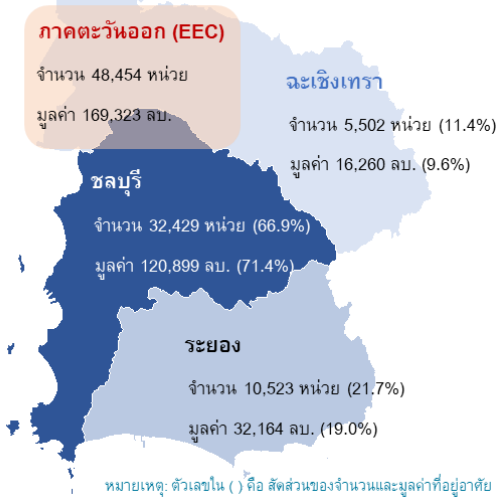


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ครั้งแรกของปี 2567

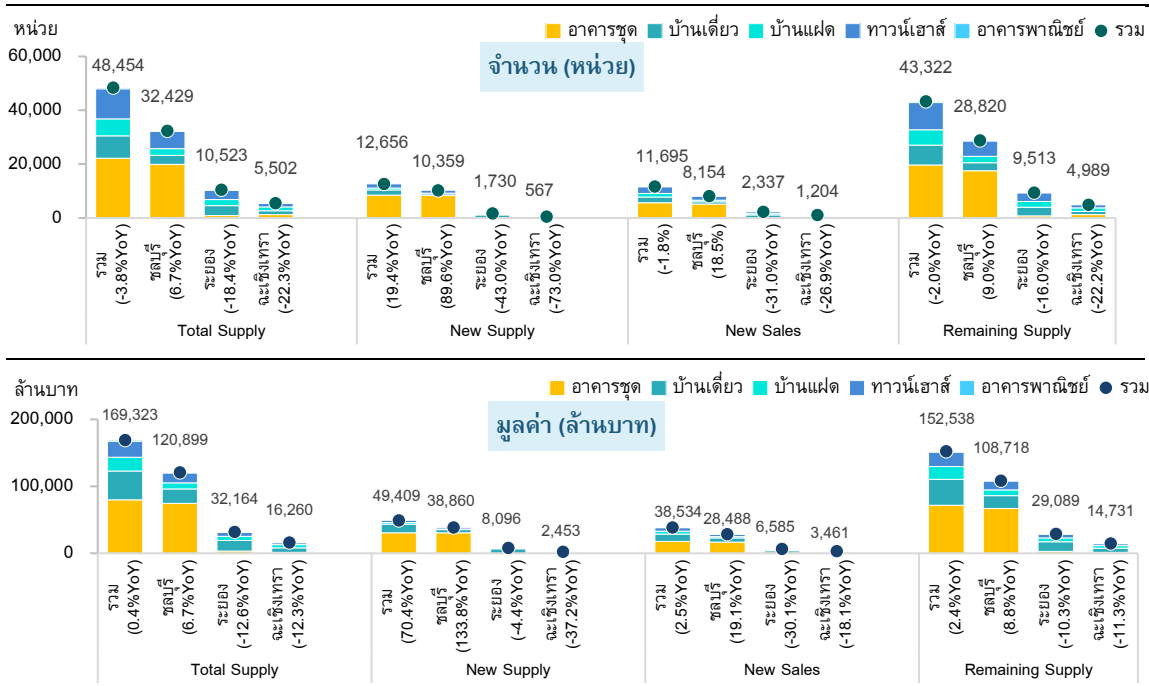
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ได้แก่ จ.ชลบุรี จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ครั้งแรกของปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 48,454 หน่วย ลดลง 3.8%YoY มีมูลค่ารวม 169,323 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.4%YoY โดย จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา มีจำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยปรับลดลงจากปีก่อน ขณะที่ จ.ชลบุรี มีจำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสรุปดังนี้ จ.ชลบุรี มีจำนวนหน่วย 32,429 หน่วย เพิ่มขึ้น 6.7%YoY มูลค่า 120,899 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.7%YoY จ.ระยอง มี 10,523 หน่วย ลดลง 18.4%YoY มูลค่า 32,164 ล้านบาท ลดลง 12.6%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา มี 5,502 หน่วย ลดลง 22.3%YoY มูลค่า 16,260 ล้านบาท ลดลง 12.3%YoY ทั้งนี้ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่าโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC คิดเป็น 45.9% ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด เป็นอาคารชุด จำนวน 22,248 หน่วย เพิ่มขึ้น 14.0%YoY มูลค่า 79,698 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.2%YoY ส่วนบ้านจัดสรร คิดเป็นสัดส่วน 54.1% ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด มีจำนวนทั้งสิ้น 26,206 หน่วย ลดลง 15.0%YoY มูลค่า 89,625 ล้านบาท ลดลง 6.3%YoY โดยประเภทบ้านจัดสรรที่มากที่สุดคือทาวน์เฮาส์ คิดเป็น 42.6% ของจำนวนบ้านจัดสรรทั้งหมด รองมาด้วยบ้านเดี่ยว 31.6% บ้านแฝด 23.9% และอาคารพาณิชย์ 1.9% ตามลำดับ

อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)



รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาด ครั้งแรกของปี 2567



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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

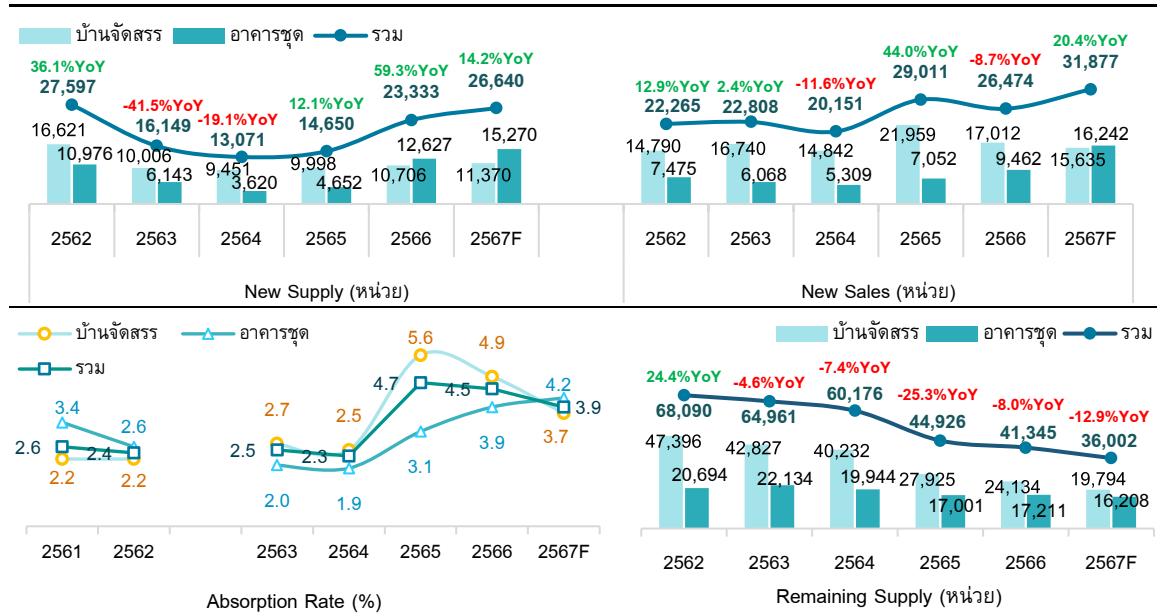


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในพื้นที่ EEC ครั้งแรกของปี 2567 พบว่า มีจำนวนรวม 12,656 หน่วย เพิ่มขึ้น 19.4%YoY มูลค่ารวม 49,409 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.4%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 8,548 หน่วย เพิ่มขึ้น 49.3%YoY มูลค่ารวม 30,772 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 150%YoY และบ้านจัดสรรจำนวน 4,108 หน่วย ลดลง 15.7%YoY มูลค่ารวม 18,637 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.7%YoY โดยแบ่งออกเป็นบ้านเดี่ยว 1,876 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 1,564 หน่วย บ้านแฝด 708 หน่วย ส่วนอาคารพาณิชย์ไม่มีหน่วยเปิดขายใหม่ในทั้ง 3 จังหวัด นอกจากนี้ การสำรวจของ REIC แสดงให้เห็นว่า อาคารชุดที่เปิดขายใหม่เกือบทั้งหมดอยู่ใน จ.ชลบุรี (98.2% ของอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด) ส่วนบ้านจัดสรร มีการเปิดขายใหม่ใน จ.ชลบุรี และ จ.ระยอง ปริมาณใกล้เคียงกัน (1,967 และ 1,730 หน่วย ตามลำดับ)

