

9 มิถุนายน 2563

## วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ อุปทานปรับลดลงทุกกลุ่มสินค้า อัตราดูดซับนำห่าง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC ได้จัดทำรายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่จังหวัดสำคัญของภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่ 4 จังหวัด มีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมประมาณ 17,843 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5 ของ 26 จังหวัด ที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้สำรวจในช่วงครึ่งหลังปี 2562 โดยแบ่งเป็นจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 11,465 หน่วย เชียงราย จำนวน 3,009 หน่วย พะเยา จำนวน 2,595 หน่วย และตาก จำนวน 774 หน่วย

**ดร.วิชัย วิรัตน์** ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า จากการสำรวจพบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่ภาคเหนือมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยในจังหวัดเชียงใหม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่น้อยมาก ส่งผลให้มีโครงการอยู่ระหว่างการขายรวมทั้งสิ้น 221 โครงการ รวม 11,465 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 42,820 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 7 แบ่งเป็นอาคารชุด 2,582 หน่วย และบ้านจัดสรร 8,883 หน่วย

### จังหวัดเชียงใหม่ลงทุนอย่างระมัดระวัง เพราะสินค้าขายดียังมีสต็อกพร้อมโอนรออยู่

เมื่อพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่จากการสำรวจพบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 2,316 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 13.3 แต่ลดลงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -11.8 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายห้องชุด 647 หน่วย และเป็นบ้านจัดสรร 1,669 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 9,149 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 5.5 มูลค่ารวม 35,426 ล้านบาท โดยมีหน่วยเหลือขายประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 1,935 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 7,214 หน่วย

โดยทำเลขายดีมากที่สุด 5 อันดับแรก โดยพิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ ได้แก่ 1.ท่าเลสารภิ จำนวน 560 หน่วย 2.ท่าเลหางดงตอนบน จำนวน 536 หน่วย 3.ท่าเลแม่ใจ จำนวน 229 หน่วย 4.ท่าเลสันทราย จำนวน 208 หน่วย และ 5.ท่าเลสันกำแพง จำนวน 187 หน่วย โดยทำเลอันดับ 1 และ 2 มีอัตราดูดซับในระดับสูงคือร้อยละ 6.9 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ

สำหรับทำเลที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1. ท่าเลสันทราย จำนวน 448 หน่วย 2.ท่าเลหางดงตอนบน จำนวน 430 หน่วย 3. ท่าเล ม.พ่ายัพ จำนวน 426 หน่วย 4. ท่าเลแม่ใจ จำนวน 317 หน่วย และ 5.ท่าเล หางดงตอนล่าง จำนวน 190 หน่วย

“จากการสำรวจจะพบว่าที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ตลาดหลักยังคงเป็นอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นหลัก ซึ่งทำเลสวนรุกขชาติ และ หางดง มีอัตราดูดซับที่สูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการที่มีสินค้าใหม่เข้ามาในตลาดน้อยมาก และกลุ่มราคาที่ขายได้ดี จะอยู่ใน 2 กลุ่มระดับราคา คือ 2-3 ล้านบาท และ 3-5 ล้านบาท แต่กลุ่มระดับราคาดังกล่าวก็เป็นกลุ่มที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายอยู่จำนวนมากที่สุดเช่นกัน ดังนั้นจึงต้องใช้ความระมัดระวังในการทำตลาด”

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่อยู่ในตลาดจำนวน 9,343 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 2,050 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 4,321 หน่วยทาวน์เฮ้าส์จำนวน 1,814 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 1,025 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 133 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับที่ขยับขึ้นไปอยู่ที่ร้อยละ 3.4 ในครึ่งหลังปี 2562 หากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาในตลาดตามที่คุณข้อมูลประมาณการไว้ ภายใต้เงื่อนไขกำลังซื้อที่ลดต่ำลงเช่นในปัจจุบัน คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะเหลือประมาณสูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.6

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่า การโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาอยู่ที่ 12,156 หน่วย มูลค่าประมาณ 23,141 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 26,817 ล้านบาท โดยมูลค่าลดลงร้อยละ -14.6 ซึ่งเป็นการปรับตัวลดลงต่อเนื่องจาก 2561 ด้วยภาพรวมดังกล่าวผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การเสนอขาย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารชุดพักอาศัยที่มีอัตราการดูดซับชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องจากช่วงต้นปี 2562 และคาดว่าจะต่อเนื่องมาถึงปี 2563

