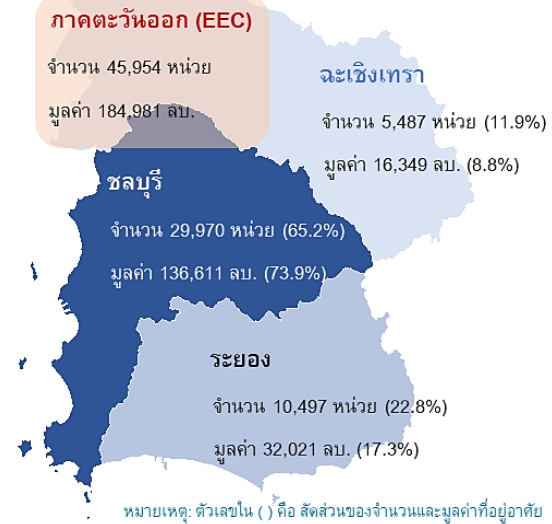


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ปี 2567

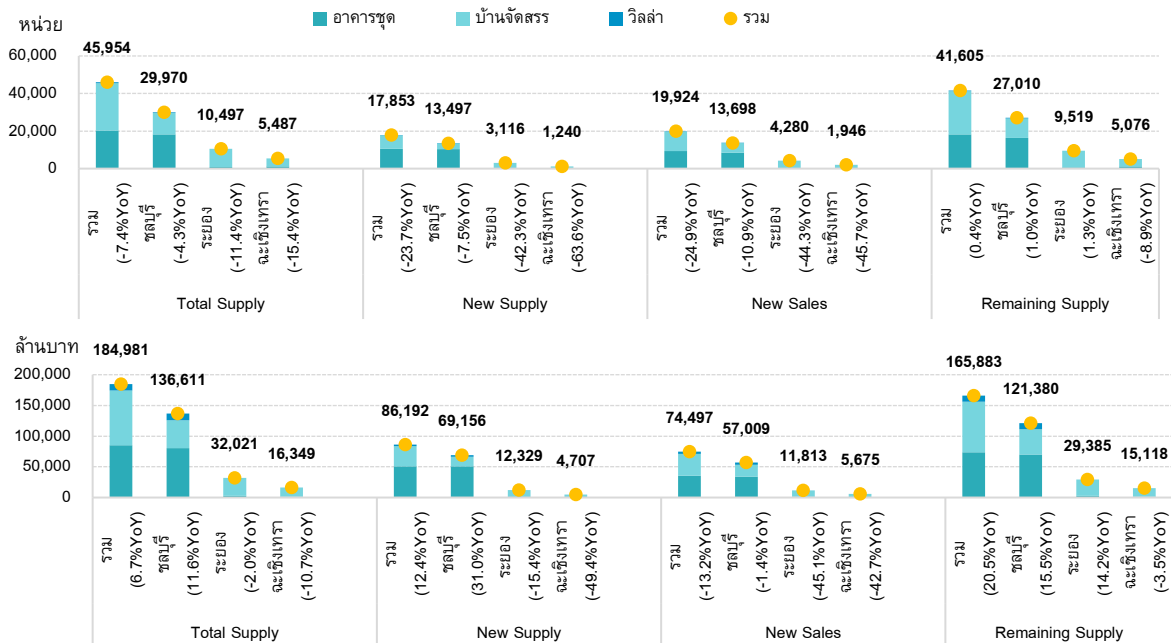
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ได้แก่ จ.ชลบุรี จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 45,954 หน่วย ลดลง 7.4%YoY มีมูลค่ารวม 184,981 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.7%YoY โดย จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา มีจำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยปรับลดลงจากปีก่อน ขณะที่ จ.ชลบุรี มีจำนวนหน่วยลดลง แต่มูลค่าปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสรุปดังนี้ จ.ชลบุรี มีจำนวนหน่วย 29,970 หน่วย ลดลง 4.3%YoY มูลค่า 136,611 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.6%YoY จ.ระยอง มี 10,497 หน่วย ลดลง 11.4%YoY มูลค่า 32,021 ล้านบาท ลดลง 2.0%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา มี 5,487 หน่วย ลดลง 15.4%YoY มูลค่า 16,349 ล้านบาท ลดลง 10.7%YoY ทั้งนี้ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ 55.3% เป็นบ้านจัดสรร มีจำนวนทั้งสิ้น 25,390 หน่วย ลดลง 12.7%YoY มูลค่า 89,403 ล้านบาท ลดลง 4.0%YoY อีก 44.0% เป็นอาคารชุด มีจำนวนทั้งสิ้น 20,202 หน่วย ลดลง 0.2%YoY มูลค่า 84,895 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.6%YoY สัดส่วนที่เหลือนำไป 0.8% เป็นวิลล่า ซึ่งอยู่เฉพาะใน จ.ชลบุรี มีจำนวนทั้งสิ้น 362 หน่วย เพิ่มขึ้น 9.4%YoY มูลค่า 10,683 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.0%YoY

