



14 มีนาคม 2567

สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เข้าสู่ช่วงของการฟื้นตัวคาดการณ์หน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ของจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดนครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม พบว่า จำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 ขณะที่อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.7 ต่ำลงเล็กน้อยจากปี 2565 REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 4,860 หน่วย มูลค่า 20,402 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 5,094 หน่วย มูลค่า 19,262 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 11,419 หน่วย มูลค่า 41,932 ล้านบาท โดยภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่สำรวจเข้าสู่ช่วงของการฟื้นตัว โดยคาดการณ์หน่วยขายได้ใหม่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 อัตราดูดซับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยโดยเฉพาะในกลุ่มโครงการอาคารชุด

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งหลังปี 2566 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 13,866 หน่วย มูลค่า 51,714 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,782 หน่วย มูลค่า 8,856 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 11,084 หน่วย มูลค่า 42,858 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 1,794 หน่วย มูลค่า 9,858 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 2,213 หน่วย มูลค่า 8,104 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 11,653 หน่วย มูลค่า 43,611 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 5 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่นเป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 และ 2 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขายถึง 6,157 หน่วย (ร้อยละ 44.4) มูลค่า 26,340 ล้านบาท (ร้อยละ 50.9) และ 4,694 หน่วย (ร้อยละ 33.9) มูลค่า 14,872 ล้านบาท (ร้อยละ 28.8) ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด ตามลำดับ แต่จังหวัดขอนแก่นมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุด โดยเป็นบ้านจัดสรรและอาคารชุดรวม 736 หน่วย (ร้อยละ 41.0) มูลค่า 2,195 ล้านบาท (ร้อยละ 22.3) ทั้งนี้เป็นหน่วยบ้านจัดสรร 193 หน่วย (ร้อยละ 17.7) มูลค่า 1,154 ล้านบาท (ร้อยละ 24.0) และอาคารชุด 543 หน่วย (ร้อยละ 77.2) มูลค่า 1,040 ล้านบาท (ร้อยละ 20.6) โดยคิดเป็นร้อยละของจำนวนหน่วยและมูลค่าแยกตามประเภทในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

แต่จังหวัดขอนแก่นมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 959 หน่วย (ร้อยละ 43.3) มูลค่า 2,469 ล้านบาท (ร้อยละ 30.5) โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.4 ต่อเดือน รองลงมาเป็นจังหวัดนครราชสีมา 841 หน่วย (ร้อยละ 38.0) มูลค่า 4,163 ล้านบาท (ร้อยละ 51.4) โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 2.3 ต่อเดือน ทั้งนี้ จังหวัดอุบลราชธานีมีอัตราการดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 2.6 และขอนแก่นมีอัตราการดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 5.1”



อุปทานโดยรวม ในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 13,866 หน่วย มูลค่า 51,714 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 5.1 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 1,794 หน่วย ลดลงร้อยละ -24.7 แต่มีมูลค่า 9,858 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งหลังปี 2566 จำนวน 11,653 หน่วย มูลค่า 43,611 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 5 จังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือ อันดับ 1 ทำเลจอหอ จำนวน 1,406 หน่วย มูลค่า 4,490 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 1,034 หน่วย มูลค่า 4,451 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเล ม.ขอนแก่น จำนวน 1,023 หน่วย มูลค่า 1,934 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 980 หน่วย มูลค่า 2,888 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลบ้านเปิด จำนวน 835 หน่วย มูลค่า 4,097 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 2.01-3.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 3,591 หน่วย มูลค่า 9,413 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวม พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 2,213 หน่วย มูลค่า 8,104 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,553 หน่วย มูลค่า 5,917 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 660 หน่วย มูลค่า 2,187 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ม.ขอนแก่น จำนวน 525 หน่วย มูลค่า 860.3 ล้านบาท อันดับ 2 จอหอ จำนวน 208 หน่วย มูลค่า 706 ล้านบาท อันดับ 3 หัวทะเล จำนวน 160 หน่วย มูลค่า 421.5 ล้านบาท อันดับ 4 บ้านเปิด จำนวน 140 หน่วย มูลค่า 643.4 ล้านบาท และอันดับ 5 นิคมลำตะคอง จำนวน 136 หน่วย มูลค่า 781.4 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดนครราชสีมา

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครราชสีมา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 6,157 หน่วย มูลค่า 26,340 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 และ ร้อยละ 14.6 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 5,250 หน่วย มูลค่า 20,670 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 907 หน่วย มูลค่า 5,670 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 722 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 มูลค่า 6,709 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 109.4 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 841 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.2 มูลค่า 4,163 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 5,316 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 มูลค่า 22,177 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,814 หน่วย มูลค่า 10,527 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,151 หน่วย มูลค่า 9,922 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,979 หน่วย มูลค่า 20,495 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดขอนแก่น

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดขอนแก่น มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 4,694 หน่วย มูลค่า 14,872 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 และ ร้อยละ 20.7 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,920 หน่วย มูลค่า 11,840 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,774 หน่วย มูลค่า 3,032 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 736 หน่วย ลดลงร้อยละ -37.8 มูลค่า 2,195 ล้านบาทลดลงร้อยละ -23.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้



ใหม่มีจำนวน 959 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 มูลค่า 2,469 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.1 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 3,735 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 มูลค่า 12,403 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 2,139 หน่วย มูลค่า 6,681 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,862 หน่วย มูลค่า 5,569 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,011 หน่วย มูลค่า 12,958 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดอุบลราชธานี

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดอุบลราชธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,308 หน่วย มูลค่า 4,073 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 และ ร้อยละ 3.7 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,224 หน่วย มูลค่า 3,938 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 84 หน่วย มูลค่า 135 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 142 หน่วย ลดลงร้อยละ -41.8 มูลค่า 486 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -15.1 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 201 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.5 มูลค่า 684 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,107 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 มูลค่า 3,390 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 439 หน่วย มูลค่า 1,363 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 545 หน่วย มูลค่า 1,866 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 1,000 หน่วย มูลค่า 3,097 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดอุดรธานี

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดอุดรธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,128 หน่วย มูลค่า 4,672 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.4 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,122 หน่วย มูลค่า 4,662 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 6 หน่วย มูลค่า 10.1 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 33 หน่วย ลดลงร้อยละ -91.0 มูลค่า 96 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -95.1 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 147 หน่วย ลดลงร้อยละ -29.0 มูลค่า 590 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -28.8 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 981 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 มูลค่า 4,083 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 250 หน่วย มูลค่า 1,244 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 313 หน่วย มูลค่า 1,211 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 918 หน่วย มูลค่า 3,822 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดมหาสารคาม

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดมหาสารคาม มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 579 หน่วย มูลค่า 1,757 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.5 และ ร้อยละ 33.1 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 568 หน่วย มูลค่า 1,749 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 11 หน่วย มูลค่า 8.6 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 161 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,921.5 มูลค่า 372 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2,351.7 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 65 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 มูลค่า 199 ล้านบาท ลดลงร้อยละ



-3.6 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 514 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.8 มูลค่า 1,559 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 219 หน่วย มูลค่า 586 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 222 หน่วย มูลค่า 694 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 512 หน่วย มูลค่า 1,560 ล้านบาท

“ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 5 จังหวัดของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในส่วนของจังหวัดนครราชสีมา มีแนวโน้มว่าจะปรับตัวดีขึ้นในปีนี้อัตราดูดซับน่าจะปรับตัวดีขึ้น ซึ่งส่งผลให้หน่วยเหลือขายลดลง ขณะที่จังหวัดขอนแก่นการขายน่าจะดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในส่วนของคอนโดมิเนียม แต่อัตราดูดซับอาจจะลดต่ำลงเล็กน้อย เนื่องจากมีการเปิดตัวโครงการใหม่เข้ามาสู่ระบบมาก จังหวัดอุดรธานี ภาพรวมอาจจะไม่ต่างจากปี 2566 แต่อัตราดูดซับน่าจะต่ำลงเล็กน้อย และตลาดรวมยังคงอยู่ในสภาวะทรงตัว แต่หน่วยเหลือขาย อาจจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากอัตราดูดซับลดต่ำลง จังหวัดอุบลราชธานี ภาพรวมตลาดน่าจะปรับตัวดีขึ้นจากปี 2566 โดยสรุปแล้วตลาดในภาพรวมของภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจในระดับหนึ่ง แต่สิ่งสำคัญคือยอดขายจะยังคงอยู่ในระดับทรงตัว อาจมีเพียงจังหวัดขอนแก่นเท่านั้นที่มีโครงการขนาดใหญ่เข้ามาในพื้นที่จึงมีความต้องการซื้ออาคารชุดมีความหลากหลายในด้านความต้องการซื้อมากกว่าจังหวัดอื่นๆ โดยเป็นการซื้อเพื่อการพักอาศัยและเพื่อการลงทุน” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย