



27 มิถุนายน 2567

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ไตรมาส 1/2567

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) โดย **ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์** เปิดเผยรายงานผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 1 ปี 2567 ของพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยได้ทำการสำรวจเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย REIC พบว่า ภาพรวมในพื้นที่ EEC 3 จังหวัด มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขาย 50,401 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นหน่วยเสนอขายที่เป็นอาคารชุด 22,657 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 มูลค่า 80,972 ล้านบาท และหน่วยเสนอขายที่เป็นบ้านจัดสรร 27,744 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.8 มูลค่า 92,448 ล้านบาท โดยพบว่า หน่วยเสนอขายที่เป็นอาคารชุดส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 88.7 อยู่ในจังหวัดชลบุรี ขณะที่บ้านจัดสรรอยู่ในจังหวัดชลบุรีร้อยละ 49.3 ที่เหลือกระจายอยู่ในจังหวัดระยองและฉะเชิงเทราร้อยละ 34.2 และ 16.5 ตามลำดับ

การเปิดตัวโครงการใหม่ในภาพรวม EEC มีจำนวน 8,420 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.6 โดยมีมูลค่า 32,240 ล้านบาท โดยหน่วยเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่ร้อยละ 67.6 เป็นอาคารชุด และอาคารชุดส่วนใหญ่เปิดใหม่เกือบทั้งหมดถึงร้อยละ 97.2 อยู่ในจังหวัดชลบุรี และทาวเฮ้าส์ส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 79.9 อยู่ในจังหวัดชลบุรีเช่นกัน ขณะที่บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดชลบุรีและระยองใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 43.4 และ 41.8 สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ค่อนข้างน้อยในทุกประเภทที่อยู่อาศัย

ขณะที่ยอดขายได้ใหม่ในภาพรวม EEC มีจำนวน 6,557 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2 โดยมีมูลค่า 21,745 ล้านบาท ทั้งนี้พบว่าเป็นผลมาจากการขยายตัวภาพรวมการขายอาคารชุดใหม่ที่มีจำนวน 3,112 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.0 โดยมีมูลค่าการขาย 9,749 ล้านบาท ซึ่งอาคารชุดที่ขายได้เกือบทั้งหมดถึงร้อยละ 89.6 ขายได้ใหม่อยู่ในจังหวัดชลบุรี ขณะที่ยอดขายใหม่ของบ้านจัดสรรในภาพรวม EEC มีจำนวนเพียง 3,445 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.7 มีมูลค่า 11,996 ล้านบาท

ผลจากที่หน่วยอาคารชุดเปิดใหม่มากกว่าหน่วยที่ขายได้ใหม่ได้ส่งผลทำให้เกิดการสะสมของหน่วยเหลือขาย โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวนหน่วยเหลือขายในพื้นที่ EEC จำนวน 43,844 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.6 โดยมีมูลค่า 151,674 ล้านบาท โดยเป็นอาคารชุดเหลือขาย 19,545 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 มีมูลค่ารวม 71,223 ล้านบาท โดยอาคารชุดที่เหลือขายส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 88.5 อยู่ในจังหวัดชลบุรี ขณะที่บ้านจัดสรรที่แม้ว่ามียอดขายลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ยังมีจำนวนหน่วยที่เปิดตัวใหม่น้อยกว่าหน่วยที่ขายได้ใหม่มากพอสมควร ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายของบ้านจัดสรรมีจำนวน 24,299 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.2 มีมูลค่า 80,451 ล้านบาท โดยพบว่า หน่วยเหลือขายที่เป็นอาคารชุดส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 88.5 อยู่ในจังหวัดชลบุรี ขณะที่บ้านจัดสรรอยู่ในจังหวัดชลบุรีร้อยละ 49.2 ที่เหลือการขายอยู่ในจังหวัดระยองและฉะเชิงเทราร้อยละ 34.2 และ 16.7 ตามลำดับ

