

27 ตุลาคม 2563

## วิเคราะห์ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่ภาคเหนือ ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก โดยเป็นการสำรวจในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 ซึ่งเป็นการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย โดยในช่วงที่ทำการสำรวจ พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขาย ณ ครึ่งแรก ปี 2563 (Total Supply) ทั้งหมด 386 โครงการ จำนวน 17,189 หน่วย มูลค่ารวม 62,363 ล้านบาท จำแนกเป็นโครงการบ้านจัดสรร 335 โครงการ 14,038 หน่วย มูลค่า 53,145 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 51 โครงการ 3,151 หน่วย มูลค่า 9,218 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยเหลือขายจำนวน 14,222 หน่วย และในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 2,967 หน่วย

**ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** เปิดเผยว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ อัตราการเปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายยังคงมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) และยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 Half ล่าสุด โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของบ้านจัดสรร ร้อยละ 13.5 แต่อาคารชุดมีหน่วยลดลง ร้อยละ -6.4 เมื่อพิจารณาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ มีจำนวนลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -13.7 ในขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 27.1 ส่งผลให้หน่วยเหลือขายมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2562 แต่น้อยกว่าช่วงครึ่งหลังปี 2562 ซึ่งมีหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2561

ด้านอัตราการดูดซับ โดยรวมทุกระดับราคา พบว่าอัตราดูดซับต่อเดือนโดยเฉลี่ยในครึ่งแรก ปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 2.9 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) ที่อยู่ในอัตราร้อยละ 2.5 ทั้งนี้อัตราดูดซับที่มีการปรับเพิ่มขึ้นจะอยู่ในกลุ่มราคา 3.01 - 10.00 ล้านบาท ในขณะที่กลุ่มอื่นๆ มีอัตราดูดซับลดลง

จังหวัดเชียงราย Total Supply มีอัตราลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ 57.9 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 3,043 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,969 หน่วย หรือร้อยละ 97.6 เป็นโครงการอาคารชุด 74 หน่วย หรือร้อยละ 2.4 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งแรกปี 2563 เพียง 229 หน่วย มีอัตราลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -49.2 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 567 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 388.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 2,476 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 2.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 1,712 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 69.2 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 249 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.9

สำหรับหน่วยเหลือขาย (Inventory) ในครั้งแรก ปี 2563 ในจังหวัดเชียงราย มีจำนวนทั้งสิ้น 1,056 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,476 หน่วย และร้อยละ 96.3 เป็นโครงการบ้านจัดสรร

จังหวัดพิษณุโลก Total Supply มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 2,696 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,328 หน่วย หรือร้อยละ 86.4 เป็นโครงการอาคารชุด 368 หน่วย หรือร้อยละ 13.6 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครั้งแรกปี 2563 จำนวนเพียง 75 หน่วย ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยลดลงร้อยละ -86.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 สำหรับหน่วยขายได้ใหม่ มีจำนวน 143 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราลดลงร้อยละ -4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 2,553 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 2.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 1,438 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.3 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 52 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.4

สำหรับหน่วยเหลือขาย (Inventory) ในครั้งแรก ปี 2563 ในจังหวัดพิษณุโลก มีจำนวนทั้งสิ้น 1,106 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,553 หน่วย และร้อยละ 68.6 เป็นโครงการบ้านจัดสรร

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการทิศทางตลาดที่อยู่ภาคเหนือ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 โดยคาดว่า ณ ครึ่งหลังปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน 15,253 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายจำนวน 59,682 ล้านบาท และลดลงในครั้งแรกปี 2564 โดยคาดว่าจะมีจำนวนหน่วย 15,224 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 56,408 ล้านบาท ในขณะที่อัตราดูดซับต่อเดือนของบ้านจัดสรร คาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.7 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเป็น 2.0 ในครั้งแรกปี 2564 ส่วนอัตราดูดซับต่อเดือนของอาคารชุดคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.6 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 1.7 ในครั้งแรกปี 2564

สำหรับการเคลื่อนไหวด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณการว่าจะยังคงลดลงต่อเนื่องโดยคาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 1,425 หน่วย ในครึ่งหลังปี 2563 และเปิดใหม่อีก 1,574 หน่วยในครั้งแรกปี 2564 ในขณะที่จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ณ ครึ่งหลังปี 2563 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 8,494 หน่วย มูลค่า 14,599 ล้านบาท และหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มเป็น 8,515 หน่วย มูลค่า 17,180

ล้านบาท ในครั้งแรก ปี 2564 ซึ่งประมาณการดังกล่าวอยู่ภายใต้ตัวแปรที่ยังไม่มีเหตุการณ์การชุมนุมทางการเมือง เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563

-----

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6  
ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสงหริมทรัพย์