท ในด้านภาวะตลาดด้านการขาย จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 1,023 หน่วย มูลค่า 2,713 ล้านบาท มีอัตราการดูดซับร้อยละ 2.3 ต่อเดือน ขณะที่จังหวัดสระบุรี 52 หน่วย มูลค่า 111 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับร้อยละ 0.5 ต่อเดือน ซึ่งถือว่าต่ำมาก”

**อุปทานโดยรวมภาคตะวันตก** ในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 5,865 หน่วย มูลค่า 31,456 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -13.3 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 859 หน่วย มูลค่า 6,668 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 29.6 และร้อยละ 307.5 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งหลังปี 2566 จำนวน 5,046 หน่วย มูลค่า 26,722 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 2 จังหวัดภาคตะวันตกคือ อันดับ 1 ทำเลชะอำตอนเหนือ จำนวน 1,501 หน่วย มูลค่า 6,780 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลเขาตะเกียบ จำนวน 765 หน่วย มูลค่า 6,200 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลชะอำตอนใต้ จำนวน 671 หน่วย มูลค่า 3,035 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลเขาหินเหล็กไฟ จำนวน 652 หน่วย มูลค่า 3,478 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลทับใต้ จำนวน 454 หน่วย มูลค่า 3,364 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 1,663 หน่วย มูลค่า 7,127 ล้านบาท

**อุปสงค์โดยรวมภาคตะวันตก** พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 819 หน่วย ลดลงร้อยละ -37.2 มูลค่า 4,735 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.3 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 528 หน่วย มูลค่า 2,802 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 291 หน่วย มูลค่า 1,933 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 เขาตะเกียบ จำนวน 167 หน่วย มูลค่า 1,437 ล้านบาท อันดับ 2 ชะอำตอนเหนือ จำนวน 136 หน่วย มูลค่า 828 ล้านบาท อันดับ 3 เขาหินเหล็กไฟ จำนวน 127 หน่วย มูลค่า 715 ล้านบาท อันดับ 4 ชะอำตอนใต้ จำนวน 105 หน่วย มูลค่า 438 ล้านบาท และอันดับ 5 ทับใต้ จำนวน 102 หน่วย มูลค่า 585 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดเพชรบุรี

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเพชรบุรี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,858 หน่วย มูลค่า 12,676 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.2 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,313 หน่วย มูลค่า 6,457 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,545 หน่วย มูลค่า 6,218 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 207 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.0 มูลค่า 1,573 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 630.4 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 326 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.1 มูลค่า 1,626 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,532 หน่วยลดลงร้อยละ -8.9 มูลค่า 11,050 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบ



กับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 368 หน่วย มูลค่า 2,024 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 606 หน่วย มูลค่า 2,814 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,294 หน่วย มูลค่า 10,084 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 3,007 หน่วย มูลค่า 18,780 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -16.1 และ ลดลงร้อยละ -0.2 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,863 หน่วย มูลค่า 11,010 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,144 หน่วย มูลค่า 7,770 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 652 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 มูลค่า 5,094 ล้านบาทเพิ่มขึ้น ร้อยละ 258.5 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 493 หน่วย ลดลงร้อยละ -45.3 มูลค่า 3,109 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ -23.2 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,514 หน่วยลดลงร้อยละ -6.3 มูลค่า 15,671 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 822 หน่วย มูลค่า 6,513 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,099 หน่วย มูลค่า 6,776 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,237 หน่วย มูลค่า 13,762 ล้านบาท

**อุปทานโดยรวมภาคกลาง** ในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 9,448 หน่วย มูลค่า 28,696 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -4.6 และมูลค่าลดลงร้อยละ -7.2 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 930 หน่วย มูลค่า 1,992 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 35.0 และร้อยละ 8.8 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งหลังปี 2566 จำนวน 8,373 หน่วย มูลค่า 25,872 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -5.7 และมูลค่าลดลงร้อยละ -7.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ท่าเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 2 จังหวัดภาคกลาง คือ อันดับ 1 ท่าเลนนิคมโรจนะ จำนวน 3,607 หน่วย มูลค่า 13,534 ล้านบาท อันดับ 2 ท่าเลนนิคมบางปะอิน จำนวน 1,932 หน่วย มูลค่า 4,758 ล้านบาท อันดับ 3 ท่าเลวังน้อย จำนวน 978 หน่วย มูลค่า 2,290 ล้านบาท อันดับ 4 ท่าเลเมืองสระบุรี จำนวน 787 หน่วย มูลค่า 2,679 ล้านบาท อันดับ 5 ท่าเลหนองแค จำนวน 707 หน่วย มูลค่า 1,812 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด คือ 2.01-3.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 2,748 หน่วย มูลค่า 7,201 ล้านบาท

**อุปสงค์โดยรวมภาคกลาง** พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 1,075 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 มูลค่า 2,824 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.6 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 731 หน่วย มูลค่า 2,291 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 344 หน่วย มูลค่า 532.8 ล้านบาท ซึ่งท่าเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 นิคมโรจนะ จำนวน 701 หน่วย มูลค่า 1,949 ล้านบาท อันดับ 2 นิคมบางปะอินจำนวน 244 หน่วย มูลค่า 546 ล้านบาท อันดับ 3 วังน้อย จำนวน 78 หน่วย มูลค่า 219 ล้านบาท อันดับ 4 เมืองสระบุรี จำนวน 26 หน่วย มูลค่า 75 ล้านบาท และอันดับ 5 แก่งคอย จำนวน 17 หน่วย มูลค่า 22 ล้านบาท



## ภาพรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 7,540 หน่วย มูลค่า 23,295 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 และ ลดลงร้อยละ -3.2 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 6,623 หน่วย มูลค่า 21,902 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 917 หน่วย มูลค่า 1,393 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 930 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 233.3 มูลค่า 1,992 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 330.5 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 1,023 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.3 มูลค่า 2,713 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.4 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 6,517 หน่วยลดลงร้อยละ -3.2 มูลค่า 20,582 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,484 หน่วย มูลค่า 3,455 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,938 หน่วย มูลค่า 5,110 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 6,062 หน่วย มูลค่า 19,070 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดสระบุรี

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสระบุรี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,908 หน่วย มูลค่า 5,401 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -21.1 และลดลงร้อยละ -21.0 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,835 หน่วย มูลค่า 5,302 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 73 หน่วย มูลค่า 99 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาด ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 52 หน่วย ลดลงร้อยละ -81.0 มูลค่า 111 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -85.4 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,856 หน่วยลดลงร้อยละ -13.5 มูลค่า 5,290 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 ไม่มีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาด มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 297 หน่วย มูลค่า 795 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 1,559 หน่วย มูลค่า 4,441 ล้านบาท

“สรุปโดยภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตก โดยภาพรวมในปี 2566 มีการปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ อ.หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ยังเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมทั้งในด้านโครงการอาคารชุด และโครงการบ้านจัดสรร ส่วนจังหวัดเพชรบุรียังคงทรงตัว และการเปิดตัวโครงการอาคารชุดน่าจะลดลงเนื่องจากมีโครงการคั่งค้างเหลือขายอยู่อีกจำนวนหนึ่ง ส่วนในพื้นที่สองจังหวัดในภาคกลาง ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่มีความสนใจจากผู้ประกอบการเนื่องจากการขยายตัวในด้านการจ้างงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม และเป็นทางเลือกของการซื้อที่อยู่อาศัยใกล้กรุงเทพฯ ในขณะที่จังหวัดสระบุรีเป็นพื้นที่ที่น่ากังวลที่สุดเพราะตัวเลขการขายชะลอตัวอย่างมาก และคาดว่าน่าจะเริ่มฟื้นตัวในปี 2568”