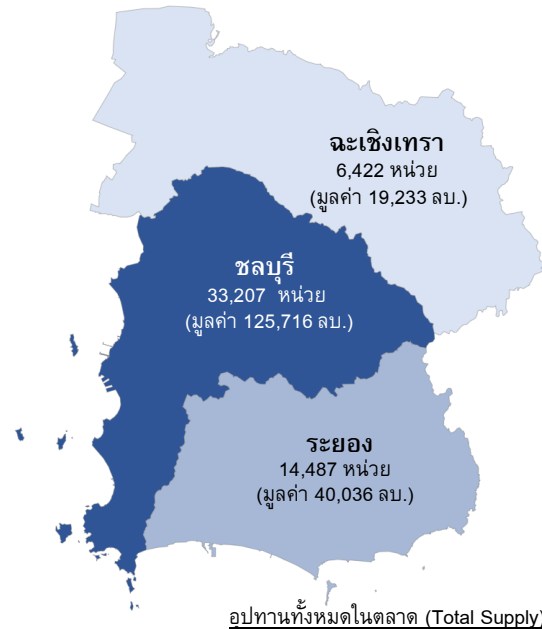


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 พบว่า มีจำนวน 54,116 หน่วย ลดลง 24.7% จาก ณ สิ้นปี 2564 มูลค่ารวม 184,985 บาท ลดลง 22.4%YTD ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 17,998 หน่วย ลดลง 21.5%YTD มูลค่า 77,667 ล้านบาท ลดลง 22.3%YTD เป็นประเภทบ้านจัดสรร 36,118 หน่วย มูลค่า 107,318 ล้านบาท ลดลง 26.1%YTD และ 22.4%YTD ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการที่อยู่นอกตลาดกว่า 83% ซึ่งในจำนวนนี้เป็นโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เข้าสู่ตลาด 10,595 หน่วย มูลค่า 36,405 ล้านบาท แบ่งเป็นประเภทอาคารชุด จำนวน 2,989 หน่วย มูลค่า 8,982 ล้านบาท โดยเกือบทั้งหมดเป็นโครงการอาคารชุดที่จะเปิดในจังหวัดชลบุรี ส่วนโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 7,606 หน่วย มูลค่า 27,423 ล้านบาท ซึ่งภาพรวมในช่วง 9 เดือน ชลบุรีมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุดตามมาด้วย ระยอง และฉะเชิงเทรา ตามลำดับ

