

2 อสังหาริมทรัพย์ พุ่งทะลุ

ชีพพลายทะลัก

ราคาพุ่ง-ยอดขายผิด

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตะวันออกพุ่งทะลุ

ชีพพลายทะลัก-ราคาพุ่ง-ยอดขายผิด

โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายปี 2560 ภาคตะวันออก

จังหวัด	บ้านจัดสรร			อาคารชุด			รวม		
	โครงการ	หน่วยในผังโครงการ	หน่วยเหลือขาย	โครงการ	หน่วยในผังโครงการ	หน่วยเหลือขาย	โครงการ	หน่วยในผังโครงการ	หน่วยเหลือขาย
ชลบุรี	498	66,569	23,515	210	84,677	12,296	708	151,246	35,811
ระยอง	199	26,946	9,599	22	4,007	606	221	30,953	10,205
ฉะเชิงเทรา	45	10,432	3,565	1	607	160	46	11,039	3,725
รวม	742	103,947	36,679	233	89,291	13,062	975	193,238	49,741

ประเภทโครงการพัก หน่วย : ภูเก็ต

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้เปิดเผยผลสำรวจ “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561 โอกาสการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การขับเคลื่อน EEC” โดยมีการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ล่าสุด ณ ไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีตัวเลขน่าสนใจอย่างยิ่ง

โหมลงทุนแข่งอัตราเติบโตประชากร

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวไว้ว่า ผลสำรวจภาคตะวันออก 8 จังหวัด มีจำนวนที่อยู่อาศัยสะสม (housing stock) ปี 2560 ประมาณ 2.6 ล้านหลัง หรือ 10% ของที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ โดยเฉพาะ 3 จังหวัด คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มี housing stock รวมกว่า 1.73 ล้านหลัง หรือคิดเป็น 67.4% ของภาคตะวันออก เมื่อดูข้อมูลอัตราการเติบโตของประชากรทั่วประเทศอยู่ที่ 0.5% และภาคตะวันออกเติบโต 1.2% โดยเฉพาะชลบุรี มีการ

เติบโต 2% สูงกว่าอัตราการเติบโตทั่วประเทศถึง 4 เท่า ระยองเติบโต 0.7% ฉะเชิงเทรา 1.8% แสดงว่า อัตราการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยมีมากกว่าอัตราการเติบโตของประชากร ทั้งนี้ เมื่อเจาะลึกข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ในภาคตะวันออกพบว่า ปี 2560 มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ 47,256 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด 14,885 หน่วย รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์ 13,871 หน่วย และบ้านเดี่ยว 12,653 หน่วย ตามลำดับที่น่าสนใจคือ หน่วยโอนปี 2560 ต่ำกว่าหน่วยโอนในปี 2558 และ 2559 โดยปี 2558 ทาวน์เฮาส์มีการโอนมากที่สุด 22,189 หน่วย รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว 15,547 หน่วย และอาคารชุด 13,127 หน่วย สอดคล้องกับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ คือ อาคารชุด 30,637 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 25,130 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ 15,657 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยในขณะนี้เปลี่ยนมาเป็นอาคารชุดมากขึ้น

ธอส.ชี้ที่อยู่อาศัยเหลือขายอื้อ

ดร.วิชัยกล่าวว่า ปี 2560 โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่าง

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/บพหน้า

วันที่: จันทร์ 30 เมษายน - พุธ 2 พฤษภาคม 2561

ปีที่: 40

ฉบับที่: 5040

หน้า: 1 (ซ้าย), 2

Col.Inch: 105.63 Ad Value: 142,600.50

PRValue (x3): 427,801.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: ตลาดอสังหาฯตะวันออกฝุ่นตลบ ชัฟฟลายทะเล็ก-ราคาพุ่ง-ยอดขายผิด

