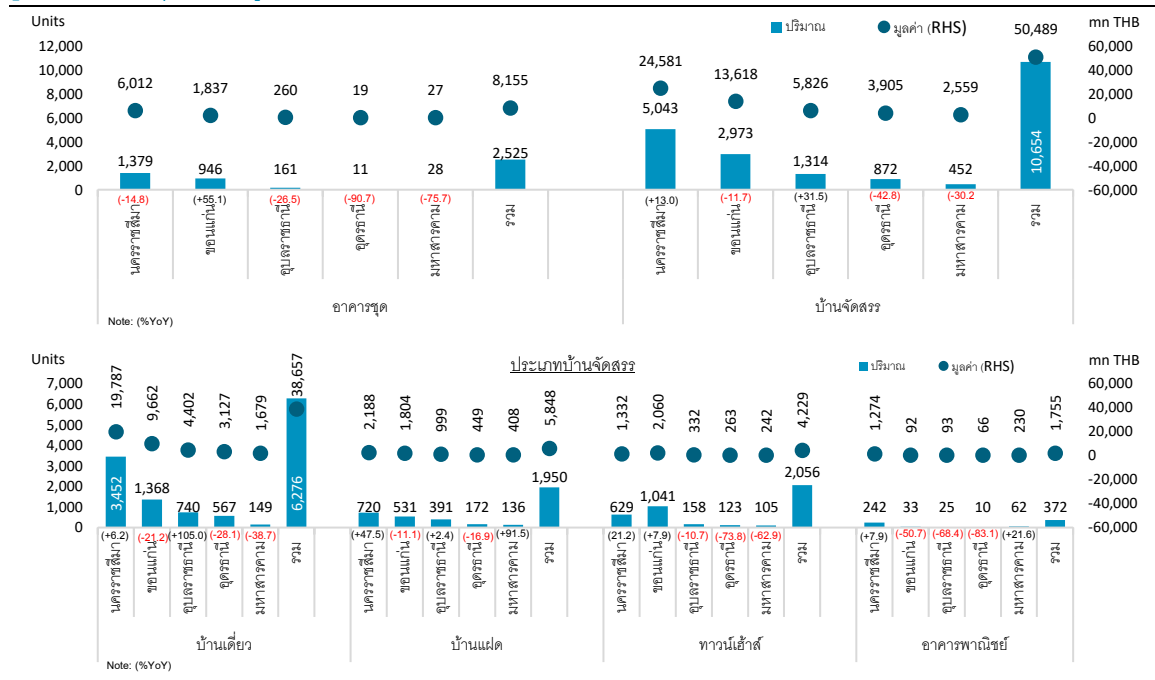


## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565

### • สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 มีทั้งสิ้น 13,179 หน่วย มูลค่า 58,644 ล้านบาท แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 10,654 หน่วย มูลค่า 50,489 ล้านบาท และที่อยู่อาศัยแนวสูง 2,525 หน่วย มูลค่า 8,155 ล้านบาท โดยประเภทที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนสูงสุด ได้แก่ บ้านเดี่ยว คิดเป็น 47.6% ของจำนวนที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือทั้งหมด รองลงมาคือ อาคารชุด 19.2% และทาวน์เฮาส์ 15.6% ตามลำดับ สำหรับจังหวัดที่มีอุปทานสะสมสูงสุดได้แก่ นครราชสีมา มีอุปทาน 6,422 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 48.7% รองลงมาคือขอนแก่น มีอุปทาน 3,919 หน่วย คิดเป็น 29.7% และอุบลราชธานี มีอุปทาน 1,475 หน่วย คิดเป็น 11.2% ตามลำดับ ทั้งนี้ ในภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยในเกือบทุกจังหวัดปรับตัวลดลงยกเว้นนครราชสีมาและอุบลราชธานีที่มีอุปทานสะสมเพิ่มขึ้น 5.6%YoY และ 21.1%YoY ตามลำดับ ส่วนหนึ่งจากผู้ประกอบที่มองเห็นโอกาสหลังการคลี่คลายของสถานการณ์ Covid-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของจังหวัดท่องเที่ยว และกิจกรรมการค้าขายแดนของจังหวัดที่มีพรมแดนติดกับประเทศเพื่อนบ้านฟื้นตัวดีขึ้น

