

12 กันยายน 2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคเหนือ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ของจังหวัดภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา นครสวรรค์ และลำพูน พบว่า จำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ลดลงร้อยละ -9.1 และมีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.7 REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 2,481 หน่วย มูลค่า 9,569 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 3,243 หน่วย มูลค่า 12,852 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 14,687 หน่วย มูลค่า 58,152 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2566 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 16,985 หน่วย มูลค่า 67,516 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,421 หน่วย มูลค่า 4,221 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 15,564 หน่วย มูลค่า 63,295 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 1,654 หน่วย มูลค่า 6,379 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 1,707 หน่วย มูลค่า 6,822 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 15,278 หน่วย มูลค่า 60,694 ล้านบาท ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในภาคเหนือแม้ผู้ประกอบการจะปรับกลยุทธ์การเปิดขายโครงการใหม่ แต่ก็ยังไม่สามารถฟื้นกำลังซื้อได้ โดยจะเห็นได้จากภาพรวมจำนวนหน่วยเสนอขายลดลงอย่างต่อเนื่อง

อุปทานโดยรวม ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 16,985 หน่วย มูลค่า 67,516 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -14.3 และมูลค่าลดลงร้อยละ -11.7 โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 1,654 หน่วย มูลค่า 6,379 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -47.8 และร้อยละ -52.4 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งแรกปี 2566 จำนวน 15,278 หน่วย มูลค่า 60,694 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -9.1 และมูลค่าลดลงร้อยละ -7.7

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 5 จังหวัดภาคเหนือ คือ อันดับ 1 ทำเลในเมืองเชียงราย จำนวน 1,489 หน่วย มูลค่า 6,509 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลสันทราย จำนวน 1,376 หน่วย มูลค่า 4,742 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลบ่อสร้าง - ดอยสะเก็ด จำนวน 1,304 หน่วย มูลค่า 6,019 ล้านบาท อันดับ 4 สรรภี จำนวน 1,296 หน่วย มูลค่า 4,993 ล้านบาท อันดับ 5. ทำเลสนามบิน-ม.แม่ฟ้าหลวง จำนวน 1,233 หน่วย มูลค่า 4,395 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 5,475 หน่วย มูลค่า 22,831 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวม พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 1,707 หน่วย มูลค่า 6,822 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,547 หน่วย มูลค่า 6,390 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 160 หน่วย มูลค่า 432 ล้านบาท

ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ในเมืองพิษณุโลก จำนวน 173 หน่วย มูลค่า 595 ล้านบาท อันดับ 2 ดรีมแลนด์ จำนวน 151 หน่วย มูลค่า 1,262 ล้านบาท อันดับ 3 สารภี จำนวน 134 หน่วย มูลค่า 383 ล้านบาท อันดับ 4 สันทราย จำนวน 122 หน่วย มูลค่า 429 ล้านบาท และอันดับ 5 สนาบบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 117 หน่วย มูลค่า 494 ล้านบาท

“ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 5 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดเชียงใหม่ และ เชียงรายเป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 และ 2 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขายถึง 9,887 หน่วย (ร้อยละ 58.2) มูลค่า 41,525 ล้านบาท (ร้อยละ 61.5) และ 3,132 หน่วย (ร้อยละ 18.4) มูลค่า 12,493 ล้านบาท (ร้อยละ 18.5) ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด ตามลำดับ โดยจังหวัดเชียงใหม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุด โดยมีการเปิดตัวใหม่เป็นบ้านจัดสรร 568 หน่วย (ร้อยละ 34.3) มูลค่า 2,606 ล้านบาท (ร้อยละ 40.9) ของหน่วยที่เปิดขายใหม่มากกว่าจังหวัดอื่น

ขณะเดียวกันจังหวัดเชียงใหม่เป็นพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 808 หน่วย (ร้อยละ 47.3) มูลค่า 2,997 ล้านบาท (ร้อยละ 43.9) โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 1.4 ต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าจังหวัดอื่นเล็กน้อยเนื่องจากอุปทานในตลาดที่มีมาก รองลงมาคือจังหวัดพิษณุโลก เพียงเล็กน้อยที่ 365 หน่วย (ร้อยละ 21.4) มูลค่า 1,201 ล้านบาท (ร้อยละ 17.6) โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 2.3 ต่อเดือน ทั้งนี้ จังหวัดนครสวรรค์มีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 4.6 และเชียงใหม่มีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 2.0

ภาพรวมจังหวัดเชียงใหม่

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเชียงใหม่ มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 9,887 หน่วย มูลค่า 41,525 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -23.3 และ ร้อยละ -21.3 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,569 หน่วย มูลค่า 37,442 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,318 หน่วย มูลค่า 4,083 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 568 หน่วย ลดลงร้อยละ -78.4 มูลค่า 2,606 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -77.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 808 หน่วย ลดลงร้อยละ 63.6 มูลค่า 2,997 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -63.7 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 9,079 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.9 มูลค่า 38,528 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 852 หน่วย มูลค่า 3,909 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,542 หน่วย มูลค่า 5,727 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 8,629 หน่วย มูลค่า 36,716 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดเชียงราย

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเชียงราย มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 3,132 หน่วย มูลค่า 12,493 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 และ ร้อยละ 15.7 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,126 หน่วย มูลค่า 12,484 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 6 หน่วย มูลค่า 10 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัย

เปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 485 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 291.1 มูลค่า 1,986 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 201.4 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 229 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.5 มูลค่า 957 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.9 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,903 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 มูลค่า 11,536 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 728 หน่วย มูลค่า 2,979 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 450 หน่วย มูลค่า 1,879 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 3,043 หน่วย มูลค่า 11,792 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดพิษณุโลก

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดพิษณุโลก มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,659 หน่วย มูลค่า 8,659 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.6 และ ร้อยละ -11.7 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,562 หน่วย มูลค่า 8,530 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 97 หน่วย มูลค่า 129 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 341 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 177.2 มูลค่า 925 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.7 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 365 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 มูลค่า 1,201 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,294 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.4 มูลค่า 7,458 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 512 หน่วย มูลค่า 1,387 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 696 หน่วย มูลค่า 2,289 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,134 หน่วย มูลค่า 6,933 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดนครสวรรค์

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครสวรรค์ มีที่อยู่อาศัยเสนอขายเป็นโครงการบ้านจัดสรรเพียงอย่างเดียว 736 หน่วย มูลค่า 3,348 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5 และ ร้อยละ 81.7 โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 18 หน่วย ลดลงร้อยละ -62.5 มูลค่า 49 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -51.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 203 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 89.7 มูลค่า 1,405 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 406.6 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 533 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 มูลค่า 1,943 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 27 หน่วย มูลค่า 74 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 351 หน่วย มูลค่า 2,429 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 394 หน่วย มูลค่า 1,436 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดลำพูน

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดลำพูน มีที่อยู่อาศัยเสนอขายเป็นโครงการบ้านจัดสรรเพียงอย่างเดียว 571 หน่วย มูลค่า 1,491 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และ ร้อยละ 30.2 โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 242 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.8 มูลค่า 813 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.6 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 102 หน่วย ลดลงร้อยละ -53.6 มูลค่า 261 ล้านบาท ลดลงร้อยละ

-43.5 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 469 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.0 มูลค่า 1,230 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 363 หน่วย มูลค่า 1,219 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 206 หน่วย มูลค่า 527 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 486 หน่วย มูลค่า 1,275 ล้านบาท
