

27 มีนาคม 2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ของจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดนครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม พบว่า จำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งหลังปี 2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 และมีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.9

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งหลังปี 2565 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 13,191 หน่วย มูลค่า 45,173 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,525 หน่วย มูลค่า 5,453 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 10,666 หน่วย มูลค่า 39,721 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 2,383 หน่วย มูลค่า 8,612 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 2,312 หน่วย มูลค่า 8,325 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 10,879 หน่วย มูลค่า 36,848 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 5 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่นเป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 และ 2 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขายถึง 5,946 หน่วย (ร้อยละ 45.1) มูลค่า 22,980 ล้านบาท (ร้อยละ 50.9) และ 4,439 หน่วย (ร้อยละ 33.7) มูลค่า 12,324 ล้านบาท (ร้อยละ 27.3) ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด ตามลำดับ แต่กลับเห็นว่าจังหวัดขอนแก่นมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุด โดยมีการเปิดตัวทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุดรวม 1,184 หน่วย (ร้อยละ 49.7) มูลค่า 2,860 ล้านบาท (ร้อยละ 33.2) ของหน่วยที่เปิดขายใหม่มากกว่าจังหวัดอื่น ทั้งนี้เป็นหน่วยบ้านจัดสรร 691 หน่วย (ร้อยละ 38.2) มูลค่า 2,091 ล้านบาท (ร้อยละ 27.9) และอาคารชุด 493 หน่วย (ร้อยละ 85.7) มูลค่า 769 ล้านบาท (ร้อยละ 69.3) ทั้งนี้ยังเป็นการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ที่เป็นอาคารชุดเกิดขึ้นเฉพาะในพื้นที่ขอนแก่น และนครราชสีมา

แต่จังหวัดนครราชสีมาที่มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 947 หน่วย (ร้อยละ 41.0) มูลค่า 4,137 ล้านบาท (ร้อยละ 49.7) โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 2.7 ต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าจังหวัดอื่นเล็กน้อยเนื่องจากอุปทานในตลาดที่มีมากและขอนแก่น รongลงมาเพียงเล็กน้อยที่ 871 หน่วย (ร้อยละ 37.7) มูลค่า 2,472 ล้านบาท (ร้อยละ 29.7) โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.3 ต่อเดือน ทั้งนี้ จังหวัดขอนแก่นมีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 3.4 โดยเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องกันมาตลอดสองปี และมหาสารคามมีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 4.6 แต่ก็ถือว่าเป็นอัตราการดูดซับที่สูงกว่าช่วงก่อนหน้า เนื่องจากยอดขายที่เพิ่มขึ้น”

อุปทานโดยรวม ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวนประมาณ 13,191 หน่วย มูลค่า 45,173 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 6.3 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับช่วง

ครึ่งแรก (HoH) มูลค่าลดลง -3.5 โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 2,383 หน่วย มูลค่า 8,612 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 178.1 และร้อยละ 201.4 ตามลำดับ แต่เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรก (HoH) จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 มูลค่าเพิ่มขึ้น 39.5 ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 10,879 หน่วย มูลค่า 36,848 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 แต่เมื่อเทียบกับครึ่งแรก (HoH) จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 มูลค่าเพิ่มขึ้น 5.1

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 5 จังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือ อันดับ 1 ทำเลจอยหอ จำนวน 1,337 หน่วย มูลค่า 4,239 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 1,219 หน่วย มูลค่า 5,252 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลบึงแก่นนคร จำนวน 843 หน่วย มูลค่า 2,224 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลเม.ขอนแก่น จำนวน 815 หน่วย มูลค่า 1,620 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 808 หน่วย มูลค่า 2,233 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 3,332 หน่วย มูลค่า 13,310 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวม พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 2,312 หน่วย มูลค่า 8,325 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,843 หน่วย มูลค่า 6,936 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 469 หน่วย มูลค่า 1,389 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 บึงแก่นนคร จำนวน 281 หน่วย มูลค่า 751.3 ล้านบาท อันดับ 2 จอยหอ จำนวน 216 หน่วย มูลค่า 688.6 ล้านบาท อันดับ 3 ในเมืองนครราชสีมา จำนวน 188 หน่วย มูลค่า 636.0 ล้านบาท อันดับ 4 บ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 152 หน่วย มูลค่า 444.3 ล้านบาท และอันดับ 5 บ้านเป็ด จำนวน 134 หน่วย มูลค่า 485.3 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดนครราชสีมา

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครราชสีมา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 5,946 หน่วย มูลค่า 22,980 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 และ ร้อยละ 10.7 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 4,839 หน่วย มูลค่า 19,893 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,107 หน่วย มูลค่า 3,087 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 582 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.3 มูลค่า 3,204 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 179.7 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 947 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.8 มูลค่า 4,137 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.4 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 4,999 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 มูลค่า 18,843 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

ภาพรวมจังหวัดขอนแก่น

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดขอนแก่น มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 4,439 หน่วย มูลค่า 12,324 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 และ ร้อยละ 1.1 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,166 หน่วย มูลค่า 10,176 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,273 หน่วย มูลค่า 2,147 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,184 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 301.4 มูลค่า 2,860 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ

204.0 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 871 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.4 มูลค่า 2,472 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 3,568 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 มูลค่า 9,852 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

ภาพรวมจังหวัดอุบลราชธานี

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดอุบลราชธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,272 หน่วย มูลค่า 3,926 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.6 และ ร้อยละ 41.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,153 หน่วย มูลค่า 3,736 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 119 หน่วย มูลค่า 190 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 244 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 803.7 มูลค่า 572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 825.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 227 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.6 มูลค่า 682 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.8 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,045 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.4 มูลค่า 3,244 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

ภาพรวมจังหวัดอุดรธานี

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดอุดรธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,144 หน่วย มูลค่า 4,623 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.5 และ ร้อยละ -18.8 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,136 หน่วย มูลค่า 4,610 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 8 หน่วย มูลค่า 13 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 365 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 114.7 มูลค่า 1,959 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 199.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 207 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.5 มูลค่า 828 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.2 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 937 หน่วยลดลงร้อยละ -17.7 มูลค่า 3,795 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -21.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

ภาพรวมจังหวัดมหาสารคาม

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดมหาสารคาม มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 390 หน่วย มูลค่า 1,320 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -34.2 และ ร้อยละ -29.7 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 372 หน่วย มูลค่า 1,306 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 18 หน่วย มูลค่า 14 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 8 หน่วย ลดลงร้อยละ -46.7 มูลค่า 15 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -72.0 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 60 หน่วย ลดลงร้อยละ -38.1 มูลค่า 206 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -50.9 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 330 หน่วยลดลงร้อยละ -33.5 มูลค่า 1,114 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -23.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)