การขายในภาคตะวันออกมีทั้งหมด 975 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการกว่า 193,238 หน่วย ขณะนี้เหลือขายอยู่ 49,741 หน่วย ได้แก่ ชลบุรี มีการพัฒนาค่อนข้างหนาแน่นทุกอำเภอ สัดส่วนอาคารชุดเป็นสินค้าหลักถึง 56% มีโครงการทั้งหมด 708 โครงการ 151,246 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 428,772 ล้านบาท ประกอบด้วย บ้านจัดสรร 66,569 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ที่มี 73,533 หน่วย เป็นอาคารชุด 84,677 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ที่ 101,451 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเหลือขาย 35,811 หน่วย แยกเป็น บ้านจัดสรร 498 โครงการ 66,569 หน่วย เหลือขาย 23,515 หน่วย และอาคารชุด มี 210 โครงการ 84,677 หน่วย เหลือขาย 12,296 หน่วย

โดยพบว่าอำเภอบางละมุง มีจำนวนโครงการมากที่สุด ในชลบุรี มีมูลค่ามากที่สุดถึง 47.6% ของจังหวัด และในจำนวนนี้เป็นมูลค่าอาคารชุดมากถึง 78.2% หรือ 159,546 ล้านบาท รองลงมาเป็นอำเภอศรีราชา มูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยสูงถึง 94,453 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ เช่นเดียวกับอำเภอเมืองชลบุรี ที่ไฟกัสมทาวน์เฮาส์เป็นหลัก ขณะที่สัดส่วนมีสัดส่วนของบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก หากมองในแง่ของระดับราคา ส่วนใหญ่กว่า 31.4% อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท และอยู่ในอำเภอบางละมุง ศรีราชา พานทอง และบ้านบึง ขณะที่อำเภอเมืองชลบุรีและพนัสนิคม ระดับราคาลดลงมาอยู่ที่ 1.5-2 ล้านบาท ด้านของอำเภอสัตหีบราคาสูงถึง 3-5 ล้านบาท

ระยองมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 221 โครงการ จำนวน 30,953 หน่วย มูลค่ากว่า 76,273 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 26,943 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มี 21,839 หน่วย เป็นอาคารชุด 4,007 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ที่มี 5,187 หน่วย จากจำนวนโครงการทั้งหมดเหลือขาย 10,205 หน่วย แยกเป็น บ้านจัดสรร 199 โครงการ 26,946 หน่วย เหลือขาย 9,599 หน่วย และอาคารชุด 22 โครงการ 4,007 หน่วย เหลือขาย 606 หน่วย โดยโครงการส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอปลวกแดงมากที่สุด รองมาเป็นอำเภอเมืองระยอง

โดยมีโครงการที่เปิดการขายใหม่ ปี 2560 จำนวน 25 โครงการ 2,557 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 6,024 ล้านบาท ซึ่งภาพรวมจังหวัดระยองมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุดในอำเภอเมือง ทาวน์เฮาส์ในอำเภอปลวกแดง และบ้านแฝดในอำเภอปลวกแดง ตามลำดับ ขณะที่ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท

จังหวัดฉะเชิงเทรา มีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 46 โครงการ 11,039 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 32,911 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 10,432 หน่วย อาคารชุด 607 หน่วย โดยส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีโครงการเหลือขาย 3,725 หน่วย แยกเป็น บ้านจัดสรร 45 โครงการ 10,432 หน่วย เหลือขาย 3,565

หน่วย และอาคารชุดมีเพียง 1 โครงการ 607 หน่วย เหลือขาย 160 หน่วย

แบรนต์ใหญ่ชะลอลงทุน

นายมีศักดิ์ ชูทรัพย์โชติ นายกสมภาคอสังหาริมทรัพย์ชลบุรี กล่าวว่า ก่อนหน้านี้ถือได้ว่าเป็นยุคทองของจังหวัดชลบุรีที่มียอดขายอสังหาฯสูงมาก และมีผู้ประกอบการรายใหญ่แห่กันเข้ามาลงทุน แต่ช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา แบรนต์ใหญ่ ๆ ชะลอการลงทุน ลดราคา และมีบางโครงการไม่สามารถขายได้ เป็นสัญญาณว่าความต้องการบ้านยังไม่เพิ่มขึ้นรวดเร็วมาก ปัจจัยสำคัญมาจากราคาที่ดินที่ปรับขึ้นสูง ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นตาม จนลูกค้าไม่สามารถรับได้ นอกจากนี้การอนุมัติสินเชื่อของธนาคารในกลุ่มลูกค้าระดับล่าง ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยราคาช่วง 1 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่ใหญ่ที่สุดมีความเข้มงวดขึ้น ทำให้กำลังซื้อชะลอตัว

“วิจิตร” ซีเรียลดีมานด์ EEC ใช้เวลา 10 ปี

ด้าน ดร.สิวงษ์ สุขะมงคล ประธานกรรมการบริหาร บริษัทวิจิตร กรุ๊ป เปิดเผยว่า สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในฉะเชิงเทรา ปัจจุบันขึ้นอยู่กับนิคมอุตสาหกรรม 4 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ นิคมอุตสาหกรรม 304 โดยความต้องการซื้อบ้านดำเนินไปอย่างช้า ๆ หากยังไม่เกิดนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่

ทั้งนี้ บริเวณช่วงถนนมอเตอร์เวย์จนถึงตัวเมืองฉะเชิงเทราที่ผ่านมาหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมาก รวมแล้วกว่า 50 โครงการ แบ่งเป็นกลุ่มธุรกิจจากส่วนกลาง เช่น เดอะทรัสต์ ของกลุ่ม บมจ.ควอลิตี้ เฮาส์, เจย์ทาวด์ ของ บมจ.เจ.เอส.พี.เพพ ของ บมจ.เอสซี แอสเสทฯ, โลโอ ของ บมจ.ลิลลี่ หรือเพอร์ตี นอกจากนี้เป็นกลุ่มผู้ประกอบการในพื้นที่อีก 35 โครงการ ระดับราคาตั้งแต่ 3-10 ล้านบาทต่อหน่วย มีจำนวนคงเหลือ 3,500 หน่วย จากทั้งหมด 10,000 หน่วย

นอกจากนี้ในฉะเชิงเทรามีแบรนต์ท้องถิ่น ซึ่งตั้งราคาที่ต่ำกว่าแบรนต์จากส่วนกลาง เนื่องจากต้นทุนที่ดินน้อยกว่าจากการที่มีที่ดินสะสมตั้งแต่ราคายังไม่สูงมาก ทำให้ไม่มีความกดดันด้านการตั้งราคา ส่งผลให้ทุนจากส่วนกลางไม่สามารถแข่งขันได้ในตลาดระดับกลางจนถึงล่าง หรือราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท ที่เห็นได้ชัดคือ บ้านเดี่ยว 3-4 ล้านบาท ยังพอขายได้ แต่ธนาคารมีการชะลอการปล่อยกู้ ทำให้ความต้องการของลูกค้าเปลี่ยนไปเป็นบ้านแฝดและทาวน์เฮาส์แทน

ทั้งนี้ จากกรณีศึกษาอีสเทิร์นซีบอร์ด กว่าจะเต็มศักยภาพใช้เวลากว่า 10 ปี ทำให้คาดเดาได้ว่าอีอีซีจะดำเนินงานไปถึงเป้าหมายอาจใช้เวลาไม่ต่ำกว่า 5 ปี และกว่าจะมีเรียลดีมานด์ในภาคอสังหาฯอาจใช้เวลาไม่ต่ำกว่า 10 ปี เพราะคนยังไม่มา คนจะมาต่อเมื่ออุตสาหกรรมมา และในอุตสาหกรรมสมัยใหม่เองใช้คนในปริมาณน้อย ทำให้คนที่มาอยู่จริงอาจจะไม่มากเท่าที่คาดการณ์ไว้ ในระดับ 10 ล้านคน จึงเป็นไปได้ยาก