

สรุปสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC)

จากการสำรวจข้อมูลภาคสนามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC 3 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา พบว่า ในครึ่งปีแรกของปี 2565 มีการเปิดตัวโครงการใหม่มากขึ้น โดยผู้ประกอบการปรับลดขนาดโครงการ ลดขนาดบ้านและที่ดิน โดยอัตราการขยายตัวในภาพรวมไม่น้อยกว่า 20% เนื่องจากยังคงมีคอนโดมีเนียมคงเหลือในตลาดจำนวนมาก และมีการปรับเพิ่มราคาตามต้นทุน 5-10% อย่างไรก็ตาม ยังพบปัญหาศักยภาพการซื้อของลูกค้ำที่ลดลงในกลุ่มทาวน์โฮมที่มีระดับราคา 1.5 – 2 ล้านบาท โดยมีอัตราการยื่นขอกู้ไม่ผ่าน 40% ส่วนกลุ่มที่ยังมีแนวโน้มดี ได้แก่ กลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ที่มีระดับราคา 3 – 5 ล้านบาท และบ้านหรูที่มีระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป และคาดว่า การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้จะเติบโตอย่างช้าๆ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจยังไม่เอื้ออำนวยและสถานการณ์เงินเฟ้อที่ยังมีความรุนแรงทั่วโลก ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคและต้นทุนของผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าจะมีกำลังซื้อจากต่างชาติในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม จากนโยบายจูงใจนักลงทุนที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่ EEC อย่างไรก็ตาม ปัจจัยลบที่ยังคงมีผลทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ EEC ชะลอตัวลง คือความไม่ชัดเจนในการดำเนินการโครงการชดเชยถนนเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่โครงการ EEC ของภาครัฐ ซึ่งมีการกำหนดแนวโครงการชดเชยถนนที่ไม่สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์พื้นที่ชุมชน โดยสรุปข้อมูลสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์รายจังหวัด ดังนี้

- **ชลบุรี**

จากการสำรวจข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่า พื้นที่จังหวัดชลบุรีมีอุปทานที่อยู่อาศัยมากที่สุดในพื้นที่ EEC โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 อุปทานบ้านจัดสรรและอาคารชุดในจังหวัดชลบุรีมีจำนวน 36,962 หน่วย (มูลค่า 143,287 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 15% (มูลค่าลดลง 16.3%) ในจำนวนนี้เป็นอาคารชุด 50% จำนวน 18,516 หน่วย (มูลค่า 84,881 ล้านบาท) ลดลง 11% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าลดลง 15.8%) และเป็นบ้านจัดสรร 50% จำนวน 18,446 หน่วย (มูลค่า 58,406 ล้านบาท) ลดลง 18% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าลดลง 13%) ซึ่งในกลุ่มบ้านจัดสรรมีสัดส่วนของทาวน์เฮ้าส์สูงสุดที่ 26% บ้านเดี่ยว 13% บ้านแฝด 10% และอาคารพาณิชย์ 1.5% ของอุปทานรวม โดยพื้นที่หาดจอมเทียนและเขตเขาพระตำหนักมีสัดส่วนจำนวนอาคารชุดสูงสุด คิดเป็น 70% ของจำนวนอาคารชุดทั้งหมด ส่วนอุปทานของบ้านจัดสรรจะกระจายตัวมากกว่า โดยพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมพานทอง-พนัสนิคม นิคมอมตะนคร และศรีราชา มีสัดส่วนจำนวนบ้านจัดสรรสูงสุด คิดเป็น 41% ของจำนวนบ้านจัดสรรทั้งหมด

ที่อยู่อาศัยเข้าตลาดใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 พื้นที่จังหวัดชลบุรีมีจำนวน 4,177 หน่วย (มูลค่ารวม 16,439 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 39.7% ในจำนวนนี้เป็นอาคารชุด 45.3% จำนวน 1,163 หน่วย (มูลค่า 4,140 ล้านบาท) ลดลง 0.6 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 24.4%) ส่วนบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 55.7% จำนวน 3,014 หน่วย (มูลค่า 12,299 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 65.6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 118.3%) โดยในกลุ่มบ้านจัดสรรมีสัดส่วนทาวน์เฮ้าส์สูงสุดที่ 28.1% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด

ยอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ในจังหวัดชลบุรี ประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดในครึ่งแรกของปี 2565 มีจำนวน 8,983 หน่วย (มูลค่า 30,036 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 60.8 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 68.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ประกอบด้วยอาคารชุด 2,903 หน่วย (มูลค่า 11,492 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 34.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 42.8%) โดยพื้นที่หาดจอมเทียนและเขาพระตำหนักมียอดขายสูงสุด รวมคิดเป็น 31% ของจำนวนอุปทานรวม ส่วนยอดจำหน่ายบ้านจัดสรร 6,080 หน่วย (มูลค่า 18,546 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 77.6%

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 89.3%) โดยพื้นที่ที่ได้รับความนิยมสูง ได้แก่ นิคมฯ อมตะนคร - บายพาส ศรีราชา-อัสสัมชัญ นิคมฯ พานทอง - พนัสนิคม และนิคมฯ บ่อวิน รวมคิดเป็น 25% ของอุปทานรวม โดยในกลุ่มบ้านจัดสรร พบว่า ยอดจำหน่ายทาวน์เฮ้าส์เป็นกลุ่มที่มียอดขายสูงสุด มีจำนวน 3,421 หน่วย เพิ่มขึ้น 74% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจังหวัดชลบุรีช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยโดยรวมอยู่ที่ 3.9% โดยประเภทอาคารชุดมีอัตราการดูดซับอยู่ที่ 2.6% และบ้านจัดสรรมีอัตราการดูดซับที่ 5.2% สะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดชลบุรีที่เริ่มฟื้นตัวจากช่วงแรกของการระบาดของโรคโควิด 19 อันเป็นผลจากการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง ทำให้การท่องเที่ยวเริ่มกลับมา รวมทั้งการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมการผลิตในพื้นที่ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น

อุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดในครึ่งปีแรกปี 2565 ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีจำนวน 32,458 หน่วย (รวมมูลค่า 124,606 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 18.8% (มูลค่าลดลง 16.7%) ซึ่งในจำนวนนี้ เป็นหน่วยที่ยังไม่สร้าง 14.2% อยู่ระหว่างก่อสร้าง 62.4% และสร้างเสร็จเหลือขาย 23.4% โดยในจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมดเป็นอาคารชุด 16,895 หน่วย (มูลค่า 78,041 ล้านบาท) ลดลง 14.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าลดลง 15.8%) ส่วนบ้านจัดสรรที่เหลือขายในตลาดช่วงครึ่งปีแรกปี 2565 มีจำนวน 15,563 หน่วย (มูลค่า 49,565 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 23.3% (มูลค่าลดลง 18.12%) โดยกลุ่มบ้านเดี่ยวมีจำนวนเหลือขายลดลงน้อยที่สุด (ลดลง 19.7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ในขณะที่อาคารพาณิชย์มีจำนวนเหลือขายลดลงมากที่สุด (ลดลง 30.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) สะท้อนถึงความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มของอุปทานในจังหวัดชลบุรี

ในภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดชลบุรีช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 มียอดขายใหม่ 4,504 หน่วย มากกว่าจำนวนหน่วยใหม่ ซึ่งมีการเข้าสู่ตลาดจำนวน 1,948 หน่วย ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายอยู่ที่ 32,458 หน่วย ลดลงจากปีก่อน 18.8% สะท้อนให้เห็นถึงการปรับเพิ่มของอุปสงค์ที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มอุปทานในตลาดในช่วงครึ่งปีแรกปี 2565 โดยกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและทาวน์เฮ้าส์เป็นกลุ่มหลักของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

• ระยอง

จากการสำรวจข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่า พื้นที่จังหวัดระยองในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 อุปทานบ้านจัดสรรและอาคารชุดในจังหวัดระยองมีจำนวน 16,604 หน่วย (มูลค่า 44,372 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 15.7% (มูลค่าลดลง 10.5%) ในจำนวนนี้ เป็นอาคารชุด 8% จำนวน 1,386 หน่วย (มูลค่า 3,101 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 46.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 29.1%) และเป็นบ้านจัดสรร 92% จำนวน 15,218 หน่วย (มูลค่า 41,270 ล้านบาท) ลดลง 18.7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าลดลง 12.5%) ซึ่งในกลุ่มบ้านจัดสรรมีสัดส่วนของบ้านทาวน์เฮ้าส์สูงสุดที่ 40% ของอุปทานรวม โดยพื้นที่นิคมฯ มาบตาพุดและเมืองระยองมีสัดส่วนอาคารชุดมากที่สุดถึง 95% มีระดับราคาในช่วง 1.5-2 ล้านบาท 41% และช่วงราคา 2 – 3 ล้านบาท 27% และพื้นที่นิคมฯ อมตะซิตี้และนิคมฯ เหมราช มีสัดส่วนบ้านจัดสรรสูงสุดถึง 67% มีระดับราคาในช่วง 2 – 3 ล้านบาท 36% และระดับราคาช่วง 1.5 – 2 ล้านบาท 27%

ที่อยู่อาศัยเข้าตลาดใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 พื้นที่จังหวัดระยองมีจำนวน 1,652 หน่วย (มูลค่ารวม 5,378 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 17% ในจำนวนนี้เป็นอาคารชุด 29% จำนวน 481 หน่วย (มูลค่า 839 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 100% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 100%) ส่วนบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 71% จำนวน 1,171 หน่วย (มูลค่า 4,734 ล้านบาท) ลดลง 41% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าลดลง 12%) โดยพื้นที่ที่

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ได้รับความนิยม ได้แก่ นิคมฯ อมตะซิตี้ และเมืองระยอง มีสัดส่วน 84% และส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 2 – 3 ล้านบาท 41% และช่วงระดับราคา 3-5 ล้านบาท 19% ซึ่งในกลุ่มบ้านจัดสรรมีสัดส่วนบ้านเดี่ยวสูงสุดที่ 40% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 76% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนอาคารพาณิชย์ไม่มีอุปทานเพิ่มในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565

ยอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ในจังหวัดระยองในครึ่งปีแรกของ 2565 มีจำนวน 5,146 หน่วย (มูลค่า 13,272 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 99.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 107% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ประกอบด้วยอาคารชุด 667 หน่วย (มูลค่า 1,406 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 319% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 264%) ยอดจำหน่ายบ้านจัดสรร 4,479 หน่วย (มูลค่า 11,866 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 85% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 97%) โดยในกลุ่มบ้านจัดสรร พบว่า ยอดจำหน่ายทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนสูงสุด 2,008 หน่วย เพิ่มขึ้น 61% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และบ้านเดี่ยวมียอดจำหน่ายรองลงมา 1,540 หน่วย เพิ่มขึ้น 126.8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในครึ่งแรกของปี 2565 ตลาดมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนอย่างมากเนื่องจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่

อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยในตลาดจังหวัดระยองในภาพรวมของครึ่งปีแรกอยู่ที่ 4.9% โดยอัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดอยู่ที่ 7% ปรับเพิ่มจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 1.6 เท่า ในขณะที่อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรอยู่ที่ 4.75% เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 1.1 เท่า สะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดระยองปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากจากช่วงแรกของการระบาดของโรคโควิด 19 อันเป็นผลจากการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง ทำให้การท่องเที่ยวเริ่มกลับมา รวมทั้งการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมการผลิตในพื้นที่ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น เช่นเดียวกับจังหวัดชลบุรี

