



8 มกราคม 2567

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ไตรมาส 3/2566

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ในไตรมาส 3 ปี 2566 ของพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยได้ทำการสำรวจเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย พบว่า ภาพรวมจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขาย (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) ในพื้นที่ EEC 3 จังหวัด ระหว่างไตรมาส 1-3 ในปี 2566 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 โดยไตรมาส 3 ปี 2566 มีจำนวนหน่วยที่เสนอขาย 51,550 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีมูลค่า 173,628 ล้านบาท ซึ่งเป็นหน่วยเสนอขายของอาคารชุด 20,615 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 มีมูลค่า 75,583 ล้านบาท แต่มีหน่วยเสนอขายบ้านจัดสรร 30,935 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.9 มีมูลค่า 98,045 ล้านบาท

การเปิดตัวโครงการใหม่ในพื้นที่ EEC 3 จังหวัด มีจำนวน 8,078 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 96.2 โดยมีมูลค่า 29,445 ล้านบาท ซึ่งในไตรมาส 3 ปี 2566 เป็นไตรมาสที่มีหน่วยเปิดตัวใหม่สูงสุดที่สุดในรอบ 4 ปีที่ผ่านมาทั้งประเภทอาคารชุดและบ้านจัดสรร โดยหน่วยเปิดตัวใหม่ส่วนใหญ่ร้อยละ 53.5 เป็นอาคารชุด และอาคารชุดทั้งหมดเปิดใหม่ในจังหวัดชลบุรี ขณะที่บ้านจัดสรรที่เปิดใหม่กระจายอยู่ในจังหวัดชลบุรีประมาณร้อยละ 46 และอยู่ในจังหวัดระยองและฉะเชิงเทราอีกจังหวัดละประมาณร้อยละ 27 ของหน่วยที่เปิดใหม่ใน EEC

ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 6,767 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 โดยมีมูลค่า 22,505 ล้านบาท โดยพบว่าเป็นการขายอาคารชุด 2,431 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.3 มีมูลค่า 8,678 ล้านบาท ซึ่งอาคารชุดเกือบทั้งหมดที่ขายได้ใหม่อยู่ในจังหวัดชลบุรีและเป็นโครงการที่เปิดตัวใหม่ในช่วง 3 ไตรมาสแรก และเป็นการขายบ้านจัดสรร 4,336 หน่วย ลดลงร้อยละ -15.4 มีมูลค่า 13,826 ล้านบาท

ผลจากที่หน่วยของอาคารชุดเปิดใหม่มากกว่าที่ขายได้ใหม่มากได้ทำให้ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 EEC 3 จังหวัดมีจำนวนหน่วยอาคารชุดเหลือขาย 18,184 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 มีมูลค่ารวม 66,905 ล้านบาท ขณะที่บ้านจัดสรรที่แม้ว่าจะมียอดขายลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ยังมีจำนวนหน่วยที่ขายได้มากกว่าหน่วยที่เปิดตัวใหม่พอสมควร จึงทำให้มีหน่วยเหลือขาย 26,599 หน่วย ลดลงร้อยละ 13.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน มีมูลค่า 84,219 ล้านบาท

**ดร. วิชัย วิรัตน์พันธุ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** ได้ให้ความเห็นต่อภาพรวมว่า “ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยของ EEC 3 จังหวัด มีการเปิดตัวโครงการใหม่ค่อนข้างคึกคักขึ้นตั้งแต่ไตรมาส 2 และ 3 ปี 2566 โดยประมาณครึ่งหนึ่งของหน่วยเปิดตัวใหม่เป็นอาคารชุดที่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งโครงการเหล่านี้ได้ดึงยอดขายในพื้นที่ EEC ขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และมีข้อสังเกตว่า โครงการอาคารชุดที่ขายได้ดีมักจะเป็นโครงการที่มีการเปิดตัวภายในไตรมาส หรือไม่เกิน 2 ไตรมาสก่อนหน้า โดยโครงการอาคารชุดหลายโครงการที่เปิดมาก่อนหน้าก็จะยังขายไม่หมดและเป็นหน่วยสะสมในพื้นที่ สำหรับอีกเกือบครึ่งหนึ่งที่เปิดเป็นบ้านจัดสรร



กระจายในพื้นที่ 3 จังหวัด พบว่า แม่ตลัดบ้านจัดสรรใน EEC มีหน่วยขายได้ใหม่มากกว่าหน่วยเปิดตัวใหม่ และทำให้มีหน่วยเหลือขายลดลงต่อเนื่อง แต่ยอดขายในช่วง 3 ไตรมาสต่ำกว่าปีก่อนทุกไตรมาส”

REIC ได้รายงานถึงผลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดในพื้นที่ EEC ในไตรมาส 3 ปี 2566 โดยพบว่า

**จังหวัดชลบุรี :** ผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2566 ของพื้นที่จังหวัดชลบุรี

- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เสนอขาย** มีจำนวน 31,756 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.5 มูลค่า 118,451 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 18,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 มูลค่ารวม 69,780 ล้านบาท และ โครงการบ้านจัดสรร 13,756 หน่วย ลดลง -16.4 มูลค่ารวม 48,671 ล้านบาท
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เปิดขายใหม่** มีจำนวน 6,029 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 165.8 มูลค่า 23,338 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 4,322 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 245.8 มูลค่ารวม 15,165 ล้านบาท และ โครงการบ้านจัดสรร 1,707 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.7 มูลค่ารวม 8,174 ล้านบาท
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่ขายได้ใหม่** มีจำนวน 3,842 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 มูลค่า 14,175 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.0 ต่อเดือน โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,129 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.2 มูลค่ารวม 7,992 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.9 ต่อเดือน และโครงการบ้านจัดสรร 1,713 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.8 มูลค่ารวม 6,183 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.2 ต่อเดือน
- **ที่อยู่อาศัยเหลือขาย** มีจำนวน 27,914 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.5 มูลค่า 104,276 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคาร 15,871 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 มูลค่ารวม 61,787 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร 12,043 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.9 มูลค่ารวม 42,489 ล้านบาท
- **ทำเลอาคารชุดที่ขายได้มาก คือ**
  1. ทำเลจอมเทียน ซึ่งมียอดขาย 499 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 2.9 ต่อเดือน
  2. ทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระ ซึ่งมียอดขาย 419 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 7.9 ต่อเดือน
  3. ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก ซึ่งมียอดขาย 400 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.4 ต่อเดือน และ ทำเลนิคมฯอมตะ-บายพาส ซึ่งมียอดขาย 400 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 5.3 ต่อเดือน
- **ทำเลบ้านจัดสรรที่ขายได้มาก คือ**
  1. ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคม ซึ่งมียอดขาย 304 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.6 ต่อเดือน
  2. ทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระ ซึ่งมียอดขาย 266 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.7 ต่อเดือน
  3. ทำเลนิคมฯอมตะ-บายพาส ซึ่งมียอดขาย 245 และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.6 ต่อเดือน
- **ทำเลอาคารชุดที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน เพราะมีหน่วยเหลือขายมาก คือ**
  1. ทำเลจอมเทียน ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 5,239 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 31 เดือน
  2. ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 3,579 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 26 เดือน



3. ทำเลนิคมฯอมตะ-บายพาส ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 2,099 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 16 เดือน

● **ทำเลบ้านจัดสรรที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน เพราะมีหน่วยเหลือขายมาก คือ**

1. ทำเลนิคมฯอมตะ-บายพาส ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 2,051 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 24 เดือน

2. ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคม ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,906 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 19 เดือน

3. ทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระ ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,638 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 18 เดือน

4. ทำเลนิคมฯสหพัฒนา-ปิ่นทอง ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,116 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 22 เดือน

**ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์** ให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรีว่า “REIC ได้พบว่า ผู้ประกอบการจากทั้งสองกลาง ในพื้นที่ และภูมิภาคอื่นได้ให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรีเป็นจำนวนมาก เนื่องจากชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีฐานเศรษฐกิจทั้งจากการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม ประกอบกับในช่วงปี 2563-2565 การเปิดตัวโครงการใหม่มีน้อย และตลาดได้มีการดูดซับอุปทานไปมากพอสมควร โดยในไตรมาส 2-3 ปี 2566 มีการเปิดโครงการอาคารชุดจำนวนมาก และได้ดึงยอดขายอาคารชุดในชลบุรีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ยอดขายอาคารชุดยังคงน้อยกว่ายอดเปิดตัวใหม่ส่งผลให้ เกิดหน่วยเหลือขายสะสมของอาคารชุดเพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง สำหรับบ้านจัดสรรมีการเปิดโครงการใหม่มีน้อยลงเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่ลดลง โดยจะเห็นได้ว่า ในช่วง 3 ไตรมาสแรกในปี 2566 ยอดขายในแต่ละไตรมาสลดลงต่อเนื่อง แต่ด้วยหน่วยเปิดตัวใหม่มีการเปิดตัวน้อยลงจึงทำให้หน่วยเหลือขายของบ้านจัดสรรในภาพรวมลดลงอย่างต่อเนื่อง

จากการที่ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในชลบุรี มักอยู่ในโซนท่องเที่ยวหลักและโซนนิคมอุตสาหกรรมหลัก REIC มีข้อสังเกตว่า โซนเหล่านี้แม้ว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพ มีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายมาก และมีการแข่งขันที่สูง ทำให้เกิดหน่วยเหลือขายมาก และหากมียอดขายช้าในช่วงเริ่มตัวโครงการ ก็มีโอกาสอย่างมากที่เกิดหน่วยขายไม่หมดและเป็นภาระต้นทุนของผู้ประกอบการ”

**จังหวัดระยอง :** ผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2566 ของพื้นที่จังหวัดระยอง

● **ที่อยู่อาศัยรวมที่เสนอขาย** มีจำนวน 12,338 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.3 มีมูลค่า 34,896 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 957 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.8 มูลค่ารวม 3,744 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร 11,381 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.4 มูลค่ารวม 31,152 ล้านบาท

● **ที่อยู่อาศัยรวมที่เปิดขายใหม่** เปิดเป็นบ้านจัดสรรทั้งหมด 1,039 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.3 มูลค่า 2,502 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเปิดเป็นประเภทบ้านแฝดประมาณร้อยละ 44 บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ประเภทละร้อยละ 28



- **ที่อยู่อาศัยรวมที่ขายได้ใหม่** มีจำนวน 1,771 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.8 มูลค่า 4,978 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.8 ต่อเดือน โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 145 หน่วย ลดลง -26.4 มูลค่ารวม 478 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 5.1 ต่อเดือน และโครงการบ้านจัดสรร 1,626 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.0 มูลค่ารวม 4,500 ล้านบาท อัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.8 ต่อเดือน

- **ที่อยู่อาศัยรวมเหลือขาย** มีจำนวน 10,567 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.5 มูลค่า 29,918 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 812 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.6 มูลค่ารวม 3,266 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร 9,755 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.8 มูลค่า 26,652 ล้านบาท

- **ทำเลอาคารชุดที่ขายได้มาก** ยังคงอยู่ใน 2 ทำเลหลักมาอย่างต่อเนื่อง

1. ทำเลมาบตาพุด ซึ่งมียอดขาย 90 หน่วย และมีอัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.3 ต่อเดือน
2. ทำเลเมืองระยอง มียอดขาย 52 หน่วย และมีอัตราการดูดซับ ร้อยละ 7.5 ต่อเดือน

- **ทำเลบ้านจัดสรรที่ขายได้มาก** ยังคงอยู่ใน 3 ทำเลหลักมาอย่างต่อเนื่อง

1. ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ซึ่งมียอดขาย 621 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.6 ต่อเดือน
2. ทำเลนิคมฯเหมราช ซึ่งมียอดขาย 491 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 5.4 ต่อเดือน
3. ทำเลนิคมฯมาบตาพุด ซึ่งมียอดขาย 225 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 3.6 ต่อเดือน