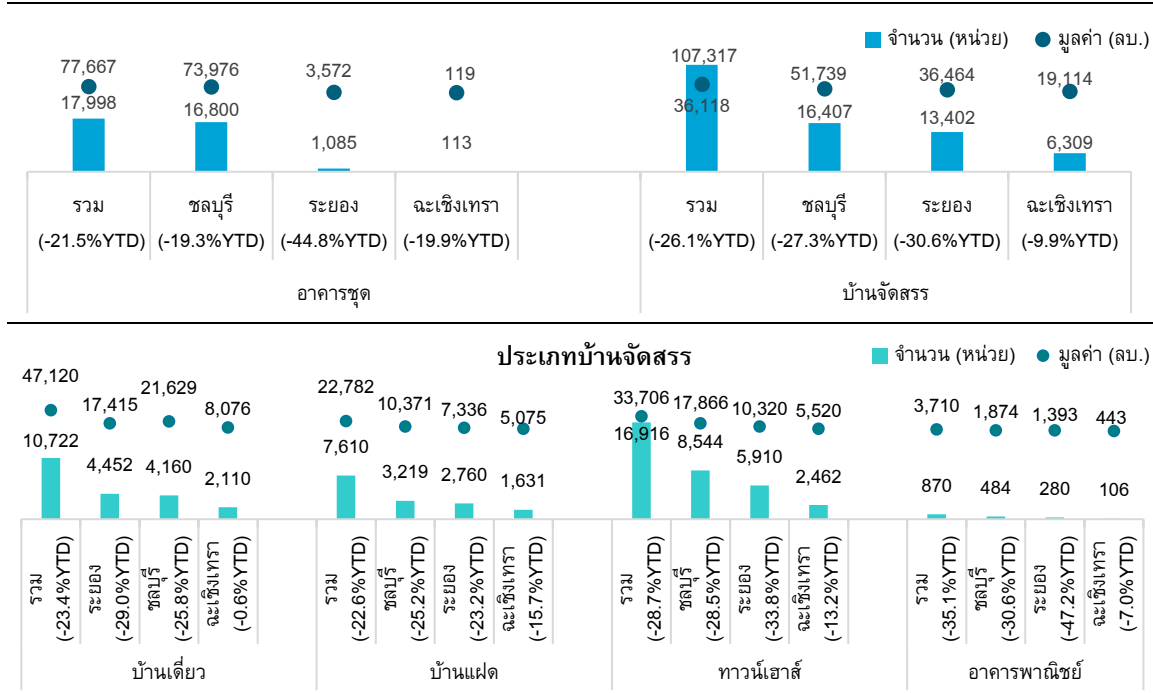


สำหรับยอดขายได้ใหม่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 22,398 หน่วย มูลค่า 68,926 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารชุดจำนวน 5,243 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ 23.4% มูลค่ารวม 18,909 ล้านบาท ส่วนบ้านจัดสรรขายได้จำนวน 17,155 หน่วย มีสัดส่วนที่ 76.6% มูลค่ารวม 50,017 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยที่ขายได้ใหม่มากกว่าครึ่งอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ 56.6% ตามมาด้วยระยอง 32.6% และฉะเชิงเทรา 10.7% ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยเหลือขายมียอดปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 ในทุกประเภทที่อยู่อาศัยและทุกจังหวัดโดยมีจำนวนหน่วยคงเหลือ ณ ไตรมาส 3 ที่ 47,376 หน่วย ด้วยมูลค่ารวมทั้งสิ้น 163,873 ล้านบาท

• สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดในตลาด หรือ Total Supply ณ ไตรมาส 3 ปี 2565 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยเป็นรายจังหวัด พบว่า มีจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงเกือบทุกประเภทที่อยู่อาศัยในทุกจังหวัด โดยอุปทานที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดในตลาดส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีสัดส่วนอยู่ที่ 61.4% รองลงมาเป็นจังหวัดระยอง 26.8% และฉะเชิงเทรา 11.9% โดยกว่า 66.7% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรรมีจำนวนรวม 36,118 หน่วย มีมากที่สุดในจังหวัดชลบุรีคิดเป็นสัดส่วนที่ 45.4% ระยอง 37.1% และฉะเชิงเทรา 17.5% และส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์มีจำนวน 16,916 หน่วย รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว 10,722 หน่วย บ้านแฝด 7,610 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 870 หน่วย ตามลำดับ ส่วนอาคารชุดมีสัดส่วนอยู่ที่ 33.3% จำนวน 17,998 หน่วย และกว่า 93.3% อยู่ในจังหวัดชลบุรี ระยองมี 6.0% และฉะเชิงเทราเพียง 0.6% ทั้งนี้ มีเพียงที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในจังหวัดฉะเชิงเทราที่มีมูลค่ารวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียง 1.7%YTD ด้วยมูลค่าทั้งสิ้น 119 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการบ้านจัดสรรที่เสนอขายในตลาดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดเป็นกลุ่มที่เสนอขายในระดับราคา 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก

รูปที่ 1 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัย ณ ไตรมาส 3 ของปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนที่อยู่อาศัยเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

โซนที่มีหน่วยอาคารชุดเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรก ในช่วงไตรมาส 3 ประกอบด้วย

อันดับ 1 หาดจอมเทียน จำนวน 6,144 หน่วย มูลค่า 31,232 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1) **อันดับ 2** พัทยา-เขาพระตำหนัก จำนวน 4,556 หน่วย มูลค่า 26,118 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 2) **อันดับ 3** แหลมฉบัง จำนวน 1,701 หน่วย มูลค่า 3,073 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5) **อันดับ 4** ศรีราชา-อัสสัมชัญ จำนวน 1,120 หน่วย มูลค่า 3,576 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 4) **อันดับ 5** บางแสน-หนองมน-บางพระ จำนวน 1,096 หน่วย มูลค่า 3,989 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3)

สำหรับโครงการบ้านจัดสรร โซนที่มีหน่วยเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

