

24 พฤษภาคม 2564

วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่ภาคเหนือ ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก โดยเป็นการสำรวจในช่วงครึ่งหลัง ปี 2563 ซึ่งเป็นการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย โดยในช่วงที่ทำการสำรวจ พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขาย ณ ครึ่งหลัง ปี 2563 (Total Supply) ทั้งหมด 407 โครงการ จำนวน 18,570 หน่วย มูลค่ารวม 68,112 ล้านบาท จำแนกเป็นโครงการบ้านจัดสรร 354 โครงการ 15,644 หน่วย มูลค่า 59,432 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 53 โครงการ 2,926 หน่วย มูลค่า 8,679 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยเหลือขายจำนวน 16,499 หน่วย และในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 2,071 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยมุมมองการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ จังหวัดเชียงใหม่ Total Supply มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -4.4 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 10,955 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,560 หน่วย หรือร้อยละ 78.1 เป็นโครงการอาคารชุด 2,395 หน่วย หรือร้อยละ 21.9 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 เพียง 1,239 หน่วย มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -20.3 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 1,454 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราการลดลงถึงร้อยละ -37.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 9,501 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 3,383 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.6 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 517 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.55

สำหรับหน่วยเหลือขาย (Inventory) ในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนทั้งสิ้น 7,517 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 9,501 หน่วย และร้อยละ 79.1 เป็นโครงการบ้านจัดสรร

ปี 2564 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของ เชียงใหม่ ยังคงมีภาวะชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2563 ผลจาก COVID-19 ช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ได้ทำให้ตลาดทั้งปี 2564 มีภาวะชะลอตัวเช่นเดียวกับปี 2563 ตลาดจะเริ่มฟื้นตัวครึ่งหลัง แต่ยังไม่ดีขึ้นมาก ต้องรอถึงปี 2565 – 2567 ถ้า Supply ใหม่ปรับตัวลงคาดว่า Supply เหลือขายจะทรงตัว หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2563 เพียงเล็กน้อย

จังหวัดเชียงราย Total Supply มีอัตราเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ 10.9 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 3,337 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,268 หน่วย หรือร้อยละ 97.9 เป็นโครงการอาคารชุด 69 หน่วย หรือร้อยละ 2.1 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 เพียง 738 หน่วย มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกัน

ของปี 2562 ร้อยละ -40.4 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 437 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 46.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 2,900 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 1,111 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.31 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 139 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.8

สำหรับหน่วยเหลือขาย (Inventory) ในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดเชียงราย มีจำนวนทั้งสิ้น 2,864 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,900 หน่วย และร้อยละ 98.8 เป็นโครงการบ้านจัดสรร

ปี 2564 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของ เชียงราย ยังคงมีภาวะชะงักงันต่อเนื่องจากปี 2563 ผลจาก COVID-19 ช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ได้ทำให้ตลาดทั้งปี 2564 มีภาวะชะงักงันเช่นเดียวกับปี 2563 ตลาดจะเริ่มฟื้นตัวครึ่งหลัง แต่ยังไม่ดีขึ้นมาก ต้องรอถึงปี 2565 – 2567 ถ้า Supply ใหม่ปรับตัวลงคาดว่า Supply เหลือขายจะลดลง จากปี 2563

จังหวัดพิษณุโลก Total Supply มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 3,422 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,076 หน่วย หรือร้อยละ 89.9 เป็นโครงการอาคารชุด 346 หน่วย หรือร้อยละ 10.1 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 จำนวน เพียง 194 หน่วย ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 สำหรับหน่วยขายได้ใหม่ มีจำนวน 142 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 3,280 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 1,171 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.70 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 60 หน่วย

สำหรับหน่วยเหลือขาย (Inventory) ในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดพิษณุโลก มีจำนวนทั้งสิ้น 3,280 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,955 หน่วย และร้อยละ 90.1 เป็นโครงการบ้านจัดสรร

ปี 2564 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของ พิษณุโลก ยังคงมีภาวะชะงักงันต่อเนื่องจากปี 2563 ผลจาก COVID-19 ช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ได้ทำให้ตลาดทั้งปี 2564 มีภาวะชะงักงันเช่นเดียวกับปี 2563 ตลาดจะเริ่มฟื้นตัวครึ่งหลัง แต่ยังไม่ดีขึ้นมาก ต้องรอถึงปี 2565 – 2567 ถ้า Supply ใหม่ปรับตัวลงคาดว่า Supply เหลือขายจะลดลง จากปี 2563

จังหวัดตาก Total Supply มีอัตราเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ 10.6 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 856 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 740 หน่วย หรือร้อยละ 86.4 เป็นโครงการอาคารชุด 116 หน่วย หรือร้อยละ 13.6 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 เพียง 27 หน่วย มีอัตราลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -89.8 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 38 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราเทียบเท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 818 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 290 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.45 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 17 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.07

สำหรับหน่วยเหลือขาย (Inventory) ในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดตาก มีจำนวนทั้งสิ้น 856 หน่วย จากจำนวนหน่วยเหลือขาย 740 หน่วย และร้อยละ 86.4 เป็นโครงการบ้านจัดสรร

ปี 2564 ตลาดอสังหาฯของ ตาก ยังคงมีภาวะชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2563 ผลจาก COVID-19 ได้ทำให้ตลาดทั้งปี 2564 มีภาวะชะลอตัวเช่นเดียวกับปี 2563

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์