

27 ตุลาคม 2563

ตลาดที่อยู่อาศัย ภาคตะวันออก 3 จังหวัด EEC ก้าวต่อไปสู่ปี 2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในภาคตะวันออก ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 ซึ่งเป็นการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย โดยในช่วงที่ทำการสำรวจ พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขาย ณ ครึ่งแรกปี 2563 (Total Supply) ทั้งหมด 953 โครงการ จำนวน 77,931 หน่วย มูลค่ารวม 261,438 ล้านบาท จำแนกเป็นโครงการบ้านจัดสรร 782 โครงการ 53,801 หน่วย มูลค่า 150,647 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 171 โครงการ 24,130 หน่วย มูลค่า 110,791 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยเหลือขายจำนวน 65,999 หน่วย และในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 11,932 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออก อัตราการเปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายยังคงมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) และยิ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 Half ล่าสุด โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของบ้านจัดสรร ร้อยละ 3.9 และอาคารชุดร้อยละ 11.7 เมื่อพิจารณาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ มีจำนวนลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 มากถึงร้อยละ -53.2 แต่หน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 และหน่วยเหลือขายมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2562

จังหวัดระยองมี Total Supply เพิ่มขึ้นมากที่สุด ร้อยละ 22.1 รองลงมาคือ ฉะเชิงเทรา ร้อยละ 6.4 และชลบุรี ร้อยละ 0.7 ตามลำดับ

ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 มีโครงการเปิดขายใหม่รวม 62 โครงการ จำนวน 6,935 หน่วย มูลค่ารวม 21,897 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 55 โครงการ รวม 4,932 หน่วย มูลค่า 12,290 ล้านบาท และอาคารชุด 7 โครงการ จำนวน 2,003 หน่วย มูลค่ารวม 9,606 ล้านบาท โดยชลบุรี เป็นพื้นที่ที่มีโครงการเปิดขายใหม่มากที่สุด 26 โครงการ ประกอบด้วย บ้านจัดสรร 20 โครงการ และอาคารชุด 6 โครงการ รวม 3,704 หน่วย มูลค่า 14,250 ล้านบาท รองลงมาคือระยอง เปิดโครงการใหม่ 30 โครงการ เป็นประเภทบ้านจัดสรรทั้งหมด รวม 2,635 หน่วย มูลค่า 5,947 ล้านบาท และฉะเชิงเทรา 6 โครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรร 5 โครงการ และอาคารชุด 1 โครงการ รวม 596 หน่วย มูลค่า 1,700 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามจำนวนหน่วยเหลือขาย และหน่วยขายได้ใหม่ ยังคงเป็นประเด็นที่น่าจับตา โดย ณ ครั้งแรก ปี 2563 ในภาคตะวันออก มีอุปทานเหลือขายจำนวน 65,999 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 223,490 ล้านบาท จำแนกเป็นบ้านจัดสรร 45,040 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 125,973 ล้านบาท และอาคารชุด 20,959 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 97,517 ล้านบาท

เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายบ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 16,499 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.6 ของหน่วยบ้านจัดสรรที่เหลือขายทั้งหมด ขณะที่อาคารชุดเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 8,401 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 40.1 ของหน่วยอาคารชุดที่เหลือขายทั้งหมด

ทั้งนี้ บ้านจัดสรรที่มีมูลค่าหน่วยเหลือขายมากที่สุดอยู่ในช่วง 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 41,336 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.8 ของมูลค่าบ้านจัดสรรที่เหลือขายทั้งหมด ในขณะที่อาคารชุดส่วนใหญ่มีมูลค่าเหลือขายอยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 38,118 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.1 ของมูลค่าอาคารชุดที่เหลือขายทั้งหมด

ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 11,932 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 37,949 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวเป็นบ้านจัดสรร 8,761 หน่วย มูลค่า 24,674 ล้านบาท และอาคารชุด 3,171 หน่วย มูลค่า 13,274 ล้านบาท

โดยหน่วยบ้านจัดสรรขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 3,168 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.2 สำหรับหน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทเช่นกัน มีจำนวน 925 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.2

ทั้งนี้ บ้านจัดสรรขายได้ใหม่มีมูลค่ามากที่สุดอยู่ในช่วง 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 7,988 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.4 สำหรับอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วง 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 3,526 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.6

เมื่อแยกตามสถานะของการก่อสร้างของหน่วยเหลือขายทั้งหมด พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 41.2 ยังไม่ก่อสร้าง รองลงมาอยู่ระหว่างการก่อสร้างร้อยละ 39.6 และที่เหลือร้อยละ 19.2 ก่อสร้างเสร็จแล้ว หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ ร้อยละ 43.0 ยังไม่ก่อสร้าง โดยอยู่ระหว่างสร้าง ร้อยละ 41.8 และสร้างเสร็จแล้วร้อยละ 15.2 ขณะที่อาคารชุดส่วนใหญ่ยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 37.4 อยู่ระหว่างก่อสร้างร้อยละ 34.8 และ ยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 27.8 ตามลำดับ

ด้านอัตราดูดซับ หรือ Absorption Rate ของตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ใช้เป็นเครื่องชี้อุปสงค์ (Demand) ของตลาดที่อยู่อาศัยนั้น การสำรวจในรอบครึ่งแรกปี 2563 พบว่า มีอัตราดูดซับต่อเดือนเท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่ร้อยละ 2.6 โดยบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จากร้อยละ 2.3 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 2.7 ในช่วงครึ่ง

แรกของปี 2563 ขณะที่อาคารชุดมีอัตราดูดซับลดลงช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จากร้อยละ 3.3 ลดลงเป็นร้อยละ 2.2 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563

ทำเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 มากที่สุด 3 ลำดับแรก คือทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก และทำเลหาดจอมเทียน ตามลำดับ

สำหรับทำเลที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ทำเลหาดจอมเทียน และทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก ตามลำดับ

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 โดยคาดว่า ณ ครึ่งหลังปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน 70,447 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายจำนวน 243,137 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 71,555 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 249,491 ล้านบาท ในครึ่งแรกปี 2564 ในขณะที่อัตราดูดซับต่อเดือนของบ้านจัดสรรคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.7 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเป็น 2.0 ในครึ่งแรกปี 2564 ส่วนอัตราดูดซับต่อเดือนของอาคารชุดคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 1.1 ในครึ่งแรกปี 2564

สำหรับการเคลื่อนไหวด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณการว่าจะยังคงลดลงต่อเนื่องโดยคาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 6,156 หน่วย ในครึ่งหลังปี 2563 และเปิดใหม่อีก 6,830 หน่วยในครึ่งแรกปี 2564 ในขณะที่จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ณ ครึ่งหลังปี 2563 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 23,943 หน่วย มูลค่า 40,381 ล้านบาท และหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นเป็น 35,636 หน่วย มูลค่า 41,216 ล้านบาท ในครึ่งแรก ปี 2564 ซึ่งประมาณการดังกล่าวอยู่ภายใต้ตัวแปรที่ยังไม่มีเหตุการณ์การชุมนุมทางการเมือง เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6
ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์