รูปที่ 1 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565



ที่มา : REIC

### • สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาด (New Supply)

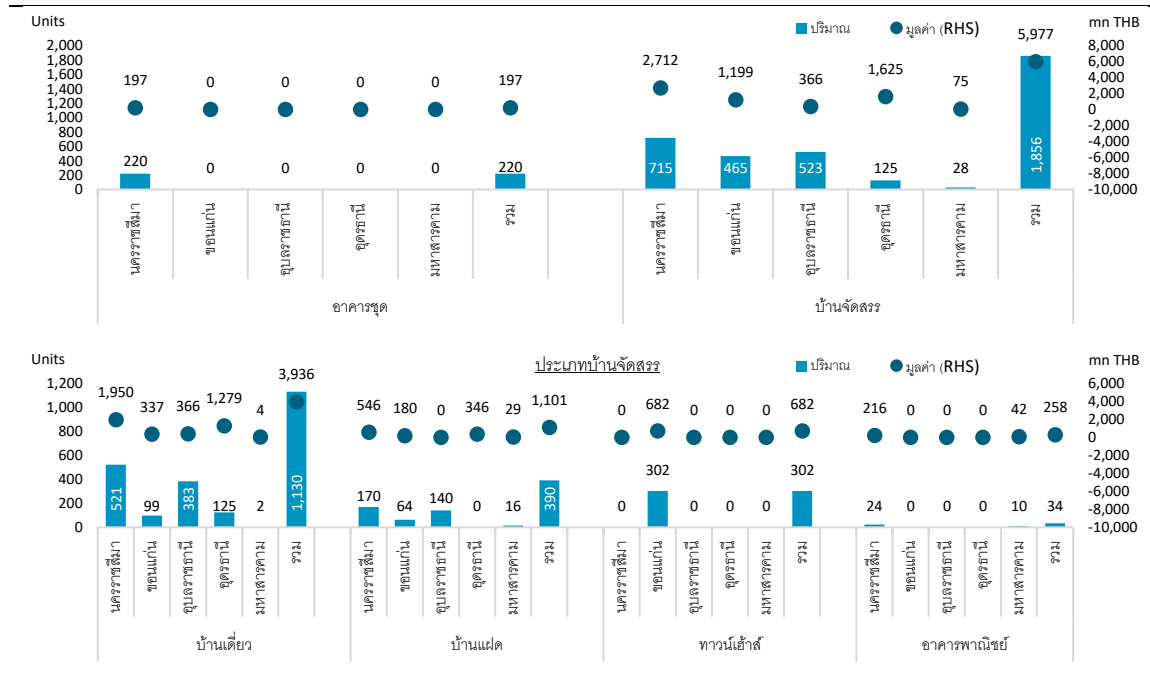
ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 มีอุปทานเข้ามาในตลาดทั้งสิ้น 2,076 หน่วย มูลค่า 6,174 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารชุด 220 หน่วย มูลค่า 197 ล้านบาท และบ้านจัดสรร 1,856 หน่วย มูลค่า 5,977 ล้านบาท สำหรับอุปทานเข้ามาใหม่ของอาคารชุดอยู่ในพื้นที่นครราชสีมาทั้งหมด โดยกระจุกตัวอยู่ในบริเวณนิคมสร้างตนเองลำตะคองซึ่งอยู่ใกล้กับพื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ส่วนใหญ่มีระดับราคาเฉลี่ยต่ำกว่า 1 ล้านบาท และทั้งหมดถูกพัฒนาจากผู้ประกอบการที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ด้านอุปทานเข้ามาใหม่ของที่อยู่อาศัยแนวราบพบว่า

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

อยู่ในพื้นที่นครราชสีมามากที่สุดจำนวน 715 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 38.5% รองลงมาคืออุบลราชธานี 523 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 28.2% และขอนแก่น 465 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 25.1% ตามลำดับ โดยพื้นที่นครราชสีมาเน้นเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในบริเวณ ต.จอหอ ต.หัวทะเล และตำบลในเมือง มีระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 2.01-5 ล้านบาท พื้นที่อุบลราชธานีเน้นเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในบริเวณ ต.ขามใหญ่ และย่านวนารมย์-โนนหงษ์ทอง ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 2.01-5 ล้านบาท พื้นที่ขอนแก่นเน้นเปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในบริเวณ ต.บ้านทุ่ม รอบบึงแก่นนคร และรอบมหาวิทยาลัยขอนแก่น ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 1.51-3 ล้านบาท ทั้งนี้ ในภาพรวมพบว่านักพัฒนาที่เข้าไปลงทุนสร้างอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ภาคตะวันออกเชิงเหือเกือบทั้งหมดเป็นผู้ประกอบการท้องถิ่น ยกเว้นขอนแก่นและมหาสารคามที่มีการลงทุนจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมหาสารคามมีการลงทุนเล็กน้อยเป็นอาคารพาณิชย์จำนวนเพียง 10 หน่วย ต่างจากขอนแก่นที่เปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดจำนวนรวม 166 หน่วย หรือคิดเป็น 35.7% ของอุปทานเข้าใหม่ทั้งหมดในขอนแก่น สะท้อนว่านักลงทุนยังคงมองเห็นศักยภาพของขอนแก่นในฐานะหัวเมืองเศรษฐกิจและการศึกษาที่สำคัญของภูมิภาค

**รูปที่ 2 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาดช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565**



ที่มา : REIC

• **สถานการณ์ด้านยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาด (New Sales)**

