

31 มีนาคม 2560

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2559 และแนวโน้มปี 2560

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำรายงาน “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ” เพื่อนำเสนอข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุดในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก โดยเป็นข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2559 ประเภทโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย ทั้งนี้เป็นการจัดเก็บข้อมูลเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย



ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ มีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อ GPP หรือผลิตภัณฑ์มวลรวมกลุ่มจังหวัดภาคเหนือ โดยมี Mega Projects ซึ่งจะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นตัวขับเคลื่อนการลงทุนของภาคเอกชนที่สำคัญ โครงการดังกล่าวประกอบด้วย โครงการขยายสนามบินเชียงใหม่เพื่อรองรับการเดินทางของนักท่องเที่ยว 18 ล้านคนในปี 2568 โครงการ High speed train สายกรุงเทพฯ-เชียงใหม่ โครงการ Motorway เชื่อมเชียงใหม่-เชียงราย และโครงการก่อสร้างอุโมงค์ทางลอดบริเวณสามแยกแม่ใจ เป็นต้น แผนการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมดังกล่าวได้เปิดพื้นที่การพัฒนาใหม่ๆ รวมถึงส่งผลโดยตรงต่อความหนาแน่นของโครงการที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

จังหวัดเชียงใหม่

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยประเภท**โครงการบ้านจัดสรร** พบว่ามีโครงการอยู่ระหว่างการขายจำนวน 176 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 20,667 หน่วย เหลือขายประมาณ 7,459 หน่วย (เทียบกับปีก่อนหน้ามี 159 โครงการ หน่วยในผัง 17,270 หน่วย เหลือขายประมาณ 7,042 หน่วย) โดยโครงการบ้านจัดสรรกระจายอยู่ใน 4 อำเภอหลัก คือ อำเภอสันกำแพง 31 โครงการมีหน่วยในผัง 4,318 หน่วย (เหลือขาย 1,767 หน่วย) อำเภอเมืองเชียงใหม่ 42 โครงการ 3,853 หน่วย (เหลือขาย 1,327 หน่วย) อำเภอสันทราย 35 โครงการ 3,628 หน่วย (เหลือขาย 1,438 หน่วย) และอำเภอหางดง 33 โครงการ 4,242 หน่วย (เหลือขาย 1,589 หน่วย) นอกจากนี้ยังมีอยู่ในอำเภอสารภี 12 โครงการ 2,006 หน่วย (เหลือขาย 536 หน่วย) อำเภอดอยสะเก็ด 13 โครงการ 1,558 หน่วย (เหลือขาย 451 หน่วย) และอำเภอแมริม 9 โครงการ 1,025 หน่วย (เหลือขาย 320 หน่วย)

แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุดมีร้อยละ 68 ของหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมด ทาวน์เฮ้าส์มีร้อยละ 12 อาคารพาณิชย์มีร้อยละ 6 บ้านแฝดมีร้อยละ 7 ที่เหลือเป็นที่ดินเปล่าจัดสรร โดยสัดส่วนบ้านเดี่ยวลดลงจากร้อยละ 77 ในปีก่อนหน้า ซึ่งบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์พักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท

โดยภาพรวมมีบ้านเดี่ยวเหลือขายประมาณ 4,870 หน่วยจากหน่วยในผัง 13,998 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์เหลือขายประมาณ 794 หน่วย จากหน่วยในผัง 2,499 หน่วย อาคารพาณิชย์พักอาศัยเหลือขายประมาณ 579 หน่วย จากหน่วยในผัง 1,287 หน่วย และบ้านแฝดเหลือขายประมาณ 659 หน่วย จากหน่วยในผัง 1,395 หน่วย

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าร้อยละ 58 เป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จ ร้อยละ 15 เป็นหน่วยซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้าง ส่วนอีกร้อยละ 27 เป็นหน่วยที่ยังไม่เริ่มสร้าง ทั้งนี้ มีบ้านจัดสรรสร้างเสร็จเหลือขายรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 1,460 หน่วย

