สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค ปี 2560

ในการติดตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคปี 2560 นั้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะทำการติดตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคเพียง 20 จังหวัด จากจังหวัดภูมิภาคทั้งหมด 71 จังหวัด เนื่องจากเป็นจังหวัดที่ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายมาอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี และเป็นจังหวัดที่มีการขยายตัวของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเมื่อนำจำนวนหน่วยที่มีการก่อสร้างใหม่รวมกับจำนวนหน่วยในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมณฑลอีก 6 จังหวัด เป็น 26 จังหวัด จะมีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่มีการก่อสร้างใหม่รวมกันมากกว่าร้อยละ 90 เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยในโครงการสร้างใหม่ทั่วประเทศ โดยแบ่งออกเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบร้อยละ 95.3 และอาคารชุดร้อยละ 97.7 ส่วนจังหวัดอื่นๆ อีก 51 จังหวัด มีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่มีการก่อสร้างใหม่เพียงร้อยละ 4.7 สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ และร้อยละ 2.3 สำหรับอาคารชุด (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 สัดส่วนโครงการที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ในจังหวัดยุทธศาสตร์ภูมิภาค 20 จังหวัด

จังหวัด	ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน (ที่อยู่อาศัยแนวราบ)		ใบอนุญาตก่อสร้าง (อาคารชุด)	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย [E]
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	39.7%	55.2%	51.8%	75.1%
ภูมิภาค 20 จังหวัด	49.8%	40.1%	40.0%	22.6%
รวม 26 จังหวัด	**89.5%**	**95.3%**	**91.8%**	**97.7%**
จังหวัดอื่นๆ อีก 51 จังหวัด	10.5%	4.7%	8.2%	2.3%
รวม 77 จังหวัด	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

หมายเหตุ : 1) ข้อมูลใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างย้อนหลัง 5 ปี (2556 – พ.ย.2560)

2) E หมายถึง ประมาณการโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1) ด้านอุปทาน

ในด้านอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยโดยภาพรวมจังหวัดภูมิภาค 20 จังหวัดในปี 2560 ซึ่งล่าสุดจากการสำรวจภาคสนามในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 พบว่า มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 2,256 โครงการ มีหน่วยเหลือขายในตลาดรวม 99,055 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.1 ของหน่วยในผังโครงการจำนวน 353,105 หน่วย แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 508 โครงการ จำนวน 26,747 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.0 ของหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมดจำนวน 148,555 หน่วย และเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,748 โครงการ จำนวน 72,308 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.3 ของหน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดซึ่งมีจำนวน 204,550 หน่วย

เมื่อเทียบกับหน่วยเหลือขายในปี 2559 พบว่า หน่วยเหลือขายในปี 2560 ลดลงร้อยละ 7.0 โดยหน่วยเหลือขายของโครงการอาคารชุดลดลงมากที่สุดถึงร้อยละ 23.2 ส่วนโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 0.8

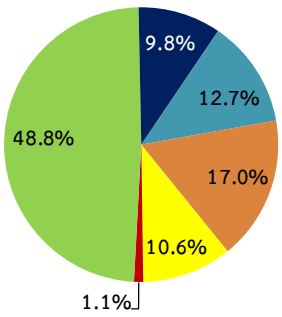
อุปทานหน่วยเหลือขายทั้งโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคตะวันออก รองลงมาโครงการอาคารชุดเหลือขายมากที่สุด จะอยู่ในภาคใต้ ภาคตะวันตก ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคใต้ ส่วนโครงการบ้านจัดสรรเหลือขายมากที่สุด จะอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคเหนือมีสัดส่วนเท่ากัน ภาคใต้ ภาคกลาง และภาคตะวันตก (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

ตารางที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย 20 จังหวัดภูมิภาคปี 2560

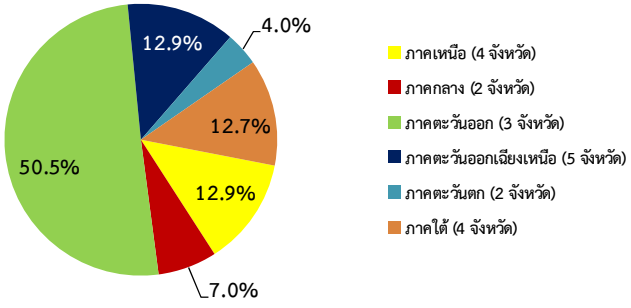
ภาค	อาคารชุด					บ้านจัดสรร					รวมทุกประเภท				
	หน่วยในผัง	ขายได้สะสม	เหลือขาย	ขายได้ใหม่ใน Q3/60	อัตราดูดซับต่อเดือน	หน่วยในผัง	ขายได้สะสม	เหลือขาย	ขายได้ใหม่ใน Q3/60	อัตราดูดซับต่อเดือน	หน่วยในผัง	ขายได้สะสม	เหลือขาย	ขายได้ใหม่ใน Q3/60	อัตราดูดซับต่อเดือน
ภาคเหนือ (4 จังหวัด)	11,204	8,367	2,837	1,328	10.6%	26,032	16,739	9,293	1,624	5.0%	37,236	25,106	12,130	2,952	6.5%
ภาคกลาง (2 จังหวัด)	946	658	288	26	2.8%	12,382	7,318	5,064	702	4.1%	13,328	7,976	5,352	728	4.0%
ภาคตะวันออก (3 จังหวัด)	89,291	76,229	13,062	2,657	5.6%	103,754	67,213	36,541	4,202	3.4%	193,045	143,442	49,603	6,859	4.0%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (5 จังหวัด)	11,094	8,483	2,611	607	6.3%	24,098	14,748	9,350	1,288	4.0%	35,192	23,231	11,961	1,895	4.6%
ภาคตะวันตก (2 จังหวัด)	16,243	12,842	3,401	497	4.3%	8,246	5,368	2,878	512	5.0%	24,489	18,210	6,279	1,009	4.6%
ภาคใต้ (4 จังหวัด)	19,777	15,229	4,548	1,436	8.0%	30,038	20,856	9,182	1,749	5.3%	49,815	36,085	13,730	3,185	6.3%
รวม 20 จังหวัด	**148,555**	**121,808**	**26,747**	**6,551**	**6.6%**	**204,550**	**132,242**	**72,308**	**10,077**	**4.1%**	**353,105**	**254,050**	**99,055**	**16,628**	**4.8%**
สัดส่วน	**100.0%**	**82.0%**	**18.0%**			**100.0%**	**64.7%**	**35.3%**			**100.0%**	**71.9%**	**28.1%**		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดเหลือขาย



แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยโครงการบ้านจัดสรรเหลือขาย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

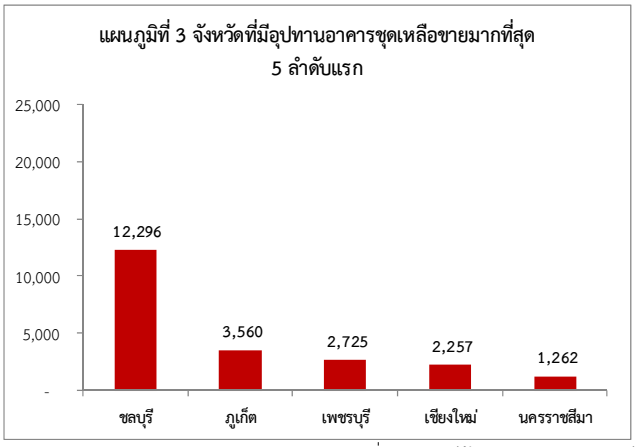
จังหวัดที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายโครงการอาคารชุดสูงสุด 5 ลำดับแรก (คิดเป็นร้อยละ 82.6 ของอุปทานหน่วยเหลือขายทั้งหมดของอาคารชุด) อันดับแรกได้แก่ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 46 ของจำนวนอุปทานอาคารชุดเหลือขายทั้งหมด รองลงมาเป็นจังหวัดภูเก็ต เพชรบุรี เชียงใหม่และนครราชสีมา ตามลำดับ