ดร.วิชัย กล่าวสรุปตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวม EEC 3 จังหวัดว่า “เราคงต้องพิจารณาโดยแยกตลาดอาคารชุดและแนวราบออกมาให้ชัดเจน ตลาดอาคารชุดในไตรมาส 1 ปี 2567 มีความคึกคักขึ้นในพื้นที่จังหวัดชลบุรีเท่านั้น โดยมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากในชนบทถึงจอมเทียนมากกว่าช่วงเดียวกันของปีที่แล้วถึงกว่า 1.5 เท่า และมีการตอบสนองต่อตลาดที่ดีในระดับหนึ่งโดยมียอดขายใหม่ปรับตัวสูงขึ้นประมาณ 1 เท่าตัว ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากโครงการที่เปิดใหม่ได้รับความสนใจเลือกซื้อมากกว่าทำให้หน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นมาก แต่หน่วยที่เหลือมาจากไตรมาสก่อนหน้า ขายได้ช้ากว่า จึงทำให้หน่วยเหลือขายของอาคารชุดในภาพรวมของ EEC เพิ่มขึ้นมาก



สำหรับบ้านจัดสรรที่เหลือขายในภาพรวม EEC พบว่า ยอดขายได้ใหม่ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 มีจำนวนหน่วยลดลงในประเภท โดยประเภททาวน์เฮ้าส์มียอดขายได้ใหม่ในไตรมาสนี้ที่ลดลงถึงร้อยละ -28.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเป็นการลดต่อเนื่องกันมา 5 ไตรมาส ขณะที่ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมียอดขายได้ใหม่ในไตรมาสนี้ลดลงร้อยละ -9.1 และ -5.4 และเป็นไตรมาสที่มีจำนวนหน่วยขายที่อยู่ในระดับที่ต่ำพอสมควร แต่ด้วยการเปิดตัวโครงการใหม่ที่น้อยกว่าหน่วยที่ขายได้ใหม่ ทำให้หน่วยที่เหลือขายสะสมของตลาดบ้านจัดสรรมีทิศทางที่ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่เป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด สำหรับบ้านเดี่ยวแม้ว่าจะมียอดขายได้ใหม่ที่ลดลง แต่ยอดขายได้ใหม่มากกว่าหน่วยเปิดตัวในไตรมาสก่อนเล็กน้อย ส่งผลให้หน่วยเหลือขายของบ้านเดี่ยวมีการสะสมเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อย”

REIC ได้สรุปผลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยรายจังหวัดในไตรมาส 1 ปี 2567 ของจังหวัดในพื้นที่ EEC พบว่า **จังหวัดชลบุรี :**

- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เสนอขาย** ในภาพรวมทุกประเภทมีจำนวน 33,769 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 มูลค่า 126,468 ล้านบาท โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนร้อยละ 59.5 เป็นจำนวน 20,087 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.7 มูลค่ารวม 75,523 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากหน่วยการเปิดตัวใหม่ในไตรมาสนี้ที่มีจำนวนมาก และการสะสมเพิ่มขึ้นของหน่วยที่เหลือขายจากไตรมาสก่อน แต่หน่วยของโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 40.5 เป็นจำนวน 13,682 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.5 มูลค่ารวม 50,946 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากหน่วยเปิดตัวใหม่ที่น้อยลง
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เปิดขายใหม่** มีจำนวน 7,106 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 448.3 มูลค่า 27,880 ล้านบาท โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนร้อยละ 78.0 เป็นจำนวน 5,542 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6,915.2 มูลค่ารวม 21,505 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 22.0 เป็นจำนวน 1,564 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.5 มูลค่ารวม 6,376 ล้านบาท
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่ขายได้ใหม่** มีจำนวน 4,545 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.0 มูลค่า 16,307 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.5 ต่อเดือน โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนร้อยละ 61.3 เป็นจำนวน 2,787 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 182.9 มูลค่ารวม 9,139 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.6 ต่อเดือน และโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 38.7 เป็นจำนวน 1,758 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.6 มูลค่ารวม 7,167 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.3 ต่อเดือน
- **ที่อยู่อาศัยเหลือขาย** มีจำนวน 29,224 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 มูลค่า 110,161 ล้านบาท โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนร้อยละ 59.2 เป็นจำนวน 17,300 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.2 มูลค่ารวม 66,383 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 40.8 เป็นจำนวน 11,924 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.9 มูลค่ารวม 43,778 ล้านบาท
- **ทำเลอาคารชุดที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 3 อันดับ คือ**
 1. ทำเลจอมเทียน มียอดขาย 604 หน่วย มูลค่า 2,428 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.6 ต่อเดือน
 2. ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคม มียอดขาย 499 หน่วย มูลค่า 616 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 18.4 ต่อเดือน
 3. ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก มียอดขาย 481 หน่วย มูลค่า 3,262 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.3 ต่อเดือน



