

27 เมษายน 2561

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก ปี 2560 แนวโน้ม ปี 2561

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดำเนินการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ล่าสุด ณ ไตรมาส 3 ปี 2560 โดยดำเนินการเฉพาะในพื้นที่จังหวัดสำคัญ ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา พบว่า 3 จังหวัดดังกล่าวมีสัดส่วน Housing Stock รวมกันคิดเป็นร้อยละ 67.4% ของ 8 จังหวัดภาคตะวันออก ซึ่งมีจำนวน Housing Stock ปี 2560 ประมาณ 2.6 ล้านหลัง (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.0 ของประเทศ) และมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ 47,256 หน่วย มูลค่ารวม 84,054 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่าศูนย์ข้อมูลฯได้ดำเนินการสำรวจเฉพาะในบางอำเภอที่มีความเคลื่อนไหวด้านการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทโครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด โดยข้อมูลผลสำรวจล่าสุดในพื้นที่ 7 อำเภอหลังของจังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย อำเภอเมืองชลบุรี บางละมุง ศรีราชา สัตหีบ พานทอง บ้านบึงและพนัสนิคม พบว่ามีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวน 708 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังทั้งหมด 151,246 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 428,772 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยเหลือขาย 35,811 หน่วย ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรรวม 66,569 หน่วย ซึ่งลดลงจากปี 2559 ที่มีจำนวน 73,533 หน่วย และเป็นอาคารชุดรวม 84,677 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ที่มี 101,451 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยอยู่ในอำเภอบางละมุงมากที่สุดร้อยละ 42.6 ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 จำนวน 59 โครงการ รวม 7,698 หน่วยมีมูลค่าโครงการรวม 20,657 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 52 โครงการ จำนวน 5,601 หน่วย มีมูลค่าโครงการ 14,450 ล้านบาท เป็นอาคารชุด 7 โครงการ จำนวน 2,097 หน่วย มีมูลค่าโครงการ 6,207 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

จังหวัดชลบุรี มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายประเภท**บ้านจัดสรร** จำนวน 498 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันประมาณ 66,569 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ ด้านระดับราคาส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.4 รองลงมาอยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 โดยในพื้นที่อำเภอบางละมุง ศรีราชา พานทอง และบ้านบึง ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ส่วนอำเภอเมืองชลบุรี และพนัสนิคม ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท ในขณะที่อำเภอสัตหีบส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยจังหวัดชลบุรีมีราคาที่อยู่อาศัยเสนอขายเฉลี่ย 2.83 ล้านบาทต่อหน่วย และอำเภอสัตหีบมีราคาเฉลี่ยสูงสุด อยู่ที่ 4.02 ล้านบาทต่อหน่วย

เมื่อแบ่งตามพื้นที่พบว่าร้อยละ 36 ของหน่วยบ้านจัดสรรอยู่ในอำเภอศรีราชา ร้อยละ 20 อยู่ในอำเภอบางละมุง อีกร้อยละ 19 อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี ร้อยละ 10 อยู่ในอำเภอพานทอง ร้อยละ 7 อยู่ในอำเภอบ้านบึงเท่ากับในอำเภอสัตหีบ โดยอยู่ในอำเภอพนัสนิคมเพียงเล็กน้อย ซึ่งร้อยละ 47 ของหน่วยโครงการบ้านจัดสรรเป็น

การพัฒนาในรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 29 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 18 เป็นบ้านแฝด และร้อยละ 6 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ทั้งนี้ มีบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมากถึงร้อยละ 56 ของหน่วยบ้านเดี่ยวทั้งหมด โดยในอำเภอศรีราชา เมืองชลบุรี พานทอง และพนัสนิคม มีสัดส่วนทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวมาก แต่ในอำเภอบางละมุง สัตหีบ และบ้านบึง มีบ้านเดี่ยวมากกว่าทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ผ่านมาความเติบโตของตลาดทาวน์เฮ้าส์มากจนจำนวนหน่วยในผังโครงการเริ่มมีมากกว่าจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยว โดยมีจำนวนทาวน์เฮ้าส์ 31,120 หน่วย และมีบ้านเดี่ยว 19,315 หน่วย

ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 210 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันมากถึง 84,677 หน่วย จำนวนหน่วยมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 238,023 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 12,296 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 39,536 ล้านบาท

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอบางละมุงมากถึงร้อยละ 61 อีกร้อยละ 17 อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี อยู่ในอำเภอศรีราชามีร้อยละ 15 และในอำเภอสัตหีบร้อยละ 6

จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 210 โครงการ โดยมีโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น 151 โครงการ ส่วนโครงการที่สูงมากตั้งแต่ 30 ชั้นขึ้นไปมี 29 โครงการ หน่วยห้องชุดที่มีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตรมีร้อยละ 47 ของหน่วยทั้งหมดในผังโครงการ เพิ่มขึ้นจาก ปี 2559 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 45 เล็กน้อย

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนมากถึงร้อยละ 69 เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 22 เป็นแบบสองห้องนอนร้อยละ 9 และที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป

ในประเภทบ้านพักตากอากาศหรือวิลล่า นับเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบริมทะเลหรือเชิงเขาที่มีหน่วยในผังโครงการเกินกว่าครึ่งอยู่ในระดับราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป โครงการที่มีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 1 หน่วย มีจำนวนทั้งสิ้น 16 โครงการ รวมประมาณ 552 หน่วย มีหน่วยเหลือขายประมาณ 115 หน่วย อยู่ในอำเภอบางละมุง 10 โครงการ และในอำเภอสัตหีบ 6 โครงการ โดยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 70 เป็นประเภทบ้านเดี่ยว และที่เหลือเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด

“โดยภาพรวมจะเห็นว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะหนาแน่นกระจายทุกประเภท ในทุกอำเภอที่สำรวจยกเว้นอำเภอพนัสนิคมจะไม่มีการพัฒนาโครงการอาคารชุด ซึ่งในปี 2561โครงการขายได้มีสัดส่วนร้อยละ 76.3 มีมูลค่าโครงการขายได้รวม 321,829 ล้านบาท และอาคารชุดมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 85.5 (ต่อหน่วยทั้งหมด 84,677 หน่วย) สำหรับหน่วยเหลือขายประมาณร้อยละ 23.7 มีมูลค่าเหลือขาย 106,944 ล้านบาท ซึ่งที่ดินเปล่าเหลือขายมากที่สุดประมาณร้อยละ 70.7 (ต่อหน่วยทั้งหมด 181 แปลง) ด้านอัตราการดูดซับ (Absorption Rate) โดยเฉลี่ยร้อยละ 4.3 ซึ่งอาคารชุดมีอัตราดูดซับสูงสุดร้อยละ 5.6 ต่อเดือน”

จังหวัดระยอง มีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวน 221 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 30,953 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 76,273 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 26,943 หน่วย (เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มี 21,839 หน่วย) เป็นอาคารชุด 4,007 หน่วย (ลดลงจากปี 2559 ที่มี 5,187 หน่วย) โดยจำนวนหน่วยอยู่ในอำเภอปลวกแดงมากที่สุดร้อยละ 45 รองลงมาอยู่ในอำเภอเมืองระยองร้อยละ 34.4 โดยมีโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 จำนวน 25 โครงการ จำนวน 2,557 หน่วยมีมูลค่าโครงการรวม 6,024 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 24 โครงการ จำนวน 2,479 หน่วย มีมูลค่าโครงการ 5,545 ล้านบาท เป็นอาคารชุดเพียง 1โครงการ จำนวน 78 หน่วย มีมูลค่าโครงการ 479 ล้านบาท

โดยภาพรวมจังหวัดระยองโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุดร้อยละ 36 อยู่ในอำเภอเมืองระยองมากที่สุด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 30.7 อยู่ในอำเภอปลวกแดงมากที่สุด อันดับสามเป็นบ้านแฝดร้อยละ 15.3 อยู่ในอำเภอปลวกแดงมากที่สุด ส่วนภาพรวมด้านการขายมีโครงการขายได้ 20,748 หน่วย หรือร้อยละ 67 (ต่อหน่วยทั้งหมด 30,953 หน่วย) มีมูลค่าโครงการขายได้รวม 49,698 ล้านบาท อำเภอปลวกแดงมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 68.6 (ต่อหน่วยทั้งหมด 13,951 หน่วย) อาคารชุดมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 84.9 (ต่อหน่วยทั้งหมด 4,007 หน่วย)

ในประเภทบ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย 199 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันประมาณ 26,946 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 68,321 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 9,599 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 25,143 ล้านบาท

หน่วยในผังโครงการจัดสรรทั้งหมดแบ่งตามพื้นที่ พบว่าร้อยละ 49 อยู่ในอำเภอปลวกแดง ร้อยละ 28 อยู่ในอำเภอเมืองระยอง ร้อยละ 10 อยู่ในอำเภอบ้านฉาง ร้อยละ 9 อยู่ในอำเภอนิคมพัฒนา ที่เหลืออยู่ในอำเภอบ้านค่ายและอำเภอแกลง

แบ่งตามประเภทพบว่าส่วนใหญ่หรือร้อยละ 41 ของหน่วยบ้านจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 35 เป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 18 เป็นบ้านแฝด และร้อยละ 6 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ทั้งนี้ มีบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมากถึงร้อยละ 63 ของหน่วยบ้านเดี่ยวทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีทาวน์เฮ้าส์สองชั้นมากถึงร้อยละ 63 ของทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมด

ด้านราคาขายส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.6 รองลงมาอยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.9 โดยจังหวัดระยองมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.46 ล้านบาทต่อหน่วย อำเภอบ้านฉางมีราคาเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 2.98 ล้านบาทต่อหน่วย

ในประเภทอาคารชุด มีห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 33 โครงการ รวมประมาณ 5,187 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 9,367 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 1,257 หน่วย มูลค่าเหลือขายรวมกันประมาณ 2,339 ล้านบาท

จากหน่วยห้องชุดทั้งหมด 5,187 หน่วย ส่วนใหญ่หรือร้อยละ 78 อยู่ในอำเภอเมืองระยอง ร้อยละ 16 อยู่ในอำเภอปลวกแดง และอีกร้อยละ 5 อยู่ในอำเภอแกลง จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 33 โครงการ โดยเกือบทั้งหมดเป็นโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น มี 31 โครงการ และหน่วยห้องชุดที่มีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตรร้อยละ 49 ของหน่วยทั้งหมดในผังโครงการ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 41 ในปีก่อนหน้า

“ภาพโดยรวมสัดส่วนหน่วยที่ขายได้สะสมในพื้นที่ระยองอยู่ในอัตราร้อยละ 67 โดยคอนโดมิเนียมมีอัตราขายได้สะสมสูงสุดถึงร้อยละ 84.9 ขณะที่อัตราราคาคูดซับ (Absorption Rate) โดยเฉลี่ยร้อยละ 2.9 ซึ่งอาคารชุดมีอัตราคูดซับสูงสุดร้อยละ 6.6 ต่อเดือน”

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวน 46 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 11,039 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 32,911 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 10,432 หน่วย (ลดลงเล็กน้อยจากปี 2559 ที่มี 10,457 หน่วย) เป็นอาคารชุด 607 หน่วย (ลดลงจากปี 2559 ที่มี 1,308 หน่วย) ในจำนวนดังกล่าวมีจำนวนหน่วยอยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรามากที่สุดร้อยละ 60 โดยมีโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 มีเพียง 1 โครงการเป็นบ้านจัดสรร โดยมีจำนวน 80 หน่วยมีมูลค่าโครงการรวม 182 ล้านบาท มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังของโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 11,039 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 10,432 หน่วย อาคารชุดประมาณ 1,308 หน่วย

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุดร้อยละ 36.6 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 33.8 อันดับสามเป็นบ้านแฝดร้อยละ 21.4 ซึ่งทั้งหมดอยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรามากที่สุด โดยส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.3 รองลงมาอยู่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.4 โดยอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา และอำเภอบางปะกง ที่อยู่อาศัยเสนอขายเกาะกลุ่มอยู่ในระดับราคา 2.01 - 5.00 ล้านบาท ส่วนอำเภอบ้านโพธิ์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท และอำเภอแปลงยาวส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.01 - 1.50 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรามีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.98 ล้านบาทต่อหน่วย และอำเภอบางปะกงมีราคาเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 4.37 ล้านบาทต่อหน่วย

สำหรับภาพรวมด้านการขายมีโครงการขายได้ 7,314 หน่วย หรือร้อยละ 66.3 (ต่อหน่วยทั้งหมด 11,039 หน่วย) มีมูลค่าโครงการขายได้รวม 22,464 ล้านบาท อำเภอบางปะกง และเมืองฉะเชิงเทรามีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 69.8 และร้อยละ 69.2 ตามลำดับ (ต่อหน่วยทั้งหมด 2,412 และ 6,639 หน่วย) อาคารชุดมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 73.6 (ต่อหน่วยทั้งหมด 607 หน่วย)

ในประเภทบ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขาย 45 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันประมาณ 10,457 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 31,045 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 3,453 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 9,358 ล้านบาท

หน่วยในผังโครงการจัดสรรทั้งหมดแบ่งตามพื้นที่ พบว่าร้อยละ 58 อยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา ร้อยละ 23 อยู่ในอำเภอบางปะกง ร้อยละ 11 อยู่ในอำเภอบ้านโพธิ์ และร้อยละ 9 อยู่ในอำเภอแปลงยาว

แบ่งตามประเภท พบว่าส่วนใหญ่หรือร้อยละ 42 ของหน่วยโครงการบ้านจัดสรรเป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 36 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 20 เป็นบ้านแฝด และร้อยละ 2 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย โดยมีบ้านเดี่ยวสองชั้นมากถึงร้อยละ 67 ของหน่วยบ้านเดี่ยวทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีทาวน์เฮ้าส์สองชั้นมากถึงร้อยละ 84 ของทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมด

ในประเภทอาคารชุด มีห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 4 โครงการ รวมประมาณ 1,308 หน่วยอยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทราทั้งสิ้น มีเหลือขายประมาณ 412 หน่วย

“ภาพโดยรวมสัดส่วนหน่วยที่ขายได้สะสมในพื้นที่ฉะเชิงเทราอยู่ในอัตราร้อยละ 66.3 โดยคอนโดมิเนียมมีอัตราขายได้สะสมสูงสุดถึงร้อยละ 73.6 ขณะที่อัตราการดูดซับ (Absorption Rate) โดยเฉลี่ยร้อยละ 4.6 ซึ่งอาคารชุดมีอัตราดูดซับสูงสุดร้อยละ 5.4 ต่อเดือน การที่อัตราดูดซับโดยเฉลี่ยสูงกว่าของจังหวัดชลบุรีปัจจุบันสำคัญเกิดจากสินค้าใหม่หรือโครงการใหม่เข้ามาสู่ตลาดน้อยกว่าจังหวัดชลบุรีจนกลับขึ้นไปอยู่ในระดับใกล้เคียงกับความต้องการซื้อ ซึ่งหากรัฐบาลสนับสนุนให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราเป็นทำเลเพื่อการอยู่อาศัยรองรับการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ ธุรกิจที่อยู่อาศัยในพื้นที่นี้จะมีศักยภาพกลับขึ้นมาขายตัวได้ดีกว่าช่วงที่ผ่านมา”

.....

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์