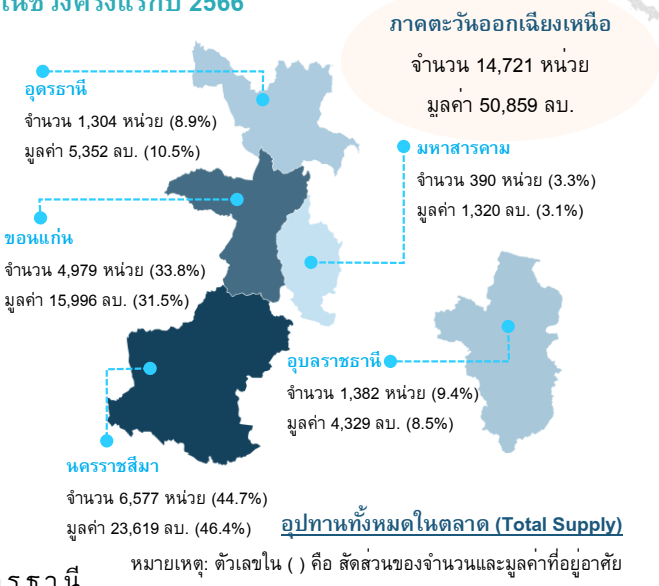


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือในช่วงครึ่งแรกปี 2566

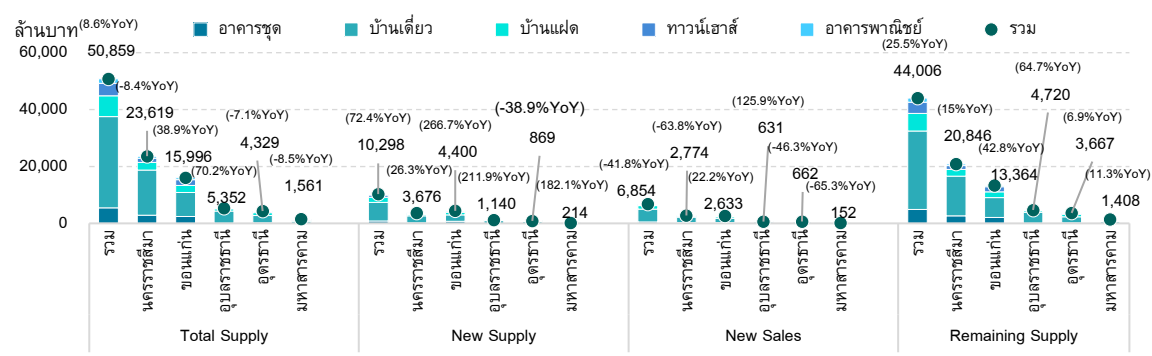
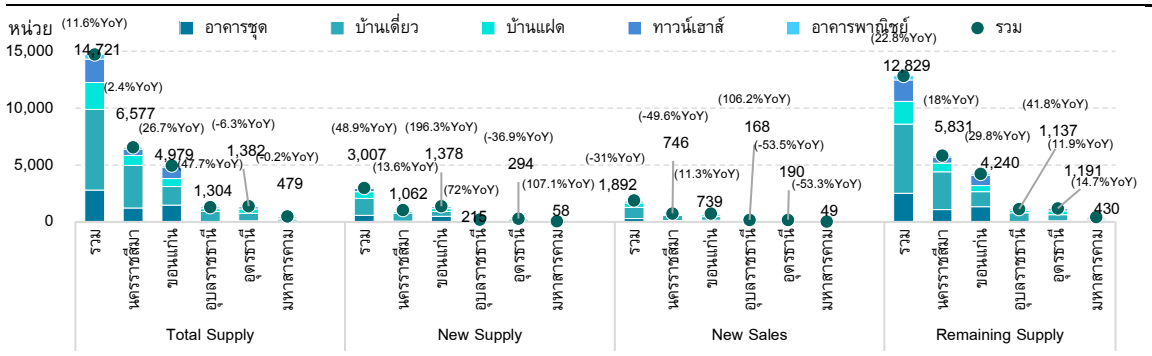
สถานการณ์ด้านอุปทาน

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 5 จังหวัดของภาคตะวันออกเชิงเหือในปี 2565 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 พบว่า ในภาพรวมด้านอุปทานมีการขยายตัวดีโดยมีอุปทานรวมทั้งสิ้น (Total Supply) 14,721 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.6%YoY คิดเป็นมูลค่า 50,859 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6%YoY ตามการขยายตัวของ

จำนวนที่อยู่อาศัยในเกือบทุกจังหวัด สำหรับจังหวัดที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ได้แก่ นครราชสีมา (+2.4%YoY) ขอนแก่น (+26.7%YoY) และ อุตรธานี (+47.7%YoY) ขณะที่จังหวัดอุบลราชธานี และมหาสารคาม มีจำนวนที่อยู่อาศัยปรับลดลง 6.3%YoY และ 0.2%YoY ตามลำดับ ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 3,007 หน่วย เพิ่มขึ้น 48.9%YoY คิดเป็นมูลค่า 10,298 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.4%YoY โดยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ คิดเป็นสัดส่วน 81.2% ส่วนที่เหลืออีก 18.8% เป็นอาคารชุด ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยแนวสูงในพื้นที่ภาคตะวันออกเชิงเหือที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ที่มีสัดส่วนสูงสุด ได้แก่ บ้านเดี่ยว คิดเป็น 61.8% ของที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ทั้งหมด รองลงมาคือ บ้านแฝด 23.5% และทาวน์เฮ้าส์ 11.6% ตามลำดับ



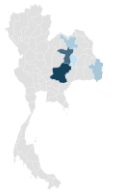
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเชิงเหือช่วง 1H2566



ที่มา : REIC

Disclaimer:

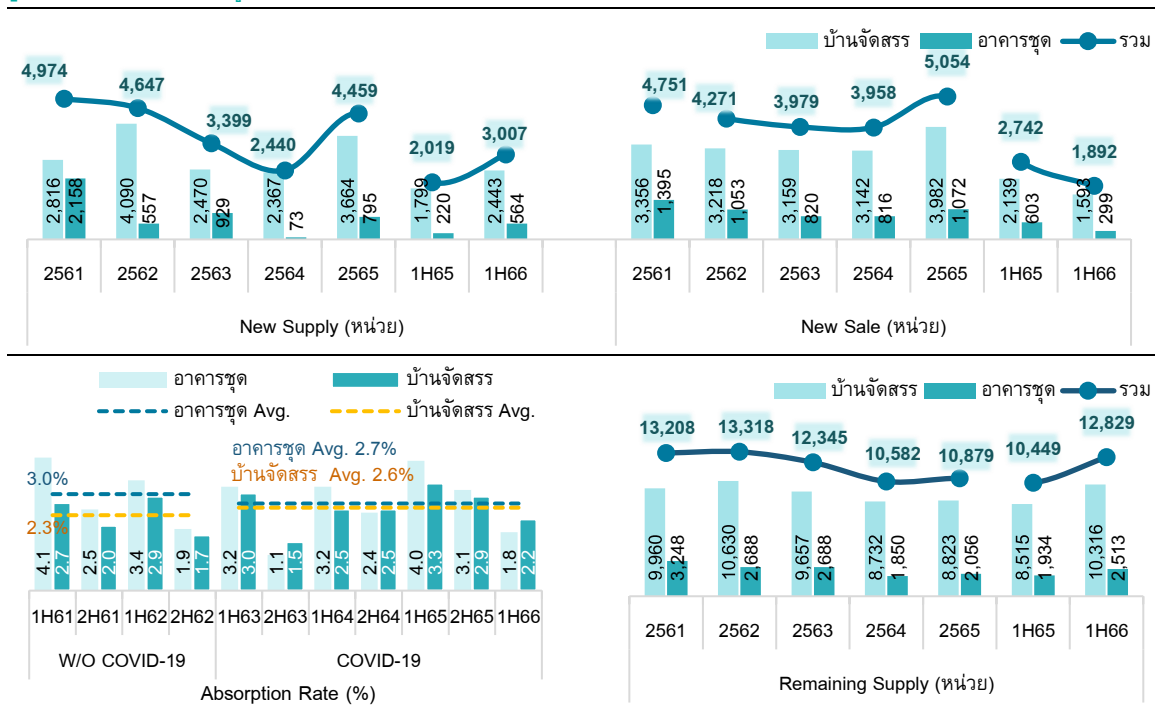
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล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



● สถานการณ์ด้านอุปสงค์

จำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ (New Sale) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 1,892 หน่วย ลดลง 31.0%YoY คิดเป็นมูลค่า 6,854 ล้านบาท ลดลง 41.8%YoY แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 1,593 หน่วย ลดลง 25.5%YoY คิดเป็นมูลค่า 6,303 ล้านบาท ลดลง 41.8%YoY และเป็นอาคารชุด 299 หน่วย ลดลง 50.4%YoY คิดเป็นมูลค่า 551 ล้านบาท ลดลง 84.8%YoY โดยเป็นผลจากการปรับลดลงของจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในจังหวัดนครราชสีมา (-49.6%YoY) อุบลราชธานี (-53.5%YoY) และมหาสารคาม (-53.3%YoY) ขณะที่จังหวัดขอนแก่นและอุดรธานีมีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 11.3%YoY และ 106.2%YoY ตามลำดับ สำหรับทำเลที่มีหน่วยขายใหม่สูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1 บ้านเป็ด (จ.ขอนแก่น) จำนวน 241 หน่วย มูลค่า 1,110 ล้านบาท อันดับ 2 เมืองนครราชสีมา (จ.นครราชสีมา) จำนวน 229 หน่วย มูลค่า 895 ล้านบาท อันดับ 3 จอหอ (จ.นครราชสีมา) จำนวน 189 หน่วย มูลค่า 658 ล้านบาท อันดับ 4 บึงแก่นนคร (จ.ขอนแก่น) จำนวน 141 หน่วย มูลค่า 633 ล้านบาท และอันดับ 5 ม.ขอนแก่น (จ.ขอนแก่น) จำนวน 132 หน่วย มูลค่า 282 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อพิจารณาในด้านอัตราