

24 มิถุนายน 2558

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัย ชลบุรี-ระยอง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดสัมมนา “วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ภาคตะวันออก” ณ โรงแรมฮิลตัน พัทยา ชลบุรี ในวันที่ 24 มิถุนายน 2558 โดยนายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์นำเสนอข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุดในพื้นที่ดังกล่าว

ข้อมูลที่น่าสนใจมาจากการสำรวจภาคสนาม โดยเป็นข้อมูลของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย

จังหวัดชลบุรี มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 139,650 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 53,300 หน่วย อาคารชุดประมาณ 85,900 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 450 หน่วย

ในประเภทบ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 392 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันประมาณ 53,300 หน่วย จำนวนหน่วยมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ (เทียบกับกรุงเทพฯ มี 447 โครงการ หน่วยในผังโครงการรวมประมาณ 77,200 หน่วย) มีมูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 157,500 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 21,600 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 62,700 ล้านบาท

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าร้อยละ 34 ของหน่วยบ้านจัดสรรอยู่ในอำเภอศรีราชา ร้อยละ 21 อยู่ในอำเภอบางละมุง ร้อยละ 16 อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี ร้อยละ 13 อยู่ในอำเภอบ้านฉาง ร้อยละ 8 อยู่ในอำเภอบ้านบึง ร้อยละ 7 อยู่ในอำเภอสัตหีบ และอยู่ในอำเภอพนัสนิคมเล็กน้อย

แบ่งตามประเภท ร้อยละ 39 ของหน่วยบ้านจัดสรรเป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 35 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 17 เป็นบ้านแฝด และร้อยละ 9 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ทั้งนี้ มีบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมากถึงร้อยละ 53 ของหน่วยบ้านเดี่ยวทั้งหมด

ในอำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบมีสัดส่วนบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์มาก แต่ในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอศรีราชา และอำเภอบ้านฉาง มีทาวน์เฮ้าส์มากกว่าบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ในช่วงปีที่ผ่านมา มีความเติบโตของตลาดทาวน์เฮ้าส์มากจนจำนวนหน่วยในผังโครงการเริ่มมีมากกว่าจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยว

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 44 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณร้อยละ 46 และเป็นหน่วยยังไม่เริ่มก่อสร้างประมาณร้อยละ 10 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นบ้านว่าง ประมาณ 2,000 หน่วย

อัตราการดูดซับของบ้านจัดสรรในชลบุรีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.7 โดยหากไม่มีการเปิดขายหน่วยใหม่ ตลาดจะสามารถดูดซับ(ขายได้หมด)ภายในระยะเวลาประมาณ 18 เดือน

อย่างไรก็ตาม จากผังโครงการบ้านจัดสรร 392 โครงการดังกล่าว คาดว่าในช่วงระหว่างมกราคม-พฤษภาคม 2558 ที่ผ่านมา มีประมาณ 59 โครงการที่ได้ขายหมดไป ทำให้หน่วยในผังลดลงไปประมาณ 2,700 หน่วย แต่มีการเปิดขายใหม่อีกประมาณ 34 โครงการ รวมจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ประมาณ 3,900 หน่วย

ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 260 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันมากถึง 85,900 หน่วย จำนวนหน่วยมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ (เทียบกับกรุงเทพฯ มี 297 โครงการ หน่วยในผังโครงการรวมประมาณ 144,400 หน่วย) มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 243,800 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 23,200 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 66,300 ล้านบาท

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอบางละมุงมากถึงร้อยละ 70 อีกร้อยละ 18 อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี ส่วนที่อยู่ในอำเภอสัตหีบมีร้อยละ 6 และในอำเภอศรีราชาร้อยละ 6 โดยมีหน่วยห้องชุดเปิดขายมากขึ้นในอำเภอบางละมุงและอำเภอศรีราชา

จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 260 โครงการ ประกอบด้วยอาคารรวม 1,795 อาคาร โดยมีโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น 197 โครงการ รวม 1,346 อาคาร ส่วนโครงการที่สูงมากตั้งแต่ 30 ชั้นขึ้นไปมี 32 โครงการ รวม 238 อาคาร

หน่วยห้องชุดที่มีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตรมีร้อยละ 42 ของหน่วยทั้งหมดในผังโครงการ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 38 ในปีก่อนหน้า

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนมากถึงร้อยละ 65 เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 26 เป็นแบบสองห้องนอนร้อยละ 9 และที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยห้องชุดในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 29 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณร้อยละ 57 และเป็นหน่วยยังไม่เริ่มก่อสร้างประมาณร้อยละ 14 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นห้องว่าง ประมาณ 3,600 หน่วย

อัตราการดูดซับของห้องชุดในชลบุรีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5.1 โดยหากไม่มีการเปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่ ตลาดจะสามารถดูดซับ(ขายได้หมด)ภายในระยะเวลาประมาณ 17 เดือน

อย่างไรก็ตาม จากผังโครงการอาคารชุด 260 โครงการดังกล่าว คาดว่าในช่วงระหว่างมกราคม-พฤษภาคม 2558 ที่ผ่านมา มีประมาณ 12 โครงการที่ได้ขายหมดไป ทำให้หน่วยในผังลดลงไปประมาณ 1,300 หน่วย แต่มีการเปิดขายใหม่อีกประมาณ 16 โครงการ รวมจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ประมาณ 6,300 หน่วย

