

17 กันยายน 2564

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยพื้นที่ EEC ภายใต้สถานการณ์โควิด – 19 พ้นจุดต่ำสุด ครึ่งแรกปี 2565 ตลาดคอนโดฯ เริ่มเข้าสู่ภาวะฟื้นตัว

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลสำรวจภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยพื้นที่ EEC จากผลการสำรวจภาคสนาม ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา พบว่า ภาพรวมตลาดมีการชะลอตัวอย่างมากในด้านอุปทานของหน่วยเปิดขายใหม่ลดลงกว่าร้อยละ -17.1 ในขณะที่มูลค่าลดลงถึงร้อยละ -35.0 โดยเป็นการลดลงอย่างมากในส่วนของจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ของโครงการอาคารชุดลดลงถึงร้อยละ -41.6 มูลค่าลดลงร้อยละ -84.0 ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -7.1 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 ในด้านหน่วยขายได้ใหม่พบว่าทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง โดยจำนวนหน่วยปรับลดลงประมาณร้อยละ -25.9 เป็นการลดลงของโครงการอาคารชุดร้อยละ -25.7 และโครงการบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -26.0 ด้านมูลค่าหน่วยขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -31.0 โดยเป็นการลดลงของโครงการอาคารชุดร้อยละ -36.2 และโครงการบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -28.1 ขณะที่อัตราดูดซับโดยภาพรวมปรับลดลงจากร้อยละ 2.6 ในช่วงครึ่งแรกปีที่ผ่านมาลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ในครึ่งแรกปี 2564

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า จากการที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้จัดเก็บข้อมูลความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้นกับการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ด้วยการสำรวจภาคสนามในช่วงที่ยังมีการการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 3 และ 4 ได้พบความเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนของอุปทานที่อยู่อาศัยหน่วยเปิดขายใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่ EEC

โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดน้อยมากโดยมีเพียง 5,752 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -17.1 และมีมูลค่ารวม 14,227 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -35.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีการขายในพื้นที่ EEC มีจำนวนรวม 72,120 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -7.5 และมีมูลค่ารวม 240,722 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -7.9 โดยมีหน่วยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ 8,841 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -25.9 และมีมูลค่า 26,198 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -31.0 ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 63,279 หน่วย และมีมูลค่ารวมประมาณ 214,525 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -4.1 และ -4.0 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ประมาณการปี 2564 จะมีโครงการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 14,479 หน่วย มูลค่ารวม 38,704 ล้านบาท จะมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 19,328 หน่วย มูลค่ารวม 57,650 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายรวมทั้งสิ้น 65,790 หน่วย มูลค่า 215,682 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะเริ่มดีขึ้นในปี 2565 ทั้งในส่วนของการเปิดขายโครงการใหม่ และยอดขายใหม่ จะส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่ EEC ลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 61,942 หน่วยในครึ่งหลังปี 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรี

เมื่อพิจารณารายละเอียด พบการชะลอตัวของการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 2,990 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -19.3 มูลค่ารวม 6,812 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันร้อยละ -52.2 ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,170 หน่วย ลดลงร้อยละ -39.6 และโครงการบ้านจัดสรร 1,820 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 5,588 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -23.0 ประกอบด้วยโครงการอาคารชุด 2,165 หน่วย ลดลงร้อยละ -23.1 และโครงการบ้านจัดสรร 3,423 หน่วย ลดลงร้อยละ -23.0 ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 39,984 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.7 มูลค่ารวม 153,245 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.5

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2564 จำนวนประมาณ 7,419 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 20,728 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 11,264 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 3,439 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 9,463 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2564 อัตราการขายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะมีอัตราติดลบเพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรก โดยคาดว่าจะลดลงประมาณร้อยละ -30.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าลดลงประมาณร้อยละ -42.8 แต่เชื่อมั่นว่าสถานการณ์ของหน่วยเปิดขายใหม่ของพื้นที่ชลบุรีจะปรับตัวดีขึ้นในปี 2565

สำหรับแนวโน้มปี 2565 ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดในพื้นที่ชลบุรี จำนวนประมาณ 12,421 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 43,703 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรประมาณ 5,775 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 16,013 ล้านบาท และ โครงการอาคารชุดประมาณ 6,646 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 27,690 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 อัตราการขายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.3 ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 63.8

ในส่วนของหน่วยขายได้ใหม่ ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในปี 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชลบุรีจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 11,961 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 38,936 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 7,291 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 20,753 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 4,670 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 18,183 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2564 จะมีหน่วยขายได้ใหม่มากกว่าครึ่งปีแรก หรือมีอัตราขายตัวติดลบลดลงอยู่ที่ประมาณร้อยละ -7.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าลดลงประมาณร้อยละ -9.3

ทั้งนี้คาดการณ์ว่าในปี 2565 จะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 13,773 หน่วยมูลค่ารวม 45,919 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 8,017 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 21,954 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 5,756 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 23,965 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 ตลาดที่อยู่อาศัยในชลบุรีจะมียอดขายที่ดีขึ้นตั้งแต่ช่วงครึ่งแรกปี 2565 โดยคาดว่าจำนวนหน่วยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 และมูลค่าเพิ่มจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.0

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดระยอง - ฉะเชิงเทรา

ด้านผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ จังหวัดระยอง และฉะเชิงเทรา พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2564 ไม่มีการเปิดขายโครงการใหม่ประเภทโครงการอาคารชุด มีเพียงการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรเท่านั้น โดยในพื้นที่จังหวัดระยองมีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่จำนวน 1,988 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -24.6 มูลค่ารวม 5,378 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -9.6 โดยมีหน่วยเหลือขายรวม 17,108 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.2 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 16,303 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.2 และโครงการอาคารชุด 805 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.1 มูลค่าหน่วยเหลือขาย 43,165 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.8 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 41,150 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.0 ขณะที่ เป็นโครงการอาคารชุด 2,016 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ปี 2564 จะมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนประมาณ 5,408 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 13,921 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายประมาณ 17,674 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 43,753 ล้านบาท

นอกจากนี้คาดการณ์ว่าในปี 2565 จะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 5,890 หน่วย มูลค่ารวม 13,865 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยเหลือขายจำนวน 15,618 หน่วย ลดลงร้อยละ-11.6 มูลค่ารวม 38,124 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.9

ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ช่วงครึ่งแรกปี 2564 มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เพียง 774 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 29.9 มูลค่ารวม 2,037 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 19.8 ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยมีหน่วยเหลือขายรวม 6,187 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 6,036 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.2 ขณะที่ เป็นโครงการอาคารชุด 151 หน่วย ลดลงร้อยละ-34.6 มีมูลค่าหน่วยเหลือขาย 18,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 17,984 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 และโครงการอาคารชุด 130 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -38.2 และศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ปี 2564 จะมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนประมาณ 1,652 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 4,170 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายประมาณ 5,714 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 16,738 ล้านบาท

นอกจากนี้ศูนย์ข้อมูลฯ ยังคาดการณ์ว่าในปี 2565 จะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 1,640 หน่วย มูลค่ารวม 4,177 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยเหลือขายจำนวน 5,554 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.8 มูลค่ารวม 15,699 ล้านบาท ลดลงร้อยละ-6.2