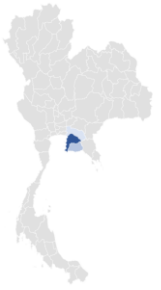
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในพื้นที่ EEC ครั้งแรกของปี 2567 พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 11,695 หน่วย ลดลง 1.8%YoY มูลค่ารวม 38,534 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.5%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 5,682 หน่วย เพิ่มขึ้น 41.6%YoY มูลค่ารวม 17,890 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.5%YoY และบ้านจัดสรรจำนวน 6,013 หน่วย ลดลง 23.9%YoY มูลค่ารวม 20,644 ล้านบาท ลดลง 16.0%YoY โดยแบ่งออกเป็นทาวน์เฮ้าส์ 2,440 หน่วย บ้านเดี่ยว 2,097 หน่วย บ้านแฝด 1,384 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 92 หน่วย ทั้งนี้ ยอดขายได้ใหม่กว่า 69.7% ในครั้งแรกของปี 2567 เกิดขึ้นจากการขายใน จ.ชลบุรี รองมาด้วย จ.ระยอง (20.0%) และ จ.ฉะเชิงเทรา (10.3%) ตามลำดับ

จากข้อมูลของ REIC เห็นได้ว่า ภาพรวมแนวโน้มที่อยู่อาศัยของภาคตะวันออก (EEC) ครั้งแรกของปี 2567 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยลดลงเล็กน้อยจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน มีเพียง จ.ชลบุรี ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น โดยจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ทั้ง 3 จังหวัด มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่ยอดขายได้ใหม่ลดลงเล็กน้อย โดยจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด (Remaining Supply) ยังคงมีแนวโน้มลดลงในภาพรวม โดยตลาดบ้านจัดสรรเป็นตลาดที่มีแนวโน้มลดลงอย่างเห็นได้ชัด ขณะที่ตลาดอาคารชุดยังมีโครงการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นมาก และยอดขายได้ใหม่ยังเติบโตได้ดี ส่วนอัตราการดูดซับต่อเดือน (Absorption Rate) ในพื้นที่ EEC อยู่ที่ 3.5% ลดลง 0.5%YoY

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562-2567F



ที่มา : REIC



ทั้งนี้ REIC ประมาณการยอดขายได้ใหม่และยอดเปิดขายใหม่ตลอดทั้งปี 2567 จะยังคงเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยมีหน่วยเปิดขายใหม่รวม 26,640 หน่วย เพิ่มขึ้น 14.2%YoY มีหน่วยขายได้ใหม่รวม 31,877 หน่วย เพิ่มขึ้น 20.4%YoY หน่วยเหลือขายรวมจะลดลงมาอยู่ที่ 36,002 หน่วย (ลดลง 12.9%YoY) และอัตราดูดซับต่อเดือนอยู่ที่ 3.9% โดยปัจจัยที่อาจส่งเสริมการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ได้แก่ อานิสงค์จากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวในพื้นที่ EEC การย้ายฐานการผลิตและการลงทุนจากต่างประเทศสำหรับบางอุตสาหกรรม เช่น ธุรกิจการผลิตและประกอบยานยนต์ ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจค้าปลีกแฟชั่น เป็นต้น รวมถึงการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรับลดค่าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ลงจนถึงสิ้นปี 2567 อย่างไรก็ดี ปัจจัยกดดันสำคัญมาจากฐานะการเงินของภาครัฐที่เปราะบาง ค่าครองชีพและราคาที่อยู่อาศัยที่ยังปรับตัวสูงขึ้น และภาระหนี้ที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและโอกาสเข้าถึงสินเชื่อได้น้อย

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายณัฐชาติ วิรุฬหัตถ์ (nuttachattv@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีวิญญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตถ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



Scan Here

For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

จับใจ

เข้าใจ

ตอบใจത്യ