

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ไตรมาส 4 ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก 8 จังหวัด ได้แก่ จังหวัด ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา สระแก้ว จันทบุรี ปราจีนบุรี นครนายก และจังหวัดตราด ด้านอุปสงค์และอุปทานมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ในด้านอุปสงค์เป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 6 ไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2560 ส่วนด้านอุปทานเป็นการเพิ่มขึ้นของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่การออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560

สำหรับภาพรวมในปี 2561 ทั้งปี สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยด้านอุปสงค์ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 เป็นผลจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ส่งผลให้มีอุปสงค์เพิ่มขึ้นมากเป็นพิเศษในช่วงปลายปี โดยมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในรอบ 4 ปี ส่วนทางด้านอุปทานในภาพรวมทั้งภาคปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 แต่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในพื้นที่จังหวัด EEC โดยเฉพาะในจังหวัดชลบุรี และระยองซึ่งอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นเป็นการสร้างทดแทนอุปทานเดิมที่ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว

สำหรับแนวโน้มในปี 2562 คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยของภาคตะวันออก ในไตรมาส 1 ปี 2562 ยังคงมีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยต่อเนื่องจากไตรมาส 4 ปี 2561 แต่จะชะลอตัวลงในช่วงไตรมาส 2 ถึง ไตรมาส 4 ของปี 2562 ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่วนในด้านอุปทานที่อยู่อาศัยจะยังคงขยายตัวต่อเนื่องโดยเฉพาะพื้นที่จังหวัด EEC จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนอุตสาหกรรมของภาครัฐ

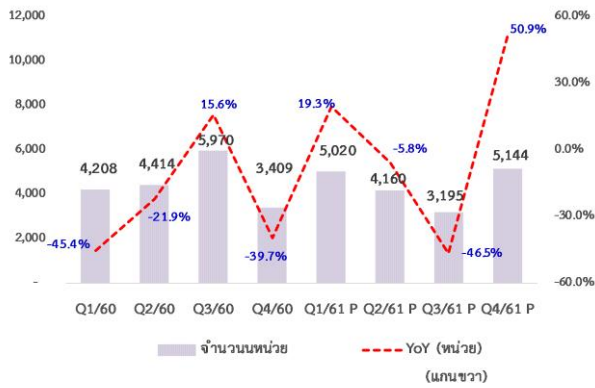
1.สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในภาคตะวันออก

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินจำนวน 53 โครงการ 5,144 หน่วย เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.2 และ ร้อยละ 50.9 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 1)

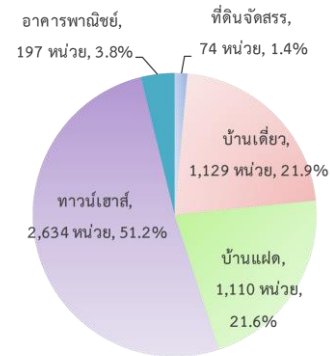
ทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2561 มีการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 2,634 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.2 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด โดยส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยวจำนวน 1,129 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.9 และบ้านแฝดจำนวน 1,110 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.6 ส่วนที่เหลือเป็น อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

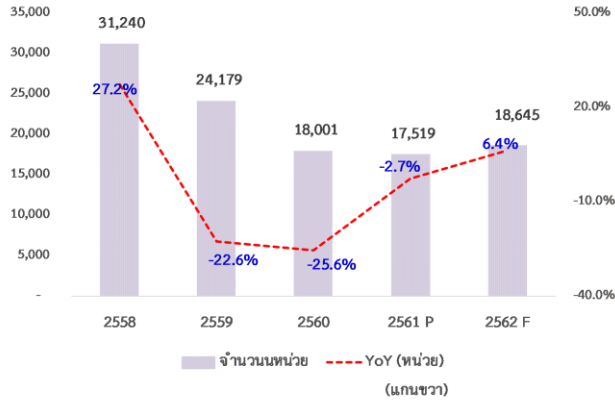
ภาพรวมในปี 2561 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก จำนวน 170 โครงการ 17,519 หน่วย ลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยลดลงร้อยละ 2.9 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 3)

ทั้งนี้ในปี 2561 มีการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินโดยส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์มากที่สุด จำนวน 9,771 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.8 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านแฝด จำนวน 3,879 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.1 และบ้านเดี่ยวจำนวน 3,372 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.2 เป็นอาคารพาณิชย์จำนวน 360 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.1 และที่เหลือเป็นที่ดินจัดสรร ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 4)

