28 พฤษภาคม 2564

**วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก 3 จังหวัด EEC**

**อัตราดูดซับต่ำ ตลาดรวมชะลอตัว หน่วยเหลือขายพุ่งกว่า 4.2 หน่วย**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2563 พื้นที่ภาคตะวันออก ได้แก่จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยองและจังหวัดฉะเชิงเทรา หรือพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก(EEC) โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยจากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด พบว่า ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 979 โครงการ จำนวน 75,362หน่วย คิดเป็นมูลค่า254,832 ล้านบาทลดลงจากช่วงครึ่งปีแรก-3.3%มีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังเพียง 8,586 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุด 3,720หน่วย และบ้านจัดสรร 4,866 หน่วยรวมมีหน่วยเหลือขายทั้งสิ้น 64,575 หน่วย มูลค่า 221,579ล้านบาทลดลง -5.2%

ทั้งนี้ ในด้านการเคลื่อนไหวด้านการขายพบว่ามีหน่วยที่ขายได้ใหม่จำนวน 10,787 หน่วย โดยในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ 2,794 หน่วย ในขณะที่โครงการบ้านจัดสรรขายได้ใหม่จำนวน 7,993 หน่วย แต่จำนวนการเปิดขายโครงการใหม่ทั้งในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียม กับโครงการบ้านจัดสรร หน่วยการเปิดตัวโครงการมีจำนวนต่างกันไม่มาก โดยคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 3,720 หน่วย ส่วนโครงการบ้านจัดสรรมีการเปิดขายโครงการใหม่ประมาณ 4,866 หน่วย

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์**กล่าวว่าพื้นที่ EEC เข้ามามีบทบาทความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยเฉพาะจังหวัดชลบุรีถือว่ามีบทบาทความสำคัญอย่างยิ่งเนื่องจากหากพิจารณาจากการขอใบอนุญาตจัดสรรพบว่ามีจำนวนโครงการคิดเป็น8.3% ของประเทศมีจำนวนหน่วยประมาณ6.8% ของประเทศมีการขอใบอนุญาตปลูกสร้างแนวราบพื้นที่เท่ากับ5.3% ของประเทศมีจำนวนหน่วยประมาณ5.7% ของประเทศ มีจำนวนการขอใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารชุดพื้นที่เท่ากับ7.1% ของประเทศและมีจำนวนหน่วยเท่ากับ7.1% ของประเทศ โดยสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ชลบุรีมีจำนวนหน่วยเท่ากับ8.2% ของประเทศมูลค่าเท่ากับ7.4% ของประเทศ และมีหน่วยคอนโดฯซึ่งถือครองโดยคนต่างชาติหน่วยเฉลี่ย3 ปีประมาณ2.9% ของจำนวนการถือครองทั้งหมดที่เป็นชาวต่างชาติ

**ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรี ปี 2563**

จากผลสำรวจณครึ่งหลังปี2563 พบว่ามีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน6,392 หน่วย คิดเป็น12.3% ของประเทศส่งผลให้ยอดรวมเพิ่มขึ้นเป็น49,336หน่วยหรือคิดเป็น 14.1%ของประเทศมีหน่วยขายได้ใหม่6,883หน่วยหน่วยคิดเป็น13.3%ของประเทศมีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน42,453หน่วยคิดเป็น14.2%ของประเทศมีอัตราดูดซับ 2.3 % และมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น13,124หน่วยคิดเป็น7.5%ของประเทศ

โดยในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งสิ้น 23,535 หน่วยมูลค่าประมาณ110,898 ล้านบาท โดยมีโครงการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี มีจำนวน3,720 หน่วย มูลค่า 15,743 ล้านบาท   
มีหน่วยขายได้2,531 หน่วย มูลค่า10,984 ล้านบาทขณะที่มีจำนวนหน่วยคงเหลือ 21,004 หน่วย มูลค่า 99,914 ล้านบาท มีหน่วยงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 10,856 หน่วย และมีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย 4,680 หน่วย ขณะที่อัตราดูดซับในกลุ่มคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 1.8%โดยมี 3 ทำเลเด่นที่น่าจับตามองในด้านการขาย ประกอบด้วย ทำเลหาดจอมเทียนทำเลพัทยา-เขาพระตำหนักและทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาส

ส่วนโครงการบ้านเดี่ยว มีจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น6,256 หน่วย มูลค่า29,306 ล้านบาทโดยมีโครงการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีจำนวนหน่วยเพียง983 หน่วย มูลค่า4,611 ล้านบาทมีหน่วยขายได้898หน่วยมูลค่า4,032 ล้านบาทขณะที่มีจำนวนหน่วยรอการขายจำนวน5,358 หน่วยมูลค่า 25,275 ล้านบาทโดยมี3 ทำเลเด่นที่น่าจับตามองในด้านการขายประกอบด้วย ทำเลสัตหีบ-อู่ตะเภาทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาสและทำเลนิคมฯสหพัฒน์-ปิ่นทอง

ด้านตลาดบ้านแฝดมีหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น5,100 หน่วย มูลค่า15,463 ล้านบาท มีเป็นการเปิดตัวโครงการใหม่466 หน่วยมูลค่า1,632 ล้านบาทและมีหน่วยขายได้799 หน่วย มูลค่า2,487 ล้านบาท ในขณะที่มีอัตราดูดซับ2.6% ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายทั้งสิ้น จำนวนประมาณ 4,301 หน่วย มูลค่า12,976ล้านบาทด้านทำเลเด่น ที่น่าจับตามองประกอบด้วย ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคมทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระและทำเลนิคมฯ อมตะนคร-บายพาส ส่วนทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 13,493 หน่วย มูลค่า27,622 ล้านบาท เป็นโครงการเปิดขายใหม่ 1,199 หน่วย มูลค่า2,264 ล้านบาท มีหน่วยขายได้ใหม่2,490 หน่วย มูลค่า5,131 ล้านบาท และมีอัตราดูดซับ3.1% ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายจำนวนถึง11,003 หน่วย มูลค่า22,490ล้านบาท ด้านทำเลเด่นสำหรับที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้คือทำเลนิคมฯบ่อวินทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาสและทำเลนิคมฯสหพัฒน์-ปิ่นทอง

**ทิศทางตลาดปี 2564**

สำหรับทิศทางปี 2564 ดร.วิชัย คาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรียังคงมีภาวะชะลอตัวต่อเนื่องจากปี2563 ผลจากCOVID-19 ช่วงครึ่งแรกของปี2564 ได้ทำให้ตลาดทั้งปี2564 มีภาวะชะลอตัวเช่นเดียวกับปี2563ประมาณการหน่วยเปิดขายใหม่ในช่วงH1/64 จะสูงกว่าH1/63 ประมาณ15.0%ส่วน H2/64 คาดว่าหน่วยขายได้ใหม่จะลดลง -20.4% จากH2/63โดย2564 จะมีหน่วยเปิดขายใหม่ จำนวน9,348หน่วยมูลค่า36,037 ล้านบาท

ด้านหน่วยขายได้ใหม่H1/64 คาดว่าจะต่ำกว่าH1/63 -18.7% ขณะที่H2/64 ยังคงลดลงต่อเนื่องจากH2/63 หรือลดลงประมาณ -4.2%โดยภาพรามปี2564 คาดดว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ12,494 หน่วยมูลค่า140,348 ล้านบาท ขณะที่หน่วยเหลือขายในช่วงH1/64 คาดว่าเพิ่มจากH1/634.6% เมื่อเข้าสู่ H2/64 คาดว่าหน่วยเหลือขายจะยังคงพิ่มขึ้นอีก 6.6% เมื่อเทียบกับH2/63ส่งผลให้หน่วยเหลือขาย ณสิ้นปี2564 จะมีประมาณ45,245 หน่วยมูลค่า163,559 ล้านบาท

ส่วนในด้านอุปสงค์ในตลาดประมาณการ H1/64หน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นจากH1/63  
29.3%และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มประมาณ 16.9%เมื่อเข้าสู่วง H2/64มีแนวโน้มว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะ

เพิ่มขึ้นจาก H2/63 ประมาณ 9.4%มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย หรือประมาณ 0.8%เมื่อเทียบกับH2/63โดยภาพรวมหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ปี2564 คาดการณ์ว่าจะมีประมาณ34,642 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.3% มูลค่า74,699 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.1%

เมื่อพิจารณาตามประเภทของที่อยู่อาศัย ประเภทที่โครงการจัดสรร บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ยังสามารถขายได้อยู่ โดยเฉพาะในส่วนของ 3 ทำเลเด่น โดยเฉพาะในระดับราคา คือ 2-3 ล้านบาท และ 3-5 ล้านบาท ในส่วนของยอดขายที่สะท้อนให้เห็นจากอัตราดูดซับ ซึ่งคาดการณ์อัตราดูดซับต่อเดือนในกลุ่มคอนโดมิเนียมจะอยู่ที่ 1.9% และบ้านจัดสรรจะอยู่ที่ 2.3% แต่ยังต่ำกว่าอัตราเฉลี่ย 5 ปี

**ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดระยอง ปี2563**

ด้านสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง จากผลสำรวจ ณ ครึ่งหลังปี 2563 มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 1,459 หน่วยคิดเป็น2.8% ของประเทศส่งผลให้ยอดรวมเพิ่มขึ้นเป็น 19,862 หน่วย หรือคิดเป็น 5.7% ของประเทศมีหน่วยขายได้ใหม่ 3,102 หน่วยคิดเป็น 6.0 % ของประเทศมีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน 16,760 หน่วย คิดเป็น 5.6% ของประเทศและมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 6,703 หน่วย คิดเป็น 3.5% ของประเทศ

เป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2563 ไม่มีการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมส่งผลให้จำนวนหน่วยรวมเหลือเพียง 895 หน่วย ลดลง -48.0%มูลค่า2,097ล้านบาทลดลง -46.7%และมีหน่วยเหลือขายประมาณ 256 หน่วยหรือ 22.2%โดยทำเลเด่นอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมถึง 2 ทำเล คือทำเลนิคมฯมาบตาพุดและทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น และอีกทำเลคือเมืองระยอง

ส่วนบ้านเดี่ยวมีโครงการใหม่เปิดขายจำนวน 758 หน่วย ลดลง -54.6%มูลค่า 2,339 ล้านบาท ลดลง -58.6%ส่งผลให้จำนวนหน่วยเสนอขาย มีจำนวน 5,693 หน่วย ลดลง -7.7%มูลค่า 20,367 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.4%มีจำนวนหน่วยขายได้ 919หน่วย ลดลง -11.3%มูลค่า3,179ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.5% ในขณะที่อัตราดูดซับสูงถึง 2.7%และมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 4,774 หน่วย ลดลง-6.9%มูลค่า17,187 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6%ทำเลเด่นคือ ทำเลนิคมฯเหมราชทำเลนิคมฯมาบตาพุดและทำเลบ้านฉาง-อู่ตะเภา

ขณะที่ บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ มีการเปิดขายใหม่ลดลงอย่างมากเช่นกัน โดยบ้านแฝดมีหน่วยเสนอขายรวม 3,493หน่วย เพิ่มขึ้น 11.3%มูลค่า 8,647 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.4% มีหน่วยรอการขาย 2,920หน่วยเพิ่มขึ้น 8.9%มูลค่า7,270 เพิ่มขึ้น 4.9%โดยมีอัตราดูดซับ2.7% และทำเลเด่น 3 ทำเล คือ ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ทำเลนิคมฯเหมราชและทำเลนิคมฯมาบตาพุด ส่วนทาวน์เฮ้าส์มีหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 9,184 หน่วยเพิ่มขึ้น 6.4%มูลค่า16,245 ล้านบาท ลดลง -4.7%โดยมีหน่วยรอการขาย 7,889 หน่วย ลดลง -6.1%มูลค่า13,950ล้านบาท เพิ่มขึ้น4.2% ในขณะที่อัตราดูดซับต่ำกว่าบ้านแฝดเล็กน้อยคือ 2.4% และ 3 ทำเลเด่น คือทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ทำเลนิคมฯเหมราชและทำเลนิคมฯมาบตาพุด

**ทิศทางตลาดปี2564**

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองปี2564คาดการว่าในช่วง H1/64โครงการเปิดขายใหม่จะมีจำหน่วยต่ำกว่าH1/63 ประมาณ -12.5%และ H2/64 มีแนวโน้มจะดีกว่าH2/63 โดยเพิ่มขึ้น65.4%รวมคาดว่าจะมีหน่วยเปิดใหม่ปี2564จำนวน 4,719หน่วยเพิ่มขึ้น 15.3% มูลค่า12,272 ล้านเพิ่มขึ้น 26.7%ในด้านการขายคาดว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่ในH1/64 ต่ำกว่าH1/63 ที่ -21.6% ส่วน H2/64 ยังคงลดลงต่อเนื่องจากH2/63 ที่ -9.1%ส่งผลให้หน่วยขายได้รวมปี2564 จะมีประมาณ5,300 หน่วยมูลค่า12,211 ล้านบาท ลดลง -15.4% และมูลค่าลดลง -22.8%โดยจำมีหน่วยเหลือขาย ณสิ้นปี2564 ประมาณ16,751 หน่วยลดลง -0.1% มูลค่า40,513 ล้านบาท ลดลง -3.9%

ด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมปี2564 จะมีประมาณ10,429 หน่วย ลดลง -13.3% มูลค่า20,068 ล้านบาท ลดลง -17.6%

**ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดจังหวัดฉะเชิงเทรา**

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรา ครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวนโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเพียง 735 หน่วย คิดเป็น1.4% ของประเทศส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขายมีจำนวนทั้งสิ้น 6,164 หน่วย คิดเป็น 1.8% ของประเทศรวมมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด 5,362 หน่วยและมีการโอนกรรมสิทธิ์ 2,014 หน่วยคิดเป็น 1.1% ของประเทศ

โดยไม่มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เช่นเดียวกัน ขณะที่อัตราดูดซับสูงถึง 3.5%มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายเพียง 183 หน่วยลดลง -43.9%โดยมีทำเลเด่นคือ ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา และทำเลบางปะกง ในส่วนของบ้านเดี่ยวมีโครงการเปิดขายใหม่เพียง 371 หน่วย เพิ่มขึ้น 192.1%มูลค่า 916 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.0%และมีหน่วยเสนอชายทั้งสิ้น 2,030 หน่วย เพิ่มขึ้น 25.5%มูลค่า7,820ล้านบาทเพิ่มขึ้น 18.5%อัตราดูดซับ2.0%โดย 3 ทำเลเด่น คือทำเลบางปะกงทำเลในเมืองฉะเชิงเทราและทำเลพนมสารคาม

ส่วนบ้านแฝด มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 364 หน่วย เพิ่มขึ้น 102.2%มูลค่า1,059 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 165.4%โดยมีจำนวนเสนอขายทั้งสิ้น 1,700 หน่วย เพิ่มขึ้น 10.9%มูลค่า5,169 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.3%และมีอัตราดูดซับ2.4% และมีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวน 1,455 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.0%มูลค่า4,460 ล้านบาท ลดลง -0.9%โดย 3 ทำเลเด่น คือทำเลบางปะกงทำเลในเมืองฉะเชิงเทราและทำเลบ้านโพธิ์ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ไม่มีโครงการเปิดขายใหม่ในช่วงดังกล่าว และยังคงขายได้อย่างต่อเนื่องทำให้จำนวนหน่วยเสนอขายมีจำนวนทั้งสิ้น 2,052หน่วย ลดลง -28.4%มูลค่า 4,357ล้านบาท ลดลง -25.2 อัตราดูดซับ2.0% โดยมีหน่วยรอการขายจำนวน1,800หน่วย ลดลง -25.2%มูลค่า 3,843 ล้านบาท ลดลง -21.8 ส่วนทำเลเด่นคือ ทำเลบางปะกงทำเลในเมืองฉะเชิงเทราและทำเลบ้านโพธิ์

**ทิศทางตลาดปี 2564**

อย่างไรก็ตามในปี 2564 ตลาดยังคงมีการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง แต่ภาพรวมของตลาดก็ยังอยู่ในช่วงชะลอตัว โดยหน่วยเปิดขายใหม่รวมปี2564 คาดว่าจะมีจำนวน 1,233หน่วย ลดลง -7.4% มูลค่า3,665ล้านบาท ลดลง -0.2%คาดว่าหน่วยขายได้รวม ปี2564 จะมี1,961 หน่วย ลดลง -15.1% มูลค่า5,344 ล้านบาท ลดลง -20.3%หน่วยเหลือขายณสิ้นปี2564 จะมีประมาณ6,174 หน่วยเพิ่มขึ้น 15.1% มูลค่า17,201 ลบ. เพิ่มขึ้น 8.7%ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์รวมปี2564 มีประมาณ3,762 หน่วยลดลง -7.2% มูลค่า 7,838 ล้านบาท ลดลง -3.6%

“อย่างไรก็ตามแม้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ในเขตพื้นที่ 3 จังหวัด มีการปรับลดลงของอุปทานอย่างต่อเนื่อง แต่ด้วยกำลังซื้อที่ลดลงอย่างมาก ส่งผลให้อัตราดูดซับโดยรวมลดลงเช่นเดียวกัน สถานการณ์โดยรวมจึงยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัว การลงทุนพัฒนาโครงการใหม่จึงต้องใช้ข้อมูลประกอบการพิจารณาในเชิงลึก เพราะในบางประเภท บางกลุ่มราคา อัตราดูดซับยังคงดีอยู่” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

------------------------------------------------------------------------------------------