

23 มีนาคม 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชียงใหม่ ปี 2565 สินค้าใหม่เพิ่มกว่า 60.3 % ระวังหน่วยเหลือขายจุดตลาด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ รายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2564 พื้นที่ภาคตะวันออกเชียงใหม่ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดขอนแก่น จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดมหาสารคาม โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออกเชียงใหม่ พบว่า ณ สิ้นปี 2564 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 285 โครงการ จำนวน 12,271 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 42,565 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2563 ร้อยละ -9.1 มูลค่าลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -10.5 มีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังเพียง 867 หน่วย มูลค่า 2,897 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายในพื้นที่ภาคตะวันออกเชียงใหม่ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 10,439 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -15.6 มีมูลค่าหน่วยเหลือขายรวม 36,095 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -17.9

ทั้งนี้ การเคลื่อนไหวด้านการขาย พบว่ามีหน่วยที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2564 จำนวน 1,832 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.4 มูลค่าขายได้ใหม่จำนวน 6,470 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยส่งผลให้ภาพรวมมีอัตราดูดซับดีขึ้นเล็กน้อย โดยปรับขึ้นจากร้อยละ 1.4 ในช่วงปลายปี 2563 เพิ่มเป็นร้อยละ 2.5 ในช่วงปลายปี 2564

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาภายใต้การแพร่ระบาดของ COVID-19 การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออกเชียงใหม่ เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมากทั้งในด้านอุปสงค์ และอุปทาน เมื่อเข้าสู่ช่วงครึ่งหลังของปี 2564 สถานการณ์โดยรวมเริ่มกลับเข้าสู่ช่วงการฟื้นตัว เมื่อผู้ประกอบการลดการเติมอุปทานใหม่เข้ามาในตลาด ส่งผลให้อัตราดูดซับเริ่มดีขึ้น โครงการเหลือขายลดจำนวนลง

ทั้งนี้ ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออกเชียงใหม่ครึ่งหลังปี 2564 ในส่วนของหน่วยเสนอขายทั้งหมด 12,271 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 42,565 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 10,113 หน่วย มูลค่า 37,272 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 2,158 หน่วย มูลค่า 5,294 ล้านบาทมีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังเพียง 867 หน่วย มูลค่า 2,897 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 794 หน่วย มูลค่า 2,721 ล้านบาท อาคารชุด 73 หน่วย มูลค่า 175 ล้านบาท

สำหรับโครงการขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2564 มีจำนวน 1,832 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.4 มูลค่าขายได้ใหม่จำนวน 6,470 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ 1,524 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.6 มูลค่า 5,548 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.6 ในขณะที่โครงการอาคารชุดขายได้ใหม่จำนวน 308 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.4 มูลค่า 923 ล้านบาท

โดยจังหวัดขอนแก่นมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยรอการขาย ณ ปี 2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 3,706 หน่วย ลดลงถึงร้อยละ -6.7 คิดเป็นมูลค่า 11,415 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ขณะที่ที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาในตลาดลดลงโดยมีจำนวน 295 หน่วย ลดลงถึงร้อยละ -28.2 มูลค่า 941 ล้านบาท ลดลง -20.5 โดยมีหน่วยขายได้ใหม่เพียง 599 หน่วย อัตราขายยตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.1 มูลค่าการขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 78.4 คิดเป็นมูลค่า 1,911 ล้านบาท แต่ด้วยเหตุผลที่สินค้าใหม่เข้าสู่ตลาดน้อยลงอย่างมาก ส่งผลให้อัตราดูดซับยั้บขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 2.7 ในขณะที่จังหวัดนครราชสีมามีอัตราการเพิ่มขึ้นของโครงการขายได้ใหม่ในประเภทโครงการอาคารชุดสูงถึงร้อยละ 138.1 หน่วยเหลือขายลดลงร้อยละ -30.2 ขณะที่โครงการเปิดขายใหม่ลดลงอย่างมาก แต่ทั้งนี้เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่มีจำนวนหน่วยต่ำ ส่งผลให้จังหวัดนครราชสีมาเป็นพื้นที่หนึ่งที่มีอัตราดูดซับดีขึ้นอย่างชัดเจนโดยปรับเพิ่มจากร้อยละ 1.3 ในครึ่งหลังปี 2563 เป็นร้อยละ 2.2 ในครึ่งหลังปี 2564

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2565 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่าจะในช่วงของการฟื้นตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปทานคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.3 เพิ่มจาก 2,450 หน่วย ในปี 2564 เป็น 3,928 หน่วยในปี 2565 ขณะที่จำนวนหน่วยเหลือขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.6 โดยหน่วยเหลือขายจะเพิ่มขึ้นจาก 10,439 หน่วย ในปี 2564 เป็น 12,795 หน่วย ในปี 2565 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5 โดยเพิ่มขึ้นจาก 36,095 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 43,505 ล้านบาท ในส่วนของอุปสงค์คาดการณ์ว่าภาพรวมหน่วยขายได้ใหม่ในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 โดยเพิ่มจาก 3,973 หน่วย ในปี 2564 เป็น 4,206 หน่วย ในปี 2565 มูลค่าการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 โดยเพิ่มจาก 12,945 ล้านบาท ในปี 2564 เป็น 13,560 ล้านบาท ในปี 2565 ส่งผลให้อัตราดูดซับโดยภาพรวมในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ยังคงทรงตัวอยู่ในอัตราร้อยละ 2.4

อย่างไรก็ดี ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ กล่าวเพิ่มเติมว่าในปี 2565 จังหวัดหลัก คือ จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัดขอนแก่น เป็นพื้นที่ที่น่าจับตา โดยจังหวัดนครราชสีมาคาดว่าจะมีหน่วยเปิดขายใหม่จำนวน 1,917 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 106.0 คิดเป็นมูลค่า 5,627 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 83.7 โดยคาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 1,865 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 คิดเป็นมูลค่า 6,061 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 ส่วนหน่วยเหลือขายเริ่มกลับมาเพิ่มขึ้นโดยเป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยเหลือขาย 5,960 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.4 คิดเป็นมูลค่า 20,978 ล้านบาท

ส่วนจังหวัดขอนแก่น ทิศทางการขยายตัวอยู่ในกลุ่มโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก คาดว่าจะมีหน่วยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,195 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.4 คิดเป็นมูลค่า 3,153 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.6 มีหน่วยขายได้ใหม่ 1,151 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.3 คิดเป็นมูลค่า 3,679 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 ขณะที่มีหน่วยเหลือขาย 3,274 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 มูลค่า 10,693 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5

“ความเคลื่อนไหวของตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงต้องให้ความระมัดระวังในด้านการเติมสินค้าใหม่เข้าสู่ตลาด เนื่องจากทุกจังหวัดอัตราดูดซับยังอยู่ในระดับทรงตัว หากเติมสินค้าใหม่เข้ามาสู่ตลาดมากขึ้นหน่วยเหลือขายก็จะเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย และโดยภาพรวมตลาดยังคงเป็นของที่อยู่อาศัยแนวราบในกลุ่มราคาไม่สูง” ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ กล่าวในตอนท้าย