เมื่อพิจารณารายจังหวัดของภาคตะวันออก ในปี 2561 จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด อันดับ 1 ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.5 ของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด โดยพบมากในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอศรีราชา และอำเภอบางพลี อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.7 โดยพบมากในอำเภอปลวกแดง อำเภอนิคมพัฒนา และอำเภอเมืองระยอง อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.4 โดยพบมากในอำเภอบ้านโพธิ์ อำเภอบางปะกง และอำเภอแปลงยาว อันดับ 4 **จังหวัดจันทบุรี** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.3 โดยพบมากในอำเภอสอยดาว และอำเภอเมืองจันทบุรี ส่วนจังหวัดสระแก้ว ปราจีนบุรี นครนายก และจังหวัดตราด ไม่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลยในปี 2561 (ดูตารางที่ 1)

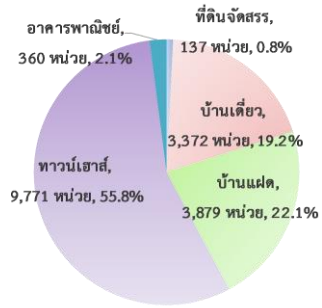
เมื่อเทียบการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2560 และ ปี 2561 จะพบว่า เกือบทุกจังหวัดในภาคตะวันออกมีการออกใบอนุญาตจัดสรรลดลงในปี 2561 ยกเว้นจังหวัดระยองมีการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.4 และ ร้อยละ 40.5 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 5-6)

แผนภูมิที่ 3 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2561 แนวโน้มปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ,F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2561



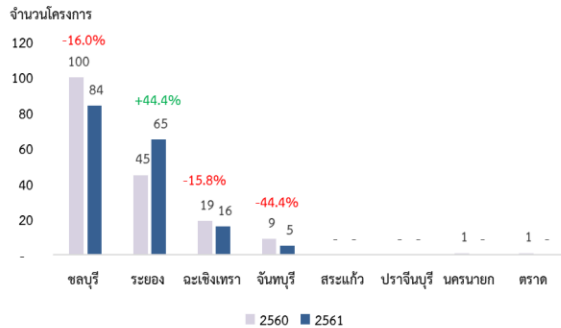
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ในปี 2561

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	%สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์
ชลบุรี	84	9,378	53.5%	6	1,594	2,738	4,917	123
ระยอง	65	6,086	34.7%	27	986	712	4,262	99
ฉะเชิงเทรา	16	1,826	10.4%	31	780	429	570	16
จันทบุรี	5	229	1.3%	73	12	-	22	122
สระแก้ว	-	-	-	-	-	-	-	-
ปราจีนบุรี	-	-	-	-	-	-	-	-
นครนายก	-	-	-	-	-	-	-	-
ตราด	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมภาคตะวันออก	170	17,519	100.0%	137	3,372	3,879	9,771	360

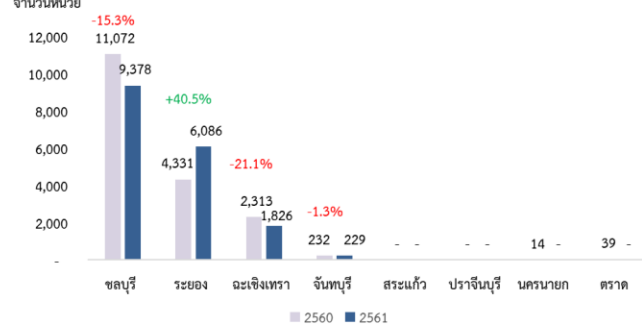
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 5 จำนวนโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2560 - 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 6 จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2560 - 2561



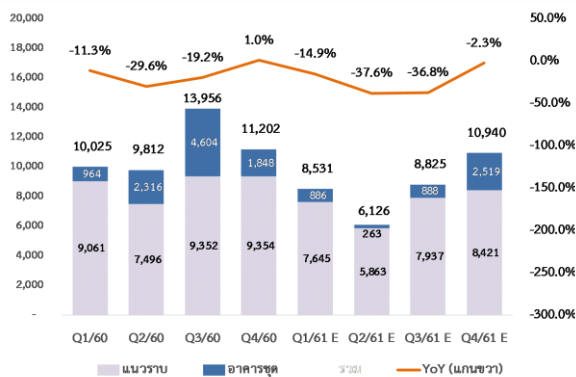
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินของภาคตะวันออก ในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 18,645 หน่วย โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 16,800 ถึง 20,500 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 17,519 หน่วย ทั้งนี้เป็นผลจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจใน 3 จังหวัด EEC ของภาครัฐที่ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง จึงคาดว่าจะส่งผลให้อุปทานในภาคตะวันออกมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น (ดูแผนภูมิที่ 3)