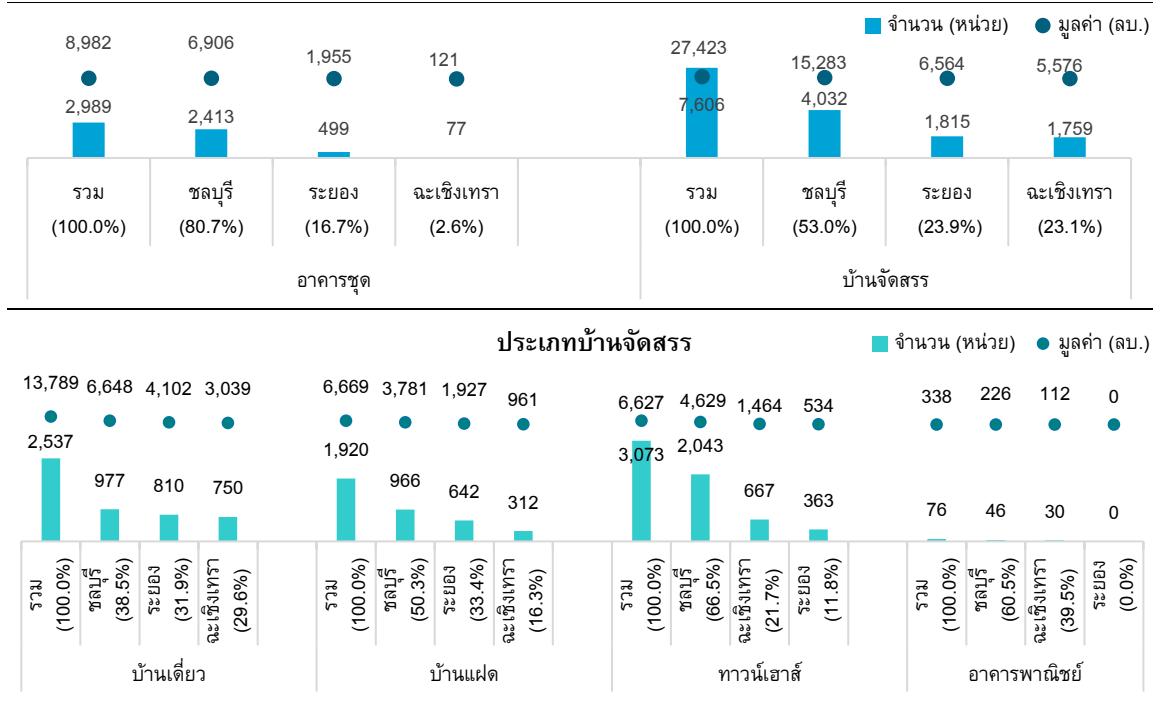
อันดับ 1 นิคมฯ อมตะซิตี้-อีสเทิร์น จำนวน 6,177 หน่วย มูลค่า 12,388 ล้านบาท **อันดับ 2** นิคมฯ เขมราช จำนวน 2,741 หน่วย มูลค่า 6,940 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3) **อันดับ 3** นิคมฯ พานทอง-พนัสนิคม จำนวน 2,618 หน่วย มูลค่า 6,110 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 9) **อันดับ 4** นิคมฯ อมตะนคร-บายพาส จำนวน 2,389 หน่วย มูลค่า 6,848 ล้านบาท (อันดับ 4) และ**อันดับ 5** บางปะกง จำนวน 1,980 หน่วย มูลค่าอยู่ในอันดับ 5 เช่นกัน มูลค่า 6,551 ล้านบาท

- **สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาด (New Supply)**

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่หากพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัยในแต่ละจังหวัด พบว่า ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร จำนวน 7,606 หน่วย มูลค่า 27,423 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดมีจำนวน 2,989 หน่วย มูลค่า 8,982 ล้านบาท ในส่วนของภาพรวมโครงการเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเปิดขายมากที่สุดในจังหวัดชลบุรี จำนวน 4,032 หน่วย (สัดส่วน 53.0%) มูลค่า 15,283 ล้านบาท รองลงมาเป็น ระยอง 1,815 หน่วย (สัดส่วน 23.9%) มูลค่า 6,564 ล้านบาท และฉะเชิงเทรา

