

13 กันยายน 2566

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ของจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดนครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม พบว่า จำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 และมีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.1 REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 4,511 หน่วย มูลค่า 15,446 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 3,689 หน่วย มูลค่า 13,349 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 12,535 หน่วย มูลค่า 42,843 ล้านบาท

**ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2566 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 14,721 หน่วย มูลค่า 50,859 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,812 หน่วย มูลค่า 5,444 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 11,909 หน่วย มูลค่า 45,415 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 3,007 หน่วย มูลค่า 10,297 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 1,892 หน่วย มูลค่า 6,854 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 12,829 หน่วย มูลค่า 44,006 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 5 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่นเป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 และ 2 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขายถึง 6,577 หน่วย (ร้อยละ 44.7) มูลค่า 23,620 ล้านบาท (ร้อยละ 46.4) และ 4,979 หน่วย (ร้อยละ 33.8) มูลค่า 15,996 ล้านบาท (ร้อยละ 31.5) ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด ตามลำดับ แต่กลับเห็นว่าจังหวัดขอนแก่นมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุด โดยมีการเปิดตัวทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุดรวม 1,378 หน่วย (ร้อยละ 45.8) มูลค่า 4,400 ล้านบาท (ร้อยละ 42.7) ของหน่วยที่เปิดขายใหม่มากกว่าจังหวัดอื่น ทั้งนี้เป็นหน่วยบ้านจัดสรร 888 หน่วย (ร้อยละ 36.3) มูลค่า 3,687 ล้านบาท (ร้อยละ 39.2) และอาคารชุด 490 หน่วย (ร้อยละ 86.9) มูลค่า 712 ล้านบาท (ร้อยละ 88.9)

แต่จังหวัดนครราชสีมามีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 746 หน่วย (ร้อยละ 39.4) มูลค่า 2,774 ล้านบาท (ร้อยละ 40.5) โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 1.9 ต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าจังหวัดอื่นเล็กน้อย รองลงมาเป็นจังหวัดขอนแก่น 739 หน่วย (ร้อยละ 39.1) มูลค่า 2,632 ล้านบาท (ร้อยละ 38.4) โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 2.5 ต่อเดือน ทั้งนี้ จังหวัดขอนแก่นมีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 2.7 และมหาสารคามมีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 2.6”

**อุปทานโดยรวม** ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 14,721 หน่วย มูลค่า 50,859 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 11.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 3,007 หน่วย มูลค่า 10,297 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ร้อยละ 48.9 และร้อยละ 72.4 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งแรกปี 2566 จำนวน 12,829 หน่วย มูลค่า 44,006 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 5 จังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือ อันดับ 1 ทำเลจอหอ จำนวน 1,606 หน่วย มูลค่า 5,173 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 1,196 หน่วย มูลค่า 4,990 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเล ม.ขอนแก่น จำนวน 1,115 หน่วย มูลค่า 1,994 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 979 หน่วย มูลค่า 2,884 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลห้วยทะเล จำนวน 942 หน่วย มูลค่า 3,103 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 2.00-3.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 3,986 หน่วย มูลค่า 10,706 ล้านบาท

**อุปสงค์โดยรวม** พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 1,892 หน่วย มูลค่า 6,854 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,593 หน่วย มูลค่า 6,303 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 299 หน่วย มูลค่า 551 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 บ้านเปิด จำนวน 241 หน่วย มูลค่า 1,110 ล้านบาท อันดับ 2 ในเมืองนครราชสีมา จำนวน 229 หน่วย มูลค่า 895 ล้านบาท อันดับ 3 จอหอ จำนวน 189 หน่วย มูลค่า 658 ล้านบาท อันดับ 4 บึงแก่นนคร จำนวน 141 หน่วย มูลค่า 633 ล้านบาท และอันดับ 5 ม.ขอนแก่น จำนวน 132 หน่วย มูลค่า 282 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดนครราชสีมา

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครราชสีมา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 6,577 หน่วย มูลค่า 23,620 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 และ ลดลงร้อยละ -8.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 5,362 หน่วย มูลค่า 20,729 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,215 หน่วย มูลค่า 2,891 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,062 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 มูลค่า 3,675 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 746 หน่วย ลดลงร้อยละ -49.6 มูลค่า 2,774 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -63.8 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 5,831 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 มูลค่า 20,846 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,593 หน่วย มูลค่า 5,513 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,449 หน่วย มูลค่า 5,399 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 5,659 หน่วย มูลค่า 20,294 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดขอนแก่น

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดขอนแก่น มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 4,979 หน่วย มูลค่า 15,996 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.7 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.9 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,490 หน่วย มูลค่า 13,606 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,489 หน่วย มูลค่า 2,390 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,378 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 196.3 มูลค่า 4,400 ล้านบาท

เพิ่มขึ้นร้อยละ 266.7 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 739 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 มูลค่า 2,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.2 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 4,240 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.8 มูลค่า 13,364 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 2,067 หน่วย มูลค่า 6,599 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,451 หน่วย มูลค่า 5,142 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,217 หน่วย มูลค่า 13,107 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดอุบลราชธานี

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดอุบลราชธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,382 หน่วย มูลค่า 4,330 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.3 และ ลดลงร้อยละ -7.1 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,293 หน่วย มูลค่า 4,187 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 89 หน่วย มูลค่า 142 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 294 หน่วย ลดลงร้อยละ -36.9 มูลค่า 869 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -38.9 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 191 หน่วย ลดลงร้อยละ -53.3 มูลค่า 663 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -46.3 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,191 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 มูลค่า 3,667 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 441 หน่วย มูลค่า 1,303 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 372 หน่วย มูลค่า 1,291 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 1,157 หน่วย มูลค่า 3,565 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดอุดรธานี

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดอุดรธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,304 หน่วย มูลค่า 5,353 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.7 และ ร้อยละ 70.2 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,298 หน่วย มูลค่า 5,342 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 6 หน่วย มูลค่า 10 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 215 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.0 มูลค่า 1,140 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 211.9 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 167 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 106.2 มูลค่า 632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 125.9 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,137 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 มูลค่า 4,721 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 323 หน่วย มูลค่า 1,710 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 323 หน่วย มูลค่า 1,221 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 1,089 หน่วย มูลค่า 4,520 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดมหาสารคาม

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดมหาสารคาม มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 479 หน่วย มูลค่า 1,561 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.2 และ ลดลงร้อยละ -8.5 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 466 หน่วย มูลค่า 1,551 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 13 หน่วย มูลค่า 10 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 58 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 107.1 มูลค่า 214 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 182.1 ส่วน

จำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 49 หน่วย ลดลงร้อยละ -53.3 มูลค่า 153 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -65.3 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 430 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 มูลค่า 1,408 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 87 หน่วย มูลค่า 321 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 94 หน่วย มูลค่า 296 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 414 หน่วย มูลค่า 1,357 ล้านบาท

-----