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก

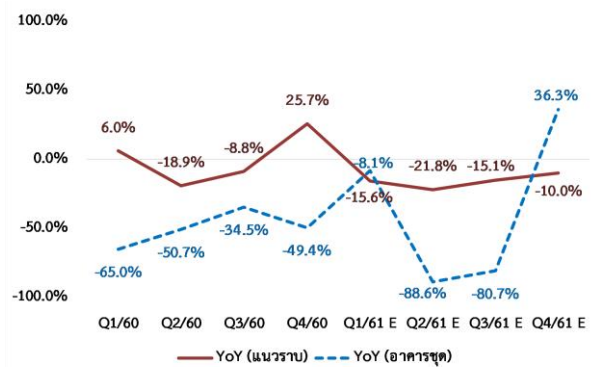
ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกทั้งที่เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง บ้านในโครงการจัดสรร และอาคารชุด มีจำนวน 10,940 หน่วย ลดลงร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 แบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 8,421 หน่วย และอาคารชุด จำนวน 2,519 หน่วย ซึ่งที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ 10.0 เป็นการลดลงของบ้านแนวราบที่ประชาชนสร้างเอง แต่อาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC (ดูแผนภูมิที่ 7-8)

แผนภูมิที่ 7 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

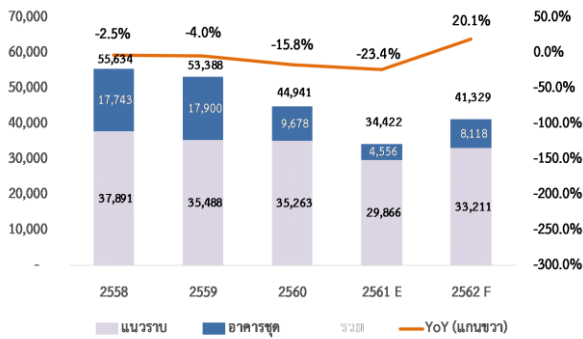
แผนภูมิที่ 8 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

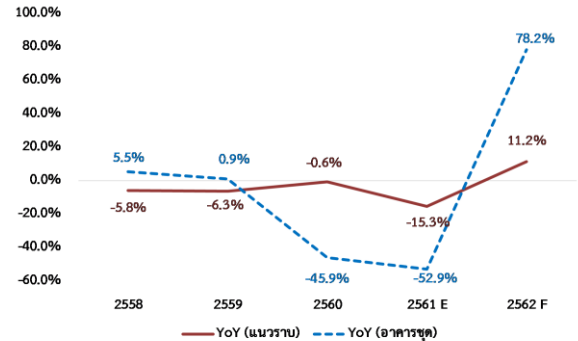
สำหรับปี 2561 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีจำนวนประมาณ 34,422 หน่วย ลดลงร้อยละ 23.4 เมื่อเทียบกับปี 2560 แบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ จำนวน 29,866 หน่วย และอาคารชุด จำนวน 4,556 หน่วย ซึ่งที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ 15.3 ส่วนอาคารชุดลดลงร้อยละ 52.9 เมื่อเทียบกับปี 2560 (ดูแผนภูมิที่ 9-10)

แผนภูมิที่ 9 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 10 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดในภาคตะวันออก ในปี 2561 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 18,733 หน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.4 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยแบ่งเป็นแนวราบจำนวน 15,555 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 3,178 หน่วย อันดับ 2 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 5,408 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.7 โดยแบ่งเป็นแนวราบจำนวน 5,108 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 300 หน่วย อันดับ 3 **จังหวัดระยอง** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 5,256 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.3 โดยแบ่งเป็นแนวราบจำนวน 4,248 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 1,008 หน่วย อันดับ 4 **จังหวัดจันทบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างประมาณ 2,359 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.9 โดยแบ่งเป็นแนวราบจำนวน 2,289 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 70 หน่วย อันดับ 5 **จังหวัดตราด** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้าง 942 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.7 โดยเป็นแนวราบทั้งหมด อันดับ 6 **จังหวัดสระแก้ว** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้าง 702 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.0 โดยเป็นแนวราบทั้งหมด อันดับ 7 **จังหวัดนครนายก** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้าง 642 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.9 โดยเป็นแนวราบทั้งหมด และ อันดับ 8 **จังหวัดปราจีนบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้าง 380 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.1 โดยเป็นแนวราบทั้งหมด (ดูตารางที่ 2)