โครงการอาคารชุด จากการสำรวจพบว่ามีโครงการอยู่ระหว่างการขายจำนวน 53 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 8,620 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 23,580 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 3,072 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 10,340 ล้านบาท (เทียบกับปีก่อนหน้ามี 53 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 7,659 หน่วย เหลือขายประมาณ 3,273 หน่วย)

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอเมืองเชียงใหม่มากถึง 49 โครงการ มีหน่วยในผัง 7,771 หน่วย เหลือขาย 2,743 หน่วย อยู่ในอำเภอสันทราย 3 โครงการ 550 หน่วย เหลือขาย 203 หน่วย อยู่ในอำเภอหางดง 2 โครงการ 199 หน่วย เหลือขาย 101 หน่วย ที่เหลือกระจายอยู่ในอำเภอแมริม และสารภี

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนมากถึงร้อยละ 63 ส่วนใหญ่ อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท เป็นแบบสองห้องนอนร้อยละ 16 เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 20 ที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป

ในภาพรวม มีห้องแบบสตูดิโอเหลือขายประมาณ 521 หน่วยจากหน่วยในผัง 1,704 หน่วย แบบหนึ่งห้องนอนเหลือขายประมาณ 2,021 หน่วยจากหน่วยในผัง 5,466 หน่วย แบบสองห้องนอนเหลือขายประมาณ 481 หน่วยจากหน่วยในผัง 1,363 หน่วย และแบบสามห้องนอนขึ้นไปเหลือขายประมาณ 49 หน่วยจากหน่วยในผัง 87 หน่วย

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 44 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างร้อยละ 51 และเป็นหน่วยที่ยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 5 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีเหลือขายประมาณ 1,000 หน่วย (โดยพบว่าหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จมีเพิ่มมากกว่าปีที่แล้วซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 36 หน่วยอยู่ในระหว่างก่อสร้างลดลงจากปีที่แล้วซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 58 และหน่วยที่ยังไม่เริ่มสร้างลดลงจากปีที่แล้วซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 6 แสดงว่ามีโครงการอาคารชุดที่ลงเสาเข็มก่อสร้างในระหว่างปีมากขึ้นและก่อสร้างเสร็จมากขึ้น)

ประเภทบ้านพักตากอากาศหรือวิลล่า นับเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบเชิงเขาที่มีราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป และส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ขายให้กับชาวต่างชาติ หรือให้เช่าระยะยาว พบว่ามีโครงการบ้านพักตากอากาศซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 2 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 67 หน่วย ขายได้แล้วเพียงประมาณ 15 หน่วย

จังหวัดเชียงราย

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยประเภท**โครงการบ้านจัดสรร**ซึ่งอยู่ระหว่างการขายจำนวน 42 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 3,283 หน่วย มีมูลค่าโครงการการตามหน่วยในผังรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 9,000 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 1,745 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 5,500 ล้านบาท (เทียบกับปีก่อนหน้ามี 35 โครงการ 2,953 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,781 หน่วย)

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าโครงการบ้านจัดสรรกระจายอยู่ใน 4 อำเภอได้แก่ อำเภอเมืองเชียงราย 35 โครงการ มีหน่วยในผัง 2,802 หน่วย (เหลือขาย 1,488 หน่วย) อำเภอแม่สาย 4 โครงการ 332 หน่วย (เหลือขาย 169 หน่วย) อำเภอเชียงแสน 2 โครงการ 135 หน่วย (เหลือขาย 81 หน่วย) และอำเภอเชียงของ 1 โครงการ 14 หน่วย (เหลือขาย 7 หน่วย)

แบ่งตามประเภท พบว่าเป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุดมีร้อยละ 38 ของหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมด รองลงมาเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์มีร้อยละ 26 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีร้อยละ 21 ที่ดินเปล่ามีร้อยละ 12 อันดับสุดท้ายเป็นประเภทบ้านแฝดมีร้อยละ 3 ตามลำดับ

บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1-1.5 ล้านบาท อาคารพาณิชย์และบ้านแฝดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท

ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีเพียงรายเดียวเท่านั้น คือแลนด์แอนด์เฮ้าส์ ทำเพียง 1 โครงการ จำนวน 30 หน่วย และมีผู้ประกอบการรายกลางจากส่วนกลางซึ่งไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

โครงการอาคารชุด จากการสำรวจพบว่าโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการขายจำนวน 11 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 1,949 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 3,900 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 556 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 1,800 ล้านบาท (เทียบกับปีก่อนหน้ามี 11 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 2,008 หน่วย เหลือขายประมาณ 927 หน่วย) โดยอยู่ในอำเภอเมืองเชียงรายทั้งสิ้น เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 22 แบบหนึ่งห้องนอนร้อยละ 71 และแบบสองห้องนอนร้อยละ 7 โดยห้องชุดแบบสตูดิโอส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1-1.5 ล้านบาท แบบหนึ่งห้องนอนส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.5-2 ล้านบาท และแบบสองห้องนอนส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท

จังหวัดพิษณุโลก

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยประเภท**โครงการบ้านจัดสรร**ซึ่งอยู่ในระหว่างการขายจำนวน 38 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 2,562 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,180 หน่วย โดยอยู่ในอำเภอเมืองทั้งสิ้น (เทียบกับปีก่อนหน้ามี 35 โครงการ 2,206 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,067 หน่วย) เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 61 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 16 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท อาคาร

พาณิชย์พักอาศัยร้อยละ 14 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท ที่เหลือเป็นบ้านแฝดร้อยละ 9 และที่ดินเปล่าจัดสรรร้อยละ -%

ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีเพียงรายเดียวเท่านั้น คือ แอสเสอรี่ ทำเพียง 1 โครงการ จำนวน 180 หน่วย

โครงการอาคารชุด จากการสำรวจพบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเพียง 5 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 1,119 หน่วย เหลือขายประมาณ 360 หน่วย โดยอยู่ในอำเภอเมืองทั้งสิ้น (เทียบกับปีก่อนหน้ามีโครงการ 1,119 หน่วย เหลือขายประมาณ 459 หน่วย) เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 40 แบบหนึ่งห้องนอนร้อยละ 60 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.5-2 ล้านบาท

จังหวัดตาก

จากการสำรวจพบว่ามี**โครงการบ้านจัดสรร**ซึ่งอยู่ในระหว่างการขายจำนวน 11 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 356 หน่วย เหลือขายประมาณ 222 หน่วย โดยอยู่ในอำเภอเมือง 6 โครงการ 178 หน่วย อยู่ในอำเภอแม่สอด 5 โครงการ 178 หน่วย เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 63 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 10 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท อาคารพาณิชย์พักอาศัยร้อยละ 23 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 5-7.5 ล้านบาท ทั้งทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์พักอาศัยมีราคาสูงกว่าบ้านเดี่ยวเนื่องจากส่วนใหญ่อยู่ใน อำเภอแม่สอดเกือบทั้งหมดซึ่งเป็นอำเภอการค้าเขตชายแดนของจังหวัดตาก

โครงการอาคารชุดจากการสำรวจพบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายจำนวน 6 โครงการ มีหน่วยในผังประมาณ 788 หน่วย เหลือขายประมาณ 260 หน่วย โดยอยู่ในอำเภอแม่สอดทั้งสิ้น เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนมากถึงร้อยละ 92 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1-1.5 และ 1.5-2 ล้านบาท ที่เหลือเป็นแบบสองห้องนอนร้อยละ 4 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท แบบสตูดิโอ ร้อยละ 4 ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1-1.5 ล้านบาท

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6 : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์