1,759 หน่วย (สัดส่วน 23.1%) มูลค่า 5,576 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ โดยในไตรมาส 3 เสนอขายในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาท มากสุด รองลงมาเป็นระดับราคาตั้งแต่ 3-5 ล้านบาท สำหรับโครงการแนวสูงที่เปิดขายใหม่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี มีจำนวน 2,413 หน่วย (สัดส่วน 80.7%) มีมูลค่า 6,906 ล้านบาท ระยอง มีจำนวน 499 หน่วย (สัดส่วน 16.7%) มูลค่า 1,955 ล้านบาท และฉะเชิงเทรา จำนวน 77 หน่วย (สัดส่วน 2.6%) มูลค่า 121 ล้านบาท โครงการอาคารชุดส่วนใหญ่เปิดตัวเสนอขายในไตรมาส 3 ด้วยราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาท รองลงมาเป็นระดับราคา ตั้งแต่ 1-1.5 ล้านบาท ส่วนในไตรมาส 1 และไตรมาส 2 เปิดขายในระดับราคาตั้งแต่ 1.5-2 ล้านบาทมากที่สุด

รูปที่ 2 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาดช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท

โซนที่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มากที่สุด 3 อันดับแรก ในช่วงไตรมาส 3

พบว่า กระจายอยู่ในทำเลย่านนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่เชื่อมต่อ โดย 3 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดเสนอขายใหม่ มากสุดในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC ประกอบด้วย **อันดับ 1** นิคมฯ อมตะนคร-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)

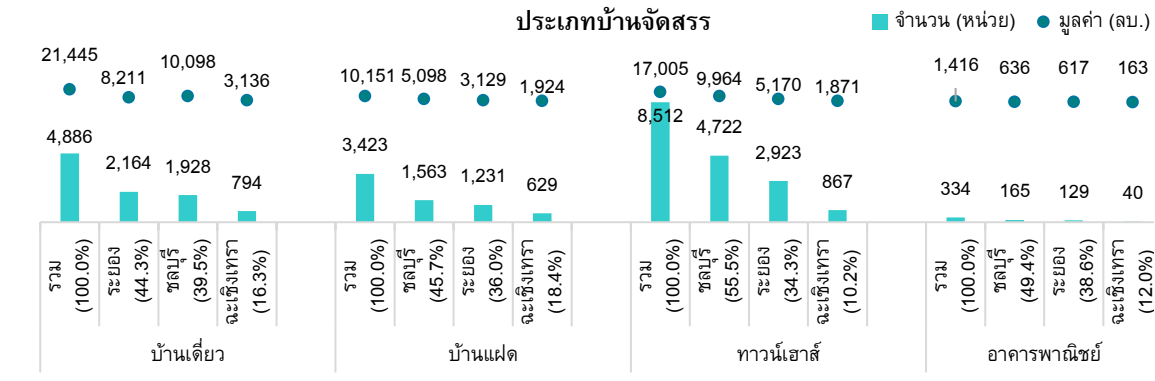
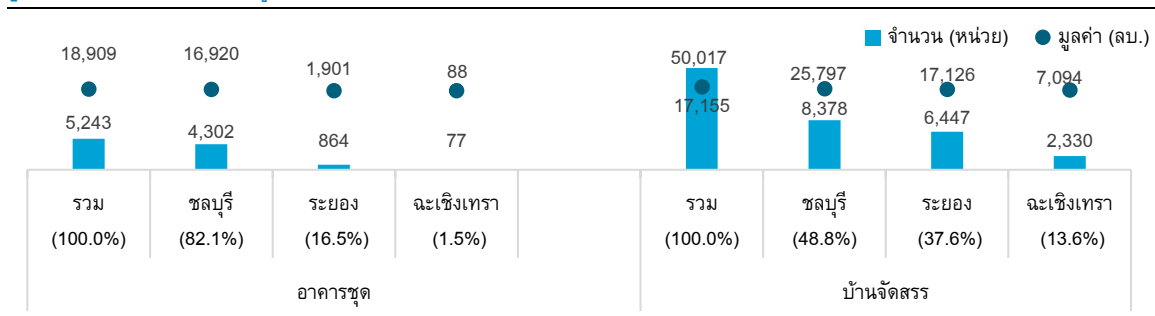
ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่สูงสุด 3 อันดับแรก ในไตรมาส 3

ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา รวมถึงในพื้นที่เชื่อมต่อนิคมอุตสาหกรรม 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** นิคมฯ อมตะนคร-บายพาส จำนวน 290 หน่วย มูลค่า 783 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3)

สถานการณ์ด้านยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาด (New Sales)

สำหรับภาพรวมยอดขายได้ใหม่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 22,398 หน่วย มูลค่า 68,926 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 5,243 หน่วย มูลค่า 18,909 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 17,155 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนที่ 76.6% มูลค่า 50,017 ล้านบาท โดยยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ และราคาที่ขายได้ อยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก ส่วนอาคารชุดเกือบทั้งหมดขายได้ในจังหวัดชลบุรี โดยเฉพาะในกลุ่มระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทมีหน่วยขายได้มากที่สุด รองลงมาเป็นระดับราคาตั้งแต่ 3-5 ล้านบาท และ 1.5-2 ล้านบาท ตามลำดับ

รูปที่ 3 ภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาดช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท

ทำเลที่มียอดอาคารชุดขายได้ใหม่มากที่สุด 3 อันดับแรก ในช่วงไตรมาส 3 ประกอบด้วย

อันดับ 1 หาดจอมเทียน จำนวน 402 หน่วย มูลค่า 2,166 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1 และมีอัตราการดูดซับ 2.2%) **อันดับ 2** พัทยา-เขาพระตำหนัก จำนวน 269 หน่วย มูลค่า 1,566 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 2 และมีอัตราการดูดซับ 2.0%) **อันดับ 3** นิคมฯ อมตะ-บายพาส จำนวน 236 หน่วย มูลค่า 287 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 6 และมีอัตราการดูดซับ 11.4%)

ทำเลที่มียอดขายบ้านจัดสรรสูงสุด 3 อันดับแรก ในไตรมาส 3 ประกอบด้วย

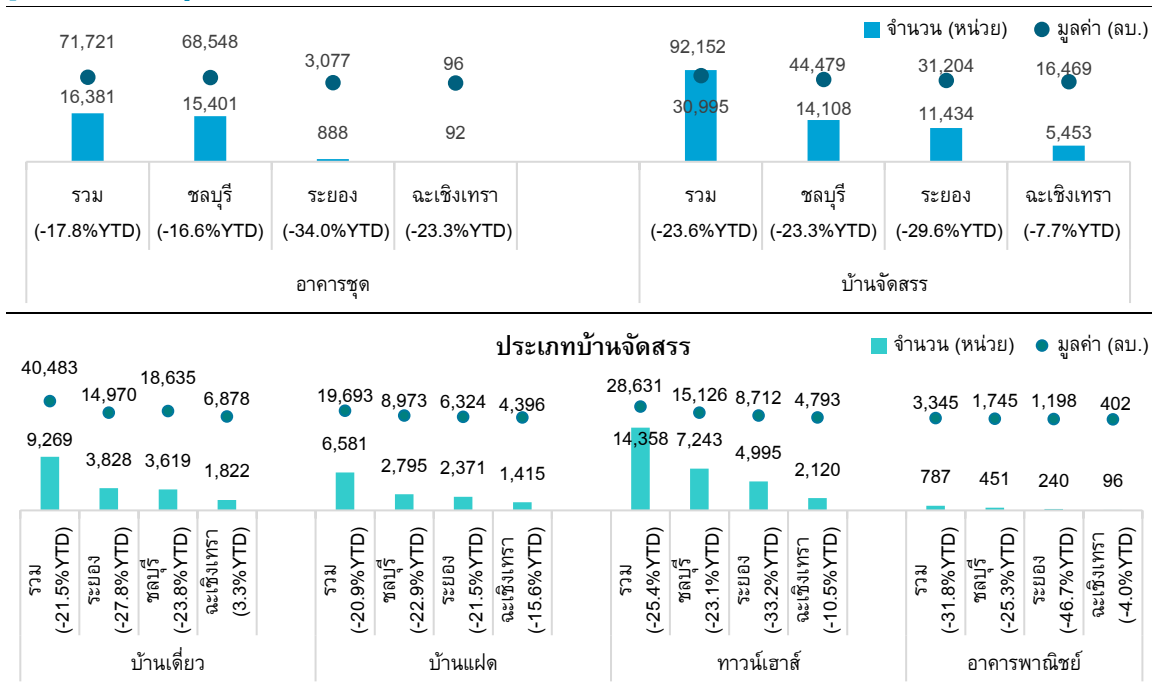
อันดับ 1 นิคมฯ อมตะซิตี้-อีสเทิร์น จำนวน 930 หน่วย มูลค่า 1,842 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1 และมีอัตราการดูดซับ 5%) **อันดับ 2** นิคมฯ เหมราช จำนวน 467 หน่วย มูลค่า 1,258 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 2 และมีอัตราการดูดซับ 5.7%) **อันดับ 3** นิคมฯ อมตะนคร-บายพาส จำนวน 348 หน่วย มูลค่า 1,019 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5 และมีอัตราการดูดซับ 4.9%)