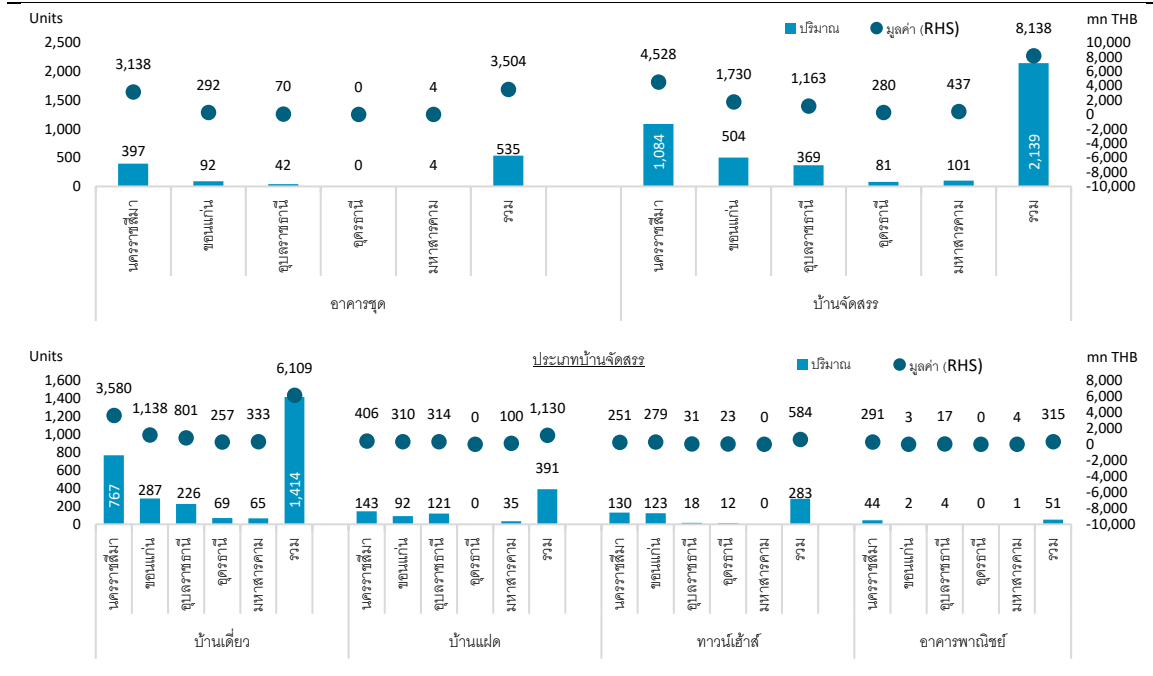
ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 มียอดขายที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 2,674 หน่วย มูลค่า 11,642 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารชุด 535 หน่วย มูลค่า 3,504 ล้านบาท และที่อยู่อาศัยแนวราบ 2,139 หน่วย มูลค่า 8,138 ล้านบาท โดยพบว่ากว่า 70% ของการขายอาคารชุดทั้งหมดอยู่ในนครราชสีมา มีจำนวน 397 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.7%YoY ขยายตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปีก่อน ซึ่งทำเลที่ได้รับความนิยม คือ รอบพื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ และต.ในเมืองนครราชสีมา ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 3.01-5 ล้านบาท และ 1.51-2 ล้านบาท ด้านที่อยู่อาศัยแนวราบพื้นที่ที่ขายดีที่สุดยังคงเป็นนครราชสีมา รองลงมาคือขอนแก่น และอุบลราชธานี ตามลำดับ โดยทำเลที่ได้รับความนิยมในพื้นที่นครราชสีมา ได้แก่ ต.จอหอ ต.หัวทะเล ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 2.01-5 ล้านบาท พื้นที่

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อให้ผู้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ขอนแก่น ได้แก่ ต.บ้านเป็ด ถนนเลียงเมืองขอนแก่น-กาฬสินธุ์ และต.บ้านทุ่ม ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 2.01-5 ล้านบาท พื้นที่อุบลราชธานี ได้แก่ ต.ขามใหญ่ และย่านวนารมย์-โนนหงษ์ทอง ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 2.01-5 ล้านบาท

**รูปที่ 3 ภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาดช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565**



ที่มา : REIC

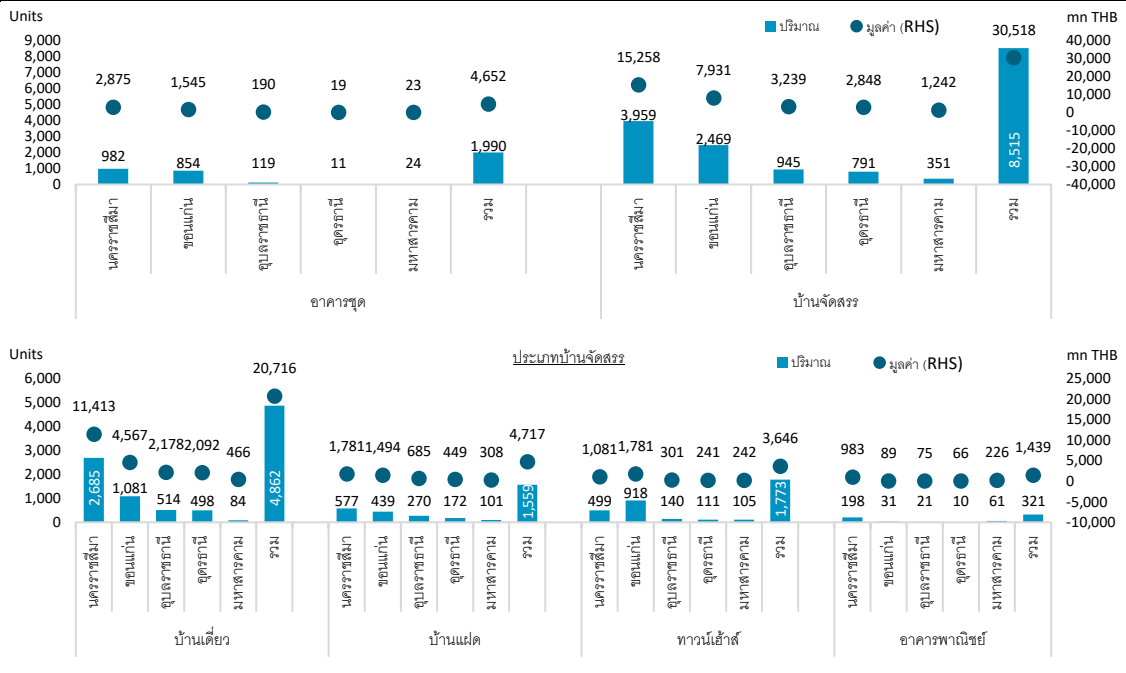
**สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด (Remaining Supply)**

