

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ครึ่งแรกปี 2562

ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ด้านอุปสงค์ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าของโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเล็กน้อย เมื่อเทียบกับช่วงเวลาปี 2561 ซึ่งผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) น้อยกว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล เนื่องจากผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นกำลังซื้อจริงและเป็นบ้านหลังแรก ส่วนในด้านอุปทานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 แต่การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2562 (เดือนมกราคม - พฤษภาคม) ขยายตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเอง

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

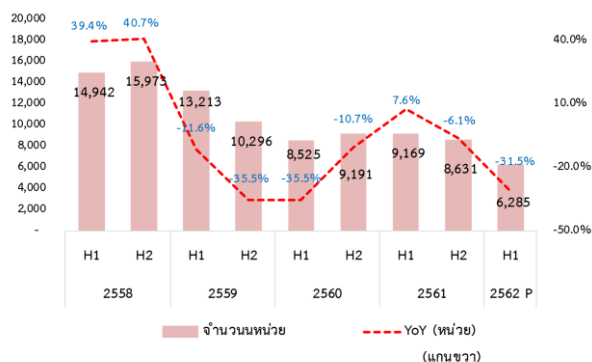
1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC (จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) มีจำนวน 61 โครงการ 6,285 หน่วย ลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยลดลงร้อยละ 29.1 และ ร้อยละ 31.5 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 1)

ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) มีการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินโดยส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 3,407 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.2 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 1,746 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.8 และบ้านแฝดจำนวน 1,082 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.2 ส่วนที่เหลือเป็น อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 2)

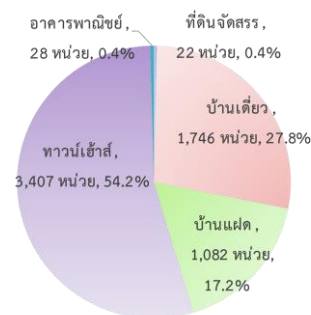
เมื่อพิจารณารายจังหวัดในพื้นที่ EEC จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.7 ของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด โดยอยู่ในอำเภอเมืองชลบุรีมากที่สุด ส่วน**จังหวัดระยอง** มีสัดส่วนร้อยละ 40.6 โดยพบมากในอำเภอปลวกแดงมากที่สุด สำหรับ**จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีสัดส่วนร้อยละ 4.7 ทั้งหมดอยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา (ดูตารางที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัด EEC ครั้งแรกปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัด EEC ครั้งแรกปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรแยกตามอำเภอ ครั้งแรกปี 2562

จังหวัด	อำเภอ	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	%สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์
ชลบุรี	เมืองชลบุรี	7	1,271	37.0%	-	435	328	508	-
	ศรีราชา	9	951	27.7%	-	79	126	727	19
	บางละมุง	8	604	17.6%	2	131	248	214	9
	พานทอง	4	458	13.3%	-	60	96	302	-
	พนัสนิคม	1	91	2.6%	-	1	90	-	-
	บ้านบึง	1	55	1.6%	-	1	10	44	-
	สัตหีบ	1	9	0.3%	1	8	-	-	-
รวม		65	3,439	100.0%	3	715	898	1,795	28
ระยอง	ปลวกแดง	13	1,252	49.1%	1	191	124	936	-
	เมืองระยอง	4	590	23.1%	2	110	-	478	-
	บ้านฉาง	8	348	13.6%	13	245	28	62	-
	นิคมพัฒนา	3	260	10.2%	1	106	32	121	-
	บ้านค่าย	1	101	4.0%	-	86	-	15	-
รวม		84	2,551	100.0%	17	738	184	1,612	0
ฉะเชิงเทรา	เมืองฉะเชิงเทรา	1	295	100.0%	2	293	-	-	-
รวม		1	295	100.0%	2	293	-	-	-
รวม EEC		150	6,285		22	1,746	1,082	3,407	28

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ในช่วงครึ่ง 4 เดือนแรกของปี 2562 (เดือนมกราคม – พฤษภาคม) มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ทั้งที่เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร มีจำนวนประมาณ 13,182 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 แบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวนประมาณ 10,360 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.9 เป็นการเพิ่มขึ้นในจังหวัดชลบุรี และระยอง ส่วนจังหวัดฉะเชิงเทรามีการออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลง ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดจำนวนประมาณ 2,822 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 194.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นในจังหวัดชลบุรีจังหวัดเดียว จังหวัดระยองและฉะเชิงเทรามีการออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลง (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน 4 เดือนแรกของปี 2562

จังหวัด	4 เดือนแรกของปี 2561			4 เดือนแรกของปี 2562 E			YoY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
ชลบุรี	4,776	581	5,357	6,132	2,649	8,781	28.4%	355.6%	63.9%
ระยอง	1,212	305	1,517	2,823	145	2,968	132.9%	-52.3%	95.7%
ฉะเชิงเทรา	1,580	71	1,651	1,405	28	1,433	-11.1%	-61.3%	-13.2%
รวม	7,568	957	8,525	10,360	2,822	13,182	36.9%	194.8%	54.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