### **เชียงใหม่รายสัปดาห์บ้านจัดสรรนำหวง**

จังหวัดเชียงใหม่ ศูนย์ข้อมูลฯสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัยครอบคลุมพื้นที่ 4 อำเภอหลัก ประกอบด้วยอำเภอเมืองเชียงใหม่ เชียงแสน แม่สาย และเวียงชัย ซึ่งสถานการณ์ภาพรวมครึ่งหลังปี 2562 จำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก โดยเพิ่มขึ้นจากครึ่งปีแรกร้อยละ 56.1 และเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 115.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจาก 2 ส่วนประกอบกันคือ ที่อยู่อาศัยเหลือขายจากครึ่งปีแรกจำนวน 1,811 หน่วย และมีหน่วยเปิดขายใหม่อีกจำนวน 1,239 หน่วย ส่งผลให้ ณ ครึ่งหลังปี 2562 มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 61 โครงการ รวม 3,009 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร จำนวน 2,946 หน่วย อาคารชุด 63 หน่วย

ทั้งนี้ที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ ครึ่งหลังปี 2562 จำนวน 449 หน่วย มูลค่า 1,528 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุดในทำเลในเมืองเชียงใหม่ จำนวน 292 หน่วย และทำเลสนามบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 112 หน่วย แม้ว่าทั้งสองทำเลจะเป็นทำเลที่ขายได้สูงสุดแต่ด้วยอัตราดูดซับที่ต่ำจึงยังคงเป็นทำเลที่ต้องระมัดระวังในการลงทุน

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่อยู่ในตลาดจำนวน 2,919 หน่วย ประกอบด้วย อาคารชุดจำนวน 57 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 1,359 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 690 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 262 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 551 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับที่ขยับขึ้นไปอยู่ที่ 1.7 ในครึ่งหลังปี 2562

หากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาในตลาดตามที่ศูนย์ข้อมูลฯประมาณการไว้ ภายใต้เงื่อนไขกำลังซื้อที่ลดต่ำลงเช่นในปัจจุบัน คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะเหลือประมาณสูงสุดจะอยู่ในระดับต่ำกว่าร้อยละ 1

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่า การโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาอยู่ที่ 2,783 หน่วย มูลค่าประมาณ 4,833 ล้านบาท จำนวนหน่วยอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี แต่ในส่วนของมูลค่ายังสูงกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 4,408 ล้านบาท โดยมูลค่าลดลงร้อยละ -17.1 เป็นการปรับตัวลดลงจากปี 2561 ด้วยภาพรวมดังกล่าวผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การเสนอขาย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

### **จังหวัดพิษณุโลกตลาดปรับตัวหยุดเติมอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด**

ในส่วนของจังหวัดพิษณุโลกศูนย์ข้อมูลฯดำเนินการสำรวจเพียงพื้นที่เดียวคืออำเภอเมืองเนื่องจากเป็นศูนย์กลางด้านอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัด เป็นที่น่าสังเกตว่าครั้งหลังปี 2562 จำนวนที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายมีจำนวนหน่วยลดลงจากช่วงครั้งแรกของปี 2562 ทั้งนี้เนื่องจากมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดเพียง 180 หน่วยเท่านั้น ส่งผลให้มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายมีจำนวน 2,595 หน่วย ลดลงจากครั้งปีแรกร้อยละ -0.8 และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 2,461 หน่วย ลดลงจากครั้งปีแรกร้อยละ -0.2 แต่เพิ่มจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 20.3 โดยเป็นบ้านจัดสรร 2,461 หน่วย และ อาคารชุด 368 หน่วย

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลกอยู่ในตลาดจำนวน 2,521 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 362 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 1,254 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 531 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 212 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 162 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับจะมีอัตราที่ลดต่ำลงต่อเนื่องจากปี 2561 โดยในครั้งหลังปี 2562 อัตราดูดซับปรับลงมาอยู่ที่ร้อยละ 0.9 หากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาในตลาดตามที่ศูนย์ข้อมูลฯประมาณการไว้ ภายใต้เงื่อนไขกำลังซื้อที่ลดต่ำลงเช่นในปัจจุบัน คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะเหลือประมาณสูงสุดจะอยู่ในระดับร้อยละ 1.1

