

20 กันยายน 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบด้วยจังหวัดนครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม พบว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายใน ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ณ ครึ่งแรกปี 2565 ในด้านอุปทานพร้อมขายต้นงวด หรือ Total Supply มีจำนวนโครงการลดลง เป็นการลดลงของจำนวนหน่วย แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากครึ่งแรกปี 2564 (YoY) โดยในครึ่งแรกปี 2565 นี้มีโครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่า โดยเฉพาะจังหวัดอุบลราชธานี แม้ว่าจะเป็นจังหวัดที่มีขนาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดรองลงมาจากจังหวัดนครราชสีมาและขอนแก่น แต่ในครึ่งแรกปี 2565 นี้มีอัตราขยายตัวเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่มากที่สุด

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครึ่งแรกปี 2565 พบว่ามีจำนวน 13,179 หน่วย มูลค่า 46,812 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,525 หน่วย มูลค่า 8,155 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 10,654 หน่วย มูลค่า 38,657 มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 2,076 หน่วย มูลค่า 6,174 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 2,674 หน่วย มูลค่า 11,642 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 10,505 หน่วย มูลค่า 35,170 ล้านบาท

อุปทานบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดขับเคื้อนตลาด ขณะที่คอนโดมิเนียมชะลอตัว

“ภาพรวมผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ณ ครึ่งแรกปี 2565 พบว่าสถานการณ์ด้านการขายในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น และจังหวัดนครราชสีมา ปรับสู่สภาวะที่ดีขึ้น จังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดมหาสารคาม เริ่มเข้าสู่ช่วงการฟื้นตัว แต่ยังคงมีความน่าเป็นห่วงจากการที่โครงการสร้างเสร็จรอการขายในจังหวัดอุบลราชธานีเริ่มใช้เวลาในการขายนานขึ้น ขณะที่จังหวัดอุดรธานียังคงทรงตัว เนื่องจากกำลังซื้อในพื้นที่ถดถอยตามสภาวะเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามยังคงต้องให้ความสำคัญกับการเติมสินค้าใหม่เข้ามาในตลาด โดยเฉพาะในส่วนของโครงการบ้านแฝดซึ่งเพิ่มเข้ามาในตลาดในสัดส่วนที่สูงแม้จะได้รับกระแสตอบรับที่ดี แต่อัตราการขายบ้านเดี่ยวก็ยังคงสูงกว่า”

ในช่วงครึ่งแรกปี 2565 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดลดลงจากช่วงครึ่งแรกปี 2564 โดยลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ทั้งนี้จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -3.7 มูลค่าลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมด ณ ครึ่งแรกปี 2564 ขณะที่หน่วยเสนอขายเพิ่มขึ้นโดยมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 2,076 หน่วย มูลค่า 6,174 ล้านบาท

จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นจากครั้งแรกปี 2564 ร้อยละ 31.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.0 โดยเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 220 หน่วย มูลค่า 197 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,856 หน่วย มูลค่า 5,977 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาภาพโดยรวมจะพบว่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในช่วงครั้งแรกปี 2565 มีเพียง 1 ทำเลคือนิคมลำตะคอง ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรกระจายอยู่ในหลายทำเล เช่น ทำเลชามใหญ่ ทำเลจอหอ และทำเลบ้านทุ่ม

โดย 5 ทำเล ที่มีโครงการเสนอขายมากที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือ อันดับ 1 ทำเลจอหอ จำนวน 1,978 หน่วย มูลค่าโครงการ 6,264 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 1,221 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,905 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลมหาวิทยาลัยขอนแก่น จำนวน 1,092 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,291 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลหัวทะเล จำนวน 936 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,322 ล้านบาท และอันดับ 5 ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 854 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,687 ล้านบาท

สำหรับสถานการณ์หน่วยเหลือขายในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ณ ครั้งแรกปี 2565 มีจำนวน 10,505 หน่วย ลดลงจากครั้งแรกปี 2564 ร้อยละ -9.0 มูลค่า 35,170 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.1 เป็นโครงการอาคารชุด 1,990 หน่วย มูลค่า 4,652 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีอาคารชุดเหลือขายมากยังคงเป็นสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อันดับ 1 โชนม.ขอนแก่น 847 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,519 ล้านบาท อันดับ 2 โชนบ้านใหม่-โคกกรวด 365 หน่วย มูลค่าโครงการ 584 ล้านบาท อันดับ 3 โชนนิคมลำตะคอง 187 หน่วย มูลค่าโครงการ 167 ล้านบาท

ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายรวม 8,515 หน่วย มูลค่า 30,518 ล้านบาท อันดับ 1 โชนจอหอ 1,546 หน่วย มูลค่าโครงการ 4,921 ล้านบาท อันดับ 2 โชนหัวทะเล จำนวน 707 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,609 ล้านบาท อันดับ 3 โชนบ้านใหม่-โคกกรวด 701 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,574 ล้านบาท ซึ่งจะสังเกตได้ว่าหน่วยที่เหลือขายส่วนใหญ่จะเป็นประเภทบ้านเดี่ยว

อุปสงค์คอนโดฯโซนเขตเมือง-โซนท่องเที่ยวฟื้นตัว

พบว่าในช่วงครั้งแรกปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 2,674 หน่วย มูลค่า 11,642 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.2 แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 535 หน่วย มูลค่า 3,503 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มียอดอาคารชุดขายได้ใหม่สูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 โชนเขาใหญ่ 201 หน่วย มูลค่า 2,679 ล้านบาท อันดับ 2 โชนในเมืองนครราชสีมา 111 หน่วย มูลค่า 223 ล้านบาท 3 โชนบึงแก่นนคร 52 หน่วย มูลค่า 227 ล้านบาท

ในขณะที่ยอดขายได้ใหม่ของโครงการบ้านจัดสรร 2,139 หน่วย มูลค่า 8,139 ล้านบาท โดยทำเลที่มีการขายบ้านจัดสรรสูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 โชนจอหอ 432 หน่วย มูลค่า 1,343 ล้านบาท อันดับ 2 โชนหัวทะเล 229 หน่วย มูลค่า 713 ล้านบาท อันดับ 3 โชนบ้านเบ็ด จำนวน 161 หน่วย มูลค่า 580 ล้านบาท

จากการสำรวจพบว่าการเปิดตัวโครงการอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมาเท่านั้นโดยมีจำนวนเพียง 220 หน่วย ที่อยู่ในทำเลนิคมลำตะคองและมีการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรกระจายทั้ง 5 จังหวัด แสดงให้เห็นว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบมีการฟื้นตัวมากกว่าโครงการอาคารชุด

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 อัตราดูดซับรวมทุกประเภทที่อยู่ร้อยละ 3.4 และประเภทที่มีอัตราดูดซับดีที่สุดอยู่ในกลุ่มของบ้านเดี่ยว โดยอัตราดูดซับที่อยู่ร้อยละ 3.8 ขณะที่อัตราดูดซับอาคารชุดมาอยู่ที่ร้อยละ 3.5

โดยทำเลที่มีอัตราดูดซับสูงสุด 5 อันดับแรกประเภทโครงการอาคารชุด อันดับที่ 1 ทำเลบึงแก่นนคร อัตราดูดซับร้อยละ 14.7 อันดับ 2 ทำเลเขาใหญ่ อัตราดูดซับร้อยละ 10.7 อันดับ 3 ทำเลเซ็นทรัล อุดรราชธานี อัตราดูดซับร้อยละ 9.1 อันดับ 4 ทำเลในเมืองนครราชสีมา อัตราดูดซับร้อยละ 6.3 และอันดับ 5 ทำเลกลางดง อัตราดูดซับร้อยละ 3.3

ปี 2565 ภาพรวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

สำหรับปี 2565 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 3,928 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.3 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 2,450 หน่วย โดยมีมูลค่าการเปิดตัวใหม่จำนวน 11,557 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีมูลค่า 7,757 หน่วย มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 4,206 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 3,973 หน่วย มูลค่าขายได้ใหม่ 13,560 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีมูลค่า 12,945 ล้านบาท

และคาดว่าจะมีหน่วยเหลือขาย 14,962 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.3 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 10,439 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขาย 50,788 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.7 โดยเพิ่มจาก 36,095 ล้านบาท ในขณะที่อัตราดูดซับในกลุ่มโครงการแนวราบลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.0 และอาคารชุดอัตราดูดซับจะปรับลดลงจากร้อยละ 2.8 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 2.3 ในปี 2565