เมื่อพิจารณารายจังหวัดในพื้นที่ EEC จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุดใน 4 เดือนแรกของปี 2562 (เดือนมกราคม - พฤษภาคม) ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 8,781 หน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.6 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยแบ่งเป็นแนวราบจำนวน 6,132 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 2,649 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบขออนุญาตก่อสร้างมากที่สุดในอำเภอศรีราชา (ร้อยละ 56.8 เป็นทาวน์เฮ้าส์) และอาคารชุดขออนุญาตก่อสร้างมากที่สุดในอำเภอเมือง

จังหวัดระยอง มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างประมาณ 2,968 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.5 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยแบ่งเป็นแนวราบจำนวน 2,823 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 145 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างมากที่สุดในอำเภอปลวกแดง (ร้อยละ 50.2 เป็นบ้านเดี่ยว) และอาคารชุดมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างมากที่สุดในอำเภอบ้านค่าย

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างประมาณ 1,433 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 1,405 หน่วย และอาคารชุดจำนวนประมาณ 28 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างมากที่สุดในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา (ร้อยละ 89.5 เป็นบ้านเดี่ยว) และอาคารชุดมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมดในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแยกประเภทที่อยู่อาศัย ใน 4 เดือนแรกของปี 2562

จังหวัด	อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	%สัดส่วน จำนวนหน่วย
ชลบุรี	เมืองชลบุรี	394	156	477	35	1,869	2,931	33.4%
	ศรีราชา	619	116	984	14	508	2,241	25.5%
	พานทอง	104	36	928	59	40	1,167	13.3%
	บางละมุง	818	134	48	25	233	1,258	14.3%
	พนัสนิคม	223	12	116	26	-	377	4.3%
	สัตหีบ	284	8	13	22	-	327	3.7%
	บ้านบึง	243	10	68	-	-	321	3.7%
	เกาะจันทร์	75	-	10	-	-	85	1.0%
	บ่อทอง	46	-	-	-	-	46	0.5%
	เกาะสีชัง	20	-	-	-	-	20	0.2%
	หนองใหญ่	9	-	-	-	-	9	0.1%
รวม		2,835	472	2,644	181	2,649	8,781	100.0%
ระยอง	ปลวกแดง	763	82	584	92	25	1,546	52.1%
	เมืองระยอง	311	10	85	6	-	412	13.9%
	แกลง	315	-	31	14	-	360	12.1%
	นิคมพัฒนา	161	62	48	69	-	340	11.5%
	บ้านฉาง	132	2	3	-	-	137	4.6%
	บ้านค่าย	29	1	-	1	120	151	5.1%
	วังจันทร์	18	-	-	-	-	18	0.6%
	เขาชะเมา	4	-	-	-	-	4	0.1%
รวม		1,733	157	751	182	145	2,968	100.0%
ฉะเชิงเทรา	เมืองฉะเชิงเทรา	342	6	22	12	28	410	28.6%
	แปลงยาว	287	4	1	1	-	293	20.5%
	พนมสารคาม	210	-	1	-	-	211	14.7%
	บางน้ำเปรี้ยว	134	-	-	-	-	134	9.4%
	บางปะกง	102	-	4	4	-	110	7.7%
	บางคล้า	99	-	-	-	-	99	6.9%
	บ้านโพธิ์	89	-	1	4	-	94	6.6%
	ราชสาส์น	36	-	-	-	-	36	2.5%
	สนามชัยเขต	30	-	-	-	-	30	2.1%
	คลองเขื่อน	16	-	-	-	-	16	1.1%
รวม		1,345	10	29	21	28	1,433	100.0%
รวม 3 EEC		5,913	639	3,424	384	2,822	13,182	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : เป็นตัวเลขประมาณการ

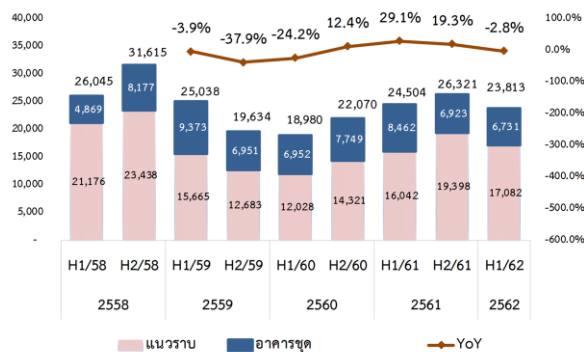
2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ในครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) มีจำนวน 23,813 หน่วย มีมูลค่า 45,224 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ 2.8 และ 3.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 24,054 หน่วย และมูลค่า 46,726 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้เป็น การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด จำนวน 17,082 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.7 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 6,731 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.3 ลดลงร้อยละ 20.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 (ดูแผนภูมิที่ 4-5)

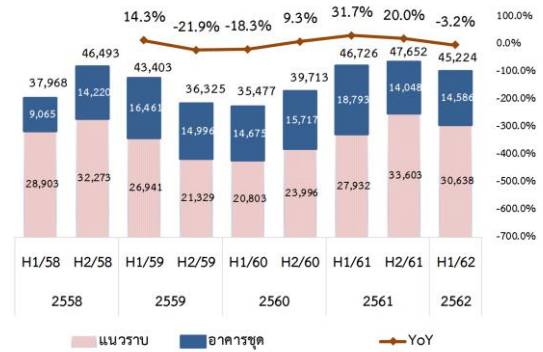
การโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 13,838 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) ประมาณ 10,430 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในครึ่งแรกปี 2562 เท่ากับ 56 : 44 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านสร้างใหม่ มีมูลค่า 28,814 ล้านบาท และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองมีมูลค่า 16,410 ล้านบาท ทำให้มีสัดส่วนมูลค่าบ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองเท่ากับ 64 : 36

แผนภูมิที่ 4 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
ใน 3 จังหวัด EEC ครึ่งแรกปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 5 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
ใน 3 จังหวัด EEC ครึ่งแรกปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวน 10,317 หน่วย และมีมูลค่า 20,087 ล้านบาท โดยอำเภอศรีราชามีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด (ร้อยละ 51.1 เป็นทาวน์เฮ้าส์)

จังหวัดระยอง มีจำนวน 5,060 หน่วย และมีมูลค่า 7,589 ล้านบาท โดยอำเภอปลวกแดงมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด (ร้อยละ 65.5 เป็นทาวน์เฮ้าส์)

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีจำนวน 1,705 หน่วย และมีมูลค่า 2,962 ล้านบาท โดยอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด (ร้อยละ 32.6 เป็นทาวน์เฮ้าส์)

ส่วนจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมากที่สุด ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวน 6,153 หน่วย และมีมูลค่า 13,981 ล้านบาท โดยอำเภอบางละมุงมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด มีสัดส่วนร้อยละ 70.3 ของอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์ในจังหวัดชลบุรี

จังหวัดระยอง มีจำนวน 333 หน่วย และมีมูลค่า 377 ล้านบาท อำเภอเมืองระยองมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด มีสัดส่วนร้อยละ 62.5 ของอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์ในจังหวัดระยอง

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีจำนวน 245 หน่วย และมีมูลค่า 228 ล้านบาท อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด มีสัดส่วนถึงร้อยละ 73.5 ของอาคารชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ในจังหวัดฉะเชิงเทรา (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท ในครึ่งแรกปี 2562

จังหวัด	อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	%สัดส่วน จำนวนหน่วย
ชลบุรี	บางละมุง	953	279	985	195	4,326	6,738	40.9%
	ศรีราชา	763	572	1,599	198	862	3,994	24.3%
	เมืองชลบุรี	488	318	1,202	176	566	2,750	16.7%
	สัตหีบ	547	13	102	61	353	1,076	6.5%
	พานทอง	144	155	537	31	34	901	5.5%
	บ้านบึง	253	30	296	41	12	632	3.8%
	พนัสนิคม	182	7	76	24	-	289	1.8%
	เกาะจันทร์	32	2	10	4	-	48	0.3%
	บ่อทอง	10	1	4	16	-	31	0.2%
	เกาะสีชัง	8	-	-	1	-	9	0.1%
	หนองใหญ่	-	-	-	2	-	2	0.0%
	รวม	3,380	1,377	4,811	749	6,153	16,470	100.0%
ระยอง	ปลวกแดง	462	70	1,115	54	74	1,775	32.9%
	เมืองระยอง	571	126	541	154	208	1,600	29.7%
	บ้านฉาง	472	26	86	54	30	668	12.4%
	นิคมพัฒนา	448	23	161	26	1	659	12.2%
	บ้านค่าย	299	19	50	17	0	385	7.1%
	แกลง	185	3	43	28	19	278	5.2%
	วังจันทร์	13	-	-	6	1	20	0.4%
	เขาชะเมา	8	-	-	-	-	8	0.1%
		รวม	2,458	267	1,996	339	333	5,393

ตารางที่ 4 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท ในครึ่งแรกปี 2562 (ต่อ)

จังหวัด	อำเภอ	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	%สัดส่วน จำนวนหน่วย
ฉะเชิงเทรา	เมืองฉะเชิงเทรา	153	90	220	32	180	675	34.6%
	บางปะกง	167	30	253	12	10	472	24.2%
	แปลงยาว	186	5	83	22	-	296	15.2%
	บ้านโพธิ์	77	17	93	9	55	251	12.9%
	พนมสารคาม	77	3	37	7	-	124	6.4%
	บางคล้า	34	-	23	6	-	63	3.2%
	บางน้ำเปรี้ยว	10	3	27	2	-	42	2.2%
	สนามชัยเขต	16	-	-	2	-	18	0.9%
	ราชสาส์น	6	-	-	-	-	6	0.3%
	คลองเขื่อน	3	-	-	-	-	3	0.2%
รวม		729	148	736	92	245	1,950	100.0%
รวม 3 EEC		6,567	1,792	7,543	1,180	6,731	23,813	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม