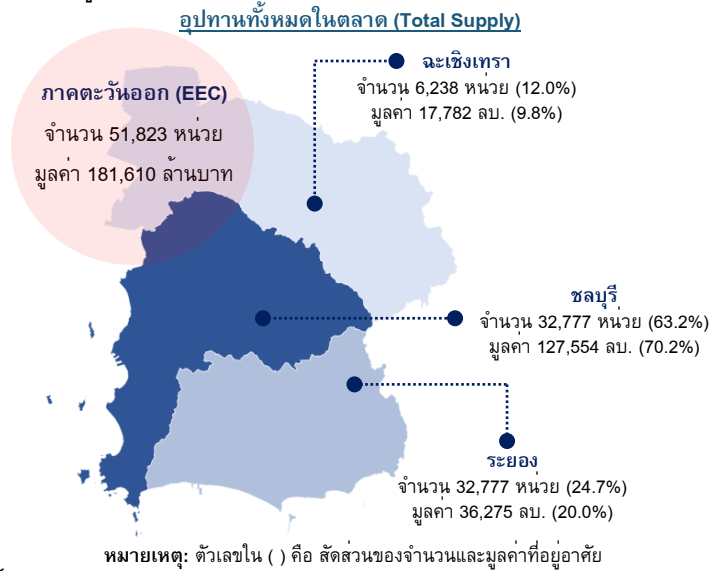


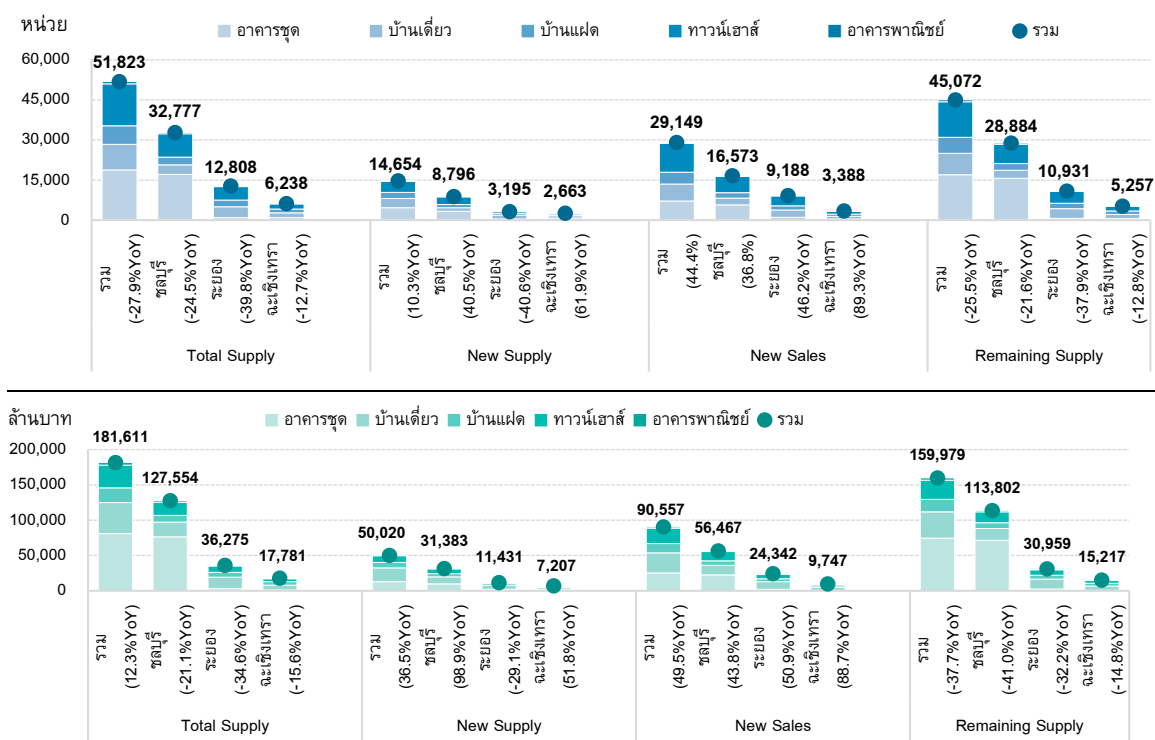
## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ปี 2565

### สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ประกอบด้วย ชลบุรี ระยอง และ ฉะเชิงเทรา ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในปี 2565 มีที่อยู่อาศัยจำนวน (Total Supply) 51,823 หน่วย ลดลง 27.9%YoY มีมูลค่ารวม 1.82 แสนล้านบาท ลดลง 23.8%YoY โดยอุปทานส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ชลบุรี ทั้งจำนวนหน่วย (63.2%) และมูลค่าโครงการ (70.2%) หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 63.7% เป็นกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 33,011 หน่วย มูลค่า 1.01 แสนล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ 47.5% ตามด้วยบ้านเดี่ยว 29.1% บ้านแฝด 20.9% และอาคารพาณิชย์ 2.5% ตามลำดับที่เหลือ 36.3% เป็นอาคารชุด จำนวน 18,812 หน่วย มูลค่า 81,110 ล้านบาท ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออกปรับลดลง 27.9%YoY โดยพื้นที่ระยองปรับลดลงมากที่สุด 39.8%YoY จากโครงการประเภทอาคารชุดที่ลดลง 55.6%YoY ซึ่งที่อยู่อาศัยที่เสนอขายทั้งหมดในตลาดเริ่มลดลงอย่างชัดเจนตั้งแต่ปี 2564 จากปัญหาโควิด-19 เป็นสำคัญ ขณะที่อัตราการดูดซับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการขายได้เพิ่มขึ้นของโครงการแนวราบโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์



