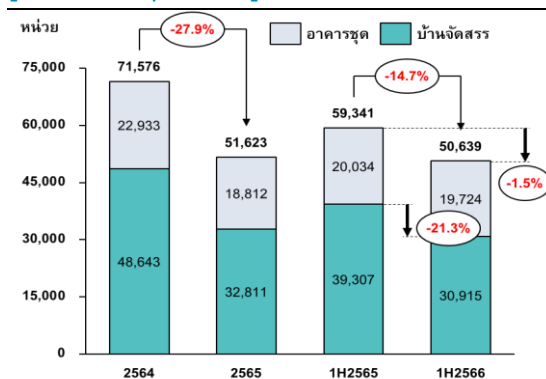


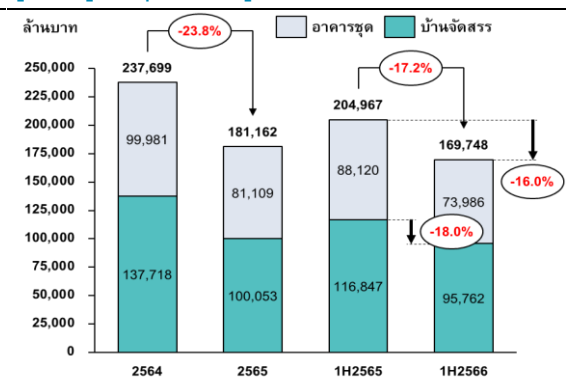
ภาพรวมธุรกิจ

- ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ประกอบด้วย ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยมีจำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply) 50,639 หน่วย ลดลง 14.7%YoY และมีมูลค่ารวม 1.70 แสนล้านบาท ลดลง 17.2%YoY แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจำนวน 19,724 หน่วย มูลค่า 73,986 ล้านบาท ลดลง 1.5%YoY และ 16.0%YoY ตามลำดับ ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร จำนวน 30,915 หน่วย มูลค่า 95,762 ล้านบาท ลดลง 21.3%YoY และ 18.0%YoY ตามลำดับ หากพิจารณาเฉพาะพื้นที่เมืองพัทยา (โซนหาดจอมเทียน และพัทยา-เขาพระตำหนัก ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการประเภทอาคารชุด) พบว่า มีอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมด 9,829 หน่วย มูลค่า 49,379 ล้านบาท ลดลง 24.0%YoY และ 28.6%YoY ตามลำดับ

รูปที่ 1 จำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดในพื้นที่ EEC



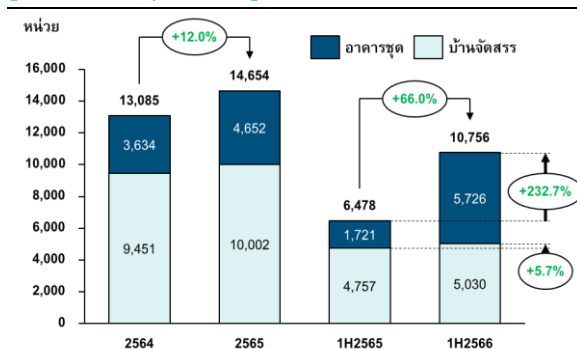
รูปที่ 2 มูลค่าอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดในพื้นที่ EEC



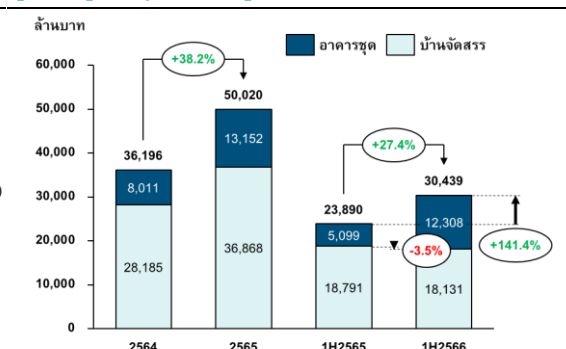
ที่มา : เรียบเรียงข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC), ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

- อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีทั้งสิ้น 10,756 หน่วย มูลค่า 30,438 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 66.0%YoY และ 27.4%YoY จากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่เติบโตสูงเป็นสำคัญ โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นถึง 232.7%YoY ซึ่งโครงการส่วนใหญ่ 62.9% เปิดขายใน จ.ชลบุรี จำนวน 3,604 หน่วย เพิ่มขึ้น 209.9%YoY และหากพิจารณาเฉพาะพื้นที่เมืองพัทยา (โซนหาดจอมเทียน และพัทยา-เขาพระตำหนัก ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการประเภทอาคารชุด) พบว่า มีจำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 838 หน่วย มูลค่า 2,968 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 166.0%YoY และ 16.1%YoY ตามลำดับ

รูปที่ 3 จำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่ EEC



รูปที่ 4 มูลค่าอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่ EEC



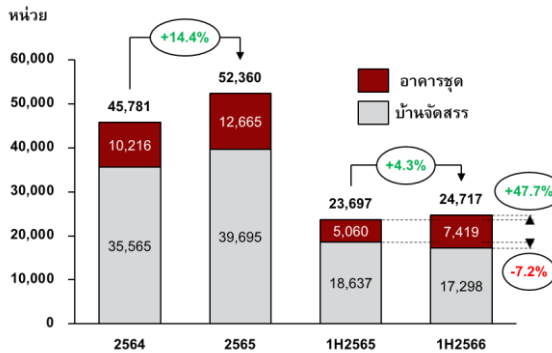
ที่มา : เรียบเรียงข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC), ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

Disclaimer:

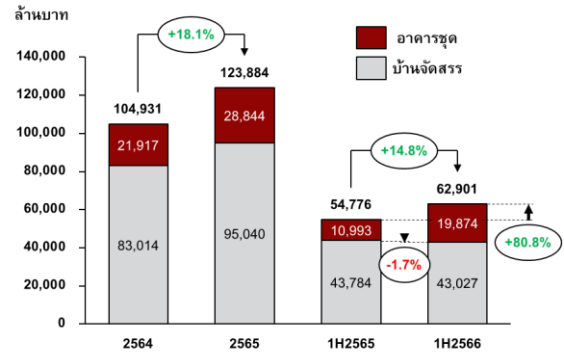
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล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

- สำหรับด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีทิศทางปรับเพิ่มขึ้น สาเหตุจากรัฐบาลยังคงมีมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ 1 และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 ประกอบกับช่วงปลายปี 2565 มีการเร่งซื้อขายก่อนที่จะสิ้นสุดมาตรการผ่อนปรนเงื่อนไข LTV สะท้อนจากจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 24,717 หน่วย มูลค่า 62,901 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.3%YoY และ 14.8%YoY ตามลำดับ โดยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีอัตราการขยายตัวของยอดการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 47.7%YoY และ 80.8%YoY ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในจังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 90%

รูปที่ 5 จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC



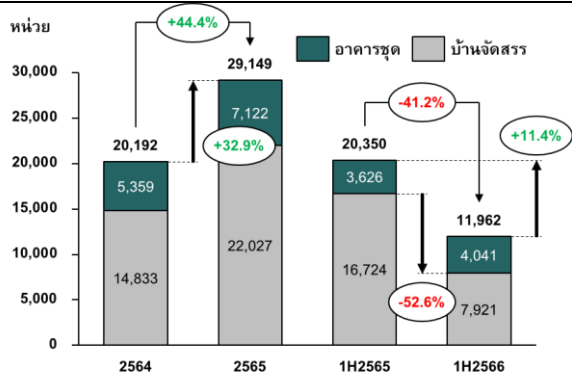
รูปที่ 6 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC



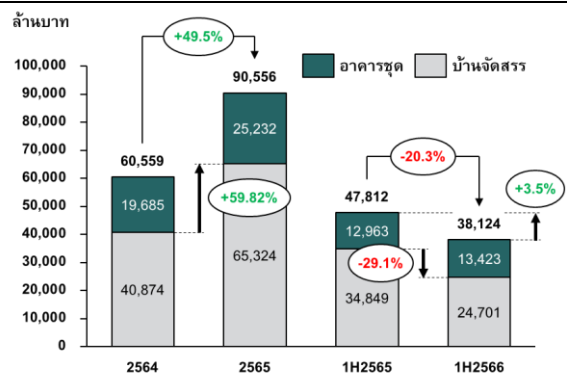
ที่มา : เรียบเรียงข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC), ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮอร์ส

