



7 ตุลาคม 2569

REIC เปิดภาพตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง-ภาคตะวันตก ครึ่งแรกปี 2569 ภาคกลางดีมานด์นิคมฯ หนุนยอดขายพุ่ง 108.4% ภาคตะวันตกอัตรารูดซับชะลอตัว

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลาง 2 จังหวัด (พระนครศรีอยุธยาและสระบุรี) และภาคตะวันตก 2 จังหวัด (ประจวบคีรีขันธ์และเพชรบุรี) ครึ่งแรกปี 2569 (H1/2569) พบว่าพื้นที่ภาคกลางได้รับอานิสงส์อย่างมากจากการขยายตัวของภาคการผลิตและแรงงานในนิคมอุตสาหกรรม ส่งผลให้หน่วยขายได้ใหม่ พุ่งขึ้นถึง 108.4% YoY สวนทางกับ ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันตก ที่พึ่งพากลุ่มผู้ซื้อบ้านพักตากอากาศและนักลงทุน ซึ่งเผชิญภาวะชะลอตัว โดยยอดขายได้ใหม่ปรับลดลงถึง 25% YoY แต่ยังมีโอกาสเติบโตจากโครงสร้างพื้นฐานใหม่

ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันตกกำลังเข้าสู่ช่วงแห่งการเปลี่ยนผ่านและวางรากฐานการเติบโตรอบใหม่ในทิศทางบวก โดยได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการยกระดับโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ควบคู่กับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง (New Economy) ส่งผลให้โครงสร้างอุปสงค์ในพื้นที่ไม่ได้จำกัดอยู่เพียงตลาดท้องถิ่นเดิมอีกต่อไป แต่กำลังยกระดับสู่การเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์รองรับการขยายตัวของเมืองหลวงและการลงทุนระดับประเทศโดยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและสระบุรี การเติบโตไม่ได้ขับเคลื่อนเพียงกลุ่มแรงงานอุตสาหกรรมทั่วไป แต่ได้รับปัจจัยบวกโดยตรงจากนโยบายกระจายฐานการผลิตระดับโลก และยุทธศาสตร์การพัฒนาอุตสาหกรรมเคมีคอนดักเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ขั้นสูง ทำให้เกิดการจ้างงานบุคลากรทักษะสูง วิศวกร และผู้เชี่ยวชาญทั้งไทยและต่างชาติเข้ามาในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง รวมถึงจะมีการเปิดให้บริการส่วนต่อขยายทางยกระดับอุตราภิมุข รางสีต-บางปะอิน (M5) และรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน ช่วงกรุงเทพฯ-นครราชสีมา (ระยะที่ 1) จะพลิกโฉมจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจากเมืองอุตสาหกรรมยานยนต์สู่การเป็น "Bangkok Neighbor" ที่สามารถเดินทางเชื่อมต่อไป-กลับกรุงเทพฯ ได้อย่างสะดวก รวดเร็วและควบคุมเวลาได้แน่นอน ผลักดันให้เกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง ทั้งบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ตอบโจทย์คนทำงานกรุงเทพฯ และคอนโดมิเนียมเพื่อเช่าพักอาศัยของกลุ่มวิศวกรและผู้บริหาร

ขณะที่ พื้นที่ภาคตะวันตก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และเพชรบุรี แม้ตัวเลขยอดขายในครึ่งแรกของปี 2569 จะส่งสัญญาณชะลอตัวจากการปรับฐานอุปทาน แต่ในเชิงโครงสร้างพื้นฐานถือเป็นจุดเริ่มต้นของโอกาสการเติบโตระลอกใหม่จากการเปิดทดลองให้บริการมอเตอร์เวย์ M82 (ช่วงบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว) และความพร้อมของรถไฟทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม-หัวหิน-ชุมพร ซึ่งช่วยปลดล็อกปัญหาการจราจรติดขัดบนถนนพระราม 2 และลดระยะเวลาการเดินทางสู่เมืองท่องเที่ยวชายทะเลฝั่งตะวันตกลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้ทำเลชะอำ-หัวหิน ยังคงมีศักยภาพโดดเด่นในการดึงดูดกลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังที่สองของกลุ่มผู้เกษียณอายุทั้งชาวไทยและต่างชาติ ตลอดจนกลุ่มพำนักระยะยาว (Long-Stay) ซึ่งการชะลอเปิดตัวโครงการใหม่และการเร่งระบายสต็อกของผู้ประกอบการในปัจจุบัน จะช่วยให้ตลาดปรับสมดุลอุปทานส่วนเกินได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อพร้อมรองรับการฟื้นตัวของกำลังซื้อคุณภาพสูงที่จะหลังไหลเข้ามาตามโครงข่ายคมนาคมที่สมบูรณ์แบบในระยะข้างหน้า

คุณสิทธิเพ็ญ สิทธิธตพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและนวัตกรรม รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ผลสำรวจภาคสนามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลาง พื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ภาพรวมตลาดเติบโตจากแรงซื้อกลุ่มผู้ใช้แรงงานและพนักงานในนิคมอุตสาหกรรม โดยมี Total Supply รวม 8,691 หน่วย ลดลง 5.4% YoY มูลค่า 29,653 ล้านบาท จากการชะลอเปิดตัวโครงการใหม่ ส่วน New Sales ขยายตัวก้าวกระโดดถึง 121.9% YoY ส่งผลให้ Remaining Supply ลดลง 12.3% YoY เหลือ 7,648 หน่วย มูลค่า 26,336 ล้านบาท และทำให้อัตรารูดซับรวมปรับดีขึ้น คาดว่าใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือลดลงเหลือประมาณ 44 เดือน



พื้นที่จังหวัดสระบุรี ตลาดขับเคลื่อนโดยโครงการบ้านจัดสรรเป็นหลัก โดยมี Total Supply รวม 3,991 หน่วย เพิ่มขึ้น 40.0% YoY มูลค่า 13,252 ล้านบาท New Sales ที่ปรับตัวสูงขึ้นถึง 80.8% YoY ทำให้ Remaining Supply รวมเพิ่มขึ้น 36.4% YoY อยู่ที่ 3,577 หน่วย มูลค่า 12,042 ล้านบาท อัตราดูดซับรวมขยับขึ้นเป็น 1.7% ต่อเดือน ส่งผลให้ระยะเวลาที่คาดว่าจะขายอุปทานคงเหลือหมดลดลงเหลือ 52 เดือน

ด้านสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก โดยพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์เมื่อตัดข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทวิลล่า ออก พบว่ามี Total Supply รวม 2,439 หน่วย ลดลง 12.9% YoY มีสาเหตุหลักมาจากการหดตัวของอาคารชุดที่ หน่วยเสนอขายลดลงถึง -45.59% ด้าน New Sales ชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญถึง 33.26% YoY ขณะที่ Remaining Supply อยู่ที่ 2,116 หน่วย ลดลง 8.7% YoY ส่งผลให้อัตราดูดซับรวมเฉลี่ยอยู่ที่ 2.20% ต่อเดือน (บ้านจัดสรร 1.0% ต่อเดือน, อาคารชุด 3.9% ต่อเดือน) คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือเฉลี่ย 66 เดือน

พื้นที่จังหวัดเพชรบุรี เมื่อตัดข้อมูลประเภทวิลล่าออก พบว่ามี Total Supply รวม 2,371 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.5% YoY เนื่องจากมี New Supply เข้าสู่ตลาด 246 หน่วย (ทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรรในโซนชะอำ) ขณะที่ New Sales รวมกลับ หดตัวลง 45.6% YoY โดยมีจุดเปราะบางสำคัญที่ ตลาดอาคารชุดซึ่งยอดขายใหม่ทรุดตัวลงถึง 81.9% ส่งผลให้ Remaining Supply รวมสะสมอยู่ที่ 2,235 หน่วย เพิ่มขึ้น 10.8% YoY (บ้านจัดสรร 1,346 หน่วย เพิ่มขึ้น 27.9%, อาคารชุด 889 หน่วย ลดลง 8.0%) อัตราดูดซับรวมเฉลี่ยต่ำเพียง 1.0% ต่อเดือน (บ้านจัดสรร 1.3%, อาคารชุด 0.4%) คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือนานถึง 98 เดือน โดยเฉพาะตลาดอาคารชุดที่อัตราดูดซับลดลงเหลือ 0.4% ต่อเดือน ส่งผลให้ต้องใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือนานถึง 232 เดือน (บ้านจัดสรรใช้เวลา 71 เดือน)