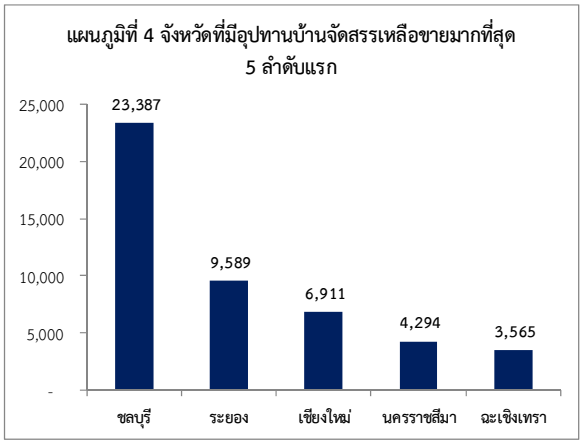
จังหวัดที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายโครงการบ้านจัดสรรสูงสุด 5 ลำดับแรก (คิดเป็นร้อยละ 66.0 ของอุปทานหน่วยเหลือขายทั้งหมดของบ้านจัดสรร) อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 32.3 รองลงมาได้แก่ จังหวัดระยอง เชียงใหม่ นครราชสีมา ฉะเชิงเทรา ตามลำดับ (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 3 - 4)

ตารางที่ 3 จังหวัดที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 ลำดับแรก

ลำดับ	อาคารชุด			บ้านจัดสรร		
1	ชลบุรี	12,296	46.0%	ชลบุรี	23,387	32.3%
2	ภูเก็ต	3,560	13.3%	ระยอง	9,589	13.3%
3	เพชรบุรี	2,725	10.2%	เชียงใหม่	6,911	9.6%
4	เชียงใหม่	2,257	8.4%	นครราชสีมา	4,294	5.9%
5	นครราชสีมา	1,262	4.7%	ฉะเชิงเทรา	3,565	4.9%
จังหวัดอื่นๆ 15 จังหวัด		**4,647**	**17.4%**	**จังหวัดอื่นๆ 15 จังหวัด**	**24,562**	**34.0%**
รวมทั่วประเทศ		**26,747**	**100.0%**	**รวมทั่วประเทศ**	**72,308**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์





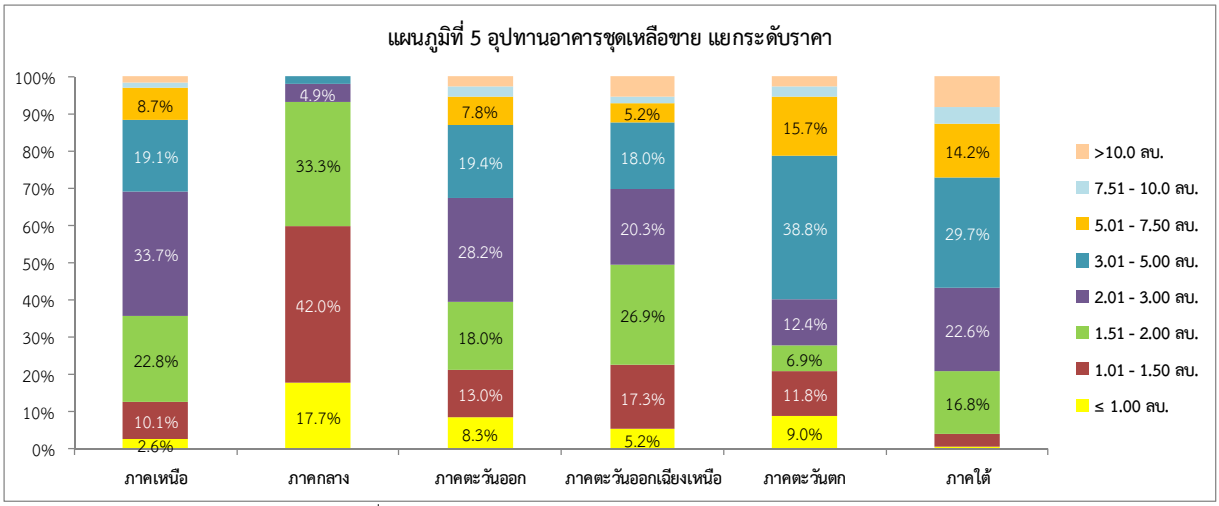
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อุปทานหน่วยเหลือขายแยกตามระดับราคา พบว่า โครงการอาคารชุดเหลือขายจำนวน 26,747 หน่วย มีห้องชุดราคาถูกต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท อยู่จำนวน 9,593 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.9 ของจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด แบ่งออกเป็นราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท มีเพียงร้อยละ 6.3 และในราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาท ร้อยละ 29.6 ส่วนห้องชุดราคาปานกลาง 2.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 12,851 หน่วย หรือร้อยละ 48.0 ของหน่วยห้องชุดเหลือขายทั้งหมด และสำหรับห้องชุดราคาสูง 5.01 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 4,303 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.1 (ดูตารางที่ 4 และแผนภูมิที่ 5)

ตารางที่ 4 อุปทานอาคารชุดเหลือขาย แยกระดับราคา

ราคา	ภาคเหนือ	ภาคกลาง	ภาคตะวันออก	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคตะวันตก	ภาคใต้	รวม	สัดส่วน
≤ 1,000,000	74	51	1,090	137	306	24	**1,682**	**6.3%**
1,000,001 - 1,500,000	287	121	1,696	452	400	156	**3,112**	**11.6%**
1,500,001 - 2,000,000	648	96	2,352	702	236	765	**4,799**	**17.9%**
2,000,001 - 3,000,000	956	14	3,682	529	421	1,026	**6,628**	**24.8%**
3,000,001 - 5,000,000	542	6	2,535	471	1,318	1,351	**6,223**	**23.3%**
5,000,001 - 7,500,000	246		1,022	135	534	648	**2,585**	**9.7%**
7,500,001 - 10,000,000	38		348	47	96	206	**735**	**2.7%**
10,000,001 ขึ้นไป	46		337	138	90	372	**983**	**3.7%**
รวม	**2,837**	**288**	**13,062**	**2,611**	**3,401**	**4,548**	**26,747**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดชลบุรี เป็นจังหวัดที่มีอุปทานห้องชุดเหลือขาย ในทุกระดับราคามากที่สุด ยกเว้นกลุ่มราคาตั้งแต่ 10.00 ล้านบาทขึ้นไป จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีห้องชุดเหลือขายมากที่สุด

5 จังหวัดแรกที่มีอุปทานห้องชุดเหลือขายราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท มากที่สุดส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับแรงงานและนักศึกษา อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี (พบมากในอำเภอเมืองและศรีราชา ซึ่งเป็นแหล่งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ของจังหวัด) เพชรบุรี (พบมากในอำเภอชะอำ) ฉะเชิงเทรา (พบมากในอำเภอเมือง) มหาสารคาม (พบมากในอำเภอเมือง) และพิษณุโลก (พบมากในอำเภอเมือง) ตามลำดับ

ส่วน 5 จังหวัดแรกที่มีอุปทานห้องชุดเหลือขายราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท มากที่สุดส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลักของแต่ละจังหวัด อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต (พบมากในอำเภอถลางและอำเภอเมือง) ชลบุรี (พบมากในอำเภอบางละมุง) นครราชสีมา (พบมากในอำเภอปากช่อง ไม่มีในอำเภอเมือง) ประจวบคีรีขันธ์ (พบมากในอำเภอหัวหิน) และเชียงใหม่ (พบมากในอำเภอเมือง) ตามลำดับ (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายโครงการอาคารชุดมากที่สุด 5 ลำดับแรก

ลำดับ	≤ 1.00 ลบ.		1.01 - 1.50 ลบ.		1.51 - 2.00 ลบ.		2.01 - 3.00 ลบ.		3.01 - 5.00 ลบ.		5.01 - 7.50 ลบ.		7.51 - 10.0 ลบ.		>10.0 ลบ.	
1	ชลบุรี	948	ชลบุรี	1,538	ชลบุรี	2,141	ชลบุรี	3,527	ชลบุรี	2,472	ชลบุรี	990	ชลบุรี	347	ภูเก็ต	356
2	เพชรบุรี	306	เพชรบุรี	388	ภูเก็ต	352	เชียงใหม่	917	เพชรบุรี	1,175	ภูเก็ต	584	ภูเก็ต	188	ชลบุรี	333
3	ฉะเชิงเทรา	132	อุบลราชธานี	176	สงขลา	351	ภูเก็ต	833	ภูเก็ต	1,138	เพชรบุรี	385	ประจวบคีรีขันธ์	72	นครราชสีมา	135
4	มหาสารคาม	95	เชียงใหม่	132	เชียงใหม่	325	เพชรบุรี	268	เชียงใหม่	534	เชียงใหม่	246	นครราชสีมา	47	ประจวบคีรีขันธ์	62
5	พิษณุโลก	54	ระยอง	130	นครราชสีมา	271	นครราชสีมา	244	นครราชสีมา	368	ประจวบคีรีขันธ์	149	เชียงใหม่	37	เชียงใหม่	46

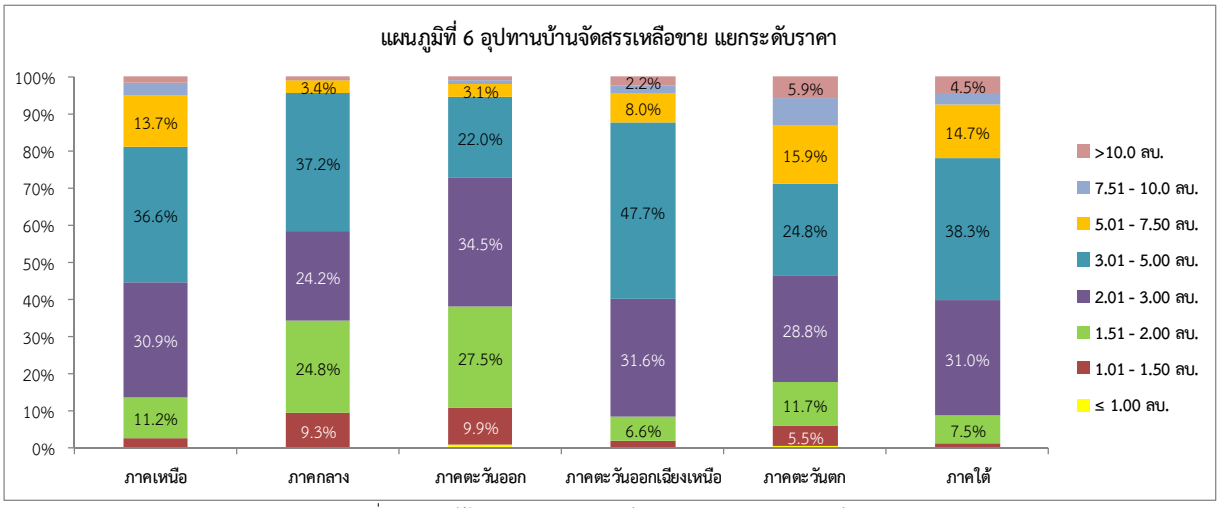
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อุปทานโครงการบ้านจัดสรรเหลือขาย จำนวน 72,308 หน่วย มีบ้านจัดสรรราคาถูกต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท อยู่จำนวน 19,098 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.4 ของจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด แบ่งออกเป็นราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท มีเพียงร้อยละ 0.5 และในราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาท ร้อยละ 25.9 ส่วนบ้านจัดสรรราคาปานกลาง 2.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 45,341 หน่วย หรือร้อยละ 62.7 ของหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายทั้งหมด และสำหรับบ้านจัดสรรราคาสูง 5.01 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 7,869 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.9 (ดูตารางที่ 6 และแผนภูมิที่ 6)

ตารางที่ 6 อุปทานบ้านจัดสรรเหลือขาย แยกระดับราคา

ราคา	ภาคเหนือ	ภาคกลาง	ภาคตะวันออก	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคตะวันตก	ภาคใต้	รวม	สัดส่วน
≤ 1,000,000	15	9	344	2	12	-	382	0.5%
1,000,001 - 1,500,000	221	471	3,601	166	159	115	4,733	6.5%
1,500,001 - 2,000,000	1,043	1,254	10,045	616	337	688	13,983	19.3%
2,000,001 - 3,000,000	2,875	1,225	12,606	2,959	830	2,846	23,341	32.3%
3,000,001 - 5,000,000	3,398	1,883	8,036	4,456	713	3,514	22,000	30.4%
5,000,001 - 7,500,000	1,277	171	1,140	744	457	1,349	5,138	7.1%
7,500,001 - 10,000,000	321	4	385	200	201	260	1,371	1.9%
10,000,001 ขึ้นไป	143	47	384	207	169	410	1,360	1.9%
รวม	**9,293**	**5,064**	**36,541**	**9,350**	**2,878**	**9,182**	**72,308**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดชลบุรี เป็นจังหวัดที่มีอุปทานบ้านจัดสรรเหลือขาย ในทุกระดับราคามากที่สุด ยกเว้นกลุ่มราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท ซึ่งมีจังหวัดฉะเชิงเทราจะมีหน่วยเหลือขายมากที่สุด (พบว่าส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ในอำเภอบ้านโพธิ์) และในระดับราคา 5.01 - 7.51 ล้านบาท จังหวัดเชียงใหม่จะมีอุปทานบ้านจัดสรรเหลือขายมากกว่าจังหวัดชลบุรี (พบว่าส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวในอำเภอหางดง อำเภอเมืองเชียงใหม่และอำเภอสันกำแพง)

อุปทานบ้านจัดสรรเหลือขายราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่ง 5 จังหวัดแรกที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา (พบมากในอำเภอบ้านโพธิ์ ซึ่งเป็นแหล่งอุตสาหกรรมของจังหวัด) ชลบุรี (พบมากในอำเภอศรีราชา) เชียงราย พระนครศรีอยุธยา และเพชรบุรี ตามลำดับ

ส่วน 5 จังหวัดแรกที่มีอุปทานบ้านจัดสรรเหลือขายราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท มากที่สุดส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลักของแต่ละจังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี (พบมากในอำเภอสัตหีบ บริเวณหาดนาจอมเทียน) ภูเก็ต (พบมากในอำเภอถลาง) เชียงใหม่ (พบมากในอำเภอหางดงและสันทราย) นครราชสีมา (พบมากในอำเภอปากช่องและอำเภอเมือง) และสงขลา (พบมากในอำเภอหาดใหญ่) ตามลำดับ (ดูตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 จังหวัดที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายโครงการบ้านจัดสรรมากที่สุด 5 ลำดับแรก