- **ทำเลบ้านจัดสรรที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 3 ลำดับแรก คือ**

1. ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคม มียอดขาย 285 หน่วย มูลค่า 723 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.9 ต่อเดือน
2. ทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระ มียอดขาย 247 หน่วย มูลค่า 1,262 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.3 ต่อเดือน
3. ทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาส มียอดขาย 221 หน่วย มูลค่า 596 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.7 ต่อเดือน

- **ทำเลอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือ**

1. ทำเลจอมเทียน มีหน่วยเหลือขาย 5,000 หน่วย มูลค่า 21,929 ล้านบาท
2. ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก มีหน่วยเหลือขาย 4,334 หน่วย มูลค่า 26,993 ล้านบาท
3. ทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาส มีหน่วยเหลือขาย 2,423 หน่วย มูลค่า 3,284 ล้านบาท

- **ทำเลบ้านจัดสรรที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือ**

1. ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคม มีหน่วยเหลือขาย 2,127 หน่วย มูลค่า 5,283 ล้านบาท
2. ทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาส มีหน่วยเหลือขาย 1,770 หน่วย มูลค่า 4,983 ล้านบาท
3. ทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระ มีหน่วยเหลือขาย 1,685 หน่วย มูลค่า 8,668 ล้านบาท

ดร.วิชัย ได้กล่าวสรุปการประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดชลบุรีว่า “ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรี เป็นตลาดที่ถูกขับเคลื่อนโดยอาคารชุดเป็นสำคัญ เนื่องจากมีการเปิดขายใหม่เป็นจำนวนมากต่อเนื่องกันถึง 4 ไตรมาส เฉลี่ยแล้วเปิดตัวไตรมาสละประมาณ 3,000 หน่วย ระหว่าง ปี 2566 ถึง ไตรมาส 1 ปี 2567 และมียอดขายเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกันในช่วง 4 ไตรมาส ซึ่งได้ช่วยให้เกิดยอดขายเพิ่มขึ้น โดยพบว่ายอดขายใหม่เฉลี่ยไตรมาสละ 2,100 หน่วย ขณะที่บ้านจัดสรรมีการเปิดตัวใหม่น้อยกว่ามาก โดยเฉลี่ยไตรมาสละประมาณ 1,200 หน่วย และมียอดขายใหม่เฉลี่ยไตรมาสละ 1,800 หน่วย ซึ่งมียอดขายใหม่มากกว่าหน่วยเปิดตัวใหม่มาก สถานการณ์เช่นนี้ได้ชี้ให้เห็นว่า แม้อุปสงค์ของอาคารชุดมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่หลังช่วงการระบาดของ COVID-19 แต่การเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารชุดกลับมีมากเกินกว่าอุปสงค์ในตลาดไปมาก ส่งผลให้หน่วยอาคารชุดเหลือขายเพิ่มสูงขึ้นถึง 26% ในขณะที่หน่วยบ้านจัดสรรที่ภาพรวมมียอดขายที่ลดลง โดยเป็นการลดลงจากทาว์นเฮ้าส์และบ้านแฝด โดยมีเพียงบ้านเดี่ยวที่มียอดขายที่เพิ่มขึ้น แต่ผู้ประกอบการก็ได้มีการเพิ่มหน่วยเปิดตัวใหม่ในทุกประเภทบ้านจัดสรรให้น้อยลงกว่ายอดขาย จึงส่งผลให้บ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายลดลงประมาณ -6%

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในชลบุรีในภาพรวมยังเป็นตลาดที่โอกาสที่จะขยายตัวได้ แต่ต้องระวังอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดที่เป็นอยู่ขณะนี้ และทาว์นเฮ้าส์ที่ทิศทางของยอดขายปรับตัวลดลงต่อเนื่องมา 5 ไตรมาสติดต่อกัน แต่ดูเหมือนว่าบ้านเดี่ยวยังคงมีทิศทางขยายตัวที่ดี ขณะที่บ้านแฝดควรจะทรงตัวและพอไปได้”

จังหวัดระยอง

- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เสนอขาย** มีจำนวน 10,549 หน่วย ลดลงร้อยละ -20.8 มีมูลค่า 29,105 ล้านบาท โดยโครงการอาคารชุดมีส่วนเพียงร้อยละ 10.0 เป็นจำนวน 1,050 หน่วย ลดลงร้อยละ -18.0 มูลค่ารวม 3,606 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรมีส่วนถึงร้อยละ 90.0 เป็นจำนวน 9,499 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.1 มูลค่ารวม 25,499 ล้านบาท



- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เปิดขายใหม่** เปิดเป็นบ้านจัดสรรทั้งหมด โดยมีจำนวน 879 หน่วย ลดลงร้อยละ -36.9 มูลค่า 2,296 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเปิดขายเป็นประเภทบ้านแฝดประมาณร้อยละ 28.7 บ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 51.1 และทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 20.3
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่ขายได้ใหม่** มีจำนวน 1,314 หน่วย ลดลงร้อยละ -27.2 มูลค่า 3,486 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.2 ต่อเดือน โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 10.0 เป็นจำนวน 130 หน่วย ลดลงร้อยละ -37.5 มูลค่ารวม 367 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.1 ต่อเดือน และโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนถึงร้อยละ 90.0 เป็นจำนวน 1,184 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.9 มูลค่ารวม 3,119 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.2 ต่อเดือน
- **ที่อยู่อาศัยรวมเหลือขาย** มีจำนวน 9,235 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.8 มูลค่า 25,619 ล้านบาท โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 10.0 เป็นจำนวน 920 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.2 มูลค่ารวม 3,239 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 90.0 เป็นจำนวน 8,315 หน่วย ลดลงร้อยละ -20.3 มูลค่า 22,381 ล้านบาท
- **ทำเลอาคารชุดที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุดที่สุด คือ**
 1. ทำเลเมืองระยอง มียอดขาย 71 หน่วย มูลค่า 148 ล้านบาท และมีอัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.7 ต่อเดือน
 2. ทำเลนิคมฯมาบตาพุด มียอดขาย 57 หน่วย มูลค่า 185 ล้านบาท และมีอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.6 ต่อเดือน
- **ทำเลบ้านจัดสรรที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุดที่สุด 3 ลำดับแรก คือ**
 1. ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น มียอดขาย 443 หน่วย มูลค่า 919 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.9 ต่อเดือน
 2. ทำเลนิคมฯเหมราช มียอดขาย 352 หน่วย มูลค่า 829 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 5.0 ต่อเดือน
 3. ทำเลนิคมฯมาบตาพุด มียอดขาย 216 หน่วย มูลค่า 752 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.4 ต่อเดือน
- **ทำเลอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด คือ**
 1. ทำเลนิคมฯมาบตาพุด มีหน่วยเหลือขาย 469 หน่วย มูลค่า 1,666 ล้านบาท
 2. ทำเลเมืองระยอง มีหน่วยเหลือขาย 428 หน่วย มูลค่า 904 ล้านบาท
- **ทำเลบ้านจัดสรรที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือ**
 1. ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น มีหน่วยเหลือขาย 3,354 หน่วย มูลค่า 6,938 ล้านบาท
 2. ทำเลนิคมฯเหมราช ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,998 หน่วย มูลค่า 4,540 ล้านบาท
 3. ทำเลนิคมฯมาบตาพุด ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,885 หน่วย มูลค่า 6,369 ล้านบาท

ดร.วิชัย ได้กล่าวสรุปการประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดระยองว่า “ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดระยอง มีพื้นฐานเป็นตลาดบ้านจัดสรร โดยจะเห็นได้ว่าการเปิดตัวใหม่โดยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านจัดสรร และบ้านจัดสรรมีการเปิดตัวใหม่อย่างต่อเนื่องทุกไตรมาส โดยค่าเฉลี่ยรายไตรมาสระหว่างปี 2566 และ ไตรมาส 1 ปี 2567 มียอดขายได้ใหม่เฉลี่ยไตรมาสละประมาณ 1,500 หน่วย โดยเป็นการขายบ้านเดี่ยว 600 หน่วย รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 550 หน่วย และบ้านแฝด 350 หน่วย แต่ด้วยภาวะยอดขายบ้านจัดสรรที่มีทิศทางทรงตัวได้ โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ ทำให้ผู้ประกอบการลดการเปิดตัวบ้านจัดสรรใหม่ลงในช่วงที่ผ่านมา โดยพบว่ามีเปิดตัวใหม่เฉลี่ยไตรมาสละ 1,000 หน่วย และเปิดตัวใหม่ในประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยมีจำนวนใกล้เคียงกับที่ขายได้ในแต่ละไตรมาส แต่สำหรับบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์มีการเปิดตัวใหม่น้อยลงมาก จึงทำให้มีหน่วยเหลือขายใน



ภาพรวมที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ไตรมาส โดยไตรมาสล่าสุดลดลงไปถึง 21% ขณะที่อาคารชุดมีการเปิดใหม่เป็นรอบ ๆ ไม่ต่อเนื่อง โดยในช่วง 5 ไตรมาสที่ผ่านมา มีการเปิดหน่วยขายใหม่เพียง 1,211 หน่วย แต่มียอดขายรวมประมาณ 1,039 หน่วย และมีทิศทางที่ลดลง แต่เมื่อรวมกับหน่วยเหลือขายที่ค้างมาจากปีก่อน ๆ ก็ยังทำให้มียอดหน่วยเหลือขายถึง 920 หน่วย ซึ่งอาจต้องใช้เวลาในการขายอีก 1 ปีกว่า ๆ จึงจะขายหมด

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในระยะของในภาพรวมยังเป็นตลาดที่ยอดขายบ้านจัดสรร ซึ่งมีทิศทางของยอดขายที่ปรับตัวลงใน 2567 แต่ไม่มีแนวโน้มที่จะเกิดภาวะอุปทานส่วนเกินมากเกินไป เนื่องจากผู้ประกอบการปรับตัวโดยลดการเติมอุปทานใหม่เข้าตลาด สำหรับตลาดอาคารชุด เป็นตลาดที่ยังคงมีการตอบรับของอุปสงค์ได้ในระดับหนึ่ง แต่ปัจจุบันมีอุปทานที่มียังเกินความสามารถในการดูดซับของอุปสงค์จึง ควรเว้นช่วงในการเติมอุปทานอาคารชุดออกไปอีกระยะหนึ่งเพื่อให้ตลาดค่อย ๆ ดูดซับอุปทานไปก่อน”