- **ทำเลอาคารชุดที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน เพราะมีหน่วยเหลือขายมาก คือ** ทำเลนิคมฯมาบตาพุด ซึ่งหน่วยเหลือขาย 605 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 20 เดือน

- **ทำเลบ้านจัดสรรที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน เพราะมีหน่วยเหลือขายมาก คือ**

1. ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 3,904 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 19 เดือน
2. ทำเลนิคมฯเหมราช ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 2,559 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 14 เดือน
3. ทำเลนิคมฯมาบตาพุด ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,857 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 25 เดือน

**ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์** ให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดระยองว่า “ตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดระยองเป็นบ้านจัดสรรเป็นหลัก เห็นได้ว่า ยอดขายใหม่ที่บ้านจัดสรรจะมีสัดส่วนมากกว่า 90% ของยอดขายทั้งหมด และใน 2 ไตรมาสที่ผ่านมาไม่มีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดใหม่ ที่ยังมีขายอยู่เป็นโครงการที่เปิดมาก่อนหน้านี้ ตลาดบ้านจัดสรรในช่วงไตรมาส 1-3 ปี 2566 มีภาวะที่ปรับตัวลงจากปี 2565 พอสมควร แต่ยังโชคดีที่การเปิดตัวโครงการใหม่ยังมีน้อยกว่ายอดขายได้ใหม่ ทำให้ยอดหน่วยเหลือขายสะสมของบ้านจัดสรรลดลง สำหรับตลาดอาคารชุดยังคงไปได้ในระยอง ยอดขายตามธรรมชาติน่าจะอยู่ประมาณ 100-200 หน่วยต่อไตรมาส ดังนั้นหน่วยเหลือขายที่เหลืออยู่ 812 หน่วย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 จึงน่าจะได้รับการดูดซับไปได้อย่างต่อเนื่อง

REIC ก็มีข้อสังเกตกันว่า โชนเหล่านี้แม้ว่าเป็นทำเลที่มียอดขายที่ดี แต่ก็จะเป็นชนเดียวกับที่มีเหลือขายมาก เนื่องจากมีการแข่งขันสูง ดังนั้น การเข้าไปพัฒนาในพื้นที่เหล่านี้จึงต้องมีการศึกษาและวางแผนทางการตลาดอย่างดี”



**จังหวัดฉะเชิงเทรา :** ผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2566 ของพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา

- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เสนอขาย** มีจำนวน 7,456 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 มูลค่า 20,281 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,658 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,367.3 ซึ่งเป็นหน่วยที่เหลือขายสะสมมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารชุดใหม่ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 และไตรมาส 1 ปี 2566 มูลค่ารวม 2,060 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร 5,798 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.3 มูลค่ารวม 18,221 ล้านบาท
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่เปิดขายใหม่** เป็นการเปิดตัวบ้านจัดสรรมีจำนวน 1,010 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.9 มูลค่า 3,605 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 35.6 บ้านแฝดร้อยละ 46.5 และทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 17.8
- **ที่อยู่อาศัยรวมที่ขายได้ใหม่** มีจำนวน 1,154 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.3 มูลค่า 3,351 ล้านบาท อัตราการดูดซับร้อยละ 5.2 ต่อเดือน โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 157 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 647.6 มูลค่ารวม 208 ล้านบาท อัตราการดูดซับร้อยละ 3.2 ต่อเดือน และโครงการบ้านจัดสรร 997 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 มูลค่ารวม 3,143 ล้านบาท อัตราการดูดซับร้อยละ 5.7 ต่อเดือน
- **ที่อยู่อาศัยรวมเหลือขาย** มีจำนวน 6,302 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 มูลค่า 16,930 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,501 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,531.5 มูลค่ารวม 1,852 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร 4,801 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.2 มูลค่ารวม 15,078 ล้านบาท
- **ทำเลอาคารชุดที่ขายได้มาก คือ** ทำเลบางปะกง ซึ่งมียอดขาย 124 และอัตราการดูดซับร้อยละ 2.7 ต่อเดือน แต่ในทำเลนี้เองก็ยังเป็นทำเลอาคารชุดที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน ที่มีหน่วยเหลือขายมาก อีกด้วย เนื่องจากยังมีหน่วยเหลือขาย 1,383 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 34 เดือน
- **ทำเลบ้านจัดสรรที่ขายได้มาก คือ**
  1. ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา ซึ่งมียอดขาย 275 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 5.4 ต่อเดือน
  2. ทำเลบางปะกง ซึ่งมียอดขาย 274 หน่วย และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 4.9 ต่อเดือน
  3. ทำเลบ้านโพธิ์ ซึ่งมียอดขาย 158 และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 6.2 ต่อเดือน
  4. ทำเลพนมสารคาม ซึ่งมียอดขาย 124 และอัตราการดูดซับ ร้อยละ 10.9 ต่อเดือน
- **ทำเลบ้านจัดสรรที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน ที่มีหน่วยเหลือขายมาก คือ**
  1. ทำเลบางปะกง ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,588 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 17 เดือน
  2. ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 1,438 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 16 เดือน
  3. ทำเลบ้านโพธิ์ ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 692 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 13 เดือน
  4. ทำเลแปลงยาว ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 664 หน่วย และ คาดว่าจะต้องใช้เวลาขายทั้งหมด 20 เดือน



**ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์** ให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดฉะเชิงเทราว่า “ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทราตลาดบ้านจัดสรรเป็นตลาดหลักเช่นกัน โดยยอดขายประมาณ 90% เป็นยอดขายบ้านจัดสรร และแทบจะไม่มีโครงการอาคารชุดเลย ในไตรมาส 3 ปี 2566 REIC พบว่า มีการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด เพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะบ้านแฝด และมียอดขายบ้านจัดสรรที่ดีขึ้นด้วย ส่วนอาคารชุดอาจจะได้รับความสนใจบ้างในบางพื้นที่ที่ใกล้แหล่งงาน หรือใกล้ย่านพาณิชยกรรม แต่ยังคงรอเวลา

REIC มีข้อสังเกตว่าการขยายตัวของบ้านจัดสรรในฉะเชิงเทรา น่าจะมีความเชื่อมโยงจากการขยายตัวของโซนพักอาศัยจากเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยที่ยังมีราคาไม่สูงนัก และการเชื่อมโยงกับรูปธรรมของการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ EEC ด้วย เนื่องจากโซนที่ขายดีคือ ย่านใกล้เมืองฉะเชิงเทรา บางปะกง และบ้านโพธิ์”

**ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์** กล่าวโดยสรุปว่า “สำหรับปี 2567 REIC คาดการณ์ว่าสถานการณ์โดยภาพรวมของ EEC 3 จังหวัด จะยังคงทรงตัวโดยจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้ามาในตลาดจำนวนรวมประมาณ 16,073 หน่วย มูลค่า 47,806 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,112 หน่วย มูลค่า 29,359 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 7,961 หน่วย มูลค่า 18,447 ล้านบาท คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 26,133 หน่วย มูลค่า 83,961 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 16,476 หน่วย มูลค่า 51,089 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 9,657 หน่วย มูลค่า 32,872 ล้านบาท อัตราการขยายภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 ส่งผล ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC มีที่อยู่อาศัยคงค้างรอการขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,124 หน่วย มูลค่า 94,316 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 13,822 หน่วย มูลค่า 42,272 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 14,302 หน่วย มูลค่า 52,044 ล้านบาท หากเป็นไปตามที่ REIC คาดการณ์ไว้สถานการณ์โดยรวมของตลาดกำลังปรับตัวเข้าสู่สภาวะที่ดีขึ้น เนื่องจากสินค้าคงค้างในตลาดลดลงถึงร้อยละ -26.3 ซึ่งถือว่าการลดลงที่สุดในรอบ 3 ปี”