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่าการโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาอยู่ที่ 2,085 หน่วย มูลค่าประมาณ 3,610 ล้านบาท จำนวนหน่วยอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ยแต่ในส่วนของมูลค่ายังสูงกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 3,304 ล้านบาท โดยมูลค่าลดลงร้อยละ -9.1 เป็นการปรับตัวลดลงจาก 2561 ด้วยภาพรวมดังกล่าวผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์โดยไม่เติมอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดหากมีการกระตุ้นกำลังซื้อในระดับที่เหมาะสมตลาดโดยรวมจะเข้าสู่ภาวะสมดุลในที่สุด

### **จังหวัดตากตลาดบ้านเดี่ยวยังน่าหวัง**

สำหรับจังหวัดตาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการสำรวจในพื้นที่อำเภอเมืองตาก และแม่สอด โดยมีที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ณ ครั้งหลังปี 2562 จำนวน 774 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครั้งแรก ร้อยละ 62 ประกอบด้วย อาคารชุด 144 หน่วย บ้านเดี่ยว 477 หน่วย บ้านแฝด 76 หน่วย อาคารพาณิชย์

39 หน่วย และทาว์นเฮ้าส์ 38 หน่วย ซึ่งตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังเป็นตลาดหลัก โดยพื้นที่อำเภอแม่สอดถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด โดยเฉพาะในกลุ่มราคา 1.5 – 2 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัดตากอยู่ในตลาดจำนวน 745 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 116 หน่วย บ้านเดี่ยว จำนวน 474 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 81 หน่วย ทาว์นเฮ้าส์ จำนวน 38 หน่วย และอาคารพาณิชย์ จำนวน 36 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับซึ่งมีอัตราที่ลดต่ำลงต่อเนื่องจากปี 2561 จากร้อยละ 1.2 ลงมาอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 หากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาในตลาดตามที่ศูนย์ข้อมูลฯ ประมาณการไว้ภายใต้เงื่อนไขกำลังซื้อที่ลดต่ำลงจากผลกระทบของการแพร่ระบาดไวรัสโควิด -19 มีการจำกัดด้านการค้าขายแดน การเดินทาง และการท่องเที่ยว คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะลงมาในระดับสูงสุดไม่เกินร้อยละ 0.5 ในกลุ่มของบ้านเดี่ยว

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่าการโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาอยู่ที่ 751 หน่วย มูลค่าประมาณ 1,275 ล้านบาท จำนวนหน่วยอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ยแต่ในส่วนของมูลค่ายังสูงกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 1,134 ล้านบาท ในขณะที่จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -11.6 แต่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงประมาณร้อยละ 0.2 เนื่องจากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่มีมูลค่าต่อรายสูงขึ้น ด้วยภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดตากยังอยู่ในระดับที่ต้องเฝ้าระวังโดยเฉพาะตลาดบ้านเดี่ยวแม้จะขายได้มากที่สุดแต่ก็ยังคงเหลือขายมากที่สุดเช่นเดียวกัน

“ภาพรวมของตลาดภาคเหนือ เนื่องจากกลุ่มจังหวัดที่ทำการสำรวจ 4 จังหวัด ประกอบด้วยจังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก เป็นพื้นที่ซึ่งเศรษฐกิจหลักอ้างอิงกับธุรกิจท่องเที่ยวและการค้าขายชายแดน ในช่วงปลายปีที่ผ่านมาต่อเนื่องปี 2563 จึงได้รับผลกระทบอย่างชัดเจน ซึ่งจากการสำรวจพบว่าในกลุ่มจังหวัดภาคเหนือมีหน่วยเหลือขายค่อนข้างมากขณะที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า ทำให้หน่วยเหลือขายในปี 2562 กลายมาเป็นหน่วยตั้งต้นของปี 2563 เมื่อได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 ส่งผลให้กำลังซื้อของคนในพื้นที่ลดลง แรงกระตุ้นจากคนนอกพื้นที่ก็หายไป เช่นเดียวกับกำลังซื้อของชาวต่างชาติ ทั้งหมดนี้มีผลกระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ใน 4 พื้นที่ดังกล่าว และจะมีผลโดยตรงให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ลดลงไปด้วย”

-----