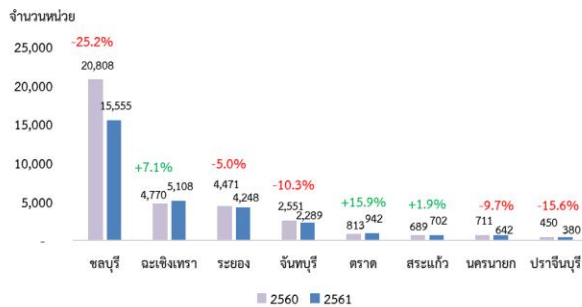
จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา ระยอง และจันทบุรี การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ จะเป็นที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตทั้งบ้านในโครงการจัดสรร และบ้านที่ประชาชนสร้างเอง ส่วนอีก 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดตราด สระแก้ว นครนายก และปราจีนบุรี เป็นที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเองเป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ในปี 2561

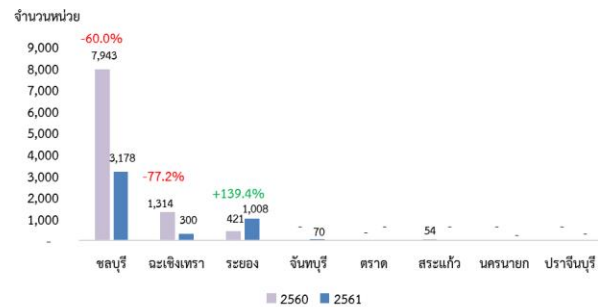
อันดับที่	จังหวัด	แนวราบ ^E	%สัดส่วน	อาคารชุด ^E	%สัดส่วน	รวม	%สัดส่วน
1	ชลบุรี	15,555	52.1%	3,178	69.8%	18,733	54.4%
2	ฉะเชิงเทรา	5,108	17.1%	300	6.6%	5,408	15.7%
3	ระยอง	4,248	14.2%	1,008	22.1%	5,256	15.3%
4	จันทบุรี	2,289	7.7%	70	1.5%	2,359	6.9%
5	ตราด	942	3.2%	-	-	942	2.7%
6	สระแก้ว	702	2.4%	-	-	702	2.0%
7	นครนายก	642	2.1%	-	-	642	1.9%
8	ปราจีนบุรี	380	1.3%	-	-	380	1.1%
รวมภาคตะวันออก		29,866	100.0%	4,556	100.0%	34,422	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 11 จำนวนหน่วยแนวราบที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2560 - 2561



แผนภูมิที่ 12 จำนวนหน่วยอาคารชุดที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2560 - 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อเทียบการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ปี 2560 และ ปี 2561 จะพบว่า เกือบทุกจังหวัดในภาคตะวันออกมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและ อาคารชุดลดลงในปี 2561 ยกเว้นจังหวัด ฉะเชิงเทรา ตราด และสระแก้ว มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ร้อยละ 15.9 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ ส่วนจังหวัดระยองมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 139.4 (ดูแผนภูมิที่ 11-12)

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคตะวันออกในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 41,329 หน่วย โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 37,200 ถึง 45,500 หน่วย โดยแบ่งเป็นบ้านแนวราบ 33,211 หน่วย อาคารชุด 8,118 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.1 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 34,422 หน่วย เป็นบ้านแนวราบ 29,866 หน่วย และอาคารชุด 4,556 หน่วย โดยคาดว่าจะมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC (ดูแผนภูมิที่ 9)

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

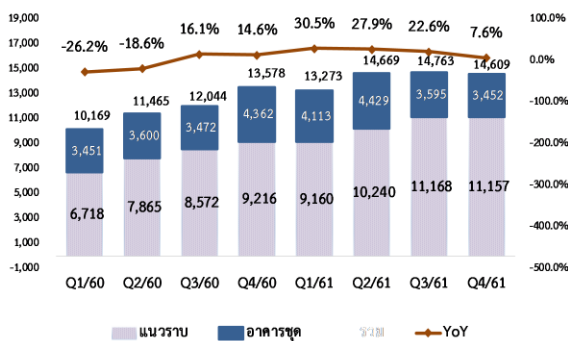
2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก มีจำนวน 14,609 หน่วย มีมูลค่า 26,303 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 และ 7.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 13,578 หน่วย และมูลค่า 24,410 ล้านบาท การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น 6 ไตรมาสติดต่อกันตั้งแต่ ไตรมาส 3 ปี 2560

ทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด จำนวน 11,157 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.4 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 3,452 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.6 (ดูแผนภูมิที่ 13-14)

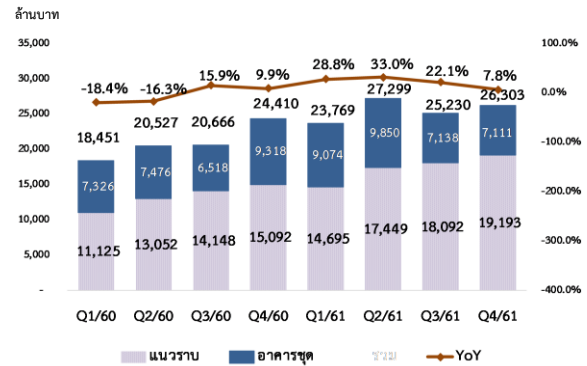
การโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 8,312 หน่วย มูลค่า 16,734 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 6,297 หน่วย มูลค่า 9,569 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 57 : 43 และสัดส่วนมูลค่าเท่ากับ 64 : 36

แผนภูมิที่ 13 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
ในภาคตะวันออก ไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก
ไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

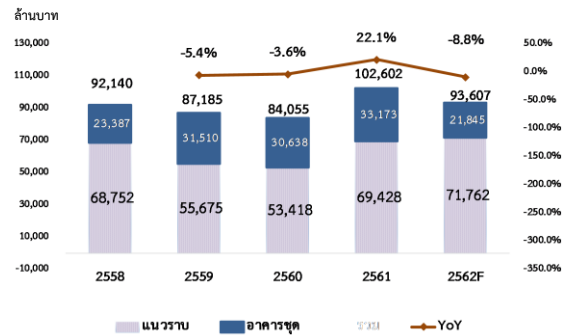
สำหรับปี 2561 ทั้งปี มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีจำนวน 57,314 หน่วย และมีมูลค่า 102,602 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 และ 22.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 47,256 หน่วย และมูลค่า 84,055 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 41,725 หน่วย มีมูลค่า 69,428 ล้านบาท และอาคารชุด จำนวน 15,589 หน่วย มีมูลค่า 33,173 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 15-16)

แผนภูมิที่ 15 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 16 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

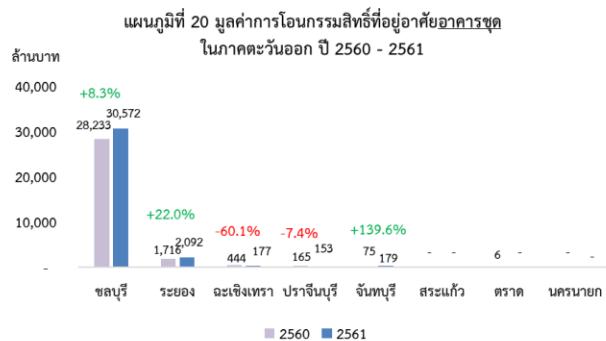
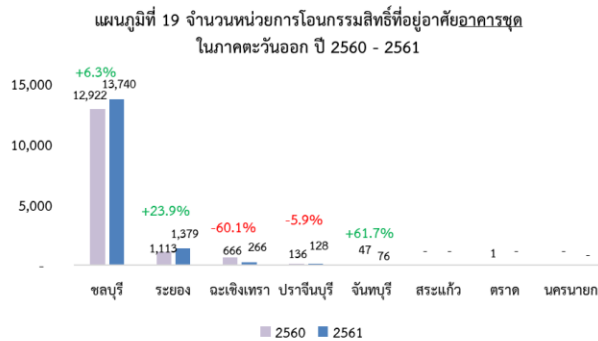
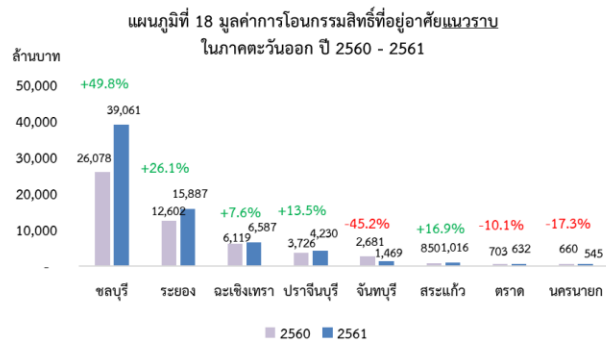
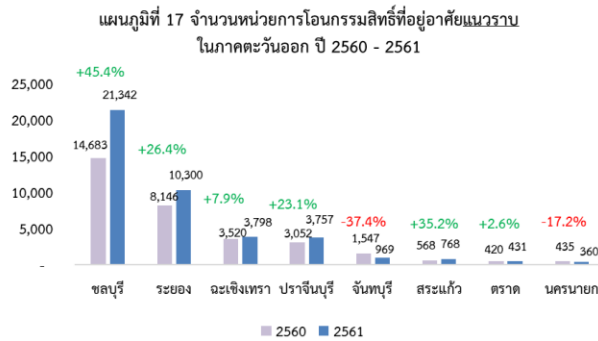
เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด อันดับ 1 ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวน 21,342 หน่วย และมีมูลค่า 39,061 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอศรีราชา บางละมุง และเมืองชลบุรี) อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีจำนวน 10,300 หน่วย และมีมูลค่า 15,887 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอปลวกแดง เมืองระยอง และนิคมพัฒนา) อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีจำนวน 3,798 หน่วย และมีมูลค่า 6,587 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา บางปะกง และแปลงยาว) อันดับ 4 **จังหวัดปราจีนบุรี** มีจำนวน 3,757 หน่วย และมีมูลค่า 4,230 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอศรีมหาโพธิ กบินทร์บุรี และเมืองปราจีนบุรี) อันดับ 5 **จังหวัดจันทบุรี** มีจำนวน 969 หน่วย และมีมูลค่า 1,469 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอเมืองจันทบุรี ท่าใหม่ และนายายอาม)) อันดับ 6 **จังหวัดสระแก้ว** มีจำนวน 768 หน่วย และมีมูลค่า 1,016 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอเมืองสระแก้ว อรัญประเทศ และวัฒนานคร) อันดับ 7 **จังหวัดตราด** มีจำนวน 431 หน่วย และมีมูลค่า 632 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอเมืองตราด เขาสมิง และป้อไร่) และอันดับ 8 **จังหวัดนครนายก** มีจำนวน 360 หน่วย และมีมูลค่า 545 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอเมืองนครนายก องค์กรักษ์ และบ้านนา)

ส่วนจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดมากที่สุด อันดับ 1 ได้แก่ **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวน 13,740 หน่วย และมีมูลค่า 30,572 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอบางละมุง ศรีราชา และเมืองชลบุรี) อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีจำนวน 1,379 หน่วย และมีมูลค่า 2,092 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอเมืองระยอง ปลวกแดง และแกลง) และอันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีจำนวน 266 หน่วย และมีมูลค่า 177 ล้านบาท (โอนในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา บ้านโพธิ์ และบางปะกง) อันดับ 4 **จังหวัดปราจีนบุรี** มีจำนวน 128 หน่วย และมีมูลค่า 153 ล้านบาท (โอนมากในอำเภอศรีมหาโพธิ และกบินทร์บุรี) และอันดับ 5 **จังหวัดจันทบุรี** มีจำนวน 76 หน่วย และมีมูลค่า 179 ล้านบาท (โอนทั้งหมดในอำเภอเมืองจันทบุรี) ส่วนจังหวัดสระแก้ว ตราด และจังหวัดนครนายกไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดเลยในปี 2561 (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในปี 2561

อันดับที่	จังหวัด	แนวราบ		%สัดส่วน	จังหวัด	อาคารชุด		%สัดส่วน
		จำนวนหน่วย	มูลค่า (ลบ.)			จำนวนหน่วย	มูลค่า (ลบ.)	
1	ชลบุรี	21,342	39,061	51.1%	ชลบุรี	13,740	30,572	88.1%
2	ระยอง	10,300	15,887	24.7%	ระยอง	1,379	2,092	8.8%
3	ฉะเชิงเทรา	3,798	6,587	9.1%	ฉะเชิงเทรา	266	177	1.7%
4	ปราจีนบุรี	3,757	4,230	9.0%	ปราจีนบุรี	128	153	0.8%
5	จันทบุรี	969	1,469	2.3%	จันทบุรี	76	179	0.5%
6	สระแก้ว	768	1,016	1.8%	สระแก้ว	-	-	-
7	ตราด	431	632	1.0%	ตราด	-	-	-
8	นครนายก	360	545	0.9%	นครนายก	-	-	-
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		41,725	69,428	100.0%		15,589	33,173	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อเทียบการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2560 และ ปี 2561 จะพบว่า เกือบทุกจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบ และอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในปี 2561 ยกเว้นจังหวัดจันทบุรี และนครนายก มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบลดลง โดยลดลงร้อยละ 37.4 และร้อยละ 17.2 ตามลำดับ ส่วนจังหวัดฉะเชิงเทรา และปราจีนบุรีมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง โดยลดลงร้อยละ 60.1 และร้อยละ 5.9 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 17 และ 19)

ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 31,938 หน่วย มูลค่า 65,314 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 25,376 หน่วย มูลค่า 37,288 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในปี 2561 เท่ากับ 56 : 44 และสัดส่วนมูลค่าเท่ากับ 64 : 36

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของภาคตะวันออก ในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 48,600 หน่วย โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 43,700 ถึง 58,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 15.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 57,314 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 93,600 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 84,200 ถึง 112,300 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 102,602 ล้านบาท โดยคาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก โดยเฉพาะ 3 จังหวัด EEC ในไตรมาส 1 ปี 2562 ยังคงมีการเร่งโอนต่อเนื่องจากไตรมาส 4 ปี 2561 ก่อนที่จะชะลอตัวในช่วงไตรมาสที่ 2 - 4 จากผลกระทบมาตรการควบคุมสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ดูแผนภูมิที่ 15-16)

.....
ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ไตรมาส 4/2561

ด้านอุปทาน

ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

+50.9% (YoY)



สูงสุด 3 อันดับแรกในปี 2561



- 1 จังหวัดชลบุรี
(เมืองชลบุรี ศรีราชา และพานทอง)
- 2 จังหวัดระยอง
(ปลวกแดง นิคมพัฒนา และเมืองระยอง)
- 3 จังหวัดฉะเชิงเทรา
(บ้านโพธิ์ บางปะกง และแปลงยาว)

ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย

-5.4% (YoY)



แนวราบ -10% (YoY)



อาคารชุด +36.3% (YoY)

สูงสุด 3 อันดับแรกในปี 2561

- 1 จังหวัดชลบุรี
- 2 จังหวัดฉะเชิงเทรา
- 3 จังหวัดระยอง

ภาคตะวันออก



ด้านอุปสงค์



การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
เพิ่มขึ้น 6 ไตรมาสต่อเนื่อง



จำนวนหน่วย +7.6% (YoY)



มูลค่า +7.8% (YoY)



แนวราบ



จำนวนหน่วย +21.1% (YoY)



มูลค่า +27.2% (YoY)

- แนวราบโอนสูงสุด 3 อันดับแรกในปี 2561
- 1 จังหวัดชลบุรี
(ศรีราชา บางละมุง และเมืองชลบุรี)
 - 2 จังหวัดระยอง
(อ.ปลวกแดง เมืองระยอง และนิคมพัฒนา)
 - 3 จังหวัดฉะเชิงเทรา
(เมืองฉะเชิงเทรา บางปะกง และแปลงยาว)



อาคารชุด



จำนวนหน่วย -20.9% (YoY)



มูลค่า -23.7% (YoY)

- อาคารชุดโอนสูงสุด 3 อันดับแรกในปี 2561
- 1 จังหวัดชลบุรี
(บางละมุง ศรีราชา และเมืองชลบุรี)
 - 2 จังหวัดระยอง
(เมืองระยอง ปลวกแดง และแกลง)
 - 3 จังหวัดฉะเชิงเทรา
(เมืองฉะเชิงเทรา บ้านโพธิ์ และบางปะกง)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์