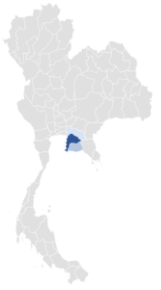
อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)



รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ปี 2567



ที่มา: REIC

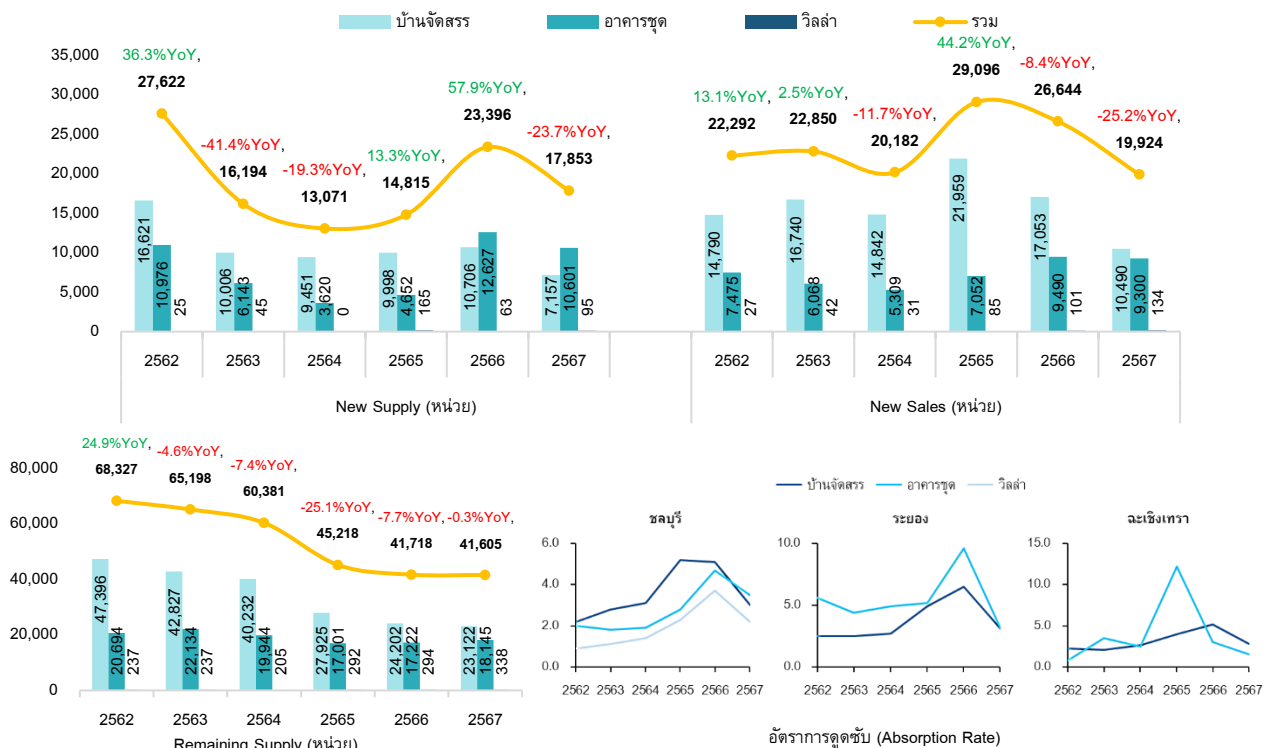


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในพื้นที่ EEC ปี 2567 พบว่า มีจำนวนรวม 17,853 หน่วย ลดลง 23.7%YoY มูลค่ารวม 86,192 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.4%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรร จำนวน 7,157 หน่วย ลดลง 33.1%YoY มูลค่ารวม 32,835 ล้านบาท ลดลง 18.8%YoY อาคารชุด จำนวน 10,601 หน่วย ลดลง 16.0%YoY มูลค่ารวม 50,806 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.6%YoY และวิลล่า จำนวน 95 หน่วย เพิ่มขึ้น 50.8%YoY มูลค่ารวม 2,551 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.0%YoY ทั้งนี้ อาคารชุดที่เปิดขายใหม่เกือบทั้งหมดในพื้นที่ EEC อยู่ใน จ.ชลบุรี (98.5% ของอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด) ส่วนบ้านจัดสรร มีการเปิดขายใหม่ใน จ.ระยอง และ จ.ชลบุรี ปริมาณใกล้เคียงกัน คือ 3,116 และ 2,959 หน่วย ตามลำดับ

