

21 มีนาคม 2560



สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2559 แนวโน้มปี 2560

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดจัดสัมมนาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในวันอังคารที่ 21 มีนาคม 2560 โดย ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ นำเสนอข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุด ณ ไตรมาส 3 ปี 2559 ในจังหวัดสำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม ข้อมูลที่นำเสนอมาจากการสำรวจภาคสนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นข้อมูลโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้ **จังหวัดนครราชสีมา (อำเภอเมือง และอำเภอปากช่อง)**

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่อำเภอเมืองและอำเภอปากช่อง มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 18,312 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 12,081 หน่วย ห้องชุดประมาณ 5,552 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 679 หน่วย (เทียบกับช่วงหนึ่งปีก่อนหน้า มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 17,822 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 12,193 หน่วย หน่วยห้องชุดประมาณ 5,023 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 606 หน่วย)

ในประเภทบ้านจัดสรร มีหน่วยบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 119 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 12,081 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 113 โครงการ และมีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 12,193 หน่วย

มีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายประมาณ 5,116 หน่วย ลดลงจากปี 2558 ซึ่งมีหน่วยเหลือขายประมาณ 5,957 หน่วย

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าโครงการบ้านจัดสรรอยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา 88 โครงการ ลดลงจากปี 2558 ซึ่งมี 89 โครงการ มีหน่วยบ้านจัดสรรในผังในอำเภอเมืองรวมประมาณ 10,330 หน่วย ลดลงจากปี 2558 ซึ่งมี 10,788 หน่วย โดยมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายประมาณ 4,126 หน่วย ลดลงจากปี 2558 ซึ่งมี 5,144 หน่วย

โครงการบ้านจัดสรรอยู่ในอำเภอปากช่อง 31 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งมี 24 โครงการ มีหน่วยบ้านจัดสรรในผังอำเภอปากช่องรวม 1,751 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งมี 1,405 หน่วย โดยมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายประมาณ 990 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งมี 813 หน่วย

แบ่งตามประเภท ร้อยละ 74 ของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการเป็นบ้านเดี่ยว มีเพียงร้อยละ 5 ที่เป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 10 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและที่ดินเปล่าในโครงการ

ทั้งนี้ เมื่อแยกตามระดับราคาพบว่าบ้านจัดสรรระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเสนอขายสูงสุดคือ 5,515 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 46 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และระดับราคา 2-3 ล้านบาท เสนอขายจำนวน 4,082 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ขณะที่จำนวนบ้านจัดสรรเหลือขายยังคงอยู่ในกลุ่มระดับราคาดังกล่าวด้วยเช่นกัน โดยบ้านจัดสรรระดับราคา 3-5 ล้านบาท เหลือขายจำนวน 2,432 หน่วย และบ้านจัดสรรระดับราคา 2-3 ล้านบาท เหลือขายจำนวน 1,551 หน่วย โดยอัตราดูดซับของปีนี้ในกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2558

โดยตลาดบ้านจัดสรรในอำเภอเมืองนครราชสีมามีอัตราดูดซับลดลงจากร้อยละ 5.6 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นร้อยละ 3.5 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 และอัตราดูดซับของตลาดบ้านจัดสรรในอำเภอปากช่องเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นร้อยละ 2 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559

ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย 40 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 5,552 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,441 หน่วย จำนวนโครงการ และจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมีโครงการอาคารชุดอยู่ระหว่างการขาย 37 โครงการด้วยหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 5,023 หน่วย

แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมดอยู่ในอำเภอปากช่อง 26 โครงการ มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการประมาณ 3,124 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 790 หน่วย อาคารชุดอีก 14 โครงการอยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการประมาณ 2,428 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขาย 651 หน่วย ทั้งนี้ ห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขายพื้นที่ใช้สอย 31-35 ตร.ม. มีจำนวนการเปิดขายสูงสุดร้อยละ 25 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2558 ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 30 ขณะที่ห้องชุดขนาด 26-30 ตร.ม. มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นร้อยละ 11 ในช่วงเดียวกันของปี 2559

โดยมีจำนวนห้องชุดเหลือขายในอำเภอปากช่อง กลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท เหลือขายสูงสุดจำนวน 232 หน่วย และระดับราคา 2-3 ล้านบาท เหลือขายจำนวน 221 หน่วย ขณะที่ในพื้นที่อำเภอเมือง กลุ่มระดับราคา 1.5-2.0 ล้านบาท เหลือขายสูงสุดจำนวน 345 หน่วย และระดับราคา 1-1.5 ล้านบาท เหลือขายจำนวน 147 หน่วย โดยอัตราการดูดซับในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 ลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 โดยโดยตลาดอัตราการดูดซับของอาคารชุดในอำเภอเมืองนครราชสีมา มีอัตราดูดซับลดลงจากร้อยละ 10.7 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นร้อยละ 2.9 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 และอัตราดูดซับในอำเภอปากช่อง ลดลงจากร้อยละ 5.1 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นร้อยละ 2.5 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559

จังหวัดขอนแก่น (อำเภอเมือง)

จากการสำรวจพบว่า มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้น 80 โครงการ ประมาณ 9,281 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 60 โครงการ ประมาณ 5,935 หน่วย และห้องชุดจำนวน 20 โครงการ ประมาณ 3,346 หน่วย

