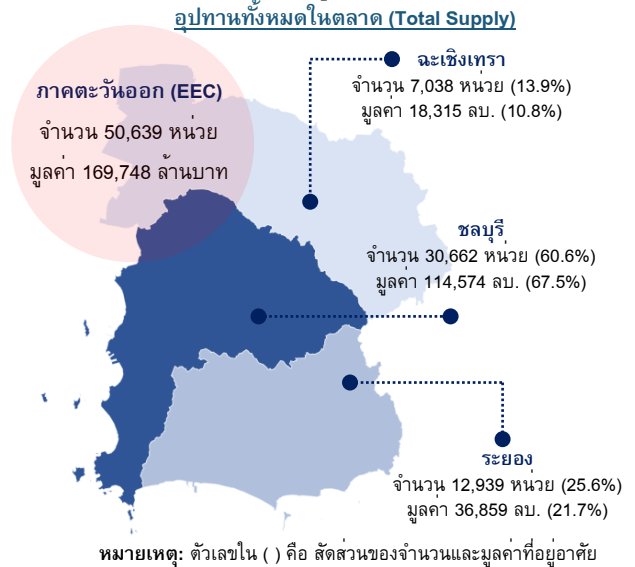


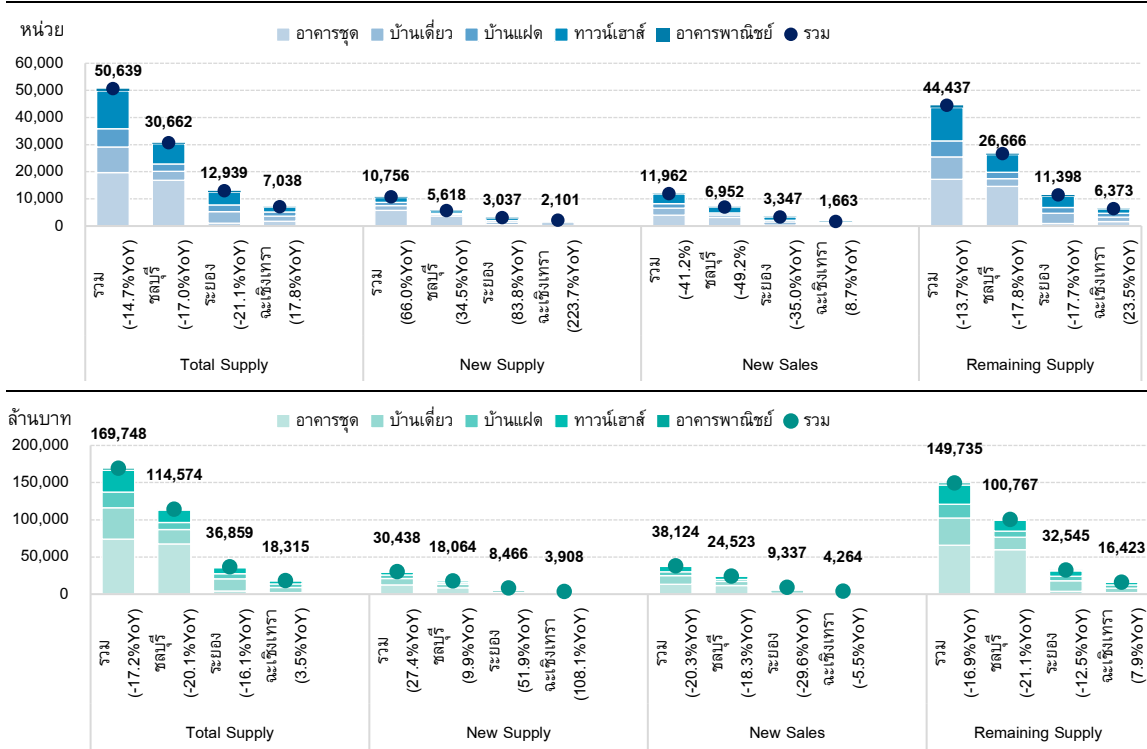
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ในช่วงครึ่งแรกปี 2566

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ประกอบด้วย ชลบุรี ระยอง และ ฉะเชิงเทรา ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยจำนวน (Total Supply) 50,639 หน่วย ลดลง 14.7%YoY มีมูลค่ารวม 1.70 แสนล้านบาท ลดลง 17.2%YoY โดยอุปทานส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ชลบุรี ทั้งจำนวนหน่วย (60.6%) และมูลค่าโครงการ (67.5%) หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 61.0% เป็น กลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 30,915 หน่วย มูลค่า 95,763 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ 45.0% ตามด้วย บ้านเดี่ยว 30.5% บ้านแฝด 21.8% และอาคารพาณิชย์ 2.7% ตามลำดับ ที่เหลือ 39.0% เป็นอาคารชุด จำนวน 19,724 หน่วย มูลค่า 73,986 ล้านบาท หากพิจารณา รายจังหวัดพบว่า อุปทานในพื้นที่ระยองปรับลดลงมากที่สุด 21.1%YoY จากโครงการประเภททาวน์เฮาส์ที่ปรับลดลงถึง 28.6%YoY เป็นสำคัญ ขณะที่อัตราการดูดซับ ปรับลดลงเช่นเดียวกันทั้งโครงการที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดและบ้านจัดสรร ตามภาวะเศรษฐกิจที่มี แนวโน้มชะลอตัว และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับสูงขึ้น



รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ในช่วงครึ่งแรก ปี 2566



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565

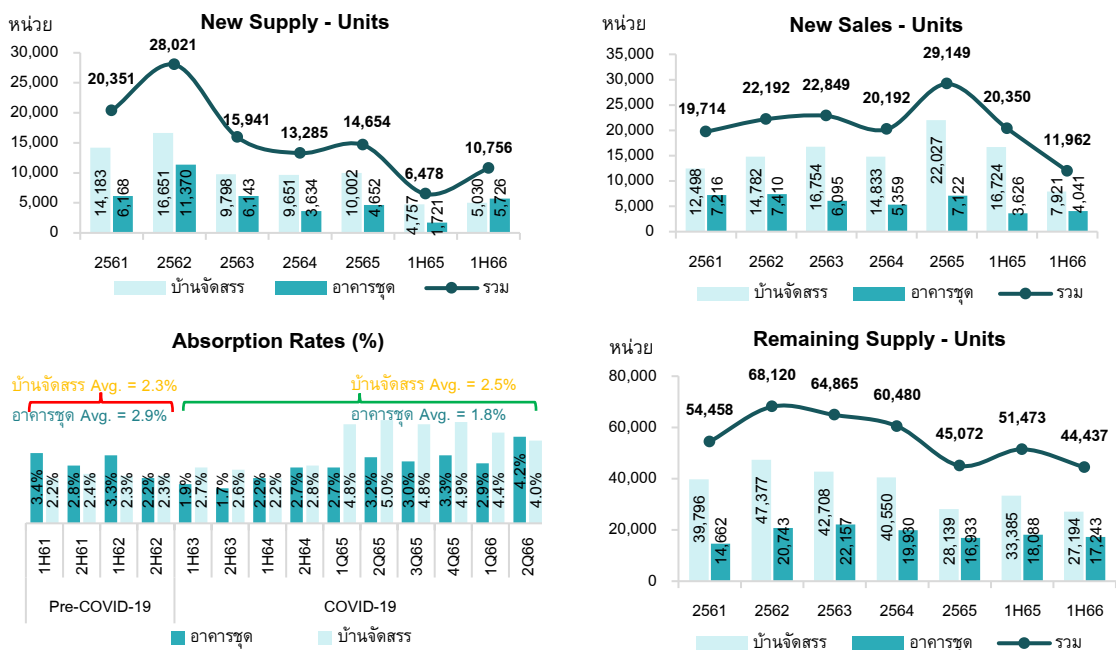


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีทั้งสิ้น 10,756 หน่วย มูลค่า 30,438 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 66.0%YoY และ 27.4%YoY จากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่เติบโตสูงเป็นสำคัญ โดยเพิ่มขึ้นถึง 232.7%YoY ซึ่งโครงการส่วนใหญ่ 62.9% เปิดขายใน จ.ชลบุรี จำนวน 3,604 หน่วย เพิ่มขึ้น 209.9%YoY ในขณะที่อุปทานเปิดขายใหม่เติบโตสูงที่สุดอยู่ในพื้นที่ฉะเชิงเทรา เพิ่มขึ้น 223.7%YoY จากโครงการประเภทอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นถึง 1,958.4%YoY และโครงการบ้านแฝดที่เพิ่มขึ้น 37.2%YoY โดยอุปทานเปิดขายใหม่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่บางปะกงและในเมืองฉะเชิงเทรา ขณะที่โครงการประเภทอาคารชุดส่วนใหญ่ราคาอยู่ที่ 1.0-1.5 ล้านบาท ส่วนโครงการประเภทบ้านจัดสรรอยู่ที่ 2.0-5.0 ล้านบาท

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ซึ่งมีจำนวน 11,962 หน่วย ด้วยมูลค่า 38,125 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 4,041 หน่วย มูลค่า 13,423 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 7,921 หน่วย มูลค่า 24,701 ล้านบาท โดยยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว จำนวนรวมกัน 6,118 หน่วย (สัดส่วน 77.2%) มูลค่า 18,880 ล้านบาท (สัดส่วน 76.4%) สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้อยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก

สำหรับปี 2567 REIC คาดการณ์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวขึ้น คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนทั้งสิ้น 17,449 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.2%YoY แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,112 หน่วย และโครงการอาคารชุด 9,338 หน่วย รวมถึงคาดว่าจะมียอดขายใหม่ในปี 2567 จำนวน 27,495 หน่วย เพิ่มขึ้น 16.5%YoY แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 16,476 หน่วย และโครงการอาคารชุด 11,019 หน่วย ด้านอัตราดูดซับโดยรวมจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2566 ที่ 3.9% เป็น 4.1% ในปี 2567 และคาดว่าจะมีหน่วยเหลือขาย จำนวนทั้งสิ้น 28,124 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 13,822 หน่วย และโครงการอาคารชุด 14,302 หน่วย

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ปี 2561 - 1H2566



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

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