ทั้งนี้ พบว่าอัตราดูดซับลดลงจากไตรมาส 2 มาอยู่ที่ 4.2% แต่ดีกว่าในช่วงไตรมาสแรก หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับสูงกว่าโครงการอาคารชุด โดยมีอัตราดูดซับ 4.7% ขณะที่อัตราดูดซับอาคารชุดอยู่ในระดับ 3.0% โดยกลุ่มของทาวน์เฮ้าส์ที่มีอัตราดูดซับดีที่สุดในไตรมาสที่ 5.0% โดยกลุ่มราคาน้อยกว่า 1.00 ล้านบาท มีอัตราดูดซับปรับตัวดีขึ้นจาก 3.2% มาอยู่ที่ร้อยละ 4.4 ขณะที่อัตราดูดซับกลุ่มราคาอื่นปรับตัวลดลง

● **สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด (Remaining Supply)**

ผลจากยอดขายได้ใหม่ที่มีมากกว่ายอดเปิดขายใหม่ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ สิ้นไตรมาส 3 มีจำนวน 47,376 หน่วย มูลค่า 163,872 ล้านบาท ลดลง 21.7%YTD และ 19.6%YTD ตามลำดับ แบ่งเป็นประเภทอาคารชุด 16,381 หน่วย มูลค่า 71,721 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง 17.8%YTD มูลค่าลดลง 19.2%YTD เป็นประเภทบ้านจัดสรร 30,995 หน่วย มูลค่า 92,152 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง 23.6%YTD ส่วนมูลค่าลดลง 20.0%YTD

รูปที่ 4 ภาพรวมที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด ณ ไตรมาส 3 ของปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน

ทำเลที่มีอาคารชุดเหลือขายมากที่สุด 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)

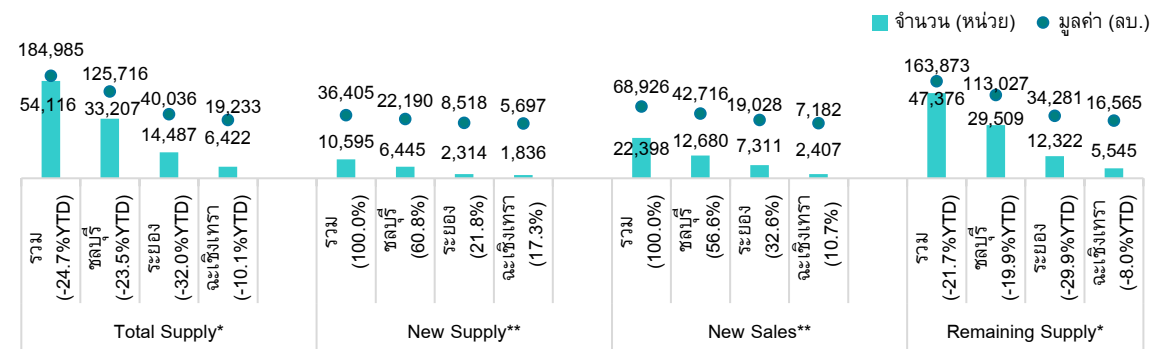
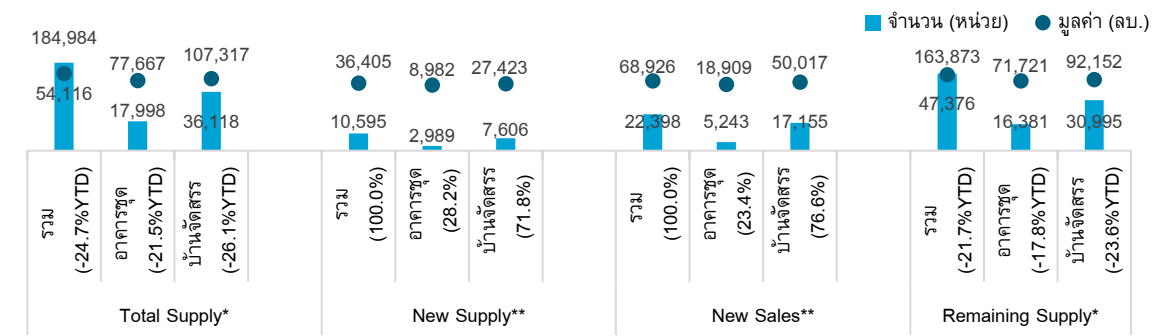
ทำเลโครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 นิคมข อมตะ ซิตี้-อีสเทิร์น จำนวน 5,247 หน่วย มูลค่า 10,546 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 1) **อันดับ 2** นิคมข พานทอง-พนัสนิคม จำนวน 2,339 หน่วย มูลค่า 5,454 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 9) **อันดับ 3** นิคมข เหมราช จำนวน 2,274 หน่วย มูลค่า 5,682 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 4)

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัดว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 เริ่มเห็นภาพการชะลอตัวลงในด้านอุปสงค์ ขณะที่อุปทานใหม่เริ่มเข้าสู่ตลาดมากขึ้นกว่า 2 ไตรมาสที่ผ่านมา แต่โดยภาพรวมยังอยู่ในช่วงการหดตัวเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเมื่อเข้าสู่ช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 อุปทานพร้อมขาย หรือ Total Supply มีจำนวน 54,116 หน่วย ลดลง 24.7%YTD มูลค่ารวม 184,984 บาท ลดลง 22.4% เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2564

รูปที่ 5 ภาพรวมที่อยู่อาศัย ณ ไตรมาส 3 ปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ *อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนที่อยู่อาศัยเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า **สัดส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่ม

ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ เปิดเผยว่า จากจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมดในพื้นที่ EEC พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ขณะที่ระยอง และฉะเชิงเทรานั้นการเปิดขายโครงการใหม่ประเภทบ้านจัดสรรเป็นหลัก ซึ่งมีประเด็นที่น่าจับตาคือ ที่อยู่อาศัยที่เสนอขายทั้งหมดในตลาดเริ่มลดลงอย่างชัดเจนตั้งแต่ปี 2564 และการเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 3 ถือว่าต่ำที่สุดทั้งจากก่อนและระหว่างเกิดปัญหาการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเป็นที่น่าสนใจว่าการเปิดตัวโครงการใหม่จะกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่โซนอุตสาหกรรม ขณะที่อัตราการดูดซับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการขายได้เพิ่มขึ้นของโครงการแนวราบโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์

