

18 มีนาคม 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ เชียงใหม่ผ่านจุดต่ำสุดเข้าสู่ช่วงฟื้นตัวในปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลสำรวจภาวะรวมตลาดที่อยู่อาศัยของภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดเชียงราย จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดตาก จังหวัดนครสวรรค์ โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่สำรวจ พบว่า ณ สิ้นปี 2564 ภาวะรวมตลาดเริ่มมีการปรับตัวในทิศทางที่เป็นบวก โดยมีการปรับตัวในด้านอุปทานลงมาอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับอุปสงค์ที่ยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2563 โดยอุปทานหน่วยเปิดขายใหม่ มีจำนวนหน่วย 1,978 ลดลงร้อยละ -10.0 คิดเป็นมูลค่า 7,439 ลดลงร้อยละ -4.6 ด้านอุปสงค์ จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ในภาพรวมพบว่าทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,755 เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 คิดเป็นมูลค่า 10,232 เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.0 ตามลำดับ ขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 15,243 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.6 มูลค่า 56,995 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.4

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า จากการที่ศูนย์ข้อมูลได้จับเก็บข้อมูลความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้นกับการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือช่วงครึ่งหลังของปี 2564 พบว่าตลาดเชียงใหม่เริ่มปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยจะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการใหม่ que เริ่มกลับมา มีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้น ด้านการขายเริ่มเห็นการปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ช่วงครึ่งแรกปี 2564 และดีขึ้นต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลัง แต่อย่างไรก็ตามยังคงเพิ่มความระมัดระวังสำหรับการลงทุนในตลาดอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ ขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงไปได้ดีโดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก

จากการสำรวจพบว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 เฉพาะในพื้นที่ภาคเหนือมีโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนไม่มาก โดยมีเพียง 1,978 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -10.0 และมีมูลค่ารวม 7,439 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีการขายในพื้นที่ภาคเหนือ มีจำนวนรวม 17,998 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -3.1 และมีมูลค่ารวม 67,227 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -1.3

เมื่อพิจารณาลงรายละเอียดของอัตราการขายตัวของหน่วยเปิดขายใหม่ พบว่า จังหวัดเชียงรายมีหน่วยลดลงมากที่สุดร้อยละ -78.9 ซึ่งเป็นการลดลงของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด รองลงมาเป็นจังหวัดเชียงใหม่ลดลงร้อยละ -29.1 โดยลดลงในโครงการบ้านจัดสรรร้อยละ -33.5 แต่อาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 ส่วนในจังหวัดตากมีการชะลอตัวการเปิดโครงการใหม่ทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุด ตามลำดับ แต่จังหวัดพิษณุโลกมีหน่วยเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 263.9 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของบ้านจัดสรรทั้งหมด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2565

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2565 จำนวนประมาณ 4,792 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 14,490 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 68.3 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.4 ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรประมาณ 3,849 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 11,761 ล้านบาท และ โครงการอาคารชุดประมาณ 943 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 2,729 ล้านบาท

ในส่วนของหน่วยขายได้ใหม่ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในปี 2565 จะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 5,183 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 17,037 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -1.7 ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรประมาณ 3,823 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 13,235 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 1,360 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 3,802 ล้านบาท

ในส่วนของหน่วยเหลือขายประมาณการว่าในปี 2565 ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือจะมีจำนวนที่เอื้ออาศัยเหลือขายจำนวนประมาณ 14,610 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 51,343 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -4.2 มูลค่าลดลงร้อยละ -9.9 ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 11,895 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 43,969 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 2,716 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 7,375 ล้านบาท ซึ่งหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่จะยังคงอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ มากที่สุด รองลงมาเป็นจังหวัดพิษณุโลก และเชียงราย ส่วนจังหวัดนครสวรรค์และจังหวัดตากมีจำนวนไม่มากนัก ด้วยจำนวนหน่วยเหลือขายที่ลดลงอย่างมากจึงถือว่าเป็นสัญญาณที่ดีขึ้นและเข้าสู่ช่วงของการฟื้นตัว