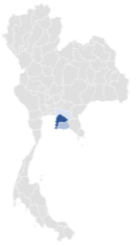
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ปี 2565



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2564

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

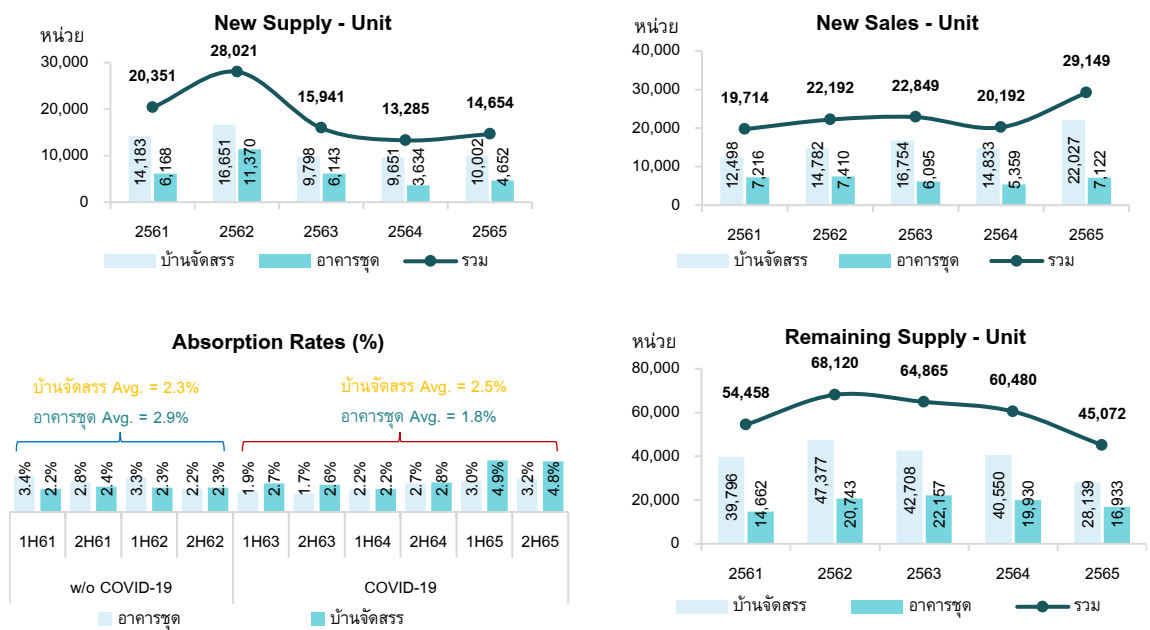


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2565 มีทั้งสิ้น 14,654 หน่วย มูลค่า 50,020 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 10.3%YoY และ 36.5%YoY จากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ที่เติบโตสูง โดยเพิ่มขึ้น 64.2%YoY 62.8%YoY และ 61.0%YoY ตามลำดับ ซึ่งโครงการส่วนใหญ่ 60.0% เปิดขายใน จ.ชลบุรี จำนวน 8,796 หน่วย เพิ่มขึ้น 40.5%YoY และเป็นโครงการประเภทอาคารชุดเป็นหลัก ในขณะที่จังหวัดที่มีอุปทานเปิดขายใหม่เติบโตสูงสุดอยู่ในพื้นที่ฉะเชิงเทรา เพิ่มขึ้น 61.9%YoY จากโครงการประเภทอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น 100.0%YoY และโครงการกลุ่มบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น 172.2%YoY

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ปี 2565 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 29,149 หน่วย ด้วยมูลค่า 90,557 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 7,122 หน่วย มูลค่า 25,233 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 22,027 หน่วย มูลค่า 65,324 ล้านบาท โดยยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว จำนวนรวมกัน 17,204 หน่วย สัดส่วน 61.6% มูลค่า 50,342 ล้านบาท สัดส่วน 55.6% สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้อยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก โดยในจำนวนที่ขายได้มีสัดส่วนของผู้ประกอบการที่อยู่นอกตลาด (Non-Listed Company) เป็นหลักทั้งในกลุ่มบ้านจัดสรรและอาคารชุด

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ เปิดเผยว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC โดยรวมยังอยู่ในช่วงของการปรับตัว ภายหลังจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศนโยบายชัดเจนเรื่องของการนำเกณฑ์ LTV กลับมาใช้อีกครั้ง ส่งผลให้การเปิดขายโครงการใหม่มีแนวโน้มลดลง และผู้ประกอบการยังคงเน้นการขายสินค้าคงค้างและพัฒนาโครงการในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่ยังไม่สูงนัก

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ปี 2561-2565



ที่มา : REIC

### ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา ([cheawchans@lhbank.co.th](mailto:cheawchans@lhbank.co.th))

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง