

14 มีนาคม 2561

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2560 แนวโน้มปี 2561

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2560 และประเมินสถานการณ์ตลาดปี 2561 โดย ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวถึงข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุด ณ ไตรมาส 3 ปี 2560 ว่า ศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินการสำรวจโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ในจังหวัดสำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดขอนแก่น นครราชสีมา อุรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม พบว่าจังหวัดนครราชสีมาเป็นพื้นที่ที่มีการโครงการอยู่ระหว่างการขายสูงสุด จำนวนรวม 139 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวม 16,758 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 6,049 หน่วย รองลงมาคือจังหวัดขอนแก่น มีจำนวนรวม 68 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวม 7,981 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 2,300 หน่วย จังหวัดอุบลราชธานี มีจำนวนรวม 39 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวม 3,775 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 1,844 หน่วย จังหวัดอุรธานี มีจำนวนรวม 34 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวม 5,517 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 1,461 หน่วย และจังหวัดมหาสารคาม มีจำนวนรวม 19 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวม 2,051 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 838 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

จังหวัดขอนแก่น (อำเภอเมือง)

จากการสำรวจพบว่า มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายมีจำนวน 68 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 7,981 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 27,590 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 5,184 หน่วย ซึ่งเป็นจำนวนที่ลดลงจากปี 2559 ที่มี 5,935 หน่วย เป็นอาคารชุด 2,797 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ที่มี 3,346 หน่วย

ในจำนวนดังกล่าวเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุดร้อยละ 46 รองลงมาเป็นอาคารชุดร้อยละ 35 และอันดับสามเป็นทาวน์เฮ้าส์ 9.7 ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.9 รองลงมาอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.9

เมื่อแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าอาคารชุด ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.1 บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.8 บ้านแฝด ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.8 ทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.5 อาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.5

สำหรับหน่วยขายได้สะสม ปี 2560 ภาพรวมขายได้ร้อยละ 71.2 ต่อหน่วยทั้งหมด 7,981 หน่วย มีมูลค่าโครงการขายได้รวม 19,200 ล้านบาท และอาคารชุดมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 80.3 ต่อหน่วยทั้งหมด 2,797 หน่วย ภาพรวมเหลือขายร้อยละ 28.8 มีมูลค่าเหลือขาย 8,390 ล้านบาท และที่ดินเปล่าเหลือขายมากที่สุดร้อยละ 68.6 ต่อหน่วยทั้งหมด 35 แปลง

ทั้งนี้ อัตราการดูดซับของตลาดบ้านจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองขอนแก่น เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 โดยมีอัตราการดูดซับร้อยละ 6 ในขณะที่ ปี 2559 มีอัตราการดูดซับร้อยละ 3.5 ในช่วงเดียวกันปี 2558 มีอัตราการดูดซับร้อยละ 3

จังหวัดนครราชสีมา (อำเภอเมือง และอำเภอปากช่อง)

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่อำเภอเมืองและอำเภอปากช่อง มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการ ซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 139 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 16,758 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 65,951 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 12,524 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มี 12,081 หน่วย เป็นอาคารชุด 4,234 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ที่มี 5,552 หน่วย

มีจำนวนหน่วยอยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา ร้อยละ 77.3 มีโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 จำนวน 13 โครงการ จำนวน 1,410 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 5,510 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 11 โครงการ จำนวน 1,195 หน่วย มีมูลค่าโครงการ 4,376 ล้านบาท เป็นอาคารชุดเพียง 2 โครงการ จำนวน 215 หน่วย มีมูลค่าโครงการ 1,134 ล้านบาท โดยเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุดร้อยละ 55.8 อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมามากที่สุด รองลงมาเป็นอาคารชุด ร้อยละ 25.3 อยู่ในอำเภอปากช่องมากที่สุด อันดับสามเป็นอาคารพาณิชย์ร้อยละ 5.2 อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมามากที่สุด ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.8 รองลงมาอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.4

ที่อยู่อาศัยที่เสนอขายในจังหวัดนครราชสีมา มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3.94 ล้านบาท และอำเภอปากช่อง มีราคาเฉลี่ยสูงสุด อยู่ที่ 5.93 ล้านบาท โดยอาคารชุดส่วนใหญ่เกาะกลุ่มราคาอยู่ในระดับราคา 1.51 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.3 บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49. บ้านแฝด ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 ทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.7 อาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.5

ทั้งนี้ อัตราการดูดซับในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 ปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 5.1 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2559 ซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 3.1 ส่วนช่วงเดียวกันของปี 2558 มีอัตราดูดซับร้อยละ 10.7

จังหวัดอุบลราชธานี (อำเภอเมือง และอำเภวารินชำราบ)

