

10 มิถุนายน 2564

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มูลค่าหน่วยเฉลี่ยสูงกว่า 4.3 หมื่นล้านบาท บ้านจัดสรรยังนำห่าง

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบด้วย จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดขอนแก่น จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดมหาสารคาม โดยเป็นการสำรวจในช่วงครึ่งหลัง ปี 2563 ซึ่งเป็นการสำรวจโครงการบ้านจัดสรร และอาคารชุด ที่มีหน่วยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ครึ่งหลัง ปี 2563 ทั้งหมด 297 โครงการ จำนวน 13,500 หน่วย มูลค่ารวม 47,535 ล้านบาท จำแนกเป็นโครงการบ้านจัดสรร 250 โครงการ 10,620 หน่วย มูลค่า 40,361 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 47 โครงการ 2,880 หน่วย มูลค่า 7,174 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยเฉลี่ยจำนวน 12,365 หน่วย รวมมูลค่าหน่วยเฉลี่ย 43,350 ล้านบาท และในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 1,135 หน่วย รวมมูลค่า 3,585 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยระหว่างการขายในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -10.4 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 6,161 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 4,480 หน่วย หรือร้อยละ 72.7 เป็นโครงการอาคารชุด 1,681 หน่วย หรือร้อยละ 27.3 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 เพียง 607 หน่วย มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -53.0 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 495 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราการลดลงถึงร้อยละ -18.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเฉลี่ยสะสมจำนวน 5,666 หน่วย หรือลดลง ร้อยละ -9.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเฉลี่ยส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 2,191 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.7 ของหน่วยเฉลี่ยทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 2.01-3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 234 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.3

สำหรับหน่วยเฉลี่ยในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดนครราชสีมา เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวนทั้งสิ้น 4,069 หน่วย จากจำนวนหน่วยเฉลี่ย 5,666 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 71.8 ของหน่วยเฉลี่ยทั้งหมด

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา ปี 2564

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา ปี 2564 ภาพรวมตลาดยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2563 ผลจาก COVID-19 ช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ทำให้ตลาดทั้งปี 2564 มีภาวะชะลอตัวเช่นเดียวกับปี 2563 คาดการณ์ว่าช่วง H1/64 หน่วยเปิดใหม่จะต่ำกว่า H1/63 ที่ร้อยละ -24.7 และ H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.6 จาก H2/63 หน่วยเปิดใหม่รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 1,684 หน่วย มูลค่า 5,352 ล้านบาท ส่วนหน่วยขายได้ใหม่ H1/64 หน่วยขายได้จะต่ำกว่า H1/63 ที่ร้อยละ -34.8 ส่วน H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.5 จาก H2/63 หน่วยขายได้ใหม่รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 1,793 หน่วย มูลค่า 5,711 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 6,770 หน่วย มูลค่า 24,278 ล้านบาท และการโอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยประมาณ 6,141 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -26.6 และคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 10,627 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -38.4

สำหรับจังหวัดขอนแก่น ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยระหว่างการขายมีอัตราการลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -1.4 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 3,974 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,270 หน่วย หรือร้อยละ 82.3 เป็นโครงการอาคารชุด 704 หน่วย หรือร้อยละ 17.7 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 เพียง 411 หน่วย มีอัตราการลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -45.1 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 346 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราการลดลงถึงร้อยละ -20.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 3,628 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 1,393 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.4 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 127 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.7

สำหรับหน่วยเหลือขายในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดขอนแก่น เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวนทั้งสิ้น 3,003 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 3,628 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 82.8 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดขอนแก่น ปี 2564

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดขอนแก่น ปี 2564 คาดการณ์ว่าช่วง H1/64 หน่วยเปิดใหม่จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -21.5 และ H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 จาก H2/63 หน่วยเปิดใหม่รวม ปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 982 หน่วย มูลค่า 3,117 ล้านบาท และในส่วนหน่วยขายได้ใหม่ H1/64 หน่วยขายได้จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -39.4 ส่วน H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.5 จาก H2/63 หน่วยขายได้รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 1,156 หน่วย มูลค่า 3,310 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 3,573 หน่วย มูลค่า 12,062 ล้านบาท การโอนกรรมสิทธิ์ คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยประมาณ 4,997 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -20 และคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 7,613 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -34.3

ด้านภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยระหว่างการขายจังหวัดอุดรธานี พบว่ามีอัตราการลดลงร้อยละ -13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 1,503 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,379 หน่วย หรือร้อยละ 91.7 เป็นโครงการอาคารชุด 124 หน่วย หรือร้อยละ 8.3 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 จำนวนเพียง 69 หน่วย ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยลดลง ร้อยละ -57.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 สำหรับหน่วยขายได้ใหม่ มีจำนวน 143 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราการลดลงร้อยละ -19.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 1,360 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -12.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 533 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.2 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 1.01-1.50 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 70 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49

สำหรับหน่วยเหลือขายในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดอุดรธานี เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวนทั้งสิ้น 1,242 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,360 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 91.3

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี ปี 2564

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดอุดรธานี ปี 2564 ประมาณการณ์ช่วง H1/64 หน่วยเปิดใหม่จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -8.0 และ H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.0 จาก H2/63 หน่วยเปิดใหม่รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 255 หน่วย มูลค่า 1,504 ล้านบาท หน่วยขายได้ใหม่ H1/64 หน่วยขายได้จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -32.0 ส่วน H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.8 จาก H2/63 หน่วยขายได้รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 432 หน่วย มูลค่า 1,289 ล้านบาท และมีหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 1,753 หน่วย มูลค่า 6,936 ล้านบาท ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ คาดว่าในปี 2564 จะมีจำนวนหน่วยประมาณ 2,855 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -8.2 และคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 4,726 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -10.4

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยระหว่างการขายจังหวัดอุบลราชธานี พบว่ามีอัตราการลดลง จากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -22.9 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 1,129 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 894 หน่วย หรือร้อยละ 79.2 เป็นโครงการอาคารชุด 235 หน่วย หรือร้อยละ 20.8 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 เพียง 168 หน่วย มีอัตราเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ 130.1 หน่วยขายได้ใหม่จำนวน 112 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -44.3

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 1,017 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -19.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 432 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.5 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 2.01-3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 57 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.9

ขณะที่หน่วยเหลือขายในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดอุบลราชธานี เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวนทั้งสิ้น 796 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,017 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 78.3

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดอุบลราชธานี ปี 2564

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดอุบลราชธานี ปี 2564 คาดการณ์ว่าช่วง H1/64 หน่วยเปิดใหม่จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -42.9 และ H2/64 จะลดลงร้อยละ -16.1 จาก H2/63 หน่วยเปิดใหม่รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 270 หน่วย มูลค่า 868 ล้านบาท และในส่วนหน่วยขายได้ใหม่ H1/64 หน่วยขายได้จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -31.5 ส่วน H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.7 จาก H2/63 หน่วยขายได้รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 375 หน่วย มูลค่า 1,080 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 1,530 หน่วย มูลค่า 4,295 ล้านบาท ด้านการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าจะในปี 2564 จะมีจำนวนหน่วยประมาณ 2,448 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -30.5 และคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 2,894 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -48.2

ส่วนภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยระหว่างการขายจังหวัดมหาสารคาม มีอัตราการลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -2.9 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 733 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 597 หน่วย หรือร้อยละ 81.4 เป็นโครงการอาคารชุด 136 หน่วย หรือร้อยละ 18.6 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครั้งหลังปี 2563 เพียง 51 หน่วย มีอัตราการลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -42.7 หน่วยขายได้ใหม่จำนวน 39 หน่วย มีอัตราการลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -55.7

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 694 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-1.50 ล้านบาท โดยมีจำนวน 161 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.2 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 1.01-1.50 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 19 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.7

สำหรับหน่วยเหลือขายในครั้งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดมหาสารคามเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวนทั้งสิ้น 567 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 694 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 81.7

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดมหาสารคาม ปี 2564

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดมหาสารคาม ปี 2564 ประเมินการณ์ช่วง H1/64 หน่วยเปิดใหม่จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -2.8 และ H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.8 จาก H2/63 โดยหน่วยเปิดใหม่รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 152 หน่วย มูลค่า 284 ล้านบาท และในส่วนหน่วยขายได้ใหม่ H1/64 หน่วยขายได้จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -35.2 ส่วน H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.4 หน่วยขายได้รวมปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวน 145 หน่วย มูลค่า 413 ล้านบาท หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 873 หน่วย มูลค่า 2,550 ล้านบาท ด้านการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าจะในปี 2564 จะมีจำนวนหน่วยประมาณ 1,210 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 2.6 และคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 1,929 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 17.9

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์