ลำดับ	≤ 1.00 ลบ.		1.01 - 1.50 ลบ.		1.51 - 2.00 ลบ.		2.01 - 3.00 ลบ.		3.01 - 5.00 ลบ.		5.01 - 7.50 ลบ.		7.51 - 10.0 ลบ.		>10.0 ลบ.	
1	ฉะเชิงเทรา	237	ชลบุรี	2,046	ชลบุรี	7,018	ชลบุรี	7,623	ชลบุรี	5,126	เชียงใหม่	1,154	ชลบุรี	305	ชลบุรี	281
2	ชลบุรี	107	ระยอง	1,264	ระยอง	2,363	ระยอง	3,960	เชียงใหม่	2,339	ชลบุรี	881	เชียงใหม่	287	ภูเก็ต	246
3	เชียงราย	15	ฉะเชิงเทรา	291	พระนครศรีอยุธยา	1,018	เชียงใหม่	2,040	นครราชสีมา	2,194	ภูเก็ต	581	ประจวบคีรีขันธ์	160	เชียงใหม่	135
4	พระนครศรีอยุธยา	9	พระนครศรีอยุธยา	261	เชียงใหม่	765	นครราชสีมา	1,423	ระยอง	1,668	ประจวบคีรีขันธ์	374	นครราชสีมา	104	นครราชสีมา	134
5	เพชรบุรี	7	สระบุรี	210	ฉะเชิงเทรา	664	ฉะเชิงเทรา	1,023	ระนครศรีอยุธย	1,314	สงขลา	362	ภูเก็ต	89	สงขลา	127

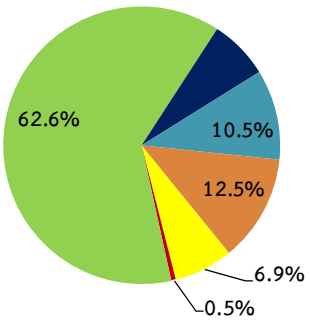
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) ด้านอุปสงค์

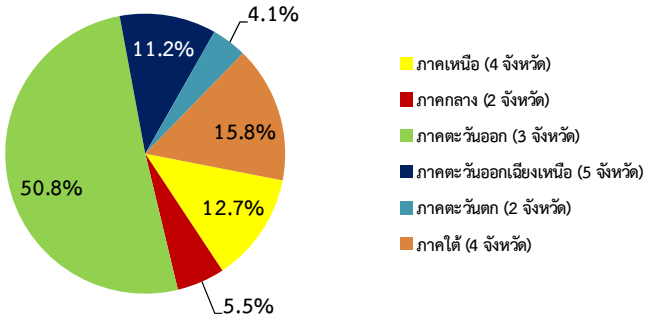
2.1) หน่วยขายได้สะสม

ในด้านอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัยโดยภาพรวมจังหวัดภูมิภาค 20 จังหวัดในปี 2560 มีหน่วยขายได้สะสม 254,050 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 71.9 ของหน่วยในผังโครงการ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 121,808 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 82.0 ของหน่วยในผังโครงการอาคารชุด และเป็นโครงการบ้านจัดสรร 132,242 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64.7 ของหน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรร (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิ 7 - 8)

แผนภูมิที่ 7 จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดขายได้สะสม



แผนภูมิที่ 8 จำนวนหน่วยโครงการบ้านจัดสรรขายได้สะสม



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

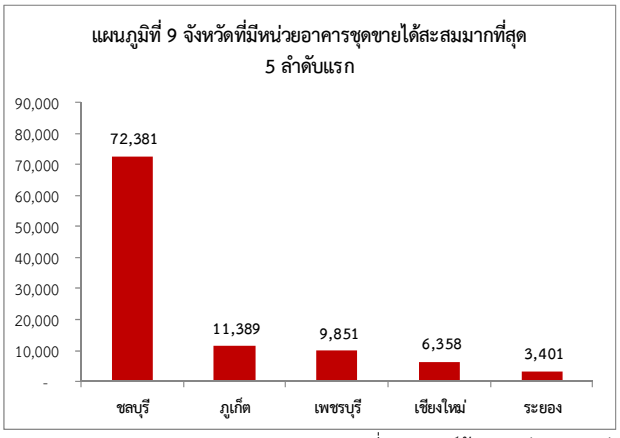
จังหวัดที่มีหน่วยขายได้สะสมโครงการอาคารชุดสูงสุด 5 ลำดับแรก (คิดเป็นร้อยละ 84.9 ของหน่วยขายได้สะสมทั้งหมดของอาคารชุด) ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 59.4 ของจำนวนอาคารชุดขายได้สะสมทั้งหมด รองลงมาเป็นจังหวัดภูเก็ต เพชรบุรี เชียงใหม่ และระยอง ตามลำดับ

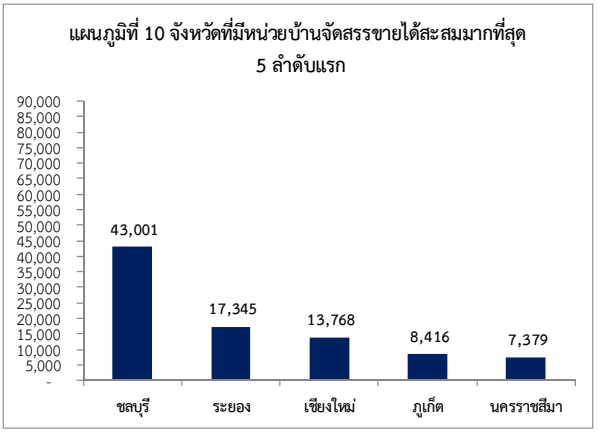
จังหวัดที่มีหน่วยขายได้สะสมโครงการบ้านจัดสรรสูงสุด 5 ลำดับแรก (คิดเป็นร้อยละ 68.0 ของหน่วยขายได้สะสมทั้งหมดของบ้านจัดสรร) ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 32.5 รองลงมาได้แก่ จังหวัดระยอง เชียงใหม่ ภูเก็ต และนครราชสีมา ตามลำดับ (ดูตารางที่ 8 และแผนภูมิที่ 9 - 10)

ตารางที่ 8 จังหวัดที่มีหน่วยขายได้สะสมมากที่สุด 5 ลำดับแรก

ลำดับ	อาคารชุด			บ้านจัดสรร		
1	ชลบุรี	72,381	59.4%	ชลบุรี	43,001	32.5%
2	ภูเก็ต	11,389	9.3%	ระยอง	17,345	13.1%
3	เพชรบุรี	9,851	8.1%	เชียงใหม่	13,768	10.4%
4	เชียงใหม่	6,358	5.2%	ภูเก็ต	8,416	6.4%
5	ระยอง	3,401	2.8%	นครราชสีมา	7,379	5.6%
จังหวัดอื่นๆ 15 จังหวัด		**18,428**	**15.1%**	**จังหวัดอื่นๆ 15 จังหวัด**	**42,333**	**32.0%**
รวมทั่วประเทศ		**121,808**	**100.0%**	**รวมทั่วประเทศ**	**132,242**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์