หน่วยเหลือขายในตลาดช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 มีทั้งสิ้น 10,505 หน่วย มูลค่า 35,170 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารชุดจำนวน 1,990 หน่วย มูลค่า 4,652 ล้านบาท และที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 8,515 หน่วย มูลค่า 30,518 ล้านบาท โดยพบว่ากว่า 90% ของอาคารชุดเหลือขายอยู่ในพื้นที่นครราชสีมาและขอนแก่น ผลจากอุปทานที่เพิ่มเข้าไปใหม่ตั้งแต่ช่วงเริ่มต้นวิกฤติ Covid-19 ที่ยังคงขายไม่หมด และเมื่อพิจารณาเป็นรายทำเล พบว่า พื้นที่นครราชสีมาส่วนใหญ่มีอาคารชุดเหลือขายกระจุกตัวอยู่ในย่านบ้านใหม่-โคกกรวด ซึ่งเป็นทำเลย่านชานเมืองถัดจากโรงเรียนราชสีมาวิทยาลัยที่ถูกพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยใหม่ ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วงไม่เกิน 2 ล้านบาท ด้านพื้นที่ขอนแก่นมีอาคารชุดเหลือขายกระจุกตัวอยู่รอบมหาวิทยาลัยขอนแก่น ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วง 1.01-2 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือขายแนวราบพบว่า 75.5% ยังคงอยู่ในพื้นที่นครราชสีมาและขอนแก่น โดยพื้นที่นครราชสีมากระจายตัวอยู่ในบริเวณ ต.จอหอ ย่านบ้านใหม่-โคกกรวด ต.หัวทะเล ต.โนนเมือง นครราชสีมา และย่านสุรนารี-ปักธงชัย ระดับราคาเฉลี่ยส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 2.01-5 ล้านบาท พื้นที่ขอนแก่นกระจายตัวอยู่รอบเทศบาลนครขอนแก่น อาทิ ต.บ้านเป็ด ต.เหล่านาดี รอบบึงแก่นนคร รอบมหาวิทยาลัยขอนแก่น เป็นต้น และมีบางส่วนขยายออกไปย่านชานเมืองตามแนวถนนเลียงเมืองขอนแก่น-กาฬสินธุ์ ระดับราคาเฉลี่ยส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 2.01-5 ล้านบาท ทั้งนี้ ประเภทที่อยู่อาศัยเหลือขายแนวราบที่มีสัดส่วนมากที่สุดในพื้นที่ภาคตะวันออกเชิงเหือ ได้แก่ บ้านเดี่ยว 57.1% รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ 20.8% และบ้านแฝด 18.3% ตามลำดับ

**Disclaimer:**

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

**รูปที่ 4** ภาพรวมที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาดช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565

