

30 ตุลาคม 2563

## ตลาดที่อยู่อาศัย ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ก้าวต่อไปสู่ปี 2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 ซึ่งเป็นการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มี หน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย โดยในช่วงที่ทำการสำรวจ พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่าง ขาย ณ ครึ่งแรก ปี 2563 (Total Supply) ทั้งหมด 305 โครงการ จำนวน 15,409 หน่วย มูลค่ารวม 53,967 ล้านบาท จำแนกเป็นโครงการบ้านจัดสรร 256 โครงการ 12,187 หน่วย มูลค่า 45,951 ล้านบาท และ โครงการอาคารชุด 49 โครงการ 3,222 หน่วย มูลค่า 8,017 ล้านบาท โดยมีหน่วยเหลือขาย ณ 30 มิถุนายน 2563 จำนวน 12,559 หน่วย และในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 2,850 หน่วย

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์** เปิดเผยว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อัตราการ เปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (Total Supply) ยังคงมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) และยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 Half ล่าสุด โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของ บ้านจัดสรร ร้อยละ 4.1 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -7.8 เมื่อพิจารณาอัตราการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัย เปิดขายใหม่ พบว่า มีจำนวนลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -9.4 แต่หน่วยขายได้ใหม่มีอัตรา การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 3.1 และหน่วยเหลือขายมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2562

จังหวัดขอนแก่น มี Total Supply เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2562 มากที่สุด ร้อยละ 12.6 รองลงมาคือ นครราชสีมา ร้อยละ 3.7 และมหาสารคาม ร้อยละ 1.0 ส่วนจังหวัดอุบลราชธานี และอุดรธานี มีจำนวนลดลงร้อยละ -25.3 และ -7.5 ตามลำดับ

ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 มีโครงการเปิดขายใหม่รวม 28 โครงการ จำนวน 2,093 หน่วย มูลค่ารวม 6,121 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 25 โครงการ รวม 1,559 หน่วย มูลค่า 5,306 ล้านบาท และอาคารชุด 3 โครงการ จำนวน 534 หน่วย มูลค่ารวม 815 ล้านบาท โดยนครราชสีมา เป็นพื้นที่ที่มีโครงการเปิดขายใหม่ มากที่สุด 12 โครงการ ประกอบด้วย บ้านจัดสรร 11 โครงการ และอาคารชุด 1 โครงการ รวม 1,063 หน่วย มูลค่า 3,037 ล้านบาท รองลงมาคือขอนแก่น เปิดโครงการใหม่ 7 โครงการ ประกอบด้วย บ้านจัดสรร 6 โครงการ และอาคารชุด 1 โครงการ รวม 595 หน่วย มูลค่า 1,469 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามจำนวนหน่วยเหลือขาย และหน่วยขายได้ใหม่ ยังคงเป็นประเด็นที่น่าจับตา โดย ณ ครั้งแรก ปี 2563 ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีอุปทานเหลือขายจำนวน 12,599 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 44,680 ล้านบาท จำแนกเป็นบ้านจัดสรร 9,965 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 38,142 ล้านบาท และอาคารชุด 2,594 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,539 ล้านบาท

เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายประเภทบ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 4,471 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.9 ของหน่วยบ้านจัดสรรที่เหลือขายทั้งหมด ขณะที่อาคารชุดเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 1.51 - 2.00 ล้านบาท มีจำนวน 1,022 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 39.4 ของหน่วยอาคารชุดที่เหลือขายทั้งหมด

ทั้งนี้ บ้านจัดสรรที่มีมูลค่าหน่วยเหลือขายมากที่สุดอยู่ในช่วง 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 17,705 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.4 ของมูลค่าบ้านจัดสรรที่เหลือขายทั้งหมด ในขณะที่อาคารชุดส่วนใหญ่มีมูลค่าเหลือขายอยู่ในช่วงระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 1,769 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.1 ของมูลค่าอาคารชุดที่เหลือขายทั้งหมด

ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,850 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 9,287 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวเป็นบ้านจัดสรร 2,222 หน่วย มูลค่า 7,809 ล้านบาท และอาคารชุด 628 หน่วย มูลค่า 1,478 ล้านบาท

โดยหน่วยบ้านจัดสรรขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 848 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.2 ของหน่วยบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ทั้งหมด ส่วนอาคารชุดขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 1.01 - 1.50 ล้านบาท จำนวน 252 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.1 ของอาคารชุดที่ขายได้ใหม่ทั้งหมด

ทั้งนี้ บ้านจัดสรรขายได้ใหม่มีมูลค่ามากที่สุดอยู่ในช่วง 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 3,401 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.6 ของมูลค่าบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ทั้งหมด และอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วง 1.51 – 2.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 399 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.0 ของมูลค่าอาคารชุดที่ขายได้ใหม่ทั้งหมด

เมื่อแยกตามสถานะของการก่อสร้างของหน่วยเหลือขายทั้งหมด พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 50.7 ยังไม่ก่อสร้าง รองลงมาสร้างเสร็จแล้วร้อยละ 30.5 และที่เหลือร้อยละ 18.7 อยู่ระหว่างการสร้างแล้ว หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ ร้อยละ 60.5 ยังไม่ก่อสร้าง โดยอยู่ระหว่างสร้างร้อยละ 18.7 และสร้างเสร็จแล้วร้อยละ 20.8 ขณะที่อาคารชุดส่วนใหญ่สร้างเสร็จแล้วร้อยละ 68.0 อยู่ระหว่างก่อสร้างร้อยละ 18.9 และยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 13.1 ตามลำดับ

ด้านอัตราดูดซับ หรือ Absorption Rate ของตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ใช้เป็นเครื่องชี้อุปสงค์ (Demand) ของตลาดที่อยู่อาศัยนั้น การสำรวจในรอบ ครั้งแรกปี 2563 พบว่า มีอัตราดูดซับต่อเดือนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3.0 เป็น 3.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 3.0 โดยบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จากร้อย ละ 2.9 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 3.0 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ขณะที่อาคารชุดมีอัตราดูดซับลดลงช่วงเดียวกัน ของปีก่อน (YoY) จากร้อยละ 3.4 ลดลงเป็นร้อยละ 3.2 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563

ทำเลที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 มากที่สุด 3 ลำดับแรก คือทำเลบ้าน ใหม่-โคกกรวด ทำเลในเมืองนครราชสีมา และทำเลจอหอ ตามลำดับ

สำหรับทำเลที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ทำเลจอหอ ทำเลในเมือง นครราชสีมา และทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 โดยคาดว่า ณ ครึ่งหลังปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยรอการ ขายจำนวน 14,718 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายจำนวน 55,037 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 14,728 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 52,106 ล้านบาท ในครึ่งแรกปี 2564 ในขณะที่อัตราดูดซับต่อ เดือนของบ้านจัดสรร คาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.7 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเป็น 2.1 ในครึ่ง แรกปี 2564 ส่วนอัตราดูดซับต่อเดือนของอาคารชุดคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.1 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 1.2 ในครึ่งแรกปี 2564

สำหรับการเคลื่อนไหวด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณการว่าจะยังคงลดลงต่อเนื่องโดยคาด ว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 1,367 หน่วย ในครึ่งหลังปี 2563 และเปิดใหม่อีก 1,504 หน่วยใน ครึ่งแรกปี 2564 ในขณะที่จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ณ ครึ่งหลังปี 2563 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 8,378 หน่วย มูลค่า 10,293 ล้านบาท และหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นมาเป็น 10,389 หน่วย มูลค่า 11,072 ล้านบาท ในครึ่งแรก ปี 2564 ซึ่งประมาณการดังกล่าวอยู่ภายใต้ตัวแปรที่ยังไม่มีเหตุการณ์การ ชุมนุมทางการเมือง เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563

-----

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6  
ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์