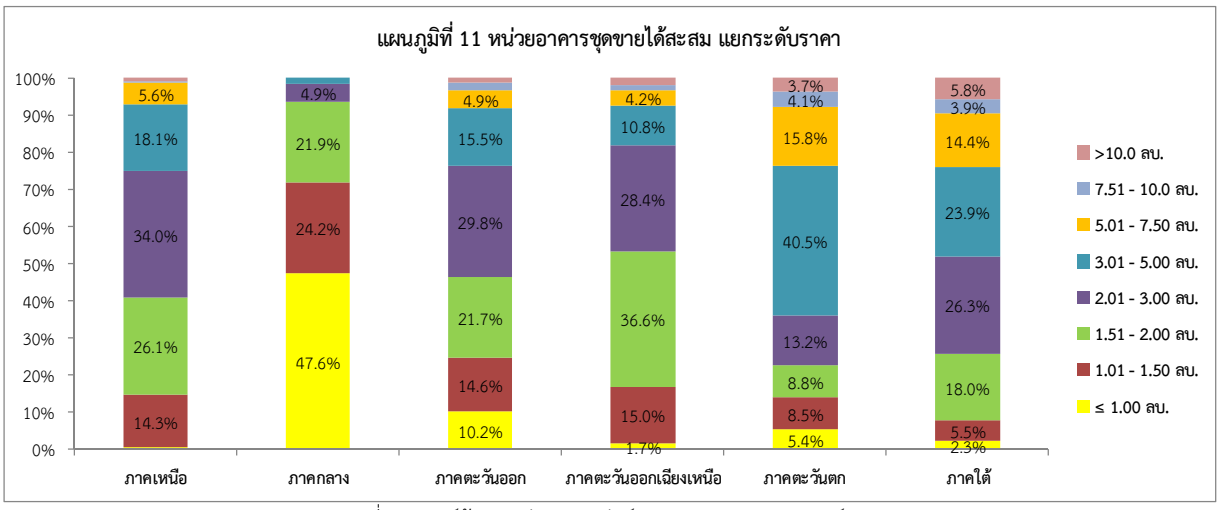
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หน่วยขายได้สะสมแยกตามระดับราคา พบว่า โครงการอาคารชุดขายได้สะสมจำนวน 121,808 หน่วย มีห้องชุดราคาถูกต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท อยู่จำนวน 50,817 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.7 ของจำนวนหน่วยขายได้สะสมทั้งหมด แบ่งออกเป็นราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท ร้อยละ 7.7 และในราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาท ร้อยละ 34.1 ส่วนห้องชุดราคาปานกลาง 2.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 56,785 หน่วย หรือร้อยละ 46.6 ของหน่วยห้องชุดขายได้สะสมทั้งหมด และสำหรับห้องชุดราคาสูง 5.01 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 14,206 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.7 (ดูตารางที่ 9 และแผนภูมิที่ 11)

ตารางที่ 9 หน่วยอาคารชุดขายได้สะสม แยกระดับราคา

ราคา	ภาคเหนือ	ภาคกลาง	ภาคตะวันออก	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคตะวันตก	ภาคใต้	รวม	สัดส่วน
≤ 1,000,000	38	313	7,796	148	691	348	9,334	7.7%
1,000,001 - 1,500,000	1,199	159	11,104	1,275	1,093	837	15,667	12.9%
1,500,001 - 2,000,000	2,186	144	16,506	3,109	1,128	2,743	25,816	21.2%
2,000,001 - 3,000,000	2,846	32	22,685	2,410	1,701	4,000	33,674	27.6%
3,000,001 - 5,000,000	1,515	10	11,823	920	5,205	3,638	23,111	19.0%
5,000,001 - 7,500,000	471		3,747	353	2,026	2,188	8,785	7.2%
7,500,001 - 10,000,000	48		1,481	88	526	589	2,732	2.2%
10,000,001 ขึ้นไป	64		1,087	180	472	886	2,689	2.2%
รวม	**8,367**	**658**	**76,229**	**8,483**	**12,842**	**15,229**	**121,808**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดชลบุรี โดยเฉพาะอำเภอบางละมุง (ตั้งแต่พัทยาเหนือ ถึงหาดนาจอมเทียน) เป็นจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยห้องชุดขายได้สะสม ในทุกระดับราคามากที่สุด

5 จังหวัดแรกที่มีห้องชุดขายได้สะสมราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท มากที่สุดอันดับแรก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี (พบมากในอำเภอเมือง บางละมุง ศรีราชา และสัตหีบ ซึ่งเป็นทำเลแหล่งงานด้านอุตสาหกรรม สถานที่ท่องเที่ยวและสถาบันการศึกษาของจังหวัด) เพชรบุรี (พบมากในอำเภอชะอำ) ฉะเชิงเทรา (พบมากในอำเภอเมือง) สระบุรี (พบมากในอำเภอเมือง) และสงขลา (พบมากในอำเภอหาดใหญ่) ตามลำดับ

ส่วน 5 จังหวัดแรกที่มีจำนวนหน่วยห้องชุดขายได้สะสมราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท มากที่สุดอันดับแรก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี (พบมากในอำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบ) ภูเก็ต (พบมากในอำเภอถลาง อำเภอเมือง และอำเภอกะทู้) ประจวบคีรีขันธ์ (พบมากในอำเภอหัวหิน) เพชรบุรี (พบมากในอำเภอชะอำ) และนครราชสีมา (พบมากในอำเภอปากช่อง) ตามลำดับ (ดูตารางที่ 10)

ตารางที่ 10 จังหวัดที่มีหน่วยขายได้สะสมโครงการอาคารชุดมากที่สุด 5 ลำดับแรก

ลำดับ	≤ 1.00 ลบ.		1.01 - 1.50 ลบ.		1.51 - 2.00 ลบ.		2.01 - 3.00 ลบ.		3.01 - 5.00 ลบ.		5.01 - 7.50 ลบ.		7.51 - 10.0 ลบ.		>10.0 ลบ.	
1	ชลบุรี	7,336	ชลบุรี	10,071	ชลบุรี	15,108	ชลบุรี	21,973	ชลบุรี	11,625	ชลบุรี	3,709	ชลบุรี	1,478	ชลบุรี	1,081
2	เพชรบุรี	681	เพชรบุรี	988	ภูเก็ต	1,748	ภูเก็ต	2,869	เพชรบุรี	4,488	ภูเก็ต	2,088	ภูเก็ต	530	ภูเก็ต	860
3	ฉะเชิงเทรา	363	ระยอง	949	ระยอง	1,398	เชียงใหม่	2,709	ภูเก็ต	3,132	เพชรบุรี	1,607	เพชรบุรี	304	ประจวบคีรีขันธ์	277
4	สระบุรี	313	ขอนแก่น	423	อุดรธานี	1,251	เพชรบุรี	1,101	เชียงใหม่	1,483	เชียงใหม่	471	ประจวบคีรีขันธ์	222	เพชรบุรี	195
5	สงขลา	309	สงขลา	418	เชียงใหม่	1,227	อุดรธานี	1,012	ประจวบคีรีขันธ์	717	ประจวบคีรีขันธ์	419	นครราชสีมา	88	นครราชสีมา	175

