

10 มิถุนายน 2563

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เข้าสู่ภาวะปรับสมดุลระหว่างอุปสงค์ – อุปทาน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดขอนแก่น จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดมหาสารคาม โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่ 5 จังหวัด มีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมประมาณ 14,853 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.2 ของ 26 จังหวัดที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้สำรวจในช่วงครึ่งหลังปี 2562 โดยแบ่งเป็นจังหวัดนครราชสีมาจำนวน 6,876 หน่วย จังหวัดขอนแก่นจำนวน 4,031 หน่วย จังหวัดอุดรธานีจำนวน 1,727 หน่วย จังหวัดอุบลราชธานี จำนวน 1,464 หน่วย และจังหวัดมหาสารคามจำนวน 755 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธุ์ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือเข้ามามีบทบาทความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยเฉพาะในส่วนของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และช่วงปีที่ผ่านภาพรวมของตลาดยังคงเป็นของที่อยู่อาศัยแนวราบ

จังหวัดนครราชสีมาภาพรวมทรงตัวต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมาซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยพบว่า ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 129 โครงการ จำนวน 6,876 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 24,805 ล้านบาท ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -0.9 โดยมีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังเพียง 1,291 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุด 104 หน่วย และบ้านจัดสรร 1,187 หน่วย

เมื่อพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่จากการสำรวจพบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 608 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -52.7 และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 6,268 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 มูลค่ารวม 22,907 ล้านบาท โดยมีหน่วยเหลือขายประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 1,552 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 4,716 หน่วย โดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 3,415 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 631 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 415 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 255 หน่วย

โดยทำเลที่ขายดี 5 อันดับแรกพิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ได้แก่ 1.ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 268 หน่วย 2.ทำเลจอหอ จำนวน 148 หน่วย 3.ทำเลหัวทะเล จำนวน 69 หน่วย 4.ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 45 หน่วย และ 5.ทำเลเขาใหญ่ จำนวน 39 หน่วย แต่ทั้งนี้ในส่วนของการทำเลขายดีมีเพียงทำเลเดียวที่อัตราดูดซับสูงกว่าร้อยละ 2 คือทำเลในเมืองซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 2.3

ด้านทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 1,673 หน่วย 2.ทำเลจอหอ จำนวน 1,391 หน่วย 3.ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 1,207 หน่วย 4.ทำเลหัวทะเล จำนวน 825 หน่วย และ 5.ทำเลเขาใหญ่ จำนวน 460 หน่วย ซึ่งทำเลที่เหลือขายก็ยังคงเกาะกลุ่มเดียวกับทำเลขายดี เนื่องจากมีจำนวนหน่วยเสนอขายมากกว่าทำเลอื่นๆ

โดยในพื้นที่สำรวจพบว่ามีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย(พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory จำนวน 1,442 หน่วยมูลค่า 5,552 ล้านบาท ซึ่ง 5 อันดับแรกที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุดได้แก่ 1.ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 494 หน่วย 2.ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 337 หน่วย 3.ทำเลเขาใหญ่ จำนวน 234 หน่วย 4.ทำเลจอหอ จำนวน 189 หน่วย 5.ทำเลสุรนารี-ปักธงชัย จำนวน 81 หน่วย

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีการเปิดขายโครงการใหม่ประมาณ 1,100 หน่วย โดยส่วนใหญ่จะเป็นการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรร และคาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายอยู่ในตลาดจำนวน 6,755 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 1,702 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 687 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 3,690 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 427 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 249 หน่วย

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับครึ่งหลังของปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในปัจจุบันคาดการณ์ว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะลดต่ำกว่าปี 2562 โดยอัตราดูดซับสูงสุดประมาณร้อยละ 1.1 และคาดการณ์โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยก็จะลดลงมาอยู่ที่ 5,942 หน่วย มูลค่าประมาณ 11,293 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.5 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 สูงกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 10,152 ล้านบาท

จังหวัดขอนแก่นเข้าสู่ภาวะชะงักงัน

จังหวัดขอนแก่น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญภาคตะวันออกเฉียงเหนืออีกจังหวัดหนึ่ง และมีทิศทางการพัฒนาเมืองที่ชัดเจนพื้นที่หนึ่ง โดยภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดขอนแก่น ณ ครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 79 โครงการ รวม 4,031 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวมีโครงการที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 435 หน่วย มูลค่า 1,268 ล้านบาท ลดลงจากครั้งแรกของปี 2562 ร้อยละ -41.1 แต่เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 10.4 มีหน่วยเหลือขายจำนวน 3,596 หน่วย มูลค่า 11,574 ล้านบาท และมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย จำนวน 804 หน่วย มูลค่า 2,737 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 499 หน่วย มูลค่า 1,802 ล้านบาท โครงการอาคารชุด จำนวน 305 หน่วย มูลค่า 935 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทำเลซึ่งมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลบึงแก่นนคร จำนวน 255 หน่วย 2.ทำเล ม.ขอนแก่น จำนวน 210 หน่วย และ 3.ทำเลบึงหนองโคตร จำนวน 92 หน่วย

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมพบว่าอัตราดูดซับลดลงจากครั้งแรกของปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.8 ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปี ซึ่งลดลงจากช่วงครั้งแรกของปี 2562 โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 3.1 ในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับจะลดต่ำลงต่อเนื่องมาอยู่ในอัตราร้อยละไม่เกินร้อยละ 1.0 ส่วนโครงการเปิดขายใหม่คาดว่าจะไม่เกิน 600 หน่วย แต่ด้วยจำนวนอุปทานสะสมรอการขายจะส่งผลให้ตลาดโดยรวมชะลอตัว

จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดมหาสารคาม เข้าสู่ภาวะทรงตัว

สำหรับภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี จากการสำรวจพบว่าในครั้งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 44 โครงการ รวม 1,727 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 177 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 1,550 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 6,092 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1,410 หน่วยมีมูลค่า 5,792 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 140 หน่วย มีมูลค่า 300 ล้านบาท

โดยทำเลขายดี 3 อันดับ ได้แก่ 1.ทำเลทางออกหนองบัวลำภู จำนวน 67 หน่วย 2.ทำเลทางออกหนองคาย จำนวน 36 หน่วย และ 3.ทำเลในเมืองอุดรธานี จำนวน 29 หน่วย ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลในเมืองอุดรธานี จำนวน 187 หน่วย 2.ทำเลบ้านเลื่อม จำนวน 74 หน่วย และ 3.ทำเลทางออกหนองบัวลำภู จำนวน 41 หน่วย

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมของตลาดพบว่าอัตราดูดซับลดลงมาอยู่ในระดับร้อยละ 1.7 ซึ่งลดลงจากช่วงครั้งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับในระดับร้อยละ 3.0 ส่วนในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับโดยภาพรวมที่อยู่อาศัยจะทรงตัวโดยมีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เท่านั้นที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี คืออยู่ที่ร้อยละ 2.3 ในขณะที่หน่วยเหลือขายทุกประเภทจะมีจำนวนประมาณ 1,587 หน่วย

ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดอุบลราชธานี จากการสำรวจพบว่าในครั้งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 42 โครงการ รวม 1,464 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 201 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 1,263 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 3,727 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 972 หน่วยมีมูลค่า 3,276 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 291 หน่วย มีมูลค่า 451 ล้านบาท

โดยทำเลขายดี 3 อันดับ ได้แก่ 1.ทำเลวนารมย์-โนนหงษ์ทอง จำนวน 43 หน่วย 2.ทำเลเซ็นทรัลอุบลราชธานี จำนวน 35 หน่วย และ 3.ทำเลวารินชำราบ จำนวน 35 หน่วย ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย สูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลอุบลสแควร์ จำนวน 144 หน่วย 2.ทำเลวารินชำราบ จำนวน 82 หน่วย และ 3.ทำเลวนารมย์-โนนหงษ์ทอง จำนวน 78 หน่วย

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมอัตราดูดซับ ณ ครึ่งหลังปี 2562 ลดลงจากร้อยละ 3.3 ในครึ่งแรกของปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.3 ณ ช่วงครึ่งหลังปี 2562 โดยในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับโดยภาพรวมที่อยู่อาศัยยังคงลดลงต่อเนื่องจากปี 2562 โดยมีหน่วยเหลือขายประมาณ 1,343 หน่วย ทั้งนี้ คาดว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 1,992 หน่วย มูลค่า 3,303 ล้านบาท

ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดมหาสารคาม จากการสำรวจพบว่าในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 21 โครงการ รวม 755 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 88 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 667 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 1,786 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 577 หน่วยมีมูลค่า 1,678 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 90 หน่วย มีมูลค่า 108 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมแม้อัตราดูดซับจะเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องจากปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 1.9 แต่อัตราดูดซับโดยภาพรวมก็ยังคงทรงตัว ซึ่งในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับที่อยู่อาศัยจะยังคงทรงตัวทุกประเภทยกเว้นอาคารพาณิชย์ ซึ่งลดจากร้อยละ 7.0 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.9 ซึ่ง คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวนประมาณ 688 หน่วย