ที่อยู่เหลือขายในตลาดในครึ่งปีแรกปี 2565 ในพื้นที่จังหวัดระยองมีจำนวน 14,055 หน่วย (รวมมูลค่า 37,651 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 18% (มูลค่าเพิ่มขึ้น 13%) ซึ่งในจำนวนนี้เป็นหน่วยที่ยังไม่สร้าง 22.7% อยู่ระหว่างก่อสร้าง 56.3% และสร้างเสร็จแล้ว 21% โดยในจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด เป็นอาคารชุด 1,080 หน่วย (มูลค่า 2,469 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 34% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 22%) ส่วนบ้านจัดสรรที่เหลือขายในตลาดช่วงครึ่งปีแรกปี 2565 มีจำนวน 12,975 หน่วย (มูลค่า 35,182 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 20% (มูลค่าลดลง 15%) โดยกลุ่มทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนเหลือขายมากที่สุด 5,755 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 28% รองลงมาคือกลุ่มบ้านเดี่ยว มีจำนวนเหลือขาย 4,298 หน่วย ลดลง 8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองที่มีการเติบโตช้าลง อุปทานรวมปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดระยองช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 มีจำนวนหน่วยขาย 2,549 หน่วย มากกว่าจำนวนหน่วยใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,040 หน่วย ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย 14,055 หน่วย สะท้อนให้เห็นถึงการปรับเพิ่มของอุปสงค์ที่มีสัดส่วนมากกว่าการเพิ่มอุปทานในตลาด โดยกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวเป็นกลุ่มหลักของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง

● จะเชิงเตรา

จากการสำรวจข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์พบว่า **พื้นที่จังหวัดจะเชิงเตราในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565** มีอุปทานบ้านจัดสรรและอาคารชุดในจังหวัดจะเชิงเตราจำนวน 5,975 หน่วย (มูลค่า 17,693 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 12.2% (มูลค่าลดลง 11.4%) ในจำนวนนี้เป็นอาคารชุด 2% จำนวน 132

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

หน่วย (มูลค่า 138 ล้านบาท) ลดลง 28% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าลดลง 15%) โดยอยู่ในช่วงระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท 78 หน่วย และอยู่ในช่วงระดับราคา 1.5 – 2 ล้านบาท จำนวน 54 หน่วย ส่วนบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 98% ของอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมด จำนวน 5,843 หน่วย (มูลค่า 17,555 ล้านบาท) ลดลง 12% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าลดลง 11%) ซึ่งในกลุ่มบ้านจัดสรรมีสัดส่วนของทาวน์เฮ้าส์สูงสุดที่ 35% ของอุปทาน และบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ที่ 34% ของอุปทานรวม โดยบ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 2 – 3 ล้านบาท (2,561 หน่วย) รองลงมาอยู่ในระดับราคา 3 – 5 ล้านบาท (2,120 หน่วย) และพื้นที่ที่ได้รับความนิยม ได้แก่ บางปะกง และในเขตเมืองฉะเชิงเทรา

ที่อยู่อาศัยเข้าตลาดใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรามีจำนวน 649 หน่วย (มูลค่ารวม 1,877 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 10% โดยอาคารชุดมีสัดส่วน 12% และบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 88% และในกลุ่มบ้านจัดสรรมีสัดส่วนของบ้านเดี่ยวมากที่สุดถึง 54% ของอุปทานใหม่ทั้งหมด จำนวน 350 หน่วย เพิ่มขึ้นจาก 9 หน่วย ในครึ่งปีแรกของปี 2565 ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ใหม่มีเพียง 20 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนทาวน์เฮ้าส์ใหม่ถึง 605 หน่วย โดยอาคารชุดทั้งหมดอยู่ในช่วงระดับราคา 1.5-2 ล้านบาท ส่วนบ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3 – 5 ล้านบาท 43% สะท้อนถึงการปรับลดการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากการปรับเพิ่มต้นทุนการผลิตจากภาวะเงินเฟ้อ

ยอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ในจังหวัดฉะเชิงเทราในครึ่งปีแรกของปี 2565 มีจำนวน 1,530 หน่วย (มูลค่า 4,513 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 128% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 132% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน) ประกอบด้วยอาคารชุด 32 หน่วย (มูลค่า 34 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 75% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 91%) ยอดจำหน่ายบ้านจัดสรร 1,474 หน่วย (มูลค่า 4,448 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 130% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าเพิ่มขึ้น 132%) โดยในกลุ่มบ้านจัดสรรพบว่า ยอดจำหน่ายทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนมากที่สุด 525 หน่วย เพิ่มขึ้น 120% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รองลงมา คือ กลุ่มบ้านเดี่ยว มียอดจำหน่าย 506 หน่วย เพิ่มขึ้น 157% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการบ้านจัดสรรของจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่นิยมบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์มากกว่าอาคารชุด และส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคาระดับกลาง

อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยในตลาดจังหวัดฉะเชิงเทราในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 ในภาพรวมอยู่ที่ 4.2% โดยอัตราการดูดซับประเภทอาคารชุดอยู่ที่ 6% เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 3 จุด และอัตราการดูดซับประเภทบ้านจัดสรรอยู่ที่ 4.15% เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 2.6 จุด สะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ที่อยู่เหลือขายในตลาดในครึ่งแรกปี 2565 ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรามีจำนวน 5,160 หน่วย (รวมมูลค่า 15,215 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 16% (มูลค่าลดลง 16%) ซึ่งในจำนวนนี้ เป็นหน่วยที่ยังไม่สร้าง 18% อยู่ระหว่างก่อสร้าง 59% และสร้างเสร็จแล้ว 23% โดยในจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด เป็นอาคารชุด 113 หน่วย (มูลค่า 119 ล้านบาท) ลดลง 25% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (มูลค่าลดลง 8%) ส่วนบ้านจัดสรรที่เหลือขายในตลาดช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มีจำนวน 5,047 หน่วย (มูลค่า 15,096 ล้านบาท) ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 16% (มูลค่าลดลง 16%) โดยกลุ่มบ้านเดี่ยวมีจำนวนเหลือขายลดลง 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่กลุ่มบ้านแฝดที่มีจำนวนเหลือขายลดลง 22% และกลุ่มทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนเหลือขายลดลง 19% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดฉะเชิงเทราที่ส่วนใหญ่เน้นตลาดบ้านจัดสรรในระดับราคา 2 – 3 ล้านบาท และ 3 – 5 ล้านบาท

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ในภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดฉะเชิงเทราช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มีจำนวนหน่วยขาย 1,530 หน่วย มากกว่าจำนวนหน่วยใหม่มากกว่าสองเท่า ซึ่งมีการเข้าสู่ตลาดจำนวน 649 หน่วย ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย 5,160 หน่วย สะท้อนให้เห็นถึงการปรับเพิ่มของอุปสงค์ที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น ในขณะที่การเพิ่มอุปทานในตลาดชะลอลง โดยกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเป็นกลุ่มหลักของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรา

- **สรุปแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยกลุ่มจังหวัด EEC**

ทิศทางตลาดกลุ่มจังหวัด EEC เน้นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยสถาบันการเงินยังคงอนุมัติสินเชื่อให้กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้เป็นปกติ ในขณะที่ลูกค้ากลุ่มทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด มีการอนุมัติสินเชื่อค่อย ๆ บั๊จจัยที่ยังมีความกังวล ได้แก่ การชะลอตัวของภาคอุตสาหกรรมที่มีการส่งออกลดลง โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ที่มีการย้ายฐานการผลิตไปยังเวียดนามและอินโดนีเซีย แม้ว่าการท่องเที่ยวจะเริ่มฟื้นตัว แต่นักท่องเที่ยวจีนยังไม่สามารถเดินทางระหว่างประเทศได้ ทำให้การจ้างงานในพื้นที่จังหวัด EEC เพิ่มขึ้นไม่มากนัก ประกอบกับเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้ชะลอตัว นอกจากนี้ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในพื้นที่ EEC ยังไม่บรรลุเป้าหมายและไม่มีแต้มทับหน้า ทำให้การลงทุนจากต่างประเทศที่เกิดขึ้นจริงยังอยู่ในระดับต่ำ การจ้างงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมจึงไม่เพิ่มขึ้นตามที่คาดหวัง ดังนั้น แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยในกลุ่มจังหวัด EEC จึงมีทิศทางเติบโตอย่างช้าๆ และเกาะกลุ่มอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวและนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่เดิม

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นางสาว ศศิมา วงษ์เสวี (sasimaw@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง