

7 กรกฎาคม 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC 3 จังหวัด ไตรมาส 1/ 2565 โครงการแนวราบพยุงตลาดพื้นตัวอัตราดูดซับสูง 4.7%

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ประกอบด้วยจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีความสำคัญในเชิงเศรษฐกิจและการลงทุนของประเทศ REIC จึงดำเนินการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายผ่านการสำรวจภาคสนามเป็นรายไตรมาส โดยพบว่าหลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมาส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC หดตัวต่อเนื่องจนถึงไตรมาส 4 ปี 2564 และเริ่มเห็นการฟื้นตัวในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธุ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายในพื้นที่ 3 จังหวัด ณ ช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 พบว่ามีจำนวน 63,892 หน่วย มูลค่า 214,156 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 20,979 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรร 42,913 หน่วย มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 2,956 หน่วย มูลค่า 10,077 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 7,789 หน่วย มูลค่า 22,945 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 56,103 หน่วย มูลค่า 191,220 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในด้านอุปทาน พบว่า ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดลดลงจากช่วงครึ่งหลังปี 2564 โดยมีจำนวนลดลงทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ทั้งนี้ เป็นผลมาจากที่ช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดเพียง 2,956 หน่วย มูลค่า 10,077 ล้านบาท โดยเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 839 หน่วย มูลค่า 1,581 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,117 หน่วย มูลค่า 8,496 ล้านบาท

เมื่อพิจารณารายละเอียดจะพบว่าโครงการอาคารชุดที่เสนอขายอยู่ในปัจจุบันกระจุกตัวที่จังหวัดชลบุรี โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เปิดมาช่วงก่อนหน้า ซึ่งผู้ประกอบการได้มีการปรับตัวด้วยการเปิดโครงการใหม่ลดลงมาก ส่วนมากจะเป็นการเปิดพื้นที่ย่านนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เขตเมือง โดยโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่สูงสุด 3 อันดับแรกคือ โซนนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จำนวน 481 หน่วย มูลค่า 839 ล้านบาท อันดับ 2 คือ บางแสน-หนองมน-บางพระ 281 หน่วย มูลค่า 622 ล้านบาท และอันดับ 3 บางปะกง จำนวน 77 หน่วย มูลค่า 121 ล้านบาท โดยโครงการใหม่ที่เปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาสแรกปี 2565 เกาะกลุ่มในระดับราคา 1.51- 3.00 ล้านบาท

ขณะที่ โครงการบ้านจัดสรรมีโครงการเปิดขายใหม่กระจายไปใน 4 ทำเลหลัก โดยโซนศรีราชา-อัสสัมชัญ เป็นพื้นที่มีโครงการใหม่เปิดขายสูงสุด 602 หน่วย มูลค่า 3,030 ล้านบาท อันดับ 2 นิคมฯอมตะนคร-บายพาส 524 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,135 ล้านบาท อันดับ 3 ห้วยใหญ่ 402 หน่วย มูลค่า 1,217 ล้านบาท อันดับ 4 บางแสน-หนองมน-บางพระ 348 หน่วย มูลค่า 1,456 ล้านบาท

สถานการณ์หน่วยเหลือขายในพื้นที่ EEC มีจำนวนถึง 56,103 หน่วย มูลค่า 191,220 ล้านบาท เป็นโครงการอาคารชุด 19,299 หน่วย มูลค่า 85,088 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีอาคารชุดเหลือขายมากยังคงเป็นสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อันดับ 1 โซนจอมเทียน 7,654 หน่วย อันดับ 2 โซนพัทยา-เขาพระตำหนัก 5,495 หน่วย อันดับ 3 โซนแหลมฉบัง 1,901 หน่วย ซึ่งจะสังเกตได้ว่าอาคารชุดพื้นที่ท่องเที่ยวยังคงมีภาวะ Over Supply มาก สำหรับประเภทโครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายรวม 36,804 หน่วย มูลค่า 106,132 ล้านบาท อันดับ 1 โซนนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น 6,419 หน่วย อันดับ 2 โซนนิคมฯพานทอง-พนัสนิคม 3,089 หน่วย และอันดับ 3 โซนนิคมฯเหมราช 3,066 หน่วย ซึ่งจะสังเกตได้ว่าหน่วยที่เหลือขายส่วนใหญ่จะเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์

ในด้านอุปสงค์ พบว่า ในช่วงเวลาดังกล่าวมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 7,789 หน่วย มูลค่า 22,945 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 1,680 หน่วย มูลค่า 5,471 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มียอดอาคารชุดขายได้ใหม่มากยังคงเป็นสูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 โซนหาดจอมเทียน 315 หน่วย มูลค่า 1,487 ล้านบาท อันดับ 2 โซนบางแสน-หนองมน-บางพระ 302 หน่วย มูลค่า 723 ล้านบาท อันดับ 3 โซนพัทยา-เขาพระตำหนัก 287 หน่วย มูลค่า 1,550 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า อาคารชุดย่านท่องเที่ยวยังคงมีการดูดซับอย่างต่อเนื่อง แต่ไม่มากนัก ในขณะที่ยอดขายได้ใหม่ของโครงการบ้านจัดสรร 6,109 หน่วย มูลค่า 17,474 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มียอดขายบ้านจัดสรรได้ดีส่วนใหญ่จะอยู่ในโซนนิคมอุตสาหกรรม โดยทำเลที่มีการขายบ้านจัดสรรสูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 โซนนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น 921 หน่วย มูลค่า 1,814 ล้านบาท อันดับ 2 โซนนิคมฯเหมราช 607 หน่วย มูลค่า 1,540 ล้านบาท อันดับ 3 โซนนิคมฯอมตะ-บายพาส 453 หน่วย มูลค่า 1,281 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนการฟื้นตัวของพื้นที่ย่านนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลบวกจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรม

ตลาดที่อยู่อาศัย EEC ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรพาดตลาดเริ่มฟื้นตัว

จากการสำรวจพบว่าในจังหวัดชลบุรีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่แทบจะไม่มีโครงการอาคารชุดเลย และมีโครงการบ้านจัดสรรค่อนข้างน้อย แสดงให้เห็นว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบมีการฟื้นตัวมากกว่าโครงการอาคารชุด โดยเฉพาะบ้านแฝดมีการจำหน่ายเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว และถือว่ามีส่วนสำคัญที่ส่งเสริมให้ภาพรวมในตลาดดีขึ้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 อัตราดูดซับรวมทุกประเภทอยู่ที่ร้อยละ 4.1 และระดับราคาที่มีอัตราดูดซับดีที่สุดคือ 1.01 -1.50 ล้านบาท โดยอัตราดูดซับประเภทโครงการบ้านจัดสรรอยู่ที่ร้อยละ 4.7 ขณะที่อัตราดูดซับอาคารชุดอยู่ที่ร้อยละ 2.7 ทาวน์เฮ้าส์เป็นที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดูดซับสูงสุดถึง 5.1

โดยทำเลที่มีอัตราดูดซับสูงสุด 3 อันดับแรกประเภทโครงการอาคารชุด อันดับที่ 1 โซนบางแสน-หนองมน-บางพระ อัตราดูดซับร้อยละ 10.0 และโซนบางปะกง อัตราดูดซับร้อยละ 10.0 เช่นกัน อันดับ 2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด อัตราดูดซับร้อยละ 7.8 และอันดับ 3 โซนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้-อีสเทิร์น อัตราดูดซับร้อยละ

7.3 ในส่วนของบ้านจัดสรร ทำเลที่มีอัตราดูดซับสูงสุดคือโซนบางแสน-หนองมน-บางพระ อัตราดูดซับร้อยละ 7.1 อันดับ 2 โซนหนองปรือ- มาบประชัน ร้อยละ 6.5 อันดับ 3 โซนแหลมฉบัง ร้อยละ 6.3

จังหวัดชลบุรีอาคารชุดชะลอตัวต่อเนื่อง ทาวน์เฮ้าส์ – บ้านแฝด ตัวแปรสำคัญดึงตลาดพื้น

โดยภาพรวมจังหวัดชลบุรี ณ ไตรมาส 1 ปี 2565 มีโครงการที่อยู่อาศัยประกาศขายทั้งหมด 39,655 หน่วย มูลค่ารวม 149,712 ล้านบาท เป็นโครงการเปิดขายใหม่ 2,229 หน่วย มูลค่า 8,584 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 4,477 หน่วย มูลค่า 14,359 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่ามีโครงการที่ประกาศขายมาก่อนหน้านี้มีการดูดซับไปมากพอสมควร แต่ยังคงมีหน่วยรอการขายจำนวน 35,178 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 135,353 ล้านบาท ซึ่งก็สูงมากพอสมควรทั้งในส่วนของบ้านจัดสรร และอาคารชุด ขณะที่อัตราดูดซับโดยรวมขยับมาอยู่ที่ร้อยละ 3.8 ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับสูงถึงร้อยละ 5.2 และอาคารชุดร้อยละ 2.2 ในภาพรวมอัตราดูดซับที่ดีที่สุดอยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 1.01-1.50 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 5.4

จังหวัดระยองคอนโดมิเนียมขายดี อัตราดูดซับสูงถึงร้อยละ 6.7 บ้านจัดสรรเหลือขายเพียบ

โดยภาพรวมจังหวัดระยอง ณ ไตรมาส 1 ปี 2565 มีโครงการที่อยู่อาศัยประกาศขายทั้งหมด 18,131 หน่วย มูลค่ารวม 46,538 ล้านบาท เป็นโครงการเปิดขายใหม่ 612 หน่วย มูลค่า 1,236 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,569 หน่วย มูลค่า 6,552 ล้านบาท มีหน่วยรอการขายจำนวน 15,534 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 39,986 ล้านบาท ซึ่งในส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านจัดสรร ขณะที่อัตราดูดซับโดยรวมขยับมาอยู่ที่ร้อยละ 4.8 ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.6 และอาคารชุดร้อยละ 6.7 ในภาพรวมอัตราดูดซับที่ดีที่สุดอยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 1.01 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 6.3

จังหวัดฉะเชิงเทรา ที่อยู่อาศัยราคา 7.51 – 10 ล้านบาทขายดี อัตราดูดซับพุ่งร้อยละ 6.1

จังหวัดฉะเชิงเทรา ณ ไตรมาส 1 ปี 2565 มีโครงการที่อยู่อาศัยประกาศขายทั้งหมด 6,106 หน่วย มูลค่ารวม 17,915 ล้านบาท เป็นโครงการเปิดขายใหม่เพียง 115 หน่วย มูลค่า 256 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 715 หน่วย มูลค่า 2,035 ล้านบาท มีหน่วยรอการขายจำนวน 5,391 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 15,881 ล้านบาท ขณะที่อัตราดูดซับโดยรวมขยับมาอยู่ที่ร้อยละ 3.9 ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับร้อยละ 3.8 และอาคารชุดร้อยละ 7.3 ในภาพรวมอัตราดูดซับที่ดีที่สุดอยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 7.51 - 10 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 6.1

ปี 2565 ภาพรวม 3 จังหวัด EEC เปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.9 หน่วยขายได้ใหม่จะขึ้นร้อยละ 7.3

สำหรับปี 2565 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC โดยคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 20,270 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 13,340 หน่วย มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 21,675 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 20,192 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขาย 61,719 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 60,480 หน่วย ในขณะที่

อัตราดูดซับในกลุ่มโครงการแนวราบทรงตัวที่ร้อยละ 2.5 แต่อาคารชุดอัตราดูดซับจะปรับเพิ่มจากร้อยละ 1.9 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 2.4 ในปี 2565

เมื่อพิจารณารายพื้นที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าในปี 2565 จังหวัดชลบุรีจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 12,513 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.9 มูลค่า 44,376 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 181.2 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 13,916 หน่วย มูลค่า 46,494 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 40,901 หน่วย มูลค่า 142,436 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับปี 2564

จังหวัดระยอง คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 6,097 หน่วย มูลค่า 14,679 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -13.3 มูลค่าลดลงร้อยละ -8.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 5,841 หน่วย มูลค่า 13,989 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.0 มูลค่าลดลงร้อยละ -13.3 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 15,379 หน่วย มูลค่า 37,284 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -12.6 มูลค่าลดลงร้อยละ -18.4 เมื่อเทียบกับปี 2564

จังหวัดฉะเชิงเทรา คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,659 หน่วย มูลค่า 4,292 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -2.5 มูลค่าลดลงร้อยละ -11.6 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 1,918 หน่วย มูลค่า 5,294 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 5,449 หน่วย มูลค่า 15,297 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -9.6 มูลค่าลดลงร้อยละ -14.4 เมื่อเทียบกับปี 2564

อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบต่อตัวเลขการคาดการณ์ข้างต้น ประกอบด้วย การระบาดของ COVID-19 ที่อาจกลับมาระบาดอีกครั้งหลังจากการเปิดประเทศ และภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นจากราคาน้ำมันที่มีการปรับตัวขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อาจมีการปรับตัวขึ้น 0.50 – 1.00% ซึ่งจะเป็นผลกระทบเชิงลบต่อตลาดที่อยู่อาศัยได้