

29 ตุลาคม 2564

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 2 ปี 2564 และครึ่งแรกปี 2564

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัด EEC กลุ่มจังหวัดพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด (สีแดงเข้ม) มีการควบคุมกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งมีผลต่อกำลังซื้อและความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัยของจังหวัดในกลุ่มพื้นที่ EEC เป็นอย่างมาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดทำรายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 2 ปี 2564 และครึ่งแรกปี 2564

โดยพบว่าในไตรมาส 2 ปี 2564 มีการชะลอตัวของทางด้านอุปทาน โดยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ลดลงร้อยละ -1.3 แต่ด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในไตรมาส 2 ปี 2563 ซึ่งเป็นระยะแรกของการเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 (ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ถึงร้อยละ -52.8 หรือที่เคยอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 5,700 หน่วยต่อไตรมาส) ส่วนด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่สะท้อนกำลังซื้อที่อยู่อาศัยก็ได้รับผลกระทบเช่นกัน โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -10.4 และมูลค่าลดลงร้อยละ -8.0

ด้านภาพรวมสถานการณ์ในช่วงครึ่งแรกปี 2564 เป็นไปในทิศทางเดียวกันคือ เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ถึงสองระลอก ส่งผลให้ทั้งอุปทานและอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยหดตัวลง โดยอุปทานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -22.8 และร้อยละ -15.7 ตามลำดับ แต่ด้านการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ซึ่งเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงที่ไม่ปกติ ส่วนด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -21.9 และมูลค่าลดลงร้อยละ -18.1 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งแรกปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินจำนวน 71 โครงการ 7,090 หน่วย ลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย โดยลดลงร้อยละ -22.8 และ ร้อยละ -15.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมี 92 โครงการ 8,409 หน่วย ในจำนวน 7,090 หน่วย โดยส่วนใหญ่ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็น ทาวน์เฮ้าส์ มากที่สุด จำนวน 3,682 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.9 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด รองลงมาเป็น บ้านแฝด จำนวน 1,676 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.6 และ บ้านเดี่ยว จำนวน 1,667 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.5 ส่วนที่เหลือเป็น อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร ตามลำดับ

เมื่อพิจารณารายจังหวัดในพื้นที่ EEC ในครั้งแรกปี 2564 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด เรียงลำดับได้ดังนี้

อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวน 3,704 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.2 ของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั้งหมด และมีการออกใบอนุญาตจัดสรรเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2

อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีจำนวน 2,782 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.2 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรลดลง ร้อยละ -7.3

อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีจำนวน 604 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.5 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรลดลง มากถึงร้อยละ -70.0

ด้านการออกใบอนุญาตก่อสร้าง พบว่าครั้งแรกปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ทั้งที่เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง บ้านในโครงการจัดสรร และอาคารชุด มีจำนวนประมาณ 17,049 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 แบ่งออกเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวนประมาณ 13,895 หน่วย และอาคารชุด จำนวนประมาณ 3,154 หน่วย ซึ่งที่อยู่อาศัยแนวราบมีการออก ใบอนุญาตลดลงร้อยละ -1.8 แต่อาคารชุดมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 78.9 เมื่อเทียบกับ ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563

เมื่อพิจารณารายจังหวัดในพื้นที่ EEC ในครั้งแรกปี 2564 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย มากที่สุด เรียงลำดับได้ดังนี้

อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 10,389 หน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.9 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมด

อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 3,722 หน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.8 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมด

อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 2,938 หน่วยคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 17.2 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมด

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในช่วงครั้งแรกปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC จำนวน 16,045 หน่วย มีมูลค่า 37,855 ล้านบาท จำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง ร้อยละ -21.9 และร้อยละ -18.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 มีจำนวน 20,550 หน่วย และมูลค่า 46,209 ล้านบาท

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยเรียงตามมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ เรียงลำดับได้ดังนี้

อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวน 12,489 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.3 และมีมูลค่า 30,436 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ -3.6

อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีจำนวน 2,794 หน่วย ลดลงร้อยละ -47.5 และมีมูลค่า 5,874 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ -43.8

อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีจำนวน 762 หน่วย ลดลงร้อยละ -62.6 และมีมูลค่า 1,545 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ -63.1

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินสถานการณ์ภาพรวมปี 2564 โดยประมาณการในด้านอุปทานการขอ ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2564 จะมีอัตราขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -17.5 ถึง 0.8 การขอใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย จะมีอัตราขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -9.2 ถึง 11.0 ส่วนด้านอุปสงค์ในปี 2564 คาดการณ์ว่า หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะมีอัตราขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -37.8 ถึง -24.0 แต่จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะมี อัตราขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ 9.5 ถึง 33.8 เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยต่อหน่วยปรับตัวสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2563

\*\*\* ทั้งนี้ ติดตาม E-Book สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 2 ปี 2564 และครึ่งแรก ปี 2564 บนเว็บไซต์ [www.reic.or.th](http://www.reic.or.th)

.....

#### คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด

กรุณาอ้างอิง "ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ขอความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อ

ความเสียหายที่เกิดขึ้น

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม