

28 พฤษภาคม 2564

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก 3 จังหวัด EEC อัตราดูดซับต่ำ ตลาดรวมชะลอตัว หน่วยเหลือขายกว่า 6.4 หมื่นหน่วย

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ รายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2563 พื้นที่ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดฉะเชิงเทรา หรือพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด พบว่า ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 979 โครงการ จำนวน 75,362 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 254,832 ล้านบาท ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรก -3.3% มีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังเพียง 8,586 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุด 3,720 หน่วย และบ้านจัดสรร 4,866 หน่วย รวมมีหน่วยเหลือขายทั้งสิ้น 64,575 หน่วย มูลค่า 221,579 ล้านบาทลดลง -5.2%

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

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าพื้นที่ EEC เข้ามามีบทบาทความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมามาก โดยเฉพาะจังหวัดชลบุรีถือว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งเนื่องจากหากพิจารณาจากการขอใบอนุญาตจัดสรร พบว่ามีจำนวนโครงการคิดเป็น 8.3% ของประเทศ มีจำนวนหน่วยประมาณ 6.8% ของประเทศมีการขอใบอนุญาตปลูกสร้างแนวราบพื้นที่เท่ากับ 5.3% ของประเทศ มีจำนวนหน่วยประมาณ 5.7% ของประเทศ มีจำนวนการขอใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารชุดพื้นที่เท่ากับ 7.1% ของประเทศ และมีจำนวนหน่วยเท่ากับ 7.1% ของประเทศ โดยสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ชลบุรีมีจำนวนหน่วยเท่ากับ 8.2% ของประเทศ มูลค่าเท่ากับ 7.4% ของประเทศ และมีหน่วยคอนโดฯซึ่งถือครองโดยคนต่างชาติหน่วยเฉลี่ย 3 ปีประมาณ 2.9% ของจำนวนการถือครองทั้งหมดที่เป็นชาวต่างชาติ

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรี ปี 2563

จากผลสำรวจ ณ ครึ่งหลังปี 2563 พบว่ามีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 6,392 หน่วย คิดเป็น 12.3% ของประเทศ ส่งผลให้ยอดรวมเพิ่มขึ้นเป็น 49,336 หน่วย หรือคิดเป็น 14.1% ของประเทศ มีหน่วยขายได้ใหม่ 6,883 หน่วย คิดเป็น 13.3% ของประเทศ มีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน 42,453 หน่วย คิดเป็น 14.2% ของประเทศ มีอัตราดูดซับ 2.3 % และมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 13,124 หน่วย คิดเป็น 7.5% ของประเทศ

โดยในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งสิ้น 23,535 หน่วย มูลค่าประมาณ 110,898 ล้านบาท โดยมีโครงการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี มีจำนวน 3,720 หน่วย มูลค่า 15,743 ล้านบาท มีหน่วยขายได้ 2,531 หน่วย มูลค่า 10,984 ล้านบาท ขณะที่มีจำนวนหน่วยคงเหลือ 21,004 หน่วย มูลค่า 99,914 ล้านบาท มีหน่วยงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 10,856 หน่วย และมีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย 4,680 หน่วย ขณะที่อัตราดูดซับในกลุ่มคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 1.8% โดยมี 3 ทำเลเด่นที่น่าจับตามองในด้านการขาย ประกอบด้วย ทำเลหาดจอมเทียน ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก และทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาส

ส่วนโครงการบ้านเดี่ยว มีจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 6,256 หน่วย มูลค่า 29,306 ล้านบาท โดยมีโครงการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี มีจำนวนหน่วยเพียง 983 หน่วย มูลค่า 4,611 ล้านบาท มีหน่วยขายได้ 898 หน่วย มูลค่า 4,032 ล้านบาท ขณะที่มีจำนวนหน่วยรอการขายจำนวน 5,358 หน่วย มูลค่า 25,275 ล้านบาท โดยมี 3 ทำเลเด่นที่น่าจับตามองในด้านการขาย ประกอบด้วย ทำเลสัตหีบ-อู่ตะเภา ทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาส และทำเลนิคมฯสหพัฒน์-ปิ่นทอง

ด้านตลาดบ้านแฝดมีหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 5,100 หน่วย มูลค่า 15,463 ล้านบาท มีเป็นการเปิดตัวโครงการใหม่ 466 หน่วย มูลค่า 1,632 ล้านบาท และมีหน่วยขายได้ 799 หน่วย มูลค่า 2,487 ล้านบาท ในขณะที่มีอัตราดูดซับ 2.6% ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายทั้งสิ้น จำนวนประมาณ 4,301 หน่วย มูลค่า 12,976 ล้านบาท ด้านทำเลเด่นที่น่าจับตามองประกอบด้วย ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคม ทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระ และทำเลนิคมฯ อมตะนคร-บายพาส ส่วนทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 13,493 หน่วย มูลค่า 27,622 ล้านบาท เป็นโครงการเปิดขายใหม่ 1,199 หน่วย มูลค่า 2,264 ล้านบาท มีหน่วยขายได้ใหม่ 2,490 หน่วย มูลค่า 5,131 ล้านบาท และมีอัตราดูดซับ 3.1% ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายจำนวนถึง 11,003 หน่วย มูลค่า 22,490 ล้านบาท ด้านทำเลเด่นสำหรับที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้คือทำเลนิคมฯบ่อวิน ทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาส และทำเลนิคมฯสหพัฒน์-ปิ่นทอง

ทิศทางตลาดปี 2564

สำหรับทิศทางปี 2564 ดร.วิชัย คาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรียังคงมีภาวะชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2563 ผลจาก COVID-19 ช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ได้ทำให้ตลาดทั้งปี 2564 มีภาวะชะลอตัวเช่นเดียวกับปี 2563 ประมาณการหน่วยเปิดขายใหม่ในช่วง H1/64 จะสูงกว่า H1/63 ประมาณ 15.0% ส่วน H2/64 คาดว่าหน่วยขายได้ใหม่จะลดลง -20.4% จาก H2/63 โดย 2564 จะมีหน่วยเปิดขายใหม่ จำนวน 9,348 หน่วย มูลค่า 36,037 ล้านบาท

ด้านหน่วยขายได้ใหม่ H1/64 คาดว่าจะต่ำกว่า H1/63 -18.7% ขณะที่ H2/64 ยังคงลดลงต่อเนื่องจาก H2/63 หรือลดลงประมาณ -4.2% โดยภาพรวมปี 2564 คาดว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ 12,494 หน่วย มูลค่า 140,348 ล้านบาท ขณะที่หน่วยเหลือขายในช่วง H1/64 คาดว่าเพิ่มจาก H1/63 4.6% เมื่อเข้าสู่ H2/64 คาดว่าหน่วยเหลือขายจะยังคงเพิ่มขึ้นอีก 6.6% เมื่อเทียบกับ H2/63 ส่งผลให้หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 45,245 หน่วย มูลค่า 163,559 ล้านบาท

ส่วนในด้านอุปสงค์ในตลาดประมาณการ H1/64 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นจาก H1/63 29.3% และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มประมาณ 16.9% เมื่อเข้าสู่ H2/64 มีแนวโน้มว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นจาก H2/63 ประมาณ 9.4% มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย หรือประมาณ 0.8% เมื่อเทียบกับ H2/63 โดยภาพรวมหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ปี 2564 คาดการณ์ว่าจะมีประมาณ 34,642 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.3% มูลค่า 74,699 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% แต่ยังคงต่ำกว่าอัตราเฉลี่ย 5 ปี

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดระยอง ปี 2563

ด้านสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง จากผลสำรวจ ณ ครึ่งหลังปี 2563 มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 1,459 หน่วยคิดเป็น 2.8% ของประเทศ ส่งผลให้ยอดรวมเพิ่มขึ้นเป็น 19,862 หน่วย หรือคิดเป็น 5.7% ของประเทศ มีหน่วยขายได้ใหม่ 3,102 หน่วย คิดเป็น 6.0% ของประเทศ มีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน 16,760 หน่วย คิดเป็น 5.6% ของประเทศ และมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 6,703 หน่วย คิดเป็น 3.5% ของประเทศ

เป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2563 ไม่มีการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม ส่งผลให้จำนวนหน่วยรวมเหลือเพียง 895 หน่วย ลดลง -48.0% มูลค่า 2,097 ล้านบาทลดลง -46.7% และมีหน่วยเหลือขายประมาณ 256 หน่วย หรือ 22.2% โดยทำเลเด่นอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมถึง 2 ทำเล คือ ทำเลนิคมฯมาบตาพุด และทำเลนิคมฯอมตะ ซิตี้-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 919 หน่วย ลดลง -11.3% มูลค่า 3,179 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.5% ในขณะที่อัตราดูดซับสูงถึง 2.7% และมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 4,774 หน่วย ลดลง -6.9% มูลค่า 17,187 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6% ทำเลเด่นคือ ทำเลนิคมฯเหมราช ทำเลนิคมฯมาบตาพุด และทำเลบ้านฉาง-อู่ตะเภา

ขณะที่ บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ มีการเปิดขายใหม่ลดลงอย่างมากเช่นกัน โดยบ้านแฝดมีหน่วยเสนอขายรวม 3,493 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.3% มูลค่า 8,647 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.4% มีหน่วยรอการขาย 2,920 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.9% มูลค่า 7,270 เพิ่มขึ้น 4.9% โดยมีอัตราดูดซับ 2.7% และทำเลเด่น 3 ทำเล คือ ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ทำเลนิคมฯเหมราช และทำเลนิคมฯมาบตาพุด ส่วนทาวน์เฮ้าส์ มีหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 9,184 หน่วย เพิ่มขึ้น 6.4% มูลค่า 16,245 ล้านบาท ลดลง -4.7% โดยมีหน่วยรอการขาย 7,889 หน่วย ลดลง -6.1% มูลค่า 13,950 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.2% ในขณะที่อัตราดูดซับต่ำกว่าบ้านแฝดเล็กน้อยคือ 2.4% และ 3 ทำเลเด่น คือทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ทำเลนิคมฯเหมราช และทำเลนิคมฯมาบตาพุด