- นอกจากนี้ หากพิจารณายอดขายได้ใหม่ (New Sale) ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 พบว่า ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ซึ่งมีจำนวน 11,962 หน่วย ลดลง 41.2%YoY มูลค่า 38,124 ล้านบาท ลดลง 20.3%YoY ซึ่งปรับลดลงจากโครงการประเภทบ้านจัดสรรที่ปรับลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 52.6%YoY และ 29.1%YoY ตามลำดับ โดยเฉพาะยอดขายในโครงการประเภททาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวที่มีสัดส่วนรวมกันมากกว่า 75% ของโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรทั้งหมด ขณะที่โครงการประเภทอาคารชุดยังมีทิศทางเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 11.4%YoY และหากพิจารณาเฉพาะพื้นที่เมืองพัทยา (โซนหาดจอมเทียน และพัทยา-เขาพระตำหนัก ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการประเภทอาคารชุด) พบว่า มีจำนวนยอดขายใหม่ 809 หน่วย มูลค่า 4,341 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 5.6%YoY และ 1.8%YoY ตามลำดับ

รูปที่ 7 จำนวนยอดขายได้ใหม่ (New Sales)



รูปที่ 8 มูลค่ายอดขายได้ใหม่ (New Sales)



ที่มา : เรียบเรียงข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC), ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮอร์ส

Disclaimer:

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

แนวโน้มธุรกิจ

- สำหรับแนวโน้มธุรกิจธุรกิจที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) และเมืองพัทยาในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าจะมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่คาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากมาตรการฟรีวีซ่าที่เริ่มมีผลบังคับใช้แล้ว รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติอื่นๆ อย่างเช่น รัสเซีย อินเดีย เวียดนาม เกาหลีใต้ ยุโรป และสหรัฐฯ ที่ยังเติบโตดี สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน รัสเซีย และยุโรป ยังมีทิศทางเพิ่มขึ้นชัดเจนตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 โดยมีความต้องการซื้อในหลายกลุ่ม ทั้งกลุ่มฮอลิเดย์โฮม บ้านหรู แบบพูลวิลล่า และห้องชุด ที่รองรับทั้งการท่องเที่ยว การพักผ่อน และลงทุนในระยะยาว เป็นต้น โดยประเภทที่อยู่อาศัยที่นิยมเลือกซื้อจะเป็นห้องชุดขนาดกลางและใหญ่ที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 35-200 ตารางเมตร ในระดับราคาตั้งแต่ 5-6 ล้านบาท ซึ่งพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) และเมืองพัทยายังคงได้รับอานิสงส์จากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐและมาตรการส่งเสริมการลงทุนต่างๆ ที่ส่งผลให้การลงทุนในพื้นที่ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง
- ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยพื้นที่ EEC ในปี 2567 จะฟื้นตัวขึ้น โดยคาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนทั้งสิ้น 17,449 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.2%YoY แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,112 หน่วย และโครงการอาคารชุด 9,338 หน่วย รวมถึงคาดว่าจะมียอดขายใหม่ จำนวน 27,495 หน่วย เพิ่มขึ้น 16.5%YoY แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 16,476 หน่วย และโครงการอาคารชุด 11,019 หน่วย ด้านอัตราดูดซับโดยรวมจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2566 ที่ 3.9% เป็น 4.1%
- อย่างไรก็ตาม แม้ว่าภาพรวมภาคการท่องเที่ยวของไทยจะปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ แต่ทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังเผชิญกับความไม่แน่นอนหลายประการ โดยเฉพาะเศรษฐกิจของประเทศสำคัญอย่างสหรัฐฯ ยุโรป และจีนที่ยังเผชิญกับความเสี่ยงและมีความเปราะบางสูง ประกอบกับสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครนที่ยังยืดเยื้อ รวมถึงความขัดแย้งใหม่ระหว่างอิสราเอล-ปาเลสไตน์ที่อาจลุกลามเป็นสงครามในระดับภูมิภาค ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเดินทางและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวทั่วโลก ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อ การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติและความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า

ผู้จัดทำวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

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