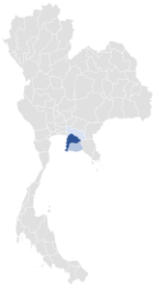
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในพื้นที่ EEC ปี 2567 พบว่า มีจำนวน 19,924 หน่วย ลดลง 24.9%YoY มูลค่ารวม 74,497 ล้านบาท ลดลง 13.2%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรร จำนวน 10,490 หน่วย ลดลง 38.5%YoY มูลค่ารวม 35,272 ล้านบาท ลดลง 34.7%YoY อาคารชุด จำนวน 9,300 หน่วย ลดลง 2.0%YoY มูลค่ารวม 35,550 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.6% และวิลล่า จำนวน 134 หน่วย เพิ่มขึ้น 32.7%YoY มูลค่ารวม 3,675 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.1%YoY ทั้งนี้ แม้ยอดขายได้ใหม่ของอาคารชุดมีการปรับลดลง แต่มูลค่ารวมยังเพิ่มขึ้น สะท้อนระดับราคาอาคารชุดในพื้นที่ EEC ที่เพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะใน จ.ชลบุรี และ จ.ระยอง ส่วนวิลล่า ยังคงมียอดขายได้ใหม่ที่เติบโตต่อเนื่องจากปี 2565

หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขาย (Remaining Supply) ในพื้นที่ EEC ปี 2567 มีจำนวน 41,605 หน่วย เพิ่มขึ้น 0.4%YoY มูลค่ารวม 165,883 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.5% แบ่งเป็นบ้านจัดสรร จำนวน 23,122 หน่วย ลดลง 4.5%YoY มูลค่ารวม 81,940 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.0%YoY อาคารชุด จำนวน 18,145 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.4%YoY มูลค่ารวม 73,895 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.4% และวิลล่า จำนวน 338 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.0%YoY มูลค่ารวม 10,048 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.5%YoY ทั้งนี้ ยอดขายได้ใหม่ที่ชะลอตัวลง ส่งผลให้หน่วยเหลือขายยังคงเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจากปีก่อน

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ปี 2562-2567



ที่มา : REIC



ทั้งนี้ ในปี 2567 ปัจจัยที่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ได้แก่ 1) การดำเนินมาตรการปรับลดค่าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์และลดค่าจดทะเบียนการจำนองสังหาริมทรัพย์ลงจนถึงสิ้นปี ซึ่งช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ EEC ในช่วงครึ่งปีหลัง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยใน จ.ชลบุรี และ จ.ระยอง ให้ปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรกที่ชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2566 2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวในพื้นที่ EEC 3) การย้ายฐานการผลิตและการลงทุนจากต่างประเทศสำหรับบางอุตสาหกรรม รวมถึง 4) แรงซื้อจากชาวต่างชาติที่เข้ามาซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งยังเติบโตดีใน จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา โดยมีการเติบโตสูงจากชาวยุโรป โดยเฉพาะคนจากกลุ่มประเทศสแกนดิเนเวียที่เข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยใน จ.ระยอง และชาวไต้หวัน ที่เข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยใน จ.ฉะเชิงเทรา อย่างไรก็ตาม ในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ปี 2567 หดตัวลงจากปีก่อน เห็นได้จากอัตราการดูดซับที่ลดต่ำลงในทุกประเภทที่อยู่อาศัย โดยปัจจัยกดดันสำคัญมาจากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยกู้ยืม และส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) อยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท

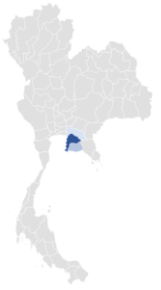
สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ปี 2568 คาดว่าจะได้รับแรงสนับสนุนจากภาครัฐผ่านนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย เหลือ 0.01% และมาตรการผ่อนคลายการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ Loan-to-Value (LTV) เป็นต้น รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โครงการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ และเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษในพื้นที่ EEC นอกจากนี้ การลงทุนจากต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในอุตสาหกรรมใหม่ เช่น Data Center และ Semiconductor ยังจะช่วยเพิ่มความต้องการในที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับแรงงานทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ ทดแทนผลจากอุตสาหกรรมดั้งเดิม เช่น ยานยนต์และชิ้นส่วน เป็นต้น ที่มีการชะลอตัวลง อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดีตลาดฯ จะยังเผชิญกับที่อยู่อาศัยเหลือขายที่อยู่ในตลาดจำนวนมากและกำลังซื้อภาคครัวเรือนที่อาจยังไม่ฟื้นตัว รวมถึงแรงกดดันจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ อีกทั้งตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง ซึ่งยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยมือหนึ่งต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงยิ่งขึ้น

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายณัฐชาติ วิรุฬห์ท้าว (nuttachattv@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอง ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตถ์
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตณ ศรีทองเดิม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรัตน์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง