

21 กันยายน 2564

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภายใต้สถานการณ์โควิด – 19 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือเริ่มเห็นสัญญาณบวกครึ่งหลังปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลสำรวจภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พบว่า ภาพรวมตลาดมีการชะลอตัวอย่างมากในด้านอุปทานของหน่วยเปิดขายใหม่ ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -24.4 และมูลค่าลดลง -20.6 โดยพบว่าไม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เลย แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีการชะลอตัวในการพัฒนาโครงการใหม่อาคารชุดอย่างชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม นครราชสีมา อุบลราชธานี และจังหวัดขอนแก่น ตามลำดับ ส่วนในจังหวัดอุดรธานี มีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 218.2 โดยเป็นการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ในส่วนของภาพรวมอุปสงค์ของหน่วยขายได้ใหม่พบว่า ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงประมาณร้อยละ -24.9 และ -30.3 ตามลำดับ และหากพิจารณาอัตราดูดซับอาคารชุดพบว่า มีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเป็นผลจากการที่มีหน่วยเปิดขายใหม่ลดลง ไม่ใช่เป็นผลมาจากหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น หากมองภาพรวมทั้งปี 2564 คาดว่าจะมีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 3,597 หน่วย มีหน่วยรอการขายสะสมประมาณ 12,487 หน่วย และในปี 2565 คาดว่าหากมีการกระจายวัคซีนได้ทั่วถึงจะทำให้สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้น และจะส่งผลให้มีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 4,022 หน่วย และจะส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ในตลาดโดยมีจำนวนหน่วยประมาณ 12,619 หน่วย หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับปี 2564

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า จากการศึกษาที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้จัดเก็บข้อมูลความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้นกับการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ด้วยการสำรวจภาคสนาม ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ประเทศไทยยังคงประสบกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 3 และ 4 ได้พบความเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนของอุปทานที่อยู่อาศัยหน่วยเปิดขายใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งพื้นที่สำรวจประกอบด้วยจังหวัดขอนแก่น นครราชสีมา อุบลราชธานี อุดรธานี และมหาสารคาม

โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดน้อย โดยมีเพียง 1,583 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -24.4 และมีมูลค่ารวม 4,861 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -20.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีการขายในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวนรวม 13,701 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -11.1 และมีมูลค่ารวม 47,000 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -12.9 โดยมีหน่วยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและ

มูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยประมาณ 2,141 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -24.9 และมีมูลค่า 6,474 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -30.3 ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 11,560 หน่วย และมีมูลค่ารวมประมาณ 40,526 ล้านบาท ซึ่งลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -8.0 และมูลค่าลดลงร้อยละ -9.3 ตามลำดับ ในจำนวนดังกล่าวเป็นการลดลงของหน่วยอาคารชุดเหลือขายร้อยละ -16.2 ขณะที่หน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายลดลงร้อยละ -5.8 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการปรับตัวโดยลดจำนวนของการพัฒนาโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ลง แต่ปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาสู่ตลาดมากขึ้น

เมื่อพิจารณารายละเอียด พบการชะลอตัวของการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม นครราชสีมา อุบลราชธานี และจังหวัดขอนแก่น โดยมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -61.1 ร้อยละ -46.4 ร้อยละ -44.2 และร้อยละ -28.9 ตามลำดับ ส่วนในจังหวัดอุดรธานี มีหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 218.2 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2564 จำนวนประมาณ 3,597 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 10,847 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 3,317 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 10,354 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 280 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 493 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2564 อัตราการขายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะมีอัตราการเพิ่มขึ้นมากกว่าช่วงครึ่งปีแรก โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 54.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 43.9 เชื่อกันว่าสถานการณ์ของหน่วยเปิดขายใหม่ของพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะปรับตัวดีขึ้นกว่าครึ่งแรกของปี 2564

สำหรับแนวโน้มปี 2565 ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวนประมาณ 4,022 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 11,847 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรประมาณ 3,205 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 10,228 ล้านบาท และ โครงการอาคารชุดประมาณ 817 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 1,619 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 อัตราการขายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 ถึงร้อยละ 22.0 และคาดว่าจะขายตัวเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 3.8 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ในขณะที่มูลค่าในครึ่งแรกของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 19.7 และเริ่มชะลอการขายตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2565

ในส่วนของหน่วยขายได้ใหม่ ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในปี 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 4,308 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 13,305 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 3,308 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 10,961 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 1,000 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 2,344 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2564 จะมีหน่วยขายได้ใหม่มากกว่าครึ่งปีแรก

หรือมีอัตราขยายตัวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 90.6 และในปี 2565 คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 4,243 หน่วย มูลค่ารวม 13,511 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 3,227 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 10,977 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 1,016 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 2,534 ล้านบาท

โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะมียอดขายลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2564 ร้อยละ -2.9 และคาดว่าจะลดลงอีกร้อยละ -0.1 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 เนื่องจากในปี 2564 คาดว่าสถานการณ์ยอดขายจะปรับตัวดีขึ้นอย่างมาก จึงทำให้ในปี 2565 อาจจะมียอดขายชะลอตัวลงมาเล็กน้อย ในขณะที่มูลค่าในครึ่งแรกของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.2 และขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 1.0 ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 โดยเป็นผลมาจากการคาดการณ์ภายใต้สถานการณ์ที่ประเทศไทยสามารถกระจายวัคซีนได้ทั่วถึง ทำให้เกิดภูมิคุ้มกันหมู่เกิดขึ้นในระดับที่สูงกว่าปี 2564 และคาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2565 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 4.0

ทั้งนี้ หากพิจารณาในส่วนของหน่วยเหลือขาย ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในครึ่งหลังปี 2564 จะมีหน่วยเหลือขายในตลาดภาคตะวันออกเฉียงเหนือจำนวนประมาณ 12,487 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 43,085 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 10,003 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 36,859 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 2,484 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 6,226 ล้านบาท และในปี 2565 คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยเหลือขายในตลาดจำนวนประมาณ 12,619 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 43,080 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 9,950 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 36,366 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 2,669 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 6,714 ล้านบาท โดยอัตราดูดซับจะเริ่มทรงตัวตั้งแต่วงครึ่งหลังของปี 2564 เป็นต้นไป เนื่องจากผู้ประกอบการจะเริ่มเติมหน่วยเปิดขายใหม่เข้ามาสู่ตลาดเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ดีศูนย์ข้อมูลคาดว่าจะเห็นสัญญาณที่ฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนืออย่างชัดเจนมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 เป็นต้นไป