

20 มีนาคม 2558

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดสัมมนา “วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ” ณ โรงแรมฮอลิเดย์อินน์ เชียงใหม่ ในวันศุกร์ที่ 20 มีนาคม 2558 โดยนายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ นำเสนอข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุดในพื้นที่ดังกล่าว ประกอบด้วยจังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา อุตรดิตถ์ ตาก กำแพงเพชร นครสวรรค์ นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ยังได้เชิญผู้ทรงคุณวุฒิอื่นมาร่วมบรรยายและเสวนา

ข้อมูลที่น่าเสนอมาจากการสำรวจภาคสนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 โดยเป็นข้อมูลของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย

จังหวัดเชียงใหม่ มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายแบ่งเป็น บ้านจัดสรร 145 โครงการ หน่วยในผังประมาณ 14,900 หน่วย อาคารชุด 59 โครงการ หน่วยในผังประมาณ 8,400 หน่วย และบ้านพักตากอากาศ 2 โครงการ หน่วยในผังประมาณ 65 หน่วย

มี**โครงการบ้านจัดสรร**ซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 145 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 14,900 หน่วย มีมูลค่าโครงการการตามหน่วยในผังรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 57,300 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 6,200 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 24,000 ล้านบาท (เทียบกับปีก่อนหน้ามี 131 โครงการ 14,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 6,600 หน่วย)

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าโครงการบ้านจัดสรรกระจายอยู่ใน 4 อำเภอหลัก คือ อำเภอสันกำแพง 32 โครงการ มีหน่วยในผัง 3,840 หน่วย (เหลือขาย 1,770 หน่วย) อำเภอเมืองเชียงใหม่ 31 โครงการ 2,700 หน่วย (เหลือขาย 920 หน่วย) อำเภอสันทราย 28 โครงการ 2,600 หน่วย (เหลือขาย 1,090 หน่วย) และอำเภอหางดง 26 โครงการ 2,820 หน่วย (เหลือขาย 1,290 หน่วย) นอกจากนี้ยังมีอยู่ในอำเภอสарภี 17 โครงการ 1,800 หน่วย (เหลือขาย 770 หน่วย) อำเภอดอยสะเก็ด 7 โครงการ 850 หน่วย (เหลือขาย 290 หน่วย) และอำเภอแมริม 4 โครงการ 300 หน่วย (เหลือขาย 110 หน่วย)

แบ่งตามประเภท บ้านเดี่ยวมีร้อยละ 77 ของหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมด ทาวน์เฮ้าส์มีร้อยละ 8 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีร้อยละ 7 ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและที่ดินเปล่าในโครงการ โดยสัดส่วนบ้านเดี่ยวลดลงและสัดส่วนทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นและจากปีก่อน (จากร้อยละ 85 และร้อยละ 5 ตามลำดับในปีก่อน)

บ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์พักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-5 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1-3 ล้านบาท

ในภาพรวมมีบ้านเดี่ยวเหลือขายประมาณ 4,700 หน่วยจากหน่วยในผัง 11,500 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์เหลือขายประมาณ 340 หน่วยจากหน่วยในผัง 1,140 หน่วย อาคารพาณิชย์พักอาศัยเหลือขายประมาณ 570 หน่วยจากหน่วยในผัง 1,060 หน่วย และบ้านแฝดเหลือขายประมาณ 300 หน่วยจากหน่วยในผัง 540 หน่วย

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าร้อยละ 55 เป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จ ร้อยละ 18 เป็นหน่วยซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้าง ส่วนอีกร้อยละ 27 เป็นหน่วยที่ยังไม่เริ่มสร้าง ทั้งนี้ มีบ้านสร้างเสร็จเหลือขายรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 890 หน่วย (โดยพบว่าหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จมีเพิ่มมากกว่าปีที่แล้ว ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 43 และหน่วยซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้างลดลงจากร้อยละ 33)

ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีส่วนแบ่งการตลาดเพียงร้อยละ 10 ของจำนวนโครงการ และร้อยละ 12 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยผู้ประกอบการรายใหญ่(รวมบริษัทในเครือ) จากส่วนกลางได้แก่ แลนด์แอนด์เฮ้าส์ ศุภลาศัย ควอลิตี้เฮ้าส์ พฤกษาเรียลเอสเตท แอสสิริ

ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 59 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 8,400 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 25,800 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 3,100 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 10,100 ล้านบาท (เทียบกับปีก่อนหน้ามี 50 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 6,700 หน่วย เหลือขายประมาณ 2,900 หน่วย)

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่มากถึง 51 โครงการ มีหน่วยในผัง 7,450 หน่วย เหลือขาย 2,540 หน่วย อยู่ในอำเภอสันทราย 4 โครงการ 680 หน่วย เหลือขาย 440 หน่วย ที่เหลือกระจายอยู่ในอำเภอแมริม (2 โครงการ) หางดง (1 โครงการ) และสารภี (1 โครงการ)

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนมากถึงร้อยละ 72 เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 8 เป็นแบบสองห้องนอนร้อยละ 17 ที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป

สำหรับหน่วยห้องชุดเหลือขายประมาณ 3,100 หน่วยนั้น อยู่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ประมาณ 2,500 หน่วย อยู่ในอำเภอสันทรายประมาณ 440 หน่วย อยู่ในอำเภอแมริมประมาณ 80 หน่วย อยู่ในอำเภอหางดงประมาณ 60 หน่วย

ในภาพรวมมีห้องแบบสตูดิโอเหลือขายประมาณ 340 หน่วยจากหน่วยในผัง 680 หน่วย แบบหนึ่งห้องนอนเหลือขายประมาณ 2,170 หน่วยจากหน่วยในผัง 6,060 หน่วย แบบสองห้องนอนเหลือขายประมาณ 500 หน่วยจากหน่วยในผัง 1,390 หน่วย และแบบสามห้องนอนขึ้นไปเหลือขายประมาณ 130 หน่วยจากหน่วยในผัง 270 หน่วย

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 36 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างร้อยละ 58 และเป็นหน่วยที่ยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 6 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีเหลือขายประมาณ 800 หน่วย (โดยพบว่าหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จมีเพิ่มมากกว่าปีที่แล้วซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 17 หน่วยซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 50 และหน่วยที่ยังไม่เริ่มสร้างลดลงจากปีที่แล้วซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 33 แสดงว่ามีโครงการอาคารชุดที่ลงเสาเข็มก่อสร้างในระหว่างปีมากขึ้นและก่อสร้างเสร็จมากขึ้น)

ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีส่วนแบ่งการตลาดเพียงร้อยละ 10 ของจำนวนโครงการ แต่มีจำนวนหน่วยมากถึงร้อยละ 26 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยผู้ประกอบการรายใหญ่(รวมบริษัทในเครือ) จากส่วนกลางได้แก่ ศุภาลัย ควอลิตี้เฮ้าส์ ซาญอริสระ เอ็นซีเฮ้าซิ่ง แชนสิริ

ในประเภทบ้านพักตากอากาศหรือวิลล่า นับเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบเชิงเขาที่มีราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป และส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ขายให้กับชาวต่างชาติ หรือให้เช่าระยะยาว พบว่ามีโครงการบ้านพักตากอากาศซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 2 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 65 หน่วย ขายได้แล้วเพียงประมาณ 14 หน่วย

จังหวัดเชียงราย มีบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 37 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 3,100 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,800 หน่วย โดยอยู่ในอำเภอเมือง 30 โครงการ ที่เหลืออยู่ในอำเภอแม่สาย 5 โครงการ อยู่ในอำเภอเชียงแสนและอำเภอเชียงของแห่งละ 1 โครงการ เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 39 ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 23 อาคารพาณิชย์พักอาศัยร้อยละ 24 ที่เหลือเป็นที่ดินเปล่าจัดสรรร้อยละ 13 และบ้านแฝดร้อยละ 1

มีโครงการอาคารชุด 11 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 1,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 800 หน่วย โดยอยู่ในอำเภอเมืองทั้งสิ้น เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 27 แบบหนึ่งห้องนอนร้อยละ 68 และแบบสองห้องนอนร้อยละ 5

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดอื่น ๆ (สำรวจเฉพาะอำเภอเมือง) สรุปได้ ดังนี้

จังหวัดพิษณุโลก มีบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 31 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 1,900 หน่วย เหลือขายประมาณ 900 หน่วย เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 67 ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 16 อาคารพาณิชย์พักอาศัยร้อยละ 13 ที่เหลือเป็นที่ดินเปล่าจัดสรรและบ้านแฝด มีโครงการอาคารชุด 4 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 850 หน่วย เหลือขายประมาณ 310 หน่วย เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 75 และแบบหนึ่งห้องนอนร้อยละ 25

จังหวัดตาก (สำรวจเฉพาะอำเภอเมือง และยังไม่ได้สำรวจอำเภอแม่สอด) มีบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 14 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 210 หน่วย เหลือขายประมาณ 140 หน่วย ไม่มีโครงการอาคารชุดในอำเภอเมือง (แต่มี 3 โครงการที่อำเภอแม่สอด)

จังหวัดกำแพงเพชร มีบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 11 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 360 หน่วย เหลือขายประมาณ 190 หน่วย มีอาคารชุด 1 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 90 หน่วย เหลือขายประมาณ 20 หน่วย

จังหวัดนครสวรรค์ มีบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 19 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 1,900 หน่วย เหลือขายประมาณ 600 หน่วย มีโครงการอาคารชุด 4 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 600 หน่วย เหลือขายประมาณ 170 หน่วย

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์