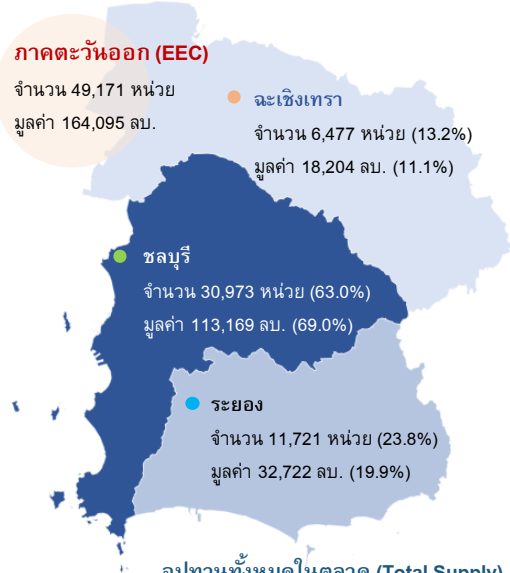


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ปี 2566

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

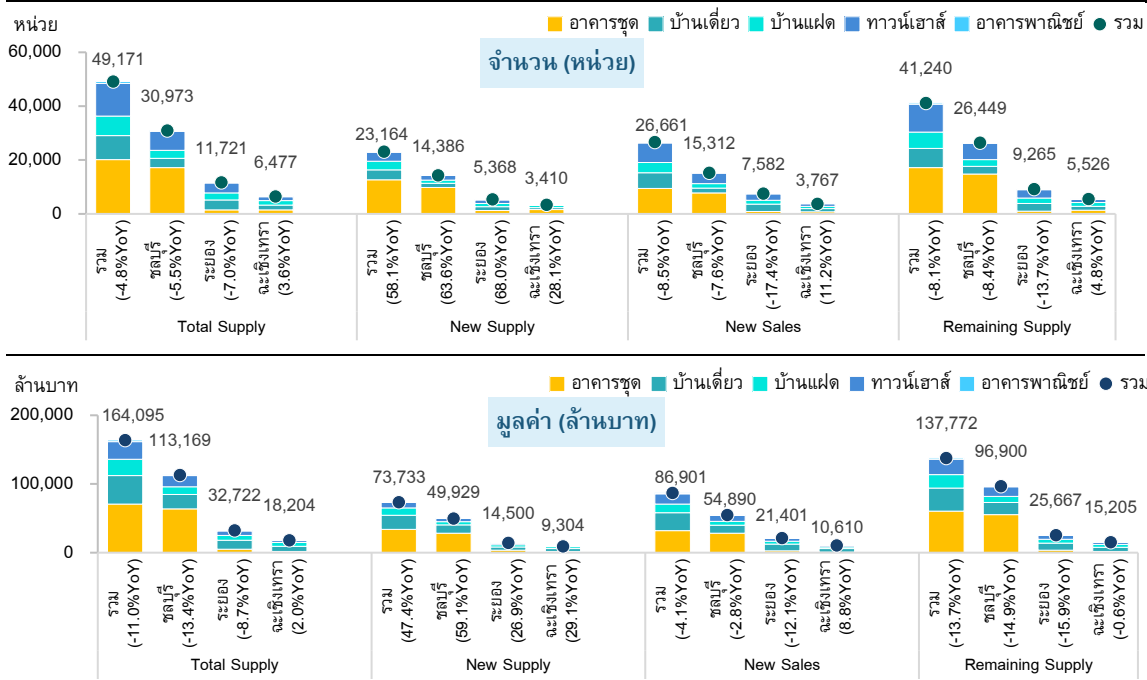
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ได้แก่ จ.ชลบุรี จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 49,171 หน่วย ลดลง 4.8% จากปี 2565 มีมูลค่ารวม 164,095 ล้านบาท ลดลง 11.0%YoY โดย จ.ชลบุรี และระยอง มีจำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยปรับลดลงจากปีก่อน ขณะที่ จ.ฉะเชิงเทรา ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดย จ.ชลบุรี มีจำนวนรวม 30,973 หน่วย ลดลง 5.5%YoY มูลค่า 113,169 ล้านบาท ลดลง 13.4%YoY จ.ระยอง มี 11,721 หน่วย ลดลง 7.0%YoY มูลค่า 32,722 ล้านบาท ลดลง 8.7%YoY ส่วน ฉะเชิงเทรา มี 6,477 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.6%YoY มูลค่า 18,204 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0%YoY และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า 41.1% ของหน่วยที่อยู่อาศัยเป็นอาคารชุด จำนวน 20,188 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.3%YoY มูลค่า 70,551 ล้านบาท ลดลง 16.2%YoY โดย 85.2% ของจำนวนอาคารชุดอยู่ใน จ.ชลบุรี ส่วนบ้านจัดสรรมีจำนวนทั้งสิ้น 28,983 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 58.9% ลดลง 11.7%YoY มูลค่า 93,544 ล้านบาท ลดลง 6.6%YoY แบ่งเป็นทาวน์เฮาส์ 24.7% บ้านเดี่ยว 18.1% บ้านแฝด 14.8% และอาคารพาณิชย์ 1.4% ตามลำดับ โดย 47.5% ของจำนวนบ้านจัดสรรอยู่ใน จ.ชลบุรี ตามมาด้วยระยอง 35.3% และฉะเชิงเทรา 17.2%



อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

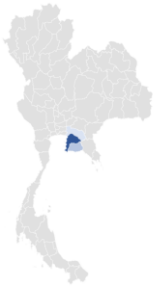
รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดปี 2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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

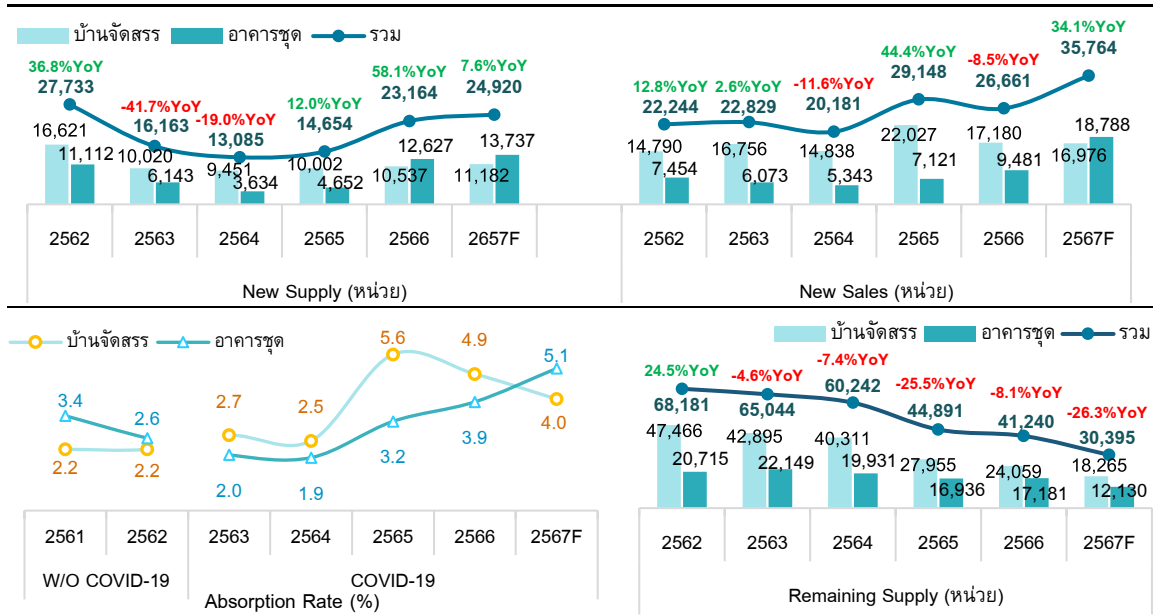


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) มีจำนวนรวม 23,164 หน่วย เพิ่มขึ้น 58.1%YoY ด้วยมูลค่า 73,733 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.4%YoY แบ่งเป็นอาคารชุด 12,627 หน่วย เพิ่มขึ้น 171.4%YoY คิดเป็นสัดส่วน 54.5% มูลค่า 33,959 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 158.2%YoY เป็นบ้านจัดสรรจำนวน 10,537 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.3%YoY สัดส่วน 45.5% มูลค่ารวม 39,774 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9%YoY โดยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 62.1% อยู่ใน จ.ชลบุรี จำนวน 14,386 หน่วย เพิ่มขึ้น 63.6%YoY ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด 9,831 หน่วย ส่วน จ.ระยอง มีจำนวน 5,368 หน่วย เพิ่มขึ้น 68.0%YoY กว่า 77.4% เป็นบ้านจัดสรรจำนวน 4,157 หน่วย และ จ.ฉะเชิงเทรา มี 3,410 หน่วย เพิ่มขึ้น 28.1%YoY เป็นอาคารชุด 1,585 หน่วย บ้านจัดสรร 1,825 หน่วย

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ปี 2566 พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 26,661 หน่วย ลดลง 8.5%YoY มีมูลค่า 86,901 ล้านบาท ลดลง 4.1%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดขายได้ 9,481 หน่วย เพิ่มขึ้น 33.1%YoY สัดส่วน 35.6% มูลค่า 32,195 ล้านบาท บ้านจัดสรร 17,180 หน่วย ลดลง 22.0%YoY สัดส่วน 64.4% มูลค่ารวม 54,706 ล้านบาท โดยจำนวนที่ขายได้ในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ ตามมาด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด สำหรับช่วงราคาที่อยู่อาศัยที่มีหน่วยขายได้มากอยู่ที่ 2-3 ล้านบาท และ 3-5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในจำนวนที่ขายได้ส่วนใหญ่ในกลุ่มบ้านจัดสรรเป็นผู้ประกอบการนอกตลาด ขณะที่อาคารชุดมีจำนวนใกล้เคียงกันระหว่างกลุ่มผู้ประกอบการในตลาดและนอกตลาด ทั้งนี้ จ.ชลบุรี ขายได้ 15,312 หน่วย ลดลง 7.6%YoY จ.ระยอง ขายได้ 7,582 หน่วย ลดลง 17.4%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา ขายได้ 3,767 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.2%YoY จากอาคารชุดและบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ

จากข้อมูลของ REIC พบว่า ภาพรวมที่อยู่อาศัยของภาคตะวันออก (EEC) ในปี 2566 มียอดขายหดตัวตามกลุ่มบ้านจัดสรรที่ปรับลดลงเป็นสำคัญ ขณะที่อาคารชุดยังสามารถขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ จ.ชลบุรี ทั้งนี้ในปี 2567 ยอดขายมีแนวโน้มฟื้นตัวตามทิศทางภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่ EEC ที่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นโดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดที่ได้รับอานิสงส์จากการท่องเที่ยวรวมถึงการเข้ามาลงทุนของชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น แต่ทั้งนี้ยังมีปัจจัยกดดันจากฐานะการเงินของภาครัฐที่เริ่มฟื้นตัวแต่ยังไม่เต็มที่ โดยเฉพาะที่ค่าครองชีพและภาระหนี้ยังอยู่ในระดับสูงส่งผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและโอกาสเข้าถึงสินเชื่อได้น้อยลง โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านจัดสรร

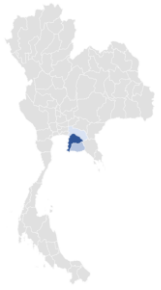
รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562-2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงษ์ พันทวีศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

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

Disclaimer:

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