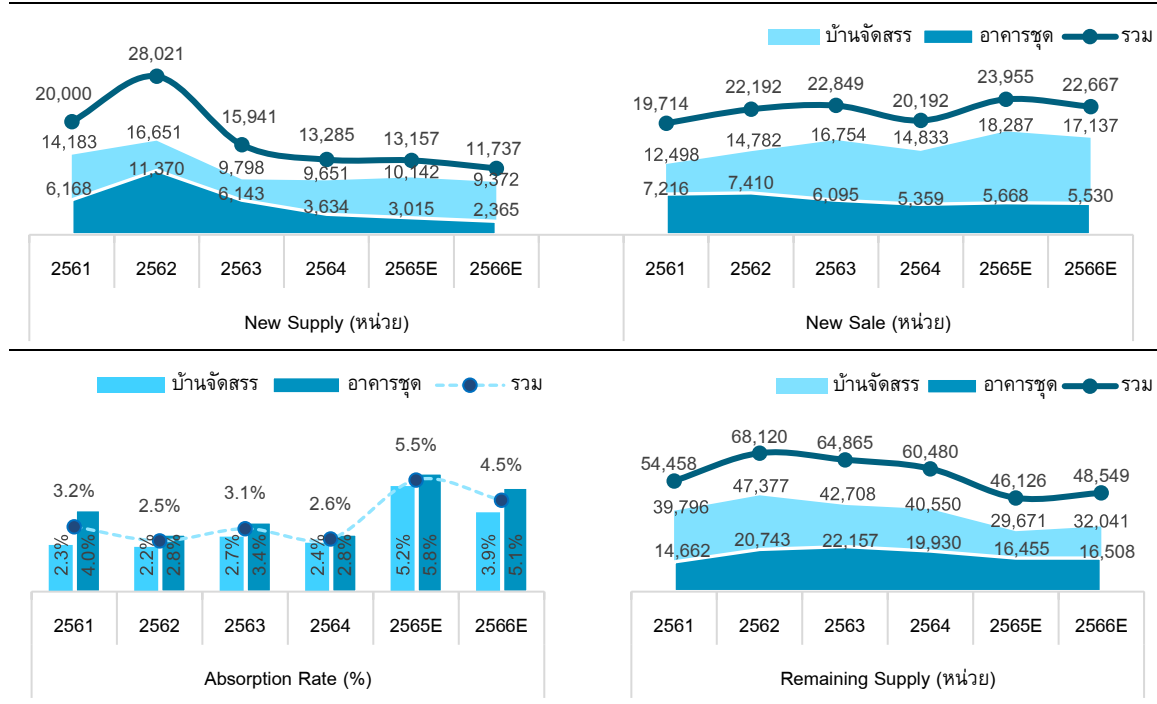
อย่างไรก็ตาม ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC ในปี 2566 สถานการณ์โดยรวมจะยังคงอยู่ในช่วงของการปรับตัวอีกครั้ง หลังจากทีธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศนโยบายชัดเจนในเรื่องของการนำกฎเกณฑ์ LTV กลับมาใช้อีกครั้ง ส่งผลให้การเปิดขายโครงการใหม่มีแนวโน้มจะลดลง โดยตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC จะยังคงถูก

ขับเคลื่อนโดยโครงการบ้านจัดสรร และผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเน้นการขายสินค้าคงค้างในทำเล และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่ยังไม่สูงนัก

โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์ว่า ณ สิ้นปี 2565 อุปทานด้านการเปิดขายโครงการใหม่จะมีจำนวนทั้งสิ้น 13,157 หน่วย คิดเป็นมูลค่าราว 47,198 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยลดลงเล็กน้อยที่ 1.0%YoY ขณะที่มูลค่าจะปรับเพิ่มขึ้นราว 28.8%YoY ด้านอุปสงค์คาดว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ 23,955 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.6%YoY จากปี 2564 ที่มี 20,192 หน่วย ส่วนมูลค่าจะอยู่ที่ราว 76,627 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.5% จากปี 2564 ที่ 60,559 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายลดลงมาอยู่ที่ 46,126 หน่วย ด้วยมูลค่า 167,731 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน และมูลค่าจากการขายได้ใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการเปิดขายโครงการใหม่

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2566 คาดการณ์ว่าอุปทานด้านการเปิดขายโครงการใหม่จะมีจำนวนลดลงทั้งด้านจำนวนและมูลค่าราว 10.8%YoY และ 5.4%YoY ตามลำดับ ขณะที่ด้านอุปสงค์คาดว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ 22,667 หน่วย ลดลง 5.4%YoY มีมูลค่าอยู่ที่ 73,878 ล้านบาท ลดลง 3.6% จากปี 2565 ส่งผลให้อัตราดูดซับมีสัดส่วนลดลง ขณะที่หน่วยเหลือขายจะเพิ่มขึ้นอยู่ที่ราว 48,549 หน่วย มีมูลค่ารวม 174,745 ล้านบาท เป็นการปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 5.3%YoY และ 4.2%YoY ตามลำดับ

รูปที่ 6 ภาพรวมและแนวโน้มที่อยู่อาศัยปี 2561-2566



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นียม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)