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดอุบลราชธานี พบว่า ณ ไตรมาส 3 ปี 2560 มีจำนวนทั้งหมด 39 โครงการ มีจำนวนหน่วยรวม 3,775 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 10,910 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 3,055 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มี 2,754 หน่วย เป็นอาคารชุด 720 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มี 568 หน่วย

มีการโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 จำนวน 6 โครงการ จำนวน 495 หน่วยมีมูลค่าโครงการรวม 1,362 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 5 โครงการ จำนวน 343 หน่วย มีมูลค่าโครงการ 1,102 ล้านบาท เป็นอาคารชุดเพียง 1 โครงการ จำนวน 152 หน่วย มีมูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท

หน่วยทั้งหมดในผังโครงการเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุดร้อยละ 51.8 อยู่ในอำเภอเมืองอุบลราชธานี รองลงมา เป็นอาคารชุดร้อยละ 19 ซึ่งอยู่ในอำเภอเมืองอุบลราชธานีทั้งหมด อันดับสามเป็นทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 13.3 โดยอยู่ในอำเภอเมืองอุบลราชธานีมากที่สุดเช่นเดียวกัน ส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ในระดับราคา 2.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็น

ร้อยละ 56.6 รองลงมาอยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.4 โดยราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.89 ลบ. และอำเภอวารินชำราบ มีราคาเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 3.13 ลบ.

ทั้งนี้ อาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาเสนอขายในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.3 บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.6 บ้านแฝดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.2 ทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.5 อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.8

โดยมีหน่วยขายได้สะสม ปี 2560 ภาพรวมขายได้ 1,931 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 51.2 ต่อหน่วยทั้งหมด 3,775 หน่วย มีมูลค่าโครงการขายได้รวม 5,483 ล้านบาท บ้านเดี่ยวมีสัดส่วนขายได้มากที่สุด 54.8% (ต่อหน่วยทั้งหมด 4,234 หน่วย) อำเภอวารินชำราบมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 53.5 ต่อหน่วยทั้งหมด 830 หน่วย บ้านเดี่ยวมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 54.8 อำเภอเมืองอุบลราชธานีขายได้ร้อยละ 59 บ้านเดี่ยวขายได้มากที่สุดร้อยละ 53.6 ต่อหน่วยทั้งหมด 1,408 หน่วย และมีภาพรวมเหลือขาย ร้อยละ 48.8 มีมูลค่าเหลือขาย 5,427 ล้านบาท. และที่ดินเปล่าเหลือขายมากที่สุดร้อยละ 70 ต่อหน่วยทั้งหมด 20 แปลง อำเภอเมืองอุบลราชธานีขายได้ร้อยละ 59 และบ้านเดี่ยวขายได้มากที่สุด 53.6 ต่อหน่วยทั้งหมด 1,408 หน่วย อำเภอวารินชำราบขายได้ร้อยละ 49.5 และบ้านแฝดขายได้มากที่สุด 67 ต่อหน่วยทั้งหมด 88 หน่วย

จังหวัดอุตรธานี(อำเภอเมือง)

จากการสำรวจพบว่าโครงการที่อยู่อาศัย จังหวัดอุตรธานี มีจำนวน 34 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 5,517 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 16,232 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 2,495 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ที่มี 2,851 หน่วย เป็นอาคารชุด 3,022 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มี 2,928 หน่วย โดยหน่วยที่เพิ่มขึ้นเกิดจากโครงการเก่ากลับมาขายใหม่ และมีโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 จำนวน 4 โครงการ เป็นบ้านจัดสรรทั้งหมดโดยมีจำนวน 134 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 397 ล้านบาท เป็นอาคารชุดมากที่สุดร้อยละ 54.8 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 27.6 อันดับสามเป็นทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 9.7 ส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ในระดับราคา 1.51 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.7 รองลงมาอยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.9

ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองอุตรธานีมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ในระดับราคา 1.51 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.7 อาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.6 บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81 บ้านแฝดส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.6 ทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.8 อาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79

หน่วยขายได้สะสม ปี 2560 ในจังหวัดอุตรธานี ภาพรวมขายได้ร้อยละ 73.5 ต่อหน่วยทั้งหมด 5,517 หน่วย มีมูลค่าโครงการขายได้รวม 10,557 ล้านบาท และอาคารชุดมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดร้อยละ 90.8 ต่อหน่วยทั้งหมด 3,022 หน่วย โดยมีภาพรวมเหลือขายร้อยละ 26.5 มีมูลค่าเหลือขาย 5,654 ล้านบาท และบ้านเดี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์ เหลือขายมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.4 และ 50.2 ตามลำดับ โดยต่อหน่วยทั้งหมดบ้านเดี่ยวมี 1,521 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์มี 534 หน่วย