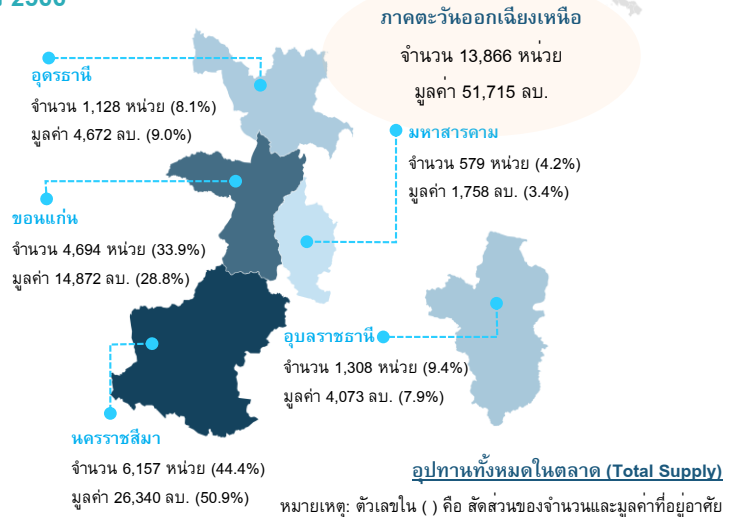


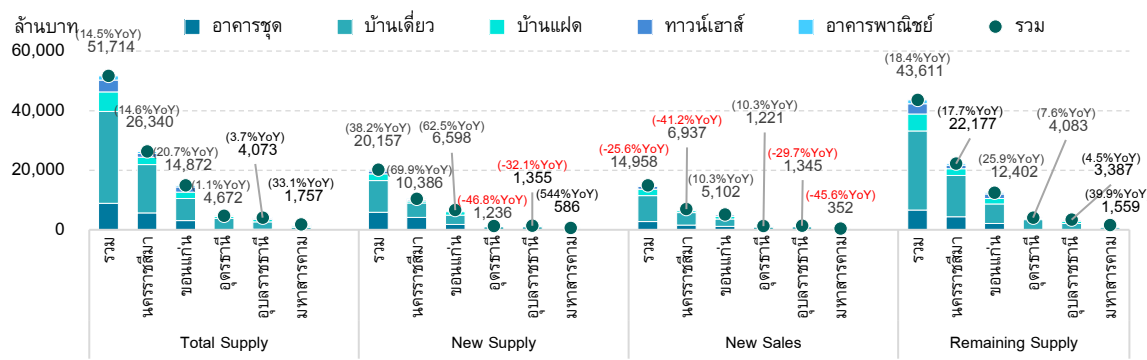
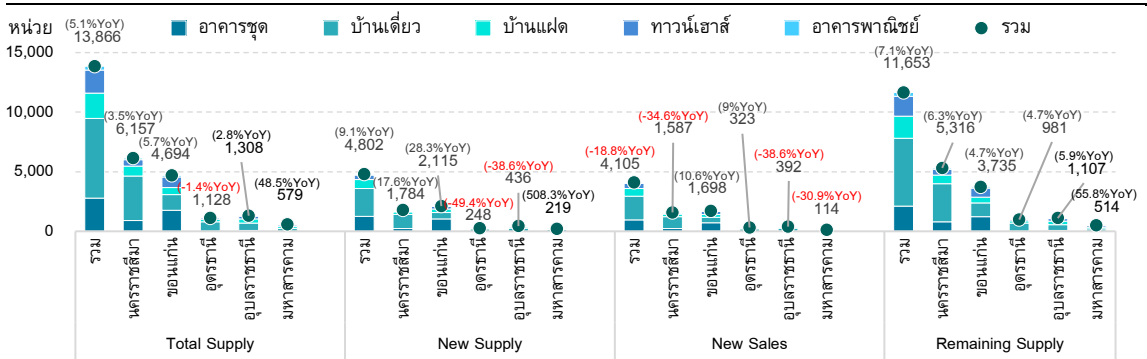
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2566

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 5 จังหวัดของภาคตะวันออกเฉียงเหนือในปี 2566 ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคาร สงเคราะห์พบว่า มีอุปทาน (Total Supply) จำนวนทั้งสิ้น 13,866 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.1%YoY มีมูลค่ารวม 51,715 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.5%YoY โดยในภาพรวมด้านอุปทานยังคงมีทิศทางที่ฟื้นตัวดีโดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่น ที่เป็นหัวเมืองสำคัญของภูมิภาคทั้งในด้านการท่องเที่ยว การศึกษา และการค้า เนื่องจากผู้ประกอบการมองเห็นโอกาสจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวหลังสิ้นสุดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น การจัดเทศกาลดนตรี เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการกลับมาจัดกิจกรรมการศึกษาเต็มรูปแบบของสถานศึกษาโดยเฉพาะในระดับอุดมศึกษา ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาด้านยอดขายในภาพรวมพบว่าปรับตัวลดลง โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานที่สูงในปีก่อน ประกอบกับเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ รวมถึงปัญหานี้คริวเรือนสูงที่กดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อภายในประเทศ และการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในช่วงที่ผ่านมาส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อสังหาริมทรัพย์ออกไปก่อน



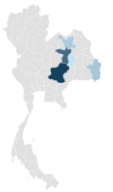
รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดปี 2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

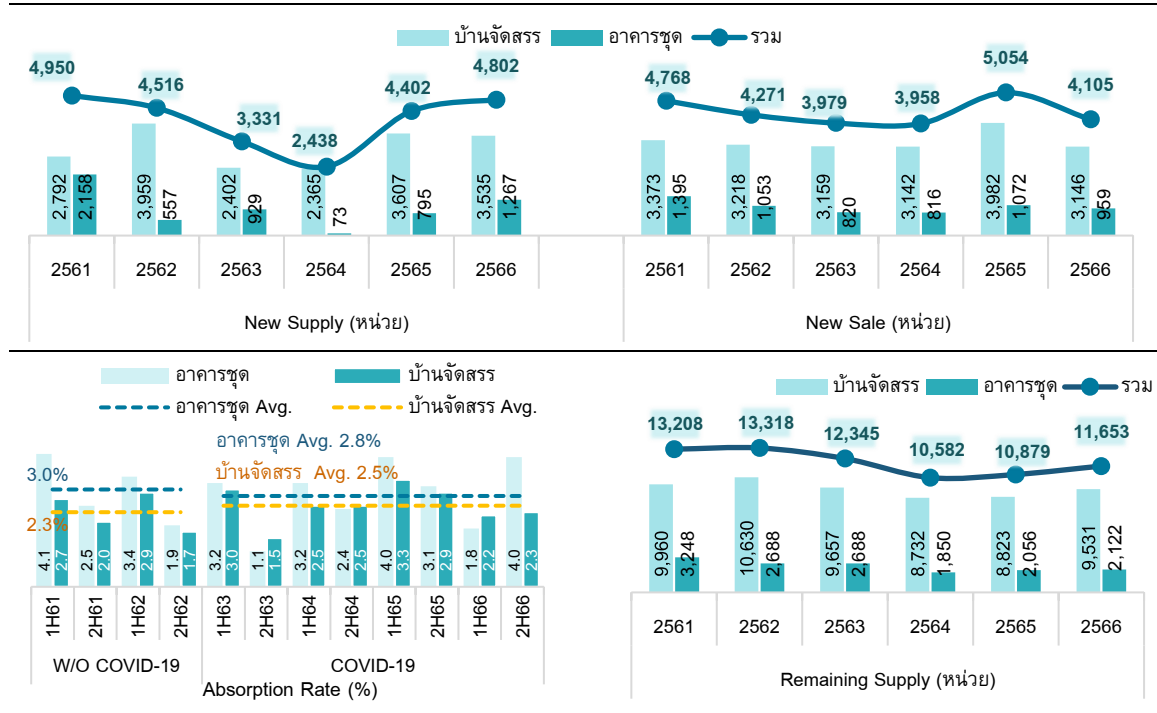
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



สำหรับภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2566 พบว่า ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดย 74% ของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนทั้งสิ้น 3,535 หน่วย มูลค่า 14,231 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 26% เป็นอาคารชุด จำนวน 1,267 หน่วย มูลค่า 5,926 ล้านบาท ซึ่งที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว มีจำนวน 2,330 หน่วย หรือคิดเป็น 66% ของที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ทั้งหมด ในส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพบว่าโครงการเปิดขายใหม่ทั้งหมดกระจุกตัวอยู่แค่ในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่น เท่านั้น สำหรับจังหวัดที่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่มากที่สุด ได้แก่ ขอนแก่น คิดเป็นสัดส่วน 44% รองลงมาคือ นครราชสีมา 37% และอุบลราชธานี 9% ตามลำดับ

ด้านยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ปี 2566 พบว่ามีการปรับตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมียอดขายได้ใหม่จำนวนทั้งสิ้น 4,105 หน่วย (-18.8%YoY) คิดเป็นมูลค่า 14,958 ล้านบาท (-25.6%YoY) แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 3,146 หน่วย (-21.0%YoY) คิดเป็นสัดส่วน 77% รวมมูลค่า 12,220 ล้านบาท (-18.9%YoY) ส่วนที่เหลืออีก 23% เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จำนวน 959 หน่วย (-10.5%YoY) มูลค่า 2,738 ล้านบาท (-18.9%YoY) โดยที่อยู่อาศัยแนวราบที่ขายดีที่สุดได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นสัดส่วน 63% ของที่อยู่อาศัยแนวราบขายได้ใหม่ทั้งหมด ซึ่งระดับราคาที่ได้รับความนิยมอยู่ในช่วง 2 - 5 ล้านบาท สำหรับทำเลที่ได้รับความนิยมสูงสุด ได้แก่ อ.จอยหอ จังหวัดนครราชสีมา รองลงมาคือ อ.หัวทะเล จังหวัดนครราชสีมา และ ต.บ้านเป็ด จังหวัดขอนแก่น ส่วนทำเลที่ได้รับความนิยมสูงสุดของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้แก่ รอบบริเวณมหาวิทยาลัยขอนแก่น รองลงมาคือ เขาใหญ่ จ.นครราชสีมา และบึงแก่นนคร จังหวัดขอนแก่น

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2561-2566



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายธรรณล ศรีทองเดิม (taratnons@lhbank.co.th)

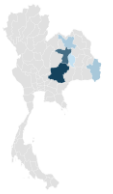
วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Business Research

Disclaimer:

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



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงศ์ พันทวีศักดิ์
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเดิม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>