ทิศทางตลาดปี 2564

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง ปี 2564 คาดการณ์ว่าในช่วง H1/64 โครงการเปิดขายใหม่จะมีจำนวนต่ำกว่า H1/63 ประมาณ -12.5% และ H2/64 มีแนวโน้มจะดีกว่า H2/63 โดยเพิ่มขึ้น 65.4% รวมคาดว่าจะมีหน่วยเปิดใหม่ ปี 2564 จำนวน 4,719 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.3% มูลค่า 12,272 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.7% ในด้านการขายคาดว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่ใน H1/64 ต่ำกว่า H1/63 ที่ -21.6% ส่วน H2/64 ยังคงลดลงต่อเนื่องจาก H2/63 ที่ -9.1% ส่งผลให้หน่วยขายได้รวมปี 2564 จะมีประมาณ 5,300 หน่วย มูลค่า 12,211 ล้านบาท ลดลง -15.4% และ มูลค่าลดลง -22.8% โดยจำมีหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 ประมาณ 16,751 หน่วย ลดลง -0.1% มูลค่า 40,513 ล้านบาท ลดลง -3.9%

ด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมปี 2564 จะมีประมาณ 10,429 หน่วย ลดลง -13.3% มูลค่า 20,068 ล้านบาท ลดลง -17.6%

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดจันทบุรีและฉะเชิงเทรา

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรา ครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวนโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเพียง 735 หน่วย คิดเป็น 1.4% ของประเทศ ส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขายมีจำนวนทั้งสิ้น 6,164 หน่วย คิดเป็น 1.8% ของประเทศ รวมมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด 5,362 หน่วย และมีการโอนกรรมสิทธิ์ 2,014 หน่วย คิดเป็น 1.1% ของประเทศ

โดยไม่มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เช่นเดียวกัน ขณะที่อัตราดูดซับสูงถึง 3.5% มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายเพียง 183 หน่วย ลดลง -43.9% โดยมีทำเลเด่นคือ ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา และทำเลบางปะกง ในส่วนของบ้านเดี่ยวมีโครงการเปิดขายใหม่เพียง 371 หน่วย เพิ่มขึ้น 192.1% มูลค่า 916 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.0% และมีหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 2,030 หน่วย เพิ่มขึ้น 25.5% มูลค่า 7,820 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 18.5% อัตราดูดซับ 2.0% โดย 3 ทำเลเด่น คือทำเลบางปะกง ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา และทำเลพนมสารคาม

ส่วนบ้านแฝด มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 364 หน่วย เพิ่มขึ้น 102.2% มูลค่า 1,059 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 165.4% โดยมีจำนวนเสนอขายทั้งสิ้น 1,700 หน่วย เพิ่มขึ้น 10.9% มูลค่า 5,169 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.3% และมีอัตราดูดซับ 2.4% และมีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวน 1,455 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.0% มูลค่า 4,460 ล้านบาท ลดลง -0.9% โดย 3 ทำเลเด่น คือทำเลบางปะกง ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา และทำเลบ้านโพธิ์ ขณะที่ทาวน์โฮมส์ไม่มีโครงการเปิดขายใหม่ในช่วงดังกล่าว และยังคงขายได้อย่างต่อเนื่องทำให้จำนวนหน่วยเสนอขายมีจำนวนทั้งสิ้น 2,052 หน่วย ลดลง -28.4% มูลค่า 4,357 ล้านบาท ลดลง -25.2% อัตราดูดซับ 2.0% โดยมีหน่วยรอการขายจำนวน 1,800 หน่วย ลดลง -25.2% มูลค่า 3,843 ล้านบาท ลดลง -21.8 ส่วนทำเลเด่นคือ ทำเลบางปะกง ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา และทำเลบ้านโพธิ์

ทิศทางตลาดปี 2564

อย่างไรก็ตามในปี 2564 ตลาดยังคงมีการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง แต่ภาพรวมของตลาดก็ยังอยู่ในช่วงชะลอตัว โดยหน่วยเปิดขายใหม่รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 1,233 หน่วย ลดลง -7.4% มูลค่า 3,665 ล้านบาท ลดลง -0.2% คาดว่าหน่วยขายได้รวม ปี 2564 จะมี 1,961 หน่วย ลดลง -15.1% มูลค่า 5,344 ล้านบาท ลดลง -20.3% หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 6,174 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.1% มูลค่า 17,201 ลบ. เพิ่มขึ้น 8.7% ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์รวมปี 2564 มีประมาณ 3,762 หน่วย ลดลง -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