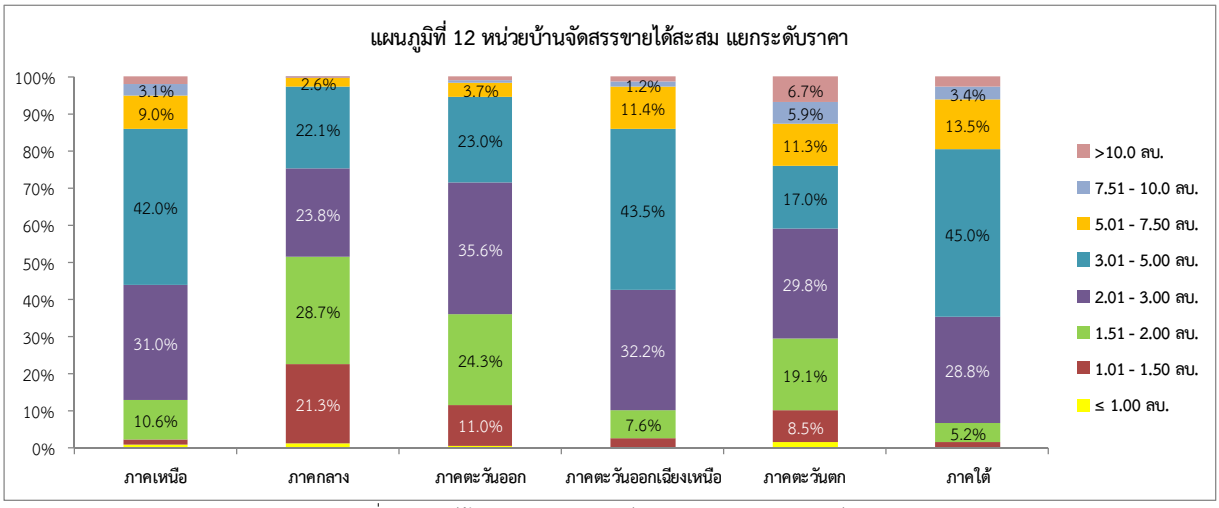
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนหน่วยบ้านจัดสรรขายได้สะสม จำนวน 132,242 หน่วย มีบ้านจัดสรรราคาถูกต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท อยู่จำนวน 34,688 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.2 ของจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรขายได้สะสมทั้งหมด แบ่งออกเป็นราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท มีเพียงร้อยละ 0.7 และในราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาท ร้อยละ 25.6 ส่วนบ้านจัดสรรราคาปานกลาง 2.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 83,981 หน่วย หรือร้อยละ 63.5 ของหน่วยบ้านจัดสรรขายได้สะสมทั้งหมด และสำหรับบ้านจัดสรรราคาสูง 5.01 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 13,573 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.3 (ดูตารางที่ 10 - 11 และแผนภูมิที่ 12)

ตารางที่ 11 หน่วยบ้านจัดสรรขายได้สะสม แยกระดับราคา

ราคา	ภาคเหนือ	ภาคกลาง	ภาคตะวันออก	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคตะวันตก	ภาคใต้	รวม	สัดส่วน
≤ 1,000,000	146	103	491	25	92	10	867	0.7%
1,000,001 - 1,500,000	266	1,560	7,417	386	457	300	10,386	7.9%
1,500,001 - 2,000,000	1,766	2,097	16,337	1,121	1,027	1,087	23,435	17.7%
2,000,001 - 3,000,000	5,197	1,743	23,933	4,743	1,598	5,997	43,211	32.7%
3,000,001 - 5,000,000	7,027	1,615	15,428	6,409	911	9,380	40,770	30.8%
5,000,001 - 7,500,000	1,509	193	2,493	1,682	605	2,825	9,307	7.0%
7,500,001 - 10,000,000	519	1	599	176	319	716	2,330	1.8%
10,000,001 ขึ้นไป	309	6	515	206	359	541	1,936	1.5%
รวม	**16,739**	**7,318**	**67,213**	**14,748**	**5,368**	**20,856**	**132,242**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดชลบุรี เป็นจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรขายได้สะสม ในทุกระดับราคามากที่สุด ยกเว้นในระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท จังหวัดเชียงใหม่จะมีจำนวนหน่วยขายสะสมมากที่สุด และระดับราคาตั้งแต่ 10.00 ล้านบาทขึ้นไป จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีหน่วยขายได้สะสมมากที่สุด

5 จังหวัดแรกที่มีบ้านจัดสรรขายได้สะสมราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท มากที่สุดอันดับแรก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี (พบมากในอำเภอศรีราชา บางละมุงและบ้านบึง) เชียงราย (พบมากในอำเภอเมือง) ประจวบคีรีขันธ์ (พบมากในอำเภอหัวหิน) ฉะเชิงเทรา (พบมากในอำเภอบ้านโพธิ์) และสระบุรี (พบมากในอำเภอแก่งคอย) ตามลำดับ ซึ่งบ้านจัดสรรราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์

ส่วน 5 จังหวัดแรกที่มีจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรขายได้สะสมราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท มากที่สุดอันดับแรก ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต (พบมากในอำเภอเมือง) ชลบุรี (พบมากในอำเภอเมืองและอำเภอสัตหีบ) เชียงใหม่ (พบมากในอำเภอเมืองและอำเภอสันทราย) ฉะเชิงเทรา (พบมากในอำเภอบางปะกง) และประจวบคีรีขันธ์ (พบมากในอำเภอหัวหิน) ตามลำดับ ซึ่งบ้านจัดสรรราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว (ดูตารางที่ 12)

ตารางที่ 12 จังหวัดที่มีโครงการบ้านจัดสรรขายได้สะสมมากที่สุด 5 ลำดับแรก

ลำดับ	≤ 1.00 ลบ.		1.01 - 1.50 ลบ.		1.51 - 2.00 ลบ.		2.01 - 3.00 ลบ.		3.01 - 5.00 ลบ.		5.01 - 7.50 ลบ.		7.51 - 10.0 ลบ.		>10.0 ลบ.	
1	ชลบุรี	368	ชลบุรี	4,541	ชลบุรี	10,515	ชลบุรี	14,311	ชลบุรี	10,707	ชลบุรี	1,744	เชียงใหม่	499	ภูเก็ต	322
2	เชียงราย	146	ระยอง	2,502	ระยอง	4,053	ระยอง	7,415	เชียงใหม่	6,023	เชียงใหม่	1,244	ชลบุรี	496	ชลบุรี	319
3	ประจวบคีรีขันธ์	79	พระนครศรีอยุธยา	1,184	พระนครศรีอยุธยา	1,787	เชียงใหม่	4,176	ภูเก็ต	3,656	ภูเก็ต	1,154	ภูเก็ต	335	เชียงใหม่	305
4	ฉะเชิงเทรา	73	สระบุรี	376	ฉะเชิงเทรา	1,769	นครราชสีมา	2,963	นครราชสีมา	3,132	สงขลา	1,002	สงขลา	222	ฉะเชิงเทรา	189
5	สระบุรี	70	ฉะเชิงเทรา	374	เชียงใหม่	1,391	ภูเก็ต	2,748	ระยอง	2,833	นครราชสีมา	676	ประจวบคีรีขันธ์	161	ประจวบคีรีขันธ์	183

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2) อัตราดูดซับของตลาด (Absorption Rate)

จากจำนวนอุปทานหน่วยเหลือขาย ตลาดที่อยู่อาศัย 20 จังหวัดในภูมิภาคซึ่งมีจำนวน 99,055 หน่วย และมีหน่วยขายได้ใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 จำนวน 16,628 หน่วย เมื่อนำทั้งสองปัจจัยดังกล่าวมาคำนวณอัตราดูดซับของตลาดที่อยู่อาศัยสร้างใหม่โดยผู้ประกอบการในภาพรวม พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัย 20 จังหวัดในภูมิภาค ปี 2560 มีอัตราดูดซับร้อยละ 4.8 ซึ่งในกรณีที่ไม่มีอุปทานหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นเลย คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการขายหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายดังกล่าวให้หมดได้ภายในระยะเวลาประมาณ 21 เดือน โดยตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีอัตราดูดซับร้อยละ 6.6 หรือคาดว่าจะขายอุปทานหน่วยเหลือขายจำนวน 26,747 หน่วย ได้หมดภายในระยะเวลาประมาณ 15 เดือน และตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร มีอัตราดูดซับร้อยละ 4.1 หรือคาดว่าจะขายอุปทานหน่วยเหลือขาย จำนวน 72,308 หน่วย ได้หมดภายใน 25 เดือน (ดูตารางที่ 13 - 14)