จังหวัดฉะเชิงเทรา

- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เสนอขาย** มีจำนวน 6,083 หน่วย ลดลงร้อยละ -20.4 มูลค่า 17,846 ล้านบาท โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนร้อยละ 25.0 เป็นจำนวน 1,520 หน่วย ลดลงร้อยละ -29.1 และโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 75.0 เป็นจำนวน 4,563 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.1 มูลค่ารวม 16,003 ล้านบาท
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เปิดขายใหม่** เป็นการเปิดตัวบ้านจัดสรรทั้งหมด มีจำนวน 277 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 มูลค่า 1,866 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 36.6 บ้านแฝดร้อยละ 9.7 และทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 17.5
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่ขายได้ใหม่** มีจำนวน 698 หน่วย ลดลงร้อยละ -29.3 มูลค่า 1,953 ล้านบาท อัตราการดูดซับร้อยละ 3.8 ต่อเดือน โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนร้อยละ 27.9 เป็นจำนวน 195 หน่วย ลดลงร้อยละ -46.3 มูลค่ารวม 242.4 ล้านบาท อัตราการดูดซับร้อยละ 4.3 ต่อเดือน และโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 72.1 เป็นจำนวน 503 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.4 มูลค่ารวม 1,710 ล้านบาท อัตราการดูดซับร้อยละ 3.7 ต่อเดือน
- **ที่อยู่อาศัยรวมเหลือขาย** มีจำนวน 5,385 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.1 มูลค่า 15,894 ล้านบาท โดยโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนร้อยละ 24.6 เป็นจำนวน 1,325 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.6 มูลค่ารวม 1,601 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 75.4 เป็นจำนวน 4,060 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.8 มูลค่ารวม 14,293 ล้านบาท
- **ทำเลอาคารชุดที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด คือ**
 1. ทำเลบ้านโพธิ์ ซึ่งมียอดขาย 99 หน่วย มูลค่า 124 ล้านบาท และอัตราการดูดซับร้อยละ 20.9 ต่อเดือน
 2. ทำเลบางปะกง ซึ่งมียอดขาย 85 หน่วย มูลค่า 103 ล้านบาท และอัตราการดูดซับร้อยละ 2.2 ต่อเดือน
- **ทำเลบ้านจัดสรรที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 3 ลำดับแรก คือ**
 1. ทำเลบางปะกง ซึ่งมียอดขาย 139 หน่วย มูลค่า 493 ล้านบาท และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.1 ต่อเดือน
 2. ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา ซึ่งมียอดขาย 134 หน่วย มูลค่า 440 ล้านบาทและอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.7 ต่อเดือน
 3. ทำเลบ้านโพธิ์ ซึ่งมียอดขาย 128 หน่วย มูลค่า 535 ล้านบาทและอัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.7 ต่อเดือน



- **ทำเลอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขาย คือ**
 1. ทำเลบางปะกง มีหน่วยเหลือขาย 1,206 หน่วย มูลค่า 1,427 ล้านบาท
 2. ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา มีหน่วยเหลือขาย 60 หน่วย มูลค่า 100 ล้านบาท
- **ทำเลบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือ**
 1. ทำเลบางปะกง ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,349 หน่วย มูลค่า 5,359 ล้านบาท
 2. ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,064 หน่วย มูลค่า 3,523 ล้านบาท
 3. ทำเลบ้านโพธิ์ ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 787 หน่วย มูลค่า 3,447 ล้านบาท

ดร.วิชัย ได้กล่าวสรุปการประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดฉะเชิงเทราว่า “ตลาดที่อยู่อาศัยฉะเชิงเทราเป็นตลาดที่มีขนาดเล็ก ส่วนใหญ่เป็นการขายบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ โดยบ้านเดี่ยวเป็นประเภทที่มีการขายมากที่สุด อย่างไรก็ตาม ยอดขายบ้านจัดสรรทุกประเภทปรับตัวลดลงในไตรมาสล่าสุดที่ค่อนข้างแรง แต่การเปิดตัวโครงการใหม่ที่น้อยก็ได้ช่วยให้อุปทานส่วนเกินปรับตัวลงอย่างต่อเนื่อง สำหรับอาคารชุดภาพรวมมีชะลอตัวการขาย แต่ในไตรมาสที่มีการเปิดตัวอาคารชุดใหม่ ก็ยังได้รับความสนใจซื้อในระดับหนึ่ง แต่โดยรวมก็มียอดขายที่ไม่ได้มาก ทำให้หน่วยอาคารชุดเหลือขายอยู่ในปัจจุบันจะทยอยถูกดูดซับไปอย่างช้า ๆ”