



2 ตุลาคม 2569

REIC เปิดภาพตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครึ่งแรกปี 2569 ขอนแก่นยังมีพื้นที่เติบโต โคราชเน้นระบายสต็อก อุดรธานีต้องจับตาซัพพลายสะสม

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด (นครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม) ครึ่งแรกปี 2569 พบว่า ตลาดส่งสัญญาณฟื้นตัว อุปสงค์เพื่ออยู่อาศัยจริงยังมีอยู่ แต่การฟื้นตัวและทิศทางของแต่ละจังหวัดแตกต่างกันอย่างชัดเจน ขอนแก่นยังมีโอกาสเติบโตจากยอดขายและยอดโอนที่แข็งแกร่ง ขณะที่นครราชสีมาอยู่ในช่วงบริหารและระบายสต็อกเดิม ส่วนอุดรธานีต้องจับตาการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ โดยเฉพาะอาคารชุด ด้านอุบลราชธานีควรปรับสินค้าให้ตรงกำลังซื้อ และมหาสารคามเหมาะกับโครงการขนาดเล็กที่ตอบโจทย์ผู้ซื้อจริง

ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า มาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV รวมถึงการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนอง มีส่วนช่วยให้กิจกรรมในตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้น โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศเพิ่มขึ้นประมาณ 18% และมูลค่าการโอนเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ขณะที่สินค้าคงเหลือมีทิศทางสอดคล้องเช่นกัน ภาพโดยรวมคือความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใน 5 จังหวัดของภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังมีอยู่ แต่สถานการณ์ด้านอุปทานของแต่ละเมืองแตกต่างกันอย่างชัดเจน เพราะแต่ละพื้นที่มีโครงสร้างอุปสงค์ สต็อก และจังหวะการฟื้นตัวไม่เหมือนกัน

ที่น่าสนใจคือข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ สะท้อนว่า บ้านมือสองมีบทบาทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญสำหรับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ การโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองมีสัดส่วนสูงกว่าค่าเฉลี่ยประเทศ โดยอยู่ในช่วงมากกว่า 70% และบางจังหวัดเข้าใกล้ 90% ของยอดโอนทั้งหมด ภาพดังกล่าวชี้ว่าบ้านมือสองไม่เพียงเป็นคู่แข่งของตลาดบ้านใหม่ แต่ยังเป็นตัวสะท้อนกำลังซื้อที่แท้จริง ผู้ประกอบการบ้านใหม่จึงต้องให้ความสำคัญกับระดับราคา ขนาดสินค้า และคุณค่าที่ผู้ซื้อได้รับมากขึ้น

ทั้งนี้ การฟื้นตัวในแต่ละพื้นที่ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีความแตกต่างกัน โดยจังหวัดนครราชสีมายังคงเป็นตลาดขนาดใหญ่ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ยอดขายใหม่สูงกว่าจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ประมาณ 1.6 เท่า ส่งผลให้สินค้าคงเหลือลดลงซึ่งถือเป็นสัญญาณที่ดีว่าตลาดเริ่มดูดซับอุปทานเดิมได้ อย่างไรก็ตามหากไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดคาดว่าจะยังต้องใช้เวลาประมาณ 51 เดือน หรือมากกว่า 4 ปี จึงจะระบายสต็อกเดิมได้ทั้งหมด ภาพรวมจึงเป็นช่วงที่ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับการบริหารสต็อก การแบ่งเฟสพัฒนา และการกำหนดราคาให้สอดคล้องกับกำลังซื้อ มากกว่าการเร่งเปิดโครงการใหม่

จังหวัดขอนแก่นเป็นตลาดที่ส่งสัญญาณแข็งแกร่งที่สุดแห่งหนึ่งในรอบการสำรวจนี้ โดยยอดขายใหม่สูงกว่าหน่วยเปิดขายใหม่ประมาณ 1.9 เท่า และสินค้าคงเหลือลดลงเกือบ 10% สะท้อนว่าความต้องการซื้อยังมีต่อเนื่องและตลาดสามารถดูดซับสินค้าเดิมได้ ในด้านการโอนกรรมสิทธิ์ ขอนแก่นมียอดโอนรวมเพิ่มขึ้นเกือบ 30% ขึ้นเป็นอันดับหนึ่งของภาคและแขวงนครราชสีมา ขณะที่ยอดโอนอาคารชุดใหม่เพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัว สอดคล้องกับความต้องการของคณาและผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในเขตเมือง อย่างไรก็ตามการเติมอุปทานใหม่ยังต้องระมัดระวังให้สอดคล้องกับยอดขาย และจำเป็นต้องเลือกทำเล ประเภทสินค้า และระดับราคาอย่างรอบคอบ



สำหรับอีก 3 จังหวัดอุดรธานีเป็นจังหวัดที่ข้อมูลส่งสัญญาณให้ติดตามใกล้ชิด แม้จำนวนสินค้าคงเหลือโดยรวมยังไม่สูงมากแต่ยอดขายในช่วงครึ่งปีแรกยังอยู่ในระดับต่ำ โดยสินค้าคงเหลือประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้นเกือบ 3 เท่า และบ้านแนวราบเพิ่มขึ้นเกือบ 50% สะท้อนว่าอุปทานกำลังขยายตัวเร็วกว่าความสามารถในการขาย ปัจจุบันระยะเวลาขายสินค้าคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 26 เดือน ซึ่งยังไม่ถือว่าสูงมาก แต่หากการสะสมสต็อกยังดำเนินต่อไปในอัตราเดิม ตัวเลขดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ผู้ประกอบการจึงควรชะลอการเติมอุปทานใหม่และให้ความสำคัญกับการระบายอาคารชุดที่คงค้างอยู่ก่อน จังหวัดอุดรธานีมียอดโอนรวมเพิ่มขึ้นประมาณ 14% แต่โครงการใหม่ยังขายได้ช้า และสินค้าคงเหลือประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้นเกือบ 28% สะท้อนว่ากำลังซื้อที่มีอยู่อาจสอดคล้องกับบ้านแนวราบในระดับราคาที่เข้าถึงได้มากกว่า โจทย์หลักของตลาดอุดรธานีจึงเป็นการปรับประเภทและราคาสินค้าให้ตรงกับกำลังซื้อ มากกว่าการเร่งขยายอุปทาน ส่วนมหาสารคามมียอดโอนบ้านใหม่ลดลงประมาณ 27% ขณะที่ยอดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกยังอยู่ในระดับต่ำ และอุปทานเริ่มเข้าสู่ตลาดเร็วกว่าความต้องการซื้อ เนื่องจากเป็นตลาดขนาดเล็ก การเปิดเพียงหนึ่งโครงการอาจเปลี่ยนสมดุลตลาดได้ จึงเหมาะกับโครงการขนาดเล็ก แบ่งการพัฒนาเป็นระยะ และมุ่งตอบโจทย์ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง

คุณสิทธิเพ็ญ สิทธิตถพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและนวัตกรรม รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า จากผลสำรวจสำหรับพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด มี Total Supply รวม 15,777 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.4% YoY มูลค่า 53,241 ล้านบาท มีโครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวนรวม 2,224 หน่วย เพิ่มขึ้น 62.3% YoY มีมูลค่าเปิดขายใหม่รวม 6,803 ล้านบาท หน่วยขายได้ใหม่ (New Sales) มีจำนวนรวม 2,356 หน่วย เพิ่มขึ้น 0.5% YoY มูลค่า 7,778 ล้านบาท ส่งผลให้หน่วยเหลือขายสะสม (Remaining Supply) เพิ่มขึ้น 5.3% YoY อยู่ที่ 13,421 หน่วย มูลค่า 45,463 ล้านบาท และอัตราดูดซับเฉลี่ย (Absorption Rate) ทรงตัวอยู่ที่ 2.5% ต่อเดือน ส่งผลให้คาดว่าจะใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือประมาณ 34 เดือน อาคารชุดใช้เวลาเพียง 22 เดือน ขณะที่บ้านจัดสรรใช้เวลานานขึ้นเป็น 44 เดือน