ในประเภทบ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 60 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 5,935 หน่วย ทั้งนี้ มีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายจำนวน 2,392 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 1,784 หน่วย เมื่อพิจารณาตามประเภทและระดับราคาขายพบว่าบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนสูงสุดหรือร้อยละ 69 หรือจำนวน 4,096 หน่วย ในจำนวนนี้ 2,296 หน่วย อยู่ในกลุ่มราคา 3-5 ล้านบาท โดยจากจำนวนหน่วยโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดมีหน่วยเหลือขาย 2,392 หน่วย และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,012 หน่วยอยู่ในกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท

ในภาพรวมมีบ้านเดี่ยวเหลือขายประมาณ 1,514 หน่วย จากหน่วยบ้านเดี่ยวในผังประมาณ 4,096 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์เหลือขายประมาณ 438 หน่วยจากหน่วยในผังประมาณ 909 หน่วย และบ้านแฝดเหลือขายประมาณ 217 หน่วยจากหน่วยในผังประมาณ 386 หน่วย

ทั้งนี้ อัตราการดูดซับของตลาดบ้านจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองขอนแก่น เพิ่มสูงขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2558 โดยมีอัตราการดูดซับร้อยละ 3.5 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปี 2558 มีอัตราการดูดซับร้อยละ 3

ในประเภทอาคารชุด ณ ไตรมาส 3 ปี 2559 มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 20 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 3,346 หน่วย เทียบกับปี 2558 มี 14 โครงการ หน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 1,310 หน่วย มีหน่วยห้องชุดเหลือขายหรือเป็นอุปทานประมาณ 1,107 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งมีจำนวนหน่วยเหลือขายเพียง 326 หน่วย

จากโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขายพบว่ามีการเสนอขายห้องชุดขนาด 26-30 ตร.ม. สูงสุดถึงร้อยละ 45 โดยมีจำนวนถึง 1,512 หน่วย ในขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2558 มีจำนวนหน่วยเสนอขายเพียง 527 หน่วยเท่านั้น ทั้งนี้เมื่อแยกตามรายละเอียดของหน่วยเหลือขายพบว่าห้องชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาท เหลือขายมากที่สุดถึงร้อยละ 51 ในขณะที่ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนมีหน่วยเหลือขายสูงสุดถึงร้อยละ 70 ส่วนอัตราการดูดซับของตลาดห้องชุดมีอัตราส่วนลดลงเช่นกัน โดยลดลงจากร้อยละ 4 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2558 เป็นร้อยละ 3.6 ในไตรมาส 3 ของปี 2559

จังหวัดอุดรธานี (อำเภอเมือง)

บ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 34 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 2,851 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,691 หน่วย มีสัดส่วนบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 71 หรือจำนวน 2,015 หน่วย ร้อยละ 47 อยู่ในกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท หรือจำนวน 1,338 หน่วย โดยบ้านจัดสรรเหลือขายอยู่ในระดับราคา 2-5 ล้านบาท ขณะที่อัตราการดูดซับของตลาดบ้านจัดสรรในไตรมาส 3 ปี 2559 ลดลงเหลือร้อยละ 1.9 จากช่วงเดียวกันในไตรมาส 3 ปี 2558 มีอัตราดูดซับถึงร้อยละ 3.2

ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 6 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 2,928 หน่วย จำนวนโครงการและหน่วยในผังเท่าปีก่อนหน้า โดยมีหน่วยเหลือขาย 357 หน่วยในปี 2559 ร้อยละ 93 ของหน่วยเหลือขายเป็นแบบ 1 ห้องนอน

จังหวัดอุบลราชธานี (อำเภอเมือง)

บ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 31 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 2,754 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,541 หน่วย มีสัดส่วนบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 70 หรือจำนวน 1,916 หน่วย ร้อยละ 38 อยู่ในกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท หรือจำนวน 1,041 หน่วย และร้อยละ 36 อยู่ในกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท หรือจำนวน 980 หน่วย โดยบ้านจัดสรรเหลือขายอยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท ร้อยละ 44 และระดับราคา 2-3 ล้านบาท ร้อยละ 33 ขณะที่อัตราการดูดซับของตลาดบ้านจัดสรรในไตรมาส 3 ปี 2559 ลดลงเหลือร้อยละ 2.9 จากช่วงเดียวกันในไตรมาส 3 ปี 2558 มีอัตราดูดซับถึงร้อยละ 8.8

ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 2 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 568 หน่วย เหลือขายประมาณ 157 หน่วย ร้อยละ 94 เป็นแบบ 1 ห้องนอน

จังหวัดมหาสารคาม (อำเภอเมือง และอำเภอกันทรวิชัย)

บ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 15 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 1,795 หน่วย เหลือขายประมาณ 923 หน่วย มีสัดส่วนบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 63 หรือจำนวน 1,138 หน่วย ร้อยละ 33 อยู่ในกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท หรือจำนวน 592 หน่วย และร้อยละ 31 อยู่ในกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท หรือจำนวน 561 หน่วย โดยบ้านจัดสรรเหลือขายอยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท ร้อยละ 35 และระดับราคา 3-5 ล้านบาท ร้อยละ 31 ขณะที่อัตราการดูดซับของตลาดบ้านจัดสรรในไตรมาส 3 ปี 2559 ลดลงเหลือร้อยละ 1.5 จากช่วงเดียวกันในไตรมาส 3 ปี 2558 มีอัตราดูดซับถึงร้อยละ 3

ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 6 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 629 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 270 หน่วย โดยร้อยละ 88 เป็นแบบสตูดิโอ

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์