

13 กันยายน 2565

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC 3 จังหวัด ไตรมาส 2/2565 หน่วยเฉลี่ยขายลดลง -7.8% อัตราดูดซับบ้านจัดสรรขยับขึ้น

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ประกอบด้วยจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา พบว่าหลังจากสถานการณ์เริ่มเห็นการฟื้นตัวในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 เมื่อเข้าสู่ช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 อุปทานพร้อมขาย หรือ Total Supply มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น แต่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง จากไตรมาสก่อน (QoQ) โดยในไตรมาสนี้มีโครงการเปิดขายใหม่ หรือ New Supply เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่า ในด้านอุปสงค์ยอดขายใหม่ หรือ New Sales ในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ทำให้มีจำนวนหน่วยเฉลี่ยขายปรับลดลง และส่งผลให้อัตราดูดซับ หรือ Absorption Rate ต่อเดือนของตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัยภายหลังสถานการณ์โรคโควิด -19

**ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์**เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายในพื้นที่ 3 จังหวัด ณ ช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 พบว่ามีจำนวน 59,541 หน่วย มูลค่า 205,352 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 20,034 หน่วย มูลค่า 88,120 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 39,507 หน่วย มูลค่า 117,231 มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 3,522 หน่วย มูลค่า 13,812 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 7,868 หน่วย มูลค่า 24,880 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเฉลี่ยขาย 51,673 หน่วย มูลค่า 180,472 ล้านบาท

ทั้งนี้ **ในด้านอุปทาน** ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดลดลงจากช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 โดยลดลงทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ทั้งนี้จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -6.71 มูลค่าลดลงร้อยละ -3.97 เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมด ณ ไตรมาส 1 ปี 2565 ขณะที่หน่วยเสนอขายเพิ่มขึ้นโดยมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 3,522 หน่วย มูลค่า 13,812 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นจากไตรมาสแรกร้อยละ 19.14 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.06 โดยเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 882 หน่วย มูลค่า 3,518 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,640 หน่วย มูลค่า 10,295 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาภาพโดยรวมจะพบว่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 2 โดยส่วนใหญ่มีเพียง 2 ทำเลคือ ศรีราชา-อัสสัมชัญ และทำเลหาดจอมเทียน ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรกระจายอยู่ในหลายทำเล โดยส่วนมากจะเป็นการเปิดโครงการในพื้นที่ย่านนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เขตเมือง เช่น ทำเลนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ทำเลเมืองระยอง ทำเลศรีราชา-อัสสัมชัญ และทำเลแหลมฉบัง

โดย 5 ทำเล ที่มีโครงการเสนอขายมากที่สุดในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC คือ อันดับ 1. ทำเลหาดจอมเทียน จำนวน 7,671 หน่วย มูลค่าโครงการ 35,659 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก จำนวน 5,254 หน่วย มูลค่าโครงการ 29,490 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลแหลมฉบัง จำนวน 1,901 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,487 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลศรีราชา-อัสสัมชัญ จำนวน 1,443 หน่วย มูลค่าโครงการ 4,365 ล้านบาท และอันดับ 5 ทำเลนิคมมาบตาพุด จำนวน 831 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,043 ล้านบาท

สำหรับสถานการณ์หน่วยเหลือขายในพื้นที่ EEC ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีจำนวน 51,673 หน่วย ลดลงจากไตรมาสแรกร้อยละ -7.8 มูลค่า 180,472 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.5 เป็นโครงการอาคารชุด 18,088 หน่วย มูลค่า 80,629 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีอาคารชุดเหลือขายมากยังคงเป็นสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อันดับ 1 ไชนจอมเทียน 7,129 หน่วย มูลค่าโครงการ 36,759 ล้านบาท อันดับ 2 ไชนพัทยา-เขาพระตำหนัก 4,883 หน่วย มูลค่าโครงการ 27,316 ล้านบาท อันดับ 3 ไชนแหลมฉบัง 1,709 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,095 ล้านบาท ซึ่งจะสังเกตได้ว่าแม้จะมีสินค้าใหม่เติมเข้ามาในตลาดแต่จำนวนหน่วยเหลือขายลดลง สถานการณ์โดยรวมไปในทิศทางที่ปรับตัวดีขึ้น

ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายรวม 33,585 หน่วย มูลค่า 99,843 ล้าน อันดับ 1 ไชนนิคมฯ อมตะซิตี้-อีสเทิร์น 6,069 หน่วย มูลค่าโครงการ 12,377 ล้านบาท อันดับ 2 ไชนนิคมฯเหมราช จำนวน 2,597 หน่วย มูลค่าโครงการ 6,522 ล้านบาท อันดับ 3 ไชนนิคมฯพานทอง-พนัสนิคม 2,576 หน่วย มูลค่าโครงการ 5,999 ล้านบาท ซึ่งจะสังเกตได้ว่าหน่วยที่เหลือขายส่วนใหญ่จะเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์โดยมีสัดส่วนร้อยละ 30.1 ของโครงการบ้านจัดสรรเหลือขาย

**ในด้านอุปสงค์** พบว่าในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 7,868 หน่วย มูลค่า 24,880 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 1,946 หน่วย มูลค่า 7,491 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มียอดอาคารชุดขายได้ใหม่มากยังคงเป็นสูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ไชนหาดจอมเทียน 542 หน่วย มูลค่า 2,935 ล้านบาท อันดับ 2 ไชนพัทยา-เขาพระตำหนัก 371 หน่วย มูลค่า 2,174 ล้านบาท อันดับ 3 ไชนศรีราชา-อัสสัมชัญ จำนวน 303 หน่วย มูลค่า 731 ล้านบาท

ในขณะที่ยอดขายได้ใหม่ของโครงการบ้านจัดสรร 5,922 หน่วย มูลค่า 17,389 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มียอดขายบ้านจัดสรรได้ดีส่วนใหญ่จะอยู่ในโซนนิคมอุตสาหกรรม โดยทำเลที่มีการขายบ้านจัดสรรสูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ไชนนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น 1,001 หน่วย มูลค่า 2,033 ล้านบาท อันดับ 2 ไชนนิคมฯเหมราช 509 หน่วย มูลค่า 1,328 ล้านบาท อันดับ 3 ไชนนิคมฯอมตะ-บายพาส 399 หน่วย มูลค่า 1,095 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนการฟื้นตัวของพื้นที่ย่านนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลบวกจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรม

## ตลาดที่อยู่อาศัย EEC โครงการบ้านจัดสรรพาดตลาดรวมเริ่มฟื้นตัว ชลบุรีเริ่มมีคอนโดฯใหม่เข้าตลาด

จากการสำรวจพบว่าเริ่มมีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่จังหวัดชลบุรีโดยมีจำนวนเพียง 882 หน่วย และมีการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรกระจายทั้ง 3 จังหวัด แสดงให้เห็นว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบมีการฟื้นตัวมากกว่าโครงการอาคารชุด โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดระยอง และฉะเชิงเทรา ซึ่งไม่มีการเปิดตัวโครงการอาคารชุด แต่มีสัดส่วนการเพิ่มขึ้นโครงการบ้านจัดสรรหลายเท่าตัว

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 อัตราดูดซับรวมทุกประเภทอยู่ที่ร้อยละ 4.4 และระดับราคาที่มีอัตราดูดซับดีที่สุดในกลุ่มของทาวน์เฮ้าส์ โดยอัตราดูดซับอยู่ที่ร้อยละ 5.1 ขณะที่อัตราดูดซับอาคารชุดเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.2

โดยทำเลที่มีอัตราดูดซับสูงสุด 5 อันดับแรกประเภทโครงการอาคารชุด อันดับที่ 1 ทำเลศรีราชา-อัสสัมชัญ อัตราดูดซับร้อยละ 6.6 อันดับ 2 โซนนิคมอุตสาหกรรม-ปิ่นทอง อัตราดูดซับร้อยละ 5.8 อันดับ 3 นิคมฯอมตนคร-บายพาส อัตราดูดซับร้อยละ 5.6 และทำเลบ้านบึง อัตราดูดซับร้อยละร้อยละ 5.6 อันดับ 4 ทำเลนิคมฯ ปอวิน ทำเลบ้านสวน-ข้างคอก ทำเลบ้านโพธิ์ ทำเลบางน้ำเปรี้ยว และทำเลแกลง อัตราดูดซับร้อยละ 5.5 และอันดับ 5 ทำเลสัตหีบ-อู่ตะเภา อัตราดูดซับร้อยละ 5.1

“เป็นที่น่าสังเกตว่าคอนโดมิเนียมที่เสนอขายอยู่ในพื้นที่ EEC มากกว่าร้อยละ 80 อยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี บ้านเดี่ยวกระจายอยู่ในจังหวัดระยองมากที่สุด ส่วนพื้นที่ที่มียอดขายสูงสุด 5 ลำดับแรก ประเภทโครงการแนวราบทำเลขายดียังคงเป็นทำเลต่อเชื่อมกับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม และเป็นกลุ่มราคา 2-3 ล้านบาทเป็นหลัก ส่วนทำเลขายดีของกลุ่มคอนโดมิเนียมอยู่ในทำเลชายทะเล กลุ่มราคา 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก”

อย่างไรก็ตามพบว่าจังหวัดชลบุรีหน่วยเหลือขายอาจมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเพราะอัตราดูดซับยังไม่ดีเท่าที่ควร จังหวัดระยอง ต้องระมัดระวังในส่วนของบ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม แต่เชื่อว่าหน่วยเหลือขายจะยังคงทรงตัว ขณะที่จังหวัดฉะเชิงเทราภาพรวมไปในทิศทางที่ดีขึ้น ซึ่งภาพโดยรวมภาคตะวันออกหรือ 3 จังหวัด EEC การเปิดตัวใหม่จะยังไม่สะท้อนการปรับตัวที่ดีขึ้นเพราะยังคงอยู่ในภาวะที่ทรงตัว แต่คาดว่าจะมีทิศทางที่ดีขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ การเปิดโครงการใหม่ประเภทคอนโดมิเนียมยังคงมีทิศทางที่ต้องให้ความระมัดระวัง

## ปี 2565 ภาพรวม 3 จังหวัด EEC

สำหรับปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC โดยคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 20,270 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 13,340 หน่วย โดยมีมูลค่าการเปิดตัวใหม่จำนวน 63,346 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งมีมูลค่า 36,750 หน่วย มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 21,675 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับปี

2564 ซึ่งมีจำนวน 20,192 หน่วย มูลค่าขายได้ใหม่ 65,774 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีมูลค่า 60,562 ล้านบาท

โดยมีหน่วยเหลือขาย 72,516 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 60,480 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขาย 229,381 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 โดยเพิ่มจาก 203,891 ล้านบาท ในขณะที่อัตราดูดซับในกลุ่มโครงการแนวราบลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.1 แต่อาคารชุดอัตราดูดซับจะปรับเพิ่มจากร้อยละ 1.9 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 2.1 ในปี 2565

เมื่อพิจารณารายพื้นที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าในปี 2565 **จังหวัดชลบุรี**จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 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 47,951 หน่วย มูลค่า 167,014 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.0 เมื่อเทียบกับปี 2564

**จังหวัดระยอง** คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 6,097 หน่วย มูลค่า 14,679 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 มูลค่าลดลงร้อยละ -8.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 5,841 หน่วย มูลค่า 13,989 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.0 มูลค่าลดลงร้อยละ -13.3 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 18,128 หน่วย มูลค่า 51,256 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับปี 2564

**จังหวัดฉะเชิงเทรา** คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,658 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 6,437 หน่วย มูลค่า 17,986 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปี 2564

อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบต่อตัวเลขการคาดการณ์ข้างต้น ประกอบด้วย ภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นจากราคาน้ำมันที่มีการปรับตัวขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อาจมีการปรับตัวขึ้น 0.50 – 1.00% ซึ่งจะเป็นผลกระทบเชิงลบต่อตลาดที่อยู่อาศัยได้