

22 กันยายน 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภาคเหนือ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วยจังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย ลำพูน พะเยา และนครสวรรค์ พบว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายใน ภาคเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2565 ในด้านอุปทานพร้อมขายต้นงวด หรือ Total Supply มีจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่า เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY) มีโครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่า โดยเฉพาะจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นจังหวัดสำคัญของภาคเหนือ มีอัตราขยายตัวของจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่มากที่สุด

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2565 พบว่ามีจำนวน 19,789 หน่วย มูลค่า 76,182 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,656 หน่วย มูลค่า 7,552 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 17,133 หน่วย มูลค่า 68,629 มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 3,000 หน่วย มูลค่า 12,644 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 2,950 หน่วย มูลค่า 10,537 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 16,839 หน่วย มูลค่า 65,645 ล้านบาท

“ทิศทางกรฟืนตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือ เชื่อว่าจะขยายตัวเฉพาะในพื้นที่ที่สำคัญเช่นจังหวัดเชียงใหม่ โดยจะมีการขยายตัวทั้งในส่วนของหน่วยเปิดตัวใหม่และหน่วยขายได้ใหม่ ในขณะที่อัตราดูดซับอยู่ในระดับทรงตัว และเป็นที่น่าสังเกตว่าอัตราดูดซับโครงการอาคารชุดยังคงดีกว่า 4 จังหวัดในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งอัตราดูดซับยังคงอยู่ในระดับต่ำทั้งที่ไม่มีการเปิดโครงการใหม่ โดยการฟืนตัวของจั้งยังคงอยู่ในกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรเป็นหลัก และผู้ประกอบการเริ่มพัฒนาโครงการบ้านแฝดมากขึ้นเนื่องจากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นบ้านแฝดจึงเป็นทางเลือกให้ผู้ซื้อบ้านยอมรับราคาขายได้ แม้ภาพรวมตลาดยังคงไปได้แต่ในครึ่งปีหลังถือเป็นช่วงเวลาที่น่าจับตา เนื่องจากมีปัจจัยลบเข้ามากระทบทั้งต้นทุนการก่อสร้างและกระทบทั้งด้านกำลังซื้อ”

ด้านอุปทาน ในช่วงครึ่งแรกปี 2565 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดเพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกปี 2564 โดยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ทั้งนี้จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.01 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.47 เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมด ณ ครึ่งแรกปี 2564 ขณะที่หน่วยเสนอขายเพิ่มขึ้นโดยมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 3,000 หน่วย มูลค่า 12,644 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นจากครึ่งแรกปี 2564 ร้อยละ 245.22 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 414.57 โดยเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 772 หน่วย มูลค่า 2,446 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,228 หน่วย มูลค่า 10,198 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาภาพโดยรวมจะพบว่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2565 โดยส่วนใหญ่มีเพียง 2 ทำเลคือ ในเมืองเชียงใหม่ และท่าเลมหาวิทยาลัยพายัพ ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรกระจายอยู่ในหลายทำเล เช่น ท่าเลแมริม สวรรณี และท่าเลบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด

โดย 5 ทำเล ที่มีโครงการเสนอขายมากที่สุดในภาคเหนือ คือ อันดับ 1 ท่าเลแม่ใจ จำนวน 1,855 หน่วย มูลค่าโครงการ 5,156 ล้านบาท อันดับ 2 ท่าเลสันทราย จำนวน 1,671 หน่วย มูลค่าโครงการ 5,708 ล้านบาท อันดับ 3 ท่าเลสวรรณี จำนวน 1,670 หน่วย มูลค่าโครงการ 6,142 ล้านบาท อันดับ 4 ท่าเลสนามบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 1,439 หน่วย มูลค่าโครงการ 5,099 ล้านบาท และอันดับ 5 ท่าเลบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด จำนวน 1,306 หน่วย มูลค่าโครงการ 5,679 ล้านบาท

สำหรับสถานการณ์หน่วยเหลือขายในภาคเหนือ ณ ครึ่งแรกปี 2565 มีจำนวน 16,839 หน่วย เพิ่มขึ้นจากครึ่งแรกปี 2564 ร้อยละ 7.2 มูลค่า 65,645 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 เป็นโครงการอาคารชุด 1,768 หน่วย มูลค่า 4,938 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีอาคารชุดเหลือขายมากยังคงเป็นสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อันดับ 1 โซนในเมืองเชียงใหม่ 432 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,562 ล้านบาท อันดับ 2 โซนสันทราย 362 หน่วย มูลค่าโครงการ 964 ล้านบาท อันดับ 3 โซนหางดงตอนบน 286 หน่วย มูลค่าโครงการ 894 ล้านบาท

ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายรวม 15,071 หน่วย มูลค่า 60,707 ล้านบาท อันดับ 1 โซนแม่ใจ 1,684 หน่วย มูลค่าโครงการ 4,685 ล้านบาท อันดับ 2 โซนสนามบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 1,320 หน่วย มูลค่าโครงการ 4,867 ล้านบาท อันดับ 3 โซนสวรรณี 1,289 หน่วย มูลค่าโครงการ 4,941 ล้านบาท ซึ่งจะสังเกตได้ว่าหน่วยที่เหลือขายส่วนใหญ่จะเป็นประเภทบ้านเดี่ยว

ด้านอุปสงค์ พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 2,950 หน่วย มูลค่า 10,537 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 888 หน่วย มูลค่า 2,614 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มียอดอาคารชุดขายได้ใหม่มากที่สุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 โซนในเมืองเชียงใหม่ 455 หน่วย มูลค่า 1,557 ล้านบาท อันดับ 2 โซนสันทราย 140 หน่วย มูลค่า 387 ล้านบาท อันดับ 3 โซนหางดงตอนบน จำนวน 107 หน่วย มูลค่า 270 ล้านบาท

ในขณะที่ยอดขายได้ใหม่ของโครงการบ้านจัดสรร 2,062 หน่วย มูลค่า 7,923 ล้านบาท โดยทำเลที่มีการขายบ้านจัดสรรสูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 โซนสวรรณี 211 หน่วย มูลค่า 723 ล้านบาท อันดับ 2 โซนสันทราย 198 หน่วย มูลค่า 724 ล้านบาท อันดับ 3 โซนแม่ใจ 171 หน่วย มูลค่า 471 ล้านบาท

จากการสำรวจพบว่ามีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่โดยมีจำนวน 772 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 2,446 ล้านบาท บ้านจัดสรรกระจายทั้ง 5 จังหวัด โดยจังหวัดเชียงใหม่เปิดขายมากที่สุด จำนวน 1,698 หน่วย มูลค่า 8,372 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 อัตราดูดซับรวมทุกประเภทอยู่ที่ร้อยละ 2.5 และระดับราคาที่มีอัตราดูดซับดีที่สุดอยู่ในกลุ่มของบ้านเดี่ยว โดยอัตราดูดซับอยู่ที่ร้อยละ 2.3 ขณะที่อัตราดูดซับอาคารชุดอยู่ที่ร้อยละ 5.6

โดยทำเลที่มีอัตราดูดซับสูงสุด 5 อันดับแรกประเภทโครงการอาคารชุด อันดับที่ 1 ทำเลเลียบบทางรถไฟ อัตราดูดซับร้อยละ 9.2 อันดับ 2 ทำเลในเมืองเชียงใหม่ อัตราดูดซับร้อยละ 8.5 อันดับ 3 ทำเลในเมืองพิษณุโลก อัตราดูดซับร้อยละ 5.0 อันดับ 4 ทำเลสวรรควิถี อัตราดูดซับร้อยละ 4.9 และอันดับ 5 ทำเลสันทราย อัตราดูดซับร้อยละ 4.6

ปี 2565 ภาพรวมภาคเหนือ

สำหรับปี 2565 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือ โดยคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 4,793 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 2,847 หน่วย โดยมีมูลค่าการเปิดตัวใหม่จำนวน 14,490 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งมีมูลค่า 9,897 หน่วย มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 5,183 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 4,718 หน่วย มูลค่าขายได้ใหม่ 17,037 ล้านบาทลดลงร้อยละ -1.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีมูลค่า 17,334 ล้านบาท

โดยมีหน่วยเหลือขาย 17,242 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 15,243 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขาย 60,317 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 โดยเพิ่มจาก 56,996 ล้านบาท ในขณะที่อัตราดูดซับในกลุ่มโครงการแนวราบลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.9 แต่อาคารชุดอัตราดูดซับจะปรับเพิ่มจากร้อยละ 2.7 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 3.0 ในปี 2565

เมื่อพิจารณารายพื้นที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าในปี 2565 **จังหวัดเชียงใหม่** จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 2,869 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 96.5 มูลค่า 8,670 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.2 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 3,895 หน่วย มูลค่า 12,968 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.9 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 10,835 หน่วย มูลค่า 41,908 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.5 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.7 เมื่อเทียบกับปี 2564

จังหวัดเชียงราย คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,013 หน่วย มูลค่า 3,412 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 197.9 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 237.5 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 630 หน่วย มูลค่า 2,181 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -5.3 มูลค่าลดลงร้อยละ -17.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 2,413 หน่วย มูลค่า 9,762 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับปี 2564

จังหวัดพิษณุโลก คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 488 หน่วย มูลค่า 1,362 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -32.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -50.0 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 389 หน่วย มูลค่า 1,166 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -49.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -51.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 3,158 หน่วย มูลค่า 9,168 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับปี 2564
