



20 กันยายน 2567

สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคกลาง-ภาคตะวันตก ครึ่งแรกปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ภาคตะวันตก 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดเพชรบุรี และภาคกลาง 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สระบุรี พบว่าภาพรวมภาคตะวันตก 2 จังหวัด มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 143.7 มีอัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 4.2 และส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายลดลงร้อยละ -18.5 REIC คาดการณ์ว่า ในปี 2567 ภาคตะวันตกจะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,695 หน่วย มูลค่า 13,430 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,227 หน่วย มูลค่า 12,661 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,513 หน่วย มูลค่า 24,083 ล้านบาท ขณะที่ภาคกลาง 2 จังหวัดมีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ลดลงร้อยละ -63.4 มีอัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2 REIC คาดการณ์ว่า ในปี 2567 ภาคกลางจะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,926 หน่วย มูลค่า 6,322 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,389 หน่วย มูลค่า 6,227 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 7,910 หน่วย มูลค่า 24,440 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก 2 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2567 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 5,620 หน่วย มูลค่า 33,132 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,908 หน่วย มูลค่า 17,553 ล้านบาท และเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,712 หน่วย มูลค่า 15,579 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาด 933 หน่วย มูลค่า 8,345 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 1,411 หน่วย มูลค่า 9,308 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 4,209 หน่วย มูลค่า 23,825 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 2 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขาย โดยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีเสนอขาย 3,165 หน่วย มูลค่า 22,534 ล้านบาท และจังหวัดเพชรบุรีมีการเสนอขาย 2,455 หน่วย มูลค่า 10,598 ล้านบาท โดยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ประเภทบ้านจัดสรรรวม 195 หน่วย มูลค่า 1,691 ล้านบาท และอาคารชุด 669 หน่วย มูลค่า 6,417 ล้านบาท รวมถึงจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 988 หน่วย มูลค่า 7,369 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่โดยรวมของตลาดร้อยละ 5.2 ต่อเดือน ขณะที่จังหวัดเพชรบุรี 423 หน่วย มูลค่า 1,938 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับโดยรวมของตลาดที่ร้อยละ 2.9 ต่อเดือน”

สำหรับภาคกลาง 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สระบุรี จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยครึ่งแรกปี 2567 พบว่าจำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 10,327 หน่วย มูลค่า 33,107 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,019 หน่วย มูลค่า 1,576 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 9,308 หน่วย มูลค่า 31,531 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาด 835 หน่วย มูลค่า 4,131 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 514 หน่วย มูลค่า 1,519 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 9,813 หน่วย มูลค่า 31,588 ล้านบาท



“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างชายของ 2 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขาย 7,883 หน่วย มูลค่า 26,015 ล้านบาท และจังหวัดสระบุรีมีจำนวนและมูลค่าอยู่ที่ 2,444 หน่วย มูลค่า 7,092 ล้านบาท จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีการเปิดตัวที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รวม 451 หน่วย มูลค่า 2,881 ล้านบาท จังหวัดสระบุรี เปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ รวม 384 หน่วย มูลค่า 1,250 ล้านบาท ในด้านภาวะตลาดด้านการขาย จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 430 หน่วย มูลค่า 1,293 ล้านบาท มีอัตราการดูดซับร้อยละ 0.9 ต่อเดือน ขณะที่จังหวัดสระบุรีมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 84 หน่วย มูลค่า 227 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับร้อยละ 0.6 ต่อเดือน”

อุปทานโดยรวมภาคตะวันตก ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 5,620 หน่วย มูลค่า 33,132 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -2.2 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 933 หน่วย มูลค่า 8,345 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 188.9 และร้อยละ 362.0 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งแรกปี 2567 จำนวน 4,209 หน่วย มูลค่า 23,825 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -18.5 และมูลค่าลดลงร้อยละ -7.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดใน 2 จังหวัดภาคตะวันตกคือ อันดับ 1 ทำเลชะอำตอนเหนือ จำนวน 1,222 หน่วย มูลค่า 5,365 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลเขาตะเกียบ จำนวน 761 หน่วย มูลค่า 6,674 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลเขาหินเหล็กไฟ จำนวน 527 หน่วย มูลค่า 3,096 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลชะอำตอนใต้ จำนวน 511 หน่วย มูลค่า 2,313 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลทับใต้ จำนวน 403 หน่วย มูลค่า 3,186 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 1,382 หน่วย มูลค่า 5,943 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวมภาคตะวันตก พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 1,411 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 143.7 มูลค่า 9,308 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 212.7 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 534 หน่วย มูลค่า 3,031 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 877 หน่วย มูลค่า 6,276 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ทำเลเขาตะเกียบ จำนวน 586 หน่วย มูลค่า 5,104 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลชะอำตอนเหนือ จำนวน 226 หน่วย มูลค่า 1,135 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลเขาหินเหล็กไฟ จำนวน 154 หน่วย มูลค่า 951 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลชะอำตอนใต้ จำนวน 132 หน่วย มูลค่า 535 ล้านบาท และอันดับ 5 ทำเลทับใต้ จำนวน 99 หน่วย มูลค่า 765 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดเพชรบุรี

สำหรับครึ่งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเพชรบุรี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,455 หน่วย มูลค่า 10,598 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -19.8 และ ลดลงร้อยละ -16.1 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,012 หน่วย มูลค่า 4,793 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,443 หน่วย มูลค่า 5,805 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 69 หน่วย ลดลงร้อยละ -56.6 มูลค่า 237 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -45.8 ส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่มีจำนวน 423 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.9 มูลค่า 1,938 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.7



เมื่อพิจารณาลงรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 3 อันดับในครั้งแรกของ ปี 2567 พบว่า

อันดับ 1 โซนชะอำตอนเหนือ จำนวน 226 หน่วย มูลค่า 1,135 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนชะอำตอนใต้ จำนวน 132 หน่วย มูลค่า 535 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนในเมืองเพชรบุรี จำนวน 56 หน่วย มูลค่า 240 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโซนชะอำตอนเหนือและโซนชะอำตอนใต้จะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับอยู่ในระดับร้อยละ 2.6 และ 3.4 ต่อเดือนตามลำดับ

สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย 2,032 หน่วยลดลงร้อยละ -27.6 มูลค่า 8,659 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -25.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก คือ

อันดับ 1 โซนชะอำตอนเหนือ จำนวน 1,222 หน่วย มูลค่า 5,365 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนชะอำตอนใต้ จำนวน 511 หน่วย มูลค่า 2,313 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนในเมืองเพชรบุรี จำนวน 270 หน่วย มูลค่า 888 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 368 หน่วย มูลค่า 2,023 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 713 หน่วย มูลค่า 3,312 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,188 หน่วย มูลค่า 9,614 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

สำหรับครั้งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 3,165 หน่วย มูลค่า 22,534 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.3 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,700 หน่วย มูลค่า 10,787 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,465 หน่วย มูลค่า 11,748 ล้านบาท โดยในช่วงครั้งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 864 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 426.8 มูลค่า 8,108 ล้านบาทเพิ่มขึ้น ร้อยละ 492.1 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 988 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 204.9 มูลค่า 7,369 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 285.9 เมื่อพิจารณาลงรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในครั้งแรกของ ปี 2567 พบว่า

อันดับ 1 โซนเขาตะเกียบ จำนวน 586 หน่วย มูลค่า 5,104 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนเขาหินเหล็กไฟ จำนวน 154 หน่วย มูลค่า 951 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนทับใต้ จำนวน 99 หน่วย มูลค่า 765 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนปรมาณบุรี จำนวน 78 หน่วย มูลค่า 335 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนหัวหิน จำนวน 71 หน่วย มูลค่า 213 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโซนเขาตะเกียบและโซนเขาหินเหล็กไฟจะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับอยู่ในระดับที่ร้อยละ 7.3 และ 3.8 ต่อเดือนตามลำดับ



สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย 2,177 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.6 มูลค่า 15,165 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก คือ

อันดับ 1 โซนเขาตะเกียบ จำนวน 761 หน่วย มูลค่า 6,674 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนเขาหินเหล็กไฟ จำนวน 527 หน่วย มูลค่า 3,096 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนทับใต้ จำนวน 403 หน่วย มูลค่า 3,186 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนปรมาณูรี จำนวน 309 หน่วย มูลค่า 1,391 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนหัวหิน จำนวน 177 หน่วย มูลค่า 818 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,326 หน่วย มูลค่า 11,407 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,514 หน่วย มูลค่า 9,349 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,326 หน่วย มูลค่า 14,469 ล้านบาท

อุปทานโดยรวมภาคกลาง ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 10,327 หน่วย มูลค่า 33,107 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 7.9 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 835 หน่วย มูลค่า 4,131 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 56.4 และร้อยละ 193.0 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งแรกปี 2567 จำนวน 9,813 หน่วย มูลค่า 31,588 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดใน 2 จังหวัดภาคกลาง คือ อันดับ 1 ทำเลนิคมฯโรจนะ จำนวน 4,497 หน่วย มูลค่า 17,466 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลนิคมฯบางปะอิน จำนวน 1,874 หน่วย มูลค่า 4,630 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลเมืองสระบุรี จำนวน 1,243 หน่วย มูลค่า 4,126 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลวังน้อย จำนวน 967 หน่วย มูลค่า 2,242 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลหนองแค จำนวน 706 หน่วย มูลค่า 1,824 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 2.01-3.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 2,936 หน่วย มูลค่า 7,666 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวมภาคกลาง พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 514 หน่วย ลดลงร้อยละ -63.4 มูลค่า 1,519 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -64.2 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 372 หน่วย มูลค่า 1,279 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 142 หน่วย มูลค่า 240 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ทำเลนิคมฯโรจนะ จำนวน 315 หน่วย มูลค่า 984 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลนิคมฯบางปะอิน จำนวน 58 หน่วย มูลค่า 128 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลเมืองสระบุรี จำนวน 43 หน่วย มูลค่า 148 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลวังน้อย จำนวน 41 หน่วย มูลค่า 113 ล้านบาท และอันดับ 5 ทำเลแก่งคอย จำนวน 21 หน่วย มูลค่า 40 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สำหรับครึ่งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 7,883 หน่วย มูลค่า 26,015 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 6,926 หน่วย มูลค่า 24,517 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 957 หน่วย มูลค่า 1,498 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567



มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 451 หน่วย ลดลงร้อยละ -15.5 มูลค่า 2,881 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 104.3 ส่วนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่มีจำนวน 430 หน่วยลดลงร้อยละ -64.6 มูลค่า 1,293 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -66.0 เมื่อพิจารณาจากรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 3 อันดับแรกในครึ่งแรกของ ปี 2567 พบว่า

อันดับ 1 โซนนิคมฯโรจนะ จำนวน 315 หน่วย มูลค่า 984 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนนิคมฯบางปะอิน จำนวน 58 หน่วย มูลค่า 128 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนวังน้อย จำนวน 41 หน่วย มูลค่า 113 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโซนนิคมฯโรจนะและโซนนิคมฯบางปะอินจะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับที่ร้อยละ 1.1 และ 0.5 ต่อเดือนตามลำดับ

สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย 7,453 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.4 มูลค่า 24,723 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก คือ

อันดับ 1 โซนนิคมฯโรจนะจำนวน 4,497 หน่วย มูลค่า 17,466 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนนิคมฯบางปะอิน จำนวน 1,874 หน่วย มูลค่า 4,630 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนวังน้อย จำนวน 967 หน่วย มูลค่า 2,242 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,476 หน่วย มูลค่า 4,855 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,171 หน่วย มูลค่า 5,718 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 5,822 หน่วย มูลค่า 18,465 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดสระบุรี

สำหรับครึ่งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสระบุรี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,444 หน่วย มูลค่า 7,092 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,382 หน่วย มูลค่า 7,014 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 62 หน่วย มูลค่า 78 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาด มีจำนวน 384 หน่วย มูลค่า 1,250 ล้านบาท ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 84 หน่วย ลดลงร้อยละ -55.1 มูลค่า 227 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -49.1 เมื่อพิจารณาจากรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 3 อันดับแรกในครึ่งแรกของ ปี 2567 พบว่า

อันดับ 1 โซนเมืองสระบุรี จำนวน 43 หน่วย มูลค่า 148 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนแก่งคอย จำนวน 21 หน่วย มูลค่า 40 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนหนองแค จำนวน 20 หน่วย มูลค่า 40 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโซนเมืองสระบุรีและโซนแก่งคอยจะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับอยู่ในระดับที่ร้อยละ 0.6 และ 1.0 ต่อเดือนตามลำดับ

สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย 2,360 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 มูลค่า 6,865 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก คือ



อันดับ 1 โซนเมืองสระบุรี จำนวน 1,243 หน่วย มูลค่า 4,126 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนหนองแค จำนวน 706 หน่วย มูลค่า 1,824 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนแก่งคอย จำนวน 335 หน่วย มูลค่า 765 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 450 หน่วย มูลค่า 1,467 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 218 หน่วย มูลค่า 509 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,088 หน่วย มูลค่า 5,974 ล้านบาท

“สรุปโดยภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง และตะวันตก ครั้งแรกปี 2567 อาจกล่าวได้ว่าทั้ง 2 ภาคมีความแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง ในส่วนของตลาดภาคตะวันตกพบว่าการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ดีขึ้น โดยได้รับอานิสงส์จากภาคการท่องเที่ยวโดยตรง สะท้อนผ่านตัวเลขการขายได้ใหม่ในกลุ่มของคอนโดมิเนียม และบ้านเดี่ยว แต่ยังคงต้องให้ความระมัดระวังในการเติมอุปทานใหม่เข้าไปในตลาดในพื้นที่ที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายเป็นจำนวนมาก เช่น โซนชะอำ เนื่องจากยังมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จเหลือขายมากกว่าพันหน่วย แต่สำหรับในพื้นที่ภาคกลาง จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและสระบุรี ภาพรวมของตลาดยังคงอยู่ในสภาวะที่เจอปัญหากำลังซื้อที่ลดลงซึ่งได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโดยรวมและเศรษฐกิจท้องถิ่น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวภาคอุตสาหกรรมชะลอตัว มีการลดกำลังการผลิต และเลิกกิจการ ส่งผลให้กำลังซื้ออ่อนแอลง และกระทบกับการขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ทำให้เห็นการชะลอตัวของการขายได้ใหม่ในกลุ่มของบ้านจัดสรร ทั้งที่ในช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมาขายได้ดี แม้จะมีโครงการเปิดขายใหม่ แต่ก็พบว่าไม่สามารถช่วยกระตุ้นให้ยอดขายดีขึ้นได้”

“ผู้ประกอบการควรใช้โอกาสไตรมาสสุดท้ายของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง จัดโปรโมชั่นกระตุ้นการขายที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท เพื่อเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายที่ยังมีอยู่มากในปัจจุบัน” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้ายว่า