จากข้อมูลอุปทานและอุปสงค์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูง มีอุปทานหน่วยเหลือขายและหน่วยขายได้สะสมมากที่สุดเมื่อเทียบกับจังหวัดภูมิภาคทั้งหมด แต่เนื่องจากมียอดขายใหม่ (ทำสัญญาจะซื้อจะขาย) ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2559 จึงทำให้อัตราดูดซับอุปทานหน่วยเหลือขายมีอัตราลดลงปี 2559 ทั้งโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด

ในด้านอัตราดูดซับตลาดอาคารชุด ในปี 2560 พบว่าอุปทานหน่วยเหลือขายในตลาดลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 เกือบทุกจังหวัด ยกเว้นจังหวัดภูเก็ตที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายอาคารชุดเพิ่มขึ้นจากปี 2559 แต่จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปี 2559 มีความแตกต่างกัน จึงทำให้อัตราดูดซับของตลาดมีความแตกต่างกัน แบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มแรก เป็นจังหวัดที่อุปทานหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้น แต่หน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นมากกว่า ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต แสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวของกำลังซื้อ ในขณะที่ผู้ประกอบการมีความระมัดระวังในการลงทุนเปิดขายโครงการใหม่บ้างพอสมควร

กลุ่มที่สอง เป็นกลุ่มที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายลดลง แต่มียอดขายใหม่เพิ่มขึ้น จึงทำให้อัตราดูดซับในปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้นด้วย มีจำนวน 5 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดขอนแก่น เชียงใหม่ นครราชสีมา อุดรธานี และสงขลา

กลุ่มที่สาม เป็นกลุ่มที่แม้ว่ายอดขายใหม่จะลดลง แต่อุปทานหน่วยเหลือขายในตลาดลดลงมากกว่า จึงทำให้อัตราดูดซับ มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 มีจำนวน 2 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดเชียงราย และระยอง

ส่วนกลุ่มที่สี่ เป็นกลุ่มที่แม้ว่าอุปทานหน่วยเหลือขายในตลาดลดลงแล้ว แต่ยอดขายใหม่ลดลงจำนวนมากกว่า จึงทำให้อัตราดูดซับของตลาดปรับตัวลดลงจากปี 2559 แสดงให้เห็นถึงกำลังซื้อในกลุ่มจังหวัดนี้ชะลอตัว

และผู้ประกอบการควรระมัดระวังในการลงทุนโครงการใหม่ จังหวัดที่อยู่ในกลุ่มนี้ มีจำนวน 7 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ สุราษฎร์ธานี ฉะเชิงเทรา ตาก และพระนครศรีอยุธยา

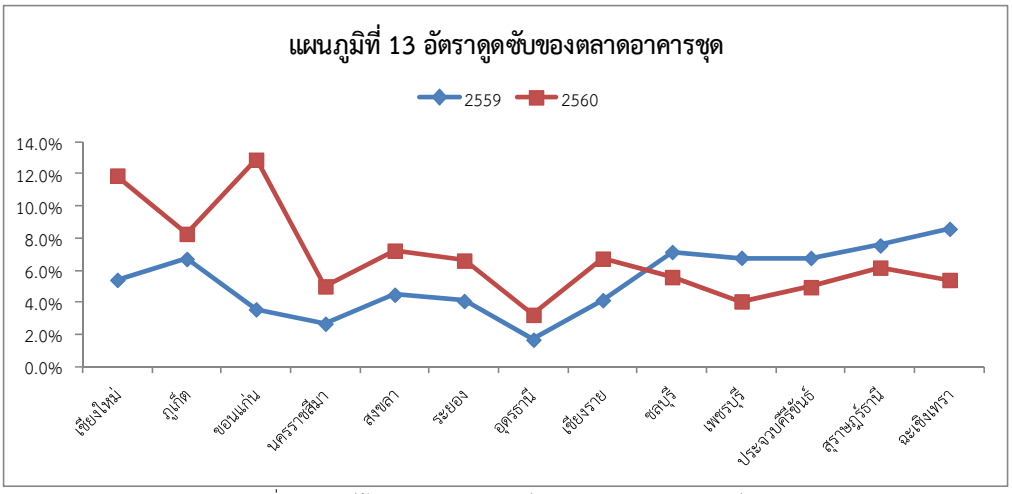
เนื่องจากโครงการอาคารชุดใน 5 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนครศรีธรรมราช พิษณุโลก มหาสารคาม สระบุรี และอุบลราชธานี มีจำนวนอุปทานหน่วยเหลือขายและยอดขายใหม่จำนวนน้อย จึงไม่ขอวิเคราะห์อัตราดูดซับของตลาดในรายงานนี้

โดยสรุป ตลาดอาคารชุด 20 จังหวัดในภูมิภาค สามกลุ่มจังหวัดแรกเป็นกลุ่มจังหวัดที่มีการปรับตัวของผู้ประกอบการไปตามยอดขายใหม่ได้ดีพอสมควร คงเหลือกลุ่มจังหวัดสุดท้ายที่ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดยังต้องระวังในการเปิดขายโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับยอดขายใหม่ที่เกิดขึ้นจริง (ดูตารางที่ 13 และแผนภูมิที่ 13)

ตารางที่ 13 อัตราดูดซับของตลาดอาคารชุด 20 จังหวัดภูมิภาค

จังหวัด	หน่วยเหลือขาย			หน่วยขายได้ใหม่ใน Q3			อัตราดูดซับต่อเดือน		
	2559	2560	YoY	2559	2560	YoY	2559	2560	YoY
เชียงใหม่	3,072	2,257	-26.5%	595	1,253	110.6%	5.4%	11.9%	6.5%
ภูเก็ต	3,110	3,560	14.5%	784	1,175	49.9%	6.7%	8.3%	1.6%
ขอนแก่น	1,107	550	-50.3%	133	347	160.9%	3.6%	12.9%	9.3%
นครราชสีมา	1,441	1,262	-12.4%	126	223	77.0%	2.7%	5.0%	2.3%
สงขลา	829	718	-13.4%	129	199	54.3%	4.5%	7.2%	2.7%
ระยอง	1,257	606	-51.8%	176	150	-14.8%	4.1%	6.6%	2.5%
อุดรธานี	357	279	-21.8%	19	30	57.9%	1.7%	3.2%	1.6%
เชียงราย	556	83	-85.1%	79	21	-73.4%	4.1%	6.7%	2.6%
ชลบุรี	16,367	12,296	-24.9%	4,466	2,476	-44.6%	7.1%	5.6%	-1.6%
เพชรบุรี	3,418	2,725	-20.3%	873	379	-56.6%	6.8%	4.1%	-2.7%
ประจวบคีรีขันธ์	874	676	-22.7%	223	118	-47.1%	6.8%	5.0%	-1.8%
สุราษฎร์ธานี	365	264	-27.7%	107	60	-43.9%	7.6%	6.2%	-1.4%
ฉะเชิงเทรา	412	160	-61.2%	143	31	-78.3%	8.6%	5.4%	-3.2%
ตาก	260	181	-30.4%	69	26	-62.3%	7.0%	n.a.	n.a.
พระนครศรีอยุธยา	197	125	-36.5%	97	21	-78.4%	11.0%	n.a.	n.a.
นครศรีธรรมราช	240	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
พิษณุโลก	360	316	-12.2%	31	n.a.	n.a.	2.6%	n.a.	n.a.
มหาสารคาม	270	155	-42.6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
สระบุรี	182	163	-10.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
อุบลราชธานี	157	365	132.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
รวม 20 จังหวัด	**34,831**	**26,747**	**-23.2%**	**8,075**	**6,551**	**-18.9%**	**6.3%**	**6.6%**	**0.3%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับอัตราดูดซับตลาดบ้านจัดสรร เนื่องจากในปี 2560 นี้ จะแบ่งเป็น 5 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มแรก เป็นกลุ่มที่แม้ว่าจะมีอุปทานเหลือขายในตลาดเพิ่มขึ้น แต่มียอดขายใหม่เพิ่มขึ้นด้วย จึงทำให้มีอัตราดูดซับปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน มี 5 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา สุราษฎร์ธานี และสระบุรี

