

23 ธันวาคม 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC 3 จังหวัด ไตรมาส 3/2565 หน่วยเหลือขายกว่า 4.73 หมื่นหน่วยกดยอดเปิดโครงการใหม่ต่ำสุด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคกรอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ประกอบด้วยจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา พบว่าหลังจากสถานการณ์เห็นภาพการชะลอตัวลงในด้านอุปสงค์ ขณะที่อุปทานใหม่เริ่มเข้าสู่ตลาดมากขึ้นกว่า 2 ไตรมาสที่ผ่านมาแต่โดยภาพรวมยังอยู่ในช่วงการหดตัวเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเมื่อเข้าสู่ช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 อุปทานพร้อมขาย หรือ Total Supply มีจำนวน 54,116 หน่วย ลดลง -9.11% มูลค่ารวม 184,985 บาท ลดลง -9.94% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า จากจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมดในพื้นที่ EEC พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ขณะที่ระยอง และฉะเชิงเทรานั้นการเปิดขายโครงการใหม่ประเภทบ้านจัดสรรเป็นหลัก ซึ่งมีประเด็นที่น่าจับตามองคือ ที่อยู่อาศัยที่เสนอขายทั้งหมดในตลาดเริ่มลดลงอย่างชัดเจนตั้งแต่ปี 2564 และการเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 3 ถือว่าต่ำที่สุดทั้งก่อน และระหว่างเกิดปัญหาการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเป็นที่น่าสังเกตว่าการเปิดตัวโครงการใหม่จะกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่โซนอุตสาหกรรม ขณะที่อัตราการดูดซับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการขายได้เพิ่มขึ้นของโครงการแนวราบโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายในพื้นที่ 3 จังหวัด ณ ช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่ามีจำนวน 54,116 หน่วย ลดลง -9.11% มูลค่ารวม 184,985 บาท ลดลง -9.94% ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นประเภทอาคารชุด 17,998 หน่วย มูลค่า 77,667 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง -10.16% มูลค่าลดลง -13.45% เป็นประเภทบ้านจัดสรร 36,118 หน่วย มูลค่า 107,318 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง -8.57% มูลค่าลดลง -8.50% ซึ่งในจำนวนนี้เป็นโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เข้าสู่ตลาด 4,117 หน่วย มูลค่า 12,516 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 16.89% มูลค่าลดลง -9.38% โดยโครงการอาคารชุดที่เปิดใหม่เกือบทั้งหมดจะเปิดในจังหวัดชลบุรี ขณะที่บ้านจัดสรรในไตรมาสนี้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในฉะเชิงเทรามากกว่าจังหวัดชลบุรีและระยอง

ทั้งนี้พบว่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 กระจายอยู่ในทำเลย่านนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่ต่อเชื่อม โดย 3 ทำเล ซึ่งโครงการอาคารชุดเสนอขายใหม่มากที่สุดในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC ประกอบด้วย

- อันดับ 1 นิคมฯอมตะนคร-บายพาส จำนวน 497 หน่วย มูลค่า 596 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 4)
- อันดับ 2 บางแสน-หนองมน-บางพระ จำนวน 491 หน่วย มูลค่า 1,186 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1)
- อันดับ 3 สัตหีบ-อู่ตะเภา จำนวน 262 หน่วย มูลค่า 985 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3)

ส่วนทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่สูงสุดอยู่ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา รวมถึงในพื้นที่ต่อเชื่อม
นิคมอุตสาหกรรมเช่นเดียวกัน ประกอบด้วย

อันดับ 1 ในเมืองฉะเชิงเทรา จำนวน 804 หน่วย มูลค่า 1,997 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1)

อันดับ 2 นิคมฯ สหพัฒน์-ปิ่นทอง จำนวน 335 หน่วย มูลค่า 484 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 7)

อันดับ 3 นิคมฯอมตะนคร-บายพาส จำนวน 290 หน่วย มูลค่า 783 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3)

โดยพบว่าทำเลที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 6,740 หน่วย มูลค่า 21,113 ล้านบาท
จำนวนหน่วยลดลง -14.34% มูลค่าลดลง -15.15% ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 1,617 หน่วย
มูลค่า 5,946 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง -16.91% มูลค่าลดลง -20.62% โครงการบ้านจัดสรร 5,123 หน่วย มูลค่า
17,389 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง -13.49% มูลค่าลดลง -12.79% ซึ่งเป็นการขายประเภทบ้านจัดสรรประมาณกว่า
75% ของหน่วยขายทั้งหมดใน 3 จังหวัด EEC ส่วนอาคารชุดเกือบทั้งหมดขายได้ในจังหวัดชลบุรี

ทั้งนี้ พบว่าอัตราดูดซับลงมาอยู่ที่ 4.2% ลดลงกว่าไตรมาสก่อนหน้าแต่ดีกว่าในช่วงไตรมาสแรก หากแยกตาม
ประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับสูงกว่าโครงการอาคารชุด โดยมีอัตราดูดซับ 4.7% ขณะที่อัตราดูดซับ
อาคารชุดอยู่ในระดับ 3.0% และระดับราคาที่มีอัตราดูดซับดีที่สุดในกลุ่มของทาวน์เฮ้าส์ โดยอัตราดูดซับอยู่ที่ 5.0%
โดยกลุ่มราคาน้อยกว่า 1.00 ล้านบาท อัตราดูดซับปรับตัวดีขึ้นจาก 3.2% มาอยู่ที่ร้อยละ 4.4 ขณะที่อัตราดูดซับกลุ่ม
ราคาอื่นปรับตัวลดลง

ทำเลที่มียอดอาคารชุดขายได้ใหม่มากที่สุด 3 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 หาดจอมเทียน จำนวน 402 หน่วย มูลค่า 2,166 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1 และมีอัตราดูดซับ 2.2%)

อันดับ 2 พัทยา-เขาพระตำหนัก จำนวน 269 หน่วย มูลค่า 1,566 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับ 2.0%)

อันดับ 3 นิคมฯอมตะ-บายพาส จำนวน 236 หน่วย มูลค่า 287 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 6 และมีอัตราดูดซับร้อยละ 11.4%)

ทำเลที่มียอดขายบ้านจัดสรรสูงสุด 3 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 นิคมฯอมตะซีที-อีสเทิร์น จำนวน 930 หน่วย มูลค่า 1,842 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1 และมีอัตราดูดซับ 5%)

อันดับ 2 นิคมฯเหมราช จำนวน 467 หน่วย มูลค่า 1,258 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับ 5.7%)

อันดับ 3 นิคมฯอมตะนคร-บายพาส จำนวน 348 หน่วย มูลค่า 1,019 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5 และมีอัตราดูดซับ 4.9%)

การที่การขายได้ใหม่มากกว่าการเปิดตัวได้ส่งผลให้ หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 มีจำนวน 47,376
หน่วย มูลค่า 163,872 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง -8.32% มูลค่าลดลง -9.23% ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นประเภท
อาคารชุด 16,381 หน่วย มูลค่า 71,720 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง -9.44% มูลค่าลดลง -11.05% เป็นประเภทบ้าน
จัดสรร 30,995 หน่วย มูลค่า 92,151 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง -7.71% มูลค่าลดลง -7.76%

ทำเลที่มีที่อาคารชุดเหลือขายมากที่สุด 3 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 หาดจอมเทียน จำนวน 5,742 หน่วย มูลค่า 29,066 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1)

อันดับ 2 พัทยา-เขาพระตำหนัก จำนวน 4,287 หน่วย มูลค่า 24,552 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 2)

อันดับ 3 แหลมฉบัง จำนวน 1,564 หน่วย มูลค่า 2,797 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5)

ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 นิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น จำนวน 5,247 หน่วย มูลค่า 10,546 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1)

อันดับ 2 นิคมฯพานทอง-พนัสนิคม จำนวน 2,339 หน่วย มูลค่า 5,454 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 9)

อันดับ 3 นิคมฯเหมราช จำนวน 2,274 หน่วย มูลค่า 5,682 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 4)

อย่างไรก็ตามภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC ในปี 2566 สถานการณ์โดยรวมจะยังคงอยู่ในช่วงของการปรับตัวอีกครั้ง หลังจากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งประกาศนโยบายชัดเจนในเรื่องของการนำกฎเกณฑ์ LTV กลับมาใช้อีกครั้ง ส่งผลให้การเปิดขายโครงการใหม่มีแนวโน้มจะลดลง โดยตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC จะยังคงถูกขับเคลื่อนโดยโครงการบ้านจัดสรร และผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเน้นการขายสินค้าคงค้างในทำเล และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่เหมาะสมความสามารถของในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่ยังไม่สูงนัก