ในประเภทบ้านพักตากอากาศหรือวิลล่า นับเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบริมทะเลหรือเชิงเขาที่มีหน่วยในผังโครงการเกินกว่าครึ่งอยู่ในระดับราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป โครงการที่มีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 1 หน่วย มีจำนวนทั้งสิ้น 14 โครงการ รวมประมาณ 450 หน่วย มีหน่วยเหลือขายประมาณ 200 หน่วย อยู่ในอำเภอบางละมุง 9 โครงการ และในอำเภอสัตหีบ 5 โครงการ โดยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 76 เป็นประเภทบ้านเดี่ยว และที่เหลือเป็นทาวน์เฮ้าส์

จังหวัดระยอง มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังของโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้น ประมาณ 23,700 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 17,200 หน่วย อาคารชุดประมาณ 6,400 หน่วย และบ้านพักตากอากาศเพียงประมาณ 80 หน่วย

ในประเภทบ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 168 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกัน ประมาณ 17,200 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 44,300 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 7,600 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 19,200 ล้านบาท

หน่วยในผังโครงการจัดสรรทั้งหมดแบ่งตามพื้นที่ พบว่าร้อยละ 35 อยู่ในอำเภอปลวกแดง ร้อยละ 32 อยู่ในอำเภอเมืองระยอง ร้อยละ 18 อยู่ในอำเภอบ้านฉาง ร้อยละ 11 อยู่ในอำเภอนิคมน้ำอ้น ที่เหลืออยู่ในอำเภอบ้านค่ายและอำเภอแกลง

แบ่งตามประเภท พบว่าส่วนใหญ่หรือร้อยละ 53 ของหน่วยบ้านจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 26 เป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 11 เป็นบ้านแฝด และร้อยละ 9 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย

ทั้งนี้ มีบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมากถึงร้อยละ 70 ของหน่วยบ้านเดี่ยวทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียวมากถึงร้อยละ 37 ของทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมด

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 40 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณร้อยละ 53 และเป็นหน่วยยังไม่เริ่มก่อสร้างประมาณร้อยละ 7 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นบ้านว่าง ประมาณ 450 หน่วย

อัตราการดูดซับของบ้านจัดสรรในระยองอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.1 โดยหากไม่มีการเปิดขายหน่วยใหม่ ตลาดจะสามารถดูดซับ(ขายได้หมด)ภายในระยะเวลาประมาณ 21 เดือน

อย่างไรก็ตาม จากผังโครงการบ้านจัดสรร 168 โครงการดังกล่าว คาดว่าในช่วงระหว่างมกราคม-พฤษภาคม 2558 ที่ผ่านมามีประมาณ 49 โครงการที่ได้ขายหมดไป ทำให้หน่วยในผังลดลงไปประมาณ 1,600 หน่วย แต่มีการเปิดขายใหม่อีกประมาณ 21 โครงการ รวมจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ประมาณ 1,600 หน่วยเช่นกัน

ในประเภทอาคารชุด มีห้องชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 42 โครงการ รวมประมาณ 6,400 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 13,300 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 2,300 หน่วย มูลค่าเหลือขายรวมกันประมาณ 5,100 ล้านบาท

จากหน่วยห้องชุดทั้งหมด 6,400 หน่วย ส่วนใหญ่หรือร้อยละ 73 อยู่ในอำเภอเมืองระยอง ร้อยละ 17 อยู่ในอำเภอปลวกแดง อีกร้อยละ 9 อยู่ในอำเภอปลวกแดง และที่เหลืออยู่ในอำเภอบ้านฉาง

จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 42 โครงการ ประกอบด้วยอาคารรวม 244 อาคาร โดยเกือบทั้งหมดเป็นโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น มี 39 โครงการ รวม 229 อาคาร

หน่วยห้องชุดที่มีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตรมีร้อยละ 41 ของหน่วยทั้งหมดในผังโครงการ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 40 ในปีก่อนหน้า

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยห้องชุดในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณร้อยละ 22 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากถึงประมาณร้อยละ 70 และเป็นหน่วยยังไม่เริ่มก่อสร้างประมาณร้อยละ 8 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นห้องว่าง ประมาณ 180 หน่วย

อัตราการดูดซับของห้องชุดในระยะของค่อนข้างต่ำ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 โดยหากไม่มีการเปิดขาย หน่วยห้องชุดใหม่เลย ตลาดจะขายได้หมดภายในระยะเวลาประมาณ 23 เดือน

อย่างไรก็ตาม จากผังโครงการอาคารชุด 42 โครงการดังกล่าว คาดว่าในช่วงระหว่างมกราคม-พฤษภาคม 2558 ที่ผ่านมามีประมาณ 2 โครงการที่ได้ขายหมดไป ทำให้หน่วยในผังลดลงไปประมาณ 150 หน่วย แต่มีการเปิดขายใหม่อีกประมาณ 2 โครงการ รวมจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ประมาณ 140 หน่วย

ในประเภทบ้านพักตากอากาศหรือวิลล่า นับเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบริมทะเลหรือเชิงเขาที่มีหน่วยในผังโครงการเกินกว่าครึ่งอยู่ในระดับราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป โครงการที่มีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 1 หน่วย มีจำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ รวม 77 หน่วย มีหน่วยเหลือขายประมาณ 22 หน่วย อยู่ในอำเภอเมืองระยอง 2 โครงการ รวม 44 หน่วย และในอำเภอแกลง 2 โครงการ รวม 33 หน่วย

.....

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์