

16 มีนาคม 2566

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคเหนือ อัตราดูดซับลดลงต่ำสุดในรอบ 2 ปี เปิดตัวโครงการใหม่ลดฮวบ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ของจังหวัดภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย ลำพูน พะเยา และนครสวรรค์ พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย ที่อยู่ในช่วงของการปรับตัวด้านอุปทานไปสู่สภาวะสมดุลกับอุปสงค์ ดังจะเห็นได้ว่า อุปทานเสนอขาย (Total Supply) ที่มีจำนวนลดลงจากครั้งแรกของปี 2565 เนื่องจากหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ (New Supply) น้อยลงอย่างมาก ซึ่งไปตอบรับกับยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ที่มีการปรับตัวลดลงจากช่วงก่อนมากเช่นกัน ส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ลดลงร้อยละ -1.2 และมีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดลดลงลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.7 ซึ่งต่ำสุดในรอบ 5 ปี

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์** เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งหลังปี 2565 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 16,724 หน่วย มูลค่า 66,298 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,818 หน่วย มูลค่า 4,966 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 14,906 หน่วย มูลค่า 61,332 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 867 หน่วย มูลค่า 4,148 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 1,742 หน่วย มูลค่า 6,263 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 14,982 หน่วย มูลค่า 60,035 ล้านบาท

“ทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายในภาคเหนือ พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ที่เป็นบ้านจัดสรรเกิดขึ้นเฉพาะในพื้นที่เชียงใหม่ และนครสวรรค์ และอาคารชุดเฉพาะในเชียงใหม่เท่านั้น ในขณะที่จังหวัดเชียงราย ลำพูน พะเยา เป็นการขายโครงการเก่าที่เปิดขายมาตั้งแต่ช่วงก่อนหน้าในทุกประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อลดจำนวนหน่วยเหลือขายและเพิ่มอัตราดูดซับในตลาด โดยใน 5 จังหวัดภาคเหนือ จังหวัดลำพูนมีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 4.8 และเชียงใหม่มีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 3.3 แต่ก็ถือว่าเป็นอัตราการดูดซับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนหน้า เนื่องจากยอดขายที่ลดลง”

**อุปทานโดยรวม** ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวนประมาณ 16,724 หน่วย มูลค่า 66,298 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -6.0 และมูลค่าลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -15.9 มูลค่าลดลง -13.6 โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 867 หน่วย มูลค่า 4,148 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -50.6 และร้อยละ -39.9 ตามลำดับ แต่เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -72.6 มูลค่าลดลง -69.0 ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 14,982 หน่วย มูลค่า 60,035 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -1.2 ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 แต่เมื่อเทียบกับครึ่งแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -11.3 มูลค่าลดลง -9.0

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 5 จังหวัดภาคเหนือ คือ อันดับ 1 ทำเลสนามบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 1,429 หน่วย มูลค่า 5,024 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลสันทราย จำนวน 1,345 หน่วย มูลค่า 4,191 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลสารภี จำนวน 1,321 หน่วย มูลค่า 4,802 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลในเมืองเชียงราย จำนวน 1,163 หน่วย มูลค่า 5,346 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลแม่ใจ จำนวน 1,143 หน่วย โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 5,592 หน่วย มูลค่า 3,947 ล้านบาท

**อุปสงค์โดยรวม** พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 1,742 หน่วย มูลค่า 6,263 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,418 หน่วย มูลค่า 5,432 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 324 หน่วย มูลค่า 831 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 สันทราย จำนวน 170 หน่วย มูลค่า 595.2 ล้านบาท อันดับ 2 ดริมแลนด์ จำนวน 163 หน่วย มูลค่า 745.8 ล้านบาท อันดับ 3 แม่ใจ จำนวน 139 หน่วย มูลค่า 405.4 ล้านบาท อันดับ 4 หางดงตอนบน จำนวน 129 หน่วย มูลค่า 326.5 ล้านบาท และอันดับ 5 ม.พ่ายัพ จำนวน หน่วย 127 มูลค่า 498.8 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดเชียงใหม่

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเชียงใหม่ มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 10,047 หน่วย มูลค่า 41,752 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.4 และ ร้อยละ -1.6 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,529 หน่วย มูลค่า 37,223 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,518 หน่วย มูลค่า 4,529 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 336 หน่วย ลดลงร้อยละ -61.7 มูลค่า 1,320 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 63.6 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 1,086 หน่วย ลดลงร้อยละ -37.9 มูลค่า 4,011 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -41.4 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,784 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 มูลค่า 10,900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

## ภาพรวมจังหวัดเชียงราย

ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเชียงรามีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,858 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 มูลค่า 11,231 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 โดยไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาด ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีเพียง 74 หน่วย ลดลงร้อยละ -78.2 มูลค่า 331 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -75.2 และมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,413 หน่วย มูลค่า 9,762 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

## ภาพรวมจังหวัดพิษณุโลก

ในพื้นที่สำรวจจังหวัดพิษณุโลกมีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 2,572 หน่วย ลดลงร้อยละ -18.2 มูลค่า 8,434 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.2 ไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 238 หน่วย ลดลงร้อยละ -38.8 มูลค่า 729 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -45.0 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,334 หน่วย ลดลงร้อยละ -15.3 มูลค่า 7,706 ล้านบาท มูลค่าลดลงร้อยละ -11.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

## ภาพรวมจังหวัดนครสวรรค์

ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครสวรรค์มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 1,020 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 มูลค่า 4,395 ล้านบาท ร้อยละ -14.2 โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 531 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 123.1 มูลค่า 2,828 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 325.8 โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 278 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 129.8 มูลค่า 1,052 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 221.7 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 742 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 มูลค่า 3,343 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)