พื้นที่จังหวัดนครราชสีมา ตลาดภาพรวมส่งสัญญาณชะลอตัว ผู้ประกอบการลดการเปิดตัวโครงการขนาดใหญ่ โดยมี Total Supply ลดลง 7.6% YoY มี New Supply เพิ่มขึ้น 46.5% YoY ทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร ด้าน New Sales ลดลง 23.7% YoY ขณะที่ Remaining Supply ลดลง 5.3% เหลือ 3,763 หน่วย โดยมีอัตราดูดซับเฉลี่ย 1.7% ต่อเดือน จะใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือประมาณ 51 เดือน บ้านจัดสรร 51 เดือน, อาคารชุด 56 เดือน สำหรับส่วนใน อำเภอปากช่อง มี Total Supply ลดลง 20.8% YoY New Sales ลดลง 58.4% YoY ขณะที่ Remaining Supply ลดลง 12.4% และอัตราดูดซับบ้านจัดสรรอยู่ที่ 1.2% ต่อเดือน จะใช้เวลาขายประมาณ 74 เดือน ส่วนอาคารชุดอัตราดูดซับ 2.0% จะใช้เวลาขายประมาณ 45 เดือน

พื้นที่จังหวัดขอนแก่นภาพรวมเติบโตแข็งแกร่งจากแรงหนุนของอาคารชุด โดยมี Total Supply รวม 6,760 หน่วย เพิ่มขึ้น 6.0% YoY มูลค่า 21,482 ล้านบาท มี New Supply รวม 672 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุด 583 หน่วย และบ้านจัดสรร 89 หน่วย ด้าน New Sales ขยายตัวโดดเด่นถึง 17.4% YoY โดยได้รับแรงขับเคลื่อนหลักจาก อาคารชุดที่มียอดขายเพิ่มขึ้น 70.0% จากการที่โครงการใหม่ในทำเลเมืองที่สามารถปิดการขายได้ทั้งหมด 100% ขณะที่บ้านจัดสรรยอดขายชะลอตัวลดลง 18.7% ส่งผลให้ Remaining Supply เพิ่มขึ้น 3.7% YoY อัตราดูดซับรวมอยู่ที่ 3.1% ต่อเดือน คาดว่าใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือลดลงเหลือ 27 เดือน อาคารชุดใช้เวลาเพียง 21 เดือน ขณะที่บ้านจัดสรรอยู่ที่ 35 เดือน



พื้นที่จังหวัดอุดรธานีเผชิญการขายตัวของอุปทานครั้งใหญ่ โดย Total Supply รวมพุ่งขึ้น 74.4% YoY New Supply เพิ่มขึ้น 719.8% YoY ด้าน New Sales ภาพรวมขยายตัวก้าวกระโดด 73.8% YoY ขับเคลื่อนหลักจากอาคารชุดที่มี ยอดขายพุ่งทะลุเพิ่มขึ้น 356.5% สวนทางกับบ้านจัดสรรที่ยอดขายลดลง 16.5% ส่งผลให้ Remaining Supply เพิ่มขึ้น 74.6% YoY อัตราดูดซับรวมเฉลี่ย 3.1% ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือประมาณ 26 เดือน

พื้นที่จังหวัดอุบลราชธานีอยู่ในภาวะชะลอตัวลงอย่างชัดเจน โดยมี Total Supply ลดลง 14.7% New Supply ลดลง 18.2% YoY ทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร ด้าน New Sales ปรับตัวลดลงถึง 56.3% YoY ขณะที่อาคารชุดขายลดลงถึง 96.6% ส่งผลให้ Remaining Supply รวมอยู่ที่ 1,176 หน่วย อัตราดูดซับรวมชะลอลงเหลือ 1.5% ต่อเดือน จะใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือเฉลี่ย 59 เดือน

พื้นที่จังหวัดมหาสารคาม ตลาดทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร (ไม่มีอาคารชุดคงเหลือเสนอขาย) Total Supply เพิ่มขึ้น 5.4% YoY ด้าน New Sales เพิ่มขึ้น 16.7% YoY ขณะที่ Remaining Supply ยังคงเพิ่มขึ้น 4.3% YoY อัตราดูดซับเฉลี่ยอยู่ที่ 1.6% ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือประมาณ 55 เดือน