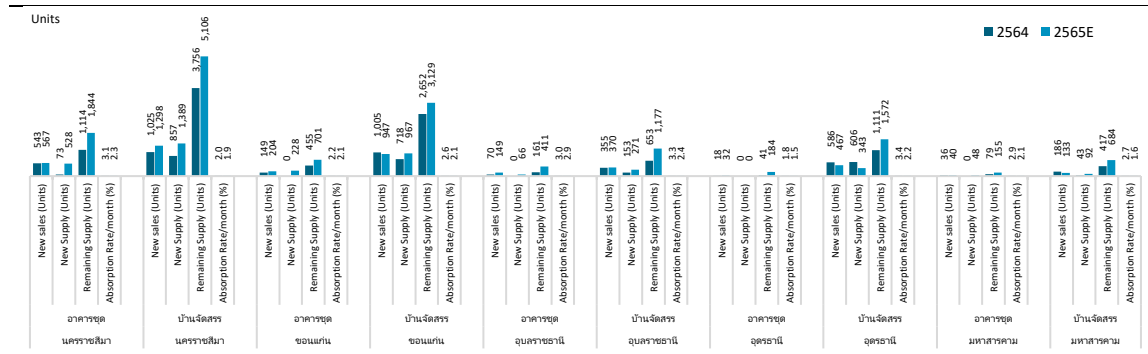


ที่มา : REIC

สรุปตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือแยกเป็นรายจังหวัด

ในปี 2565 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยยอดขายใหม่ในเกือบทุกจังหวัดปรับตัวลดลง สอดคล้องกับอัตราการดูดซับที่ยังอยู่ในระดับต่ำและมีทิศทางลดลงเช่นกัน อย่างไรก็ตาม พบสัญญาณการฟื้นตัวในบางจังหวัดที่เป็นหัวเมืองการท่องเที่ยว การค้า และศูนย์กลางด้านการศึกษา โดยเฉพาะนครราชสีมาที่มียอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ปรับตัวดีขึ้นทั้งกลุ่มอาคารชุดและกลุ่มบ้านจัดสรร ส่วนหนึ่งเพราะอานิสงส์จากการคลี่คลายของสถานการณ์ Covid-19 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งส่งผลดีต่อกำลังซื้อภายในจังหวัด และทำให้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวกลับมาเป็นที่สนใจอีกครั้ง

**รูปที่ 5** สรุปตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือแยกเป็นรายจังหวัด



ที่มา : REIC

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

## แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

- ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือในระยะข้างหน้า มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ภาคการเกษตรที่ปรับเพิ่มขึ้นตามราคาสินค้าเกษตรที่ยังคงมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ประกอบกับการคลี่คลายของสถานการณ์ Covid-19 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวภายในประเทศ และกิจกรรมการค้าขายแดนปรับตัวดีขึ้น ดังนั้น จังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญอย่างนครราชสีมาจะมีภาพการฟื้นตัวที่เด่นชัดกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ตลาดยังคงมีอุปสรรคจากปัญหาเงินเฟ้อ ค่าครองชีพสูง ระดับหนี้ครัวเรือนสูง รวมถึงดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น ที่เป็นข้อจำกัดต่อการฟื้นตัวของกำลังซื้อและอาจส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์ถาวรออกไปก่อน นอกจากนี้ ในด้านของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แม้การระบายอุปทานคงค้างจะมีทิศทางดีขึ้นแต่จำนวนอุปทานเหลือขายก็ยังถือว่าอยู่ในระดับสูง เมื่อประกอบกับราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นและยังมีความผันผวน จึงทำให้มีโอกาสที่นักพัฒนาฯ จะชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ไปจนกว่าจะมีสัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศที่มีความชัดเจนมากขึ้น

## ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นาย ธรัทนล ศรีทองเต็ม ([taratnons@lhbank.co.th](mailto:taratnons@lhbank.co.th))

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

## Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง