REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Information Center

Press Release

8 เมษายน 2563

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดำเนินการรวบรวมและวิเคราะห์สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด “โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก” หรือ EEC ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ปี 2562 และประเมินแนวโน้มภาพรวมปี 2563 ตามปัจจัยประกอบต่างๆ ที่เกิดขึ้น คาดการณ์ว่าในปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีการหดตัวตามภาวะเศรษฐกิจ ทั้งในด้านอุปทานและอุปสงค์ โดยอาคารชุดจะหดตัวมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ ส่วนในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าภาพรวมในปี 2562 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด “โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก” หรือ EEC ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ในด้านอุปทานมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ทั้งการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนหน่วยลดลงเล็กน้อย แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยที่โอนในปี 2562 มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยสูงกว่าปี 2561 และเป็นที่สังเกตว่า ในพื้นที่อำเภอสัตหีบ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่รัฐบาลประกาศให้เป็น “เมืองการบินภาคตะวันออก” มีผู้ประกอบการให้ความสนใจลงทุกพัฒนาโครงการอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น

สำหรับในปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีปัจจัยลบรุมเร้ามากกว่าปัจจัยบวก สาเหตุจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 และภาวะภัยแล้งรุนแรงมีผลทำให้เศรษฐกิจของประเทศหดตัว ส่งผลให้มีการเลิกจ้างแรงงานจำนวนมาก และรายได้ของเกษตรกรลดลง กระทบกับกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในวงกว้าง แม้ว่าในปีนี้จะมีปัจจัยบวกในด้านอัตราดอกเบี้ยขาลง ราคาน้ำมันลดลง มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่มีผลไปถึงสิ้นปี 2563 และมีการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยก็ตาม

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จึงคาดการณ์ว่า ในปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีการหดตัวตามภาวะเศรษฐกิจ ทั้งในด้านอุปทานและอุปสงค์ โดยในด้านอุปทานการขออนุญาตจัดสรรที่ดินคาดว่าจะหดตัวร้อยละ 17.8 และการออกใบอนุญาตก่อสร้างคาดว่าจะหดตัวร้อยละ 15.3 เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยอาคารชุดจะหดตัวมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ ส่วนในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจำนวนหน่วยจะหดตัวร้อยละ 11.9 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์จะหดตัวร้อยละ 21.5

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.resalehomethai.com

สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ภาพรวมในปี 2562 ทั้งปีมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC จำนวน 175 โครงการ 21,814 หน่วย เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 และร้อยละ 22.6 ตามลำดับ โดยใบอนุญาตจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 14,066 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.5 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 3,978 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.2 และบ้านแฝดจำนวน 3,461 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.9 เป็นอาคารพาณิชย์จำนวน 218 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.0 และที่เหลือเป็นที่ดินจัดสรร ตามลำดับ

เมื่อพิจารณารายจังหวัดในพื้นที่ EEC ในปี 2562 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด อันดับ 1 ได้แก่**จังหวัดระยอง**มีสัดส่วนร้อยละ 44.5 ของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอปลวกแดงอำเภอนิคมพัฒนาและอำเภอเมืองระยอง ตามลำดับอันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี**มีสัดส่วนร้อยละ 44.4 ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอศรีราชา อำเภอนิคมเมืองชลบุรี และอำเภอพานทอง ตามลำดับ อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา**มีสัดส่วนร้อยละ 11.1 ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางปะกงอำเภอเมืองฉะเชิงเทราและอำเภอแปลงยาว ตามลำดับ

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 3 จังหวัดEEC ในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลฯคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 17,938 หน่วย ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 17.8 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 16,145-16,938 หน่วยและลดลงจากปี 2562 ระหว่างร้อยละ -26.0 ถึง -9.5

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ภาพรวมในปี 2562 ทั้งปีมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีจำนวนประมาณ 41,949 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 เมื่อเทียบกับปี 2561 แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 29,845 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3และอาคารชุด จำนวน 11,649 หน่วย เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 151.6

เมื่อพิจารณารายจังหวัดในพื้นที่ EEC ในปี 2562 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด อันดับ 1 ได้แก่**จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 26,527 หน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.9 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 17,803 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 8,724 หน่วยส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอศรีราชา อำเภอเมืองชลบุรี และอำเภอสัตหีบ ตามลำดับ อันดับ 2 ได้แก่ **จังหวัดระยอง** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างประมาณ 10,378 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.0 โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 7,480 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 2,898 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองระยอง อำเภอปลวกแดง และอำเภอแกลง ตามลำดับ อันดับ 3 ได้แก่ **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างประมาณ 4,590 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.1 โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 4,562 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 28 หน่วย ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา อำเภอแปลงยาว และอำเภอพนมสารคาม

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 35,166 หน่วย ลดลงร้อยละ -15.3 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 31,649 -37,275 หน่วยและขยายตัวลดลงระหว่างร้อยละ -23.7 ถึง -10.2 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 41,494 หน่วย โดยคาดว่าจะมีการขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยอาคารชุดลดลงร้อยละ -43.7 และที่อยู่อาศัยแนวราบคาดว่าจะลดลงร้อยละ 4.1

ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ภาพรวมในปี 2562 ทั้งปี มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีจำนวน 50,675 หน่วย และมีมูลค่า 99,905 ล้านบาท ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงเล็กน้อยร้อยละ -0.3 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 50,825 หน่วย และมูล่า 94,377 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 36,718 หน่วย มีมูลค่า 69,316 ล้านบาท และอาคารชุด จำนวน13,957 หน่วยมีมูลค่า 30,589 ล้านบาท

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด(เรียงตามมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์) อันดับ 1 ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี**มีจำนวน 21,888 หน่วย และมีมูลค่า 45,010 ล้านบาท (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอศรีราชา บางละมุง และเมืองชลบุรี) อันดับ 2 **จังหวัดระยอง**มีจำนวน 10,967 หน่วย และมีมูลค่า 17,381 ล้านบาท (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองระยอง อำเภอปลวกแดง และบ้านฉาง) อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา**มีจำนวน 3,863 หน่วย และมีมูลค่า 6,924 ล้านบาท (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา บางปะกง และบ้านโพธิ์)

ส่วนจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดมากที่สุด อันดับ 1 ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวน 12,705หน่วย และมีมูลค่า 29,096 ล้านบาท (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางละมุง ศรีราชา และสัตหีบ) อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีจำนวน 711 หน่วย และมีมูลค่า 963 ล้านบาท (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองระยอง แกลง และปลวกแดง) และอันดับ 3**จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีจำนวน 541หน่วย และมีมูลค่า 530 ล้านบาท (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา บ้านโพธิ์ และบางปะกง)

ทั้งนี้ในปี 2562 การโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 28,817 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 21,858 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในปี 2562 เท่ากับ 57: 43 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองมีสัดส่วน 64: 36

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 44,657 หน่วยลดลงร้อยละ -11.9 จากปี 2562โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 40,191 - 49,123 หน่วย และมีมูลค่า 78,443 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -21.5 จากปี 2562 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 70,599 - 86,288 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

รายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์