กลุ่มที่สอง มีอุปทานหน่วยเหลือขายลดลง แต่มียอดขายใหม่เพิ่มขึ้น จนทำให้อัตราดูดซับปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน มี 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา อุบลราชธานี เชียงราย และอุดรธานี

กลุ่มที่สาม เป็นกลุ่มที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 และมียอดขายใหม่ลดลง จึงเป็นสาเหตุให้อัตราดูดซับปรับตัวลดลงจากปีก่อน มีจำนวน 5 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี และพิษณุโลก

กลุ่มที่สี่ เป็นกลุ่มที่มีอุปทานหน่วยเหลือขายลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2559 แต่มียอดขายใหม่ลดลงด้วย จึงทำให้อัตราดูดซับปรับตัวลดลงจากปีก่อน มี 5 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต สงขลา ขอนแก่น มหาสารคาม และตาก

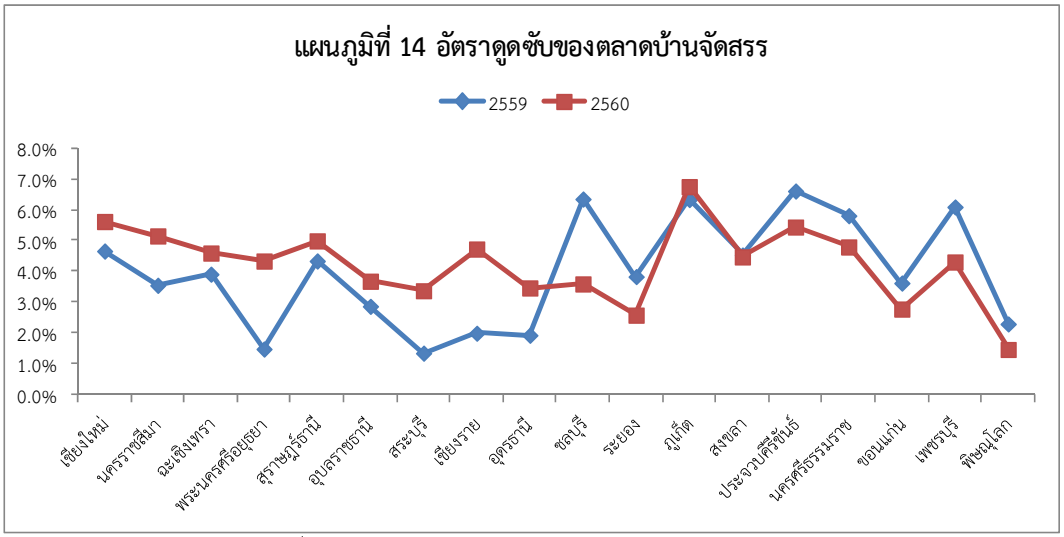
กลุ่มที่ห้า เป็นกลุ่มที่อุปทานในตลาดเพิ่มขึ้น และมียอดขายใหม่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนแล้ว แต่ยอดขายใหม่ที่เพิ่มขึ้นมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนอุปทานที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้อัตราดูดซับลดลง มี 1 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนครศรีธรรมราช (ดูตารางที่ 13 และแผนภูมิที่ 14)

โดยสรุปแล้ว ตลาดบ้านจัดสรรในสองกลุ่มจังหวัดแรก เป็นกลุ่มจังหวัดที่ตลาดบ้านจัดสรรมีศักยภาพ เพราะมีการเปิดขายโครงการที่ปรับตัวไปตามยอดขายใหม่ แต่สามกลุ่มจังหวัดหลัง เป็นจังหวัดที่ผู้ประกอบการควรเพิ่มความระมัดระวังในการลงทุนเปิดโครงการใหม่ เนื่องจากผู้ประกอบการอาจจะยังมีการเปิดขายโครงการใหม่ปรับตัวไปตามยอดขายใหม่ได้ไม่เพียงพอ

ตารางที่ 14 อัตราดูดซับของตลาดบ้านจัดสรร 20 จังหวัดภูมิภาค

จังหวัด	หน่วยเหลือขาย			หน่วยขายได้ใหม่ใน Q3			อัตราดูดซับต่อเดือน		
	2559	2560	YoY	2559	2560	YoY	2559	2560	YoY
เชียงใหม่	6,902	6,911	0.1%	1,122	1,402	25.0%	4.7%	5.6%	1.0%
นครราชสีมา	4,591	4,294	-6.5%	547	785	43.5%	3.5%	5.2%	1.6%
ฉะเชิงเทรา	3,453	3,565	3.2%	459	570	24.2%	3.9%	4.6%	0.7%
พระนครศรีอยุธยา	3,553	3,563	0.3%	165	533	223.0%	1.5%	4.3%	2.9%
สุราษฎร์ธานี	1,931	2,311	19.7%	289	407	40.8%	4.3%	5.0%	0.7%
อุบลราชธานี	1,541	1,465	-4.9%	145	182	25.5%	2.9%	3.7%	0.8%
สระบุรี	951	1,501	57.8%	40	169	322.5%	1.3%	3.4%	2.0%
เชียงราย	1,620	920	-43.2%	103	152	47.6%	2.0%	4.7%	2.7%
อุดรธานี	1,660	1,182	-28.8%	102	137	34.3%	1.9%	3.5%	1.5%
ชลบุรี	22,746	23,387	2.8%	5,352	2,827	-47.2%	6.3%	3.6%	-2.8%
ระยอง	8,522	9,589	12.5%	1,107	805	-27.3%	3.8%	2.6%	-1.3%
ภูเก็ต	2,959	2,563	-13.4%	694	651	-6.2%	6.3%	6.8%	0.4%
สงขลา	3,063	2,517	-17.8%	482	390	-19.1%	4.5%	4.5%	-0.1%
ประจวบคีรีขันธ์	1,625	1,820	12.0%	402	355	-11.7%	6.6%	5.4%	-1.2%
นครศรีธรรมราช	1,085	1,791	65.1%	229	301	31.4%	5.8%	4.8%	-1.0%
ขอนแก่น	2,296	1,726	-24.8%	280	157	-43.9%	3.6%	2.8%	-0.8%
เพชรบุรี	912	1,058	16.0%	204	157	-23.0%	6.1%	4.3%	-1.8%
พิษณุโลก	1,177	1,283	9.0%	87	59	-32.2%	2.3%	1.5%	-0.8%
มหาสารคาม	923	683	-26.0%	44	27	-38.6%	1.5%	n.a.	n.a.
ตาก	215	179	-16.7%	19	11	-42.1%	n.a.	n.a.	n.a.
รวม 20 จังหวัด	**71,725**	**72,308**	**0.8%**	**11,872**	**10,077**	**-15.1%**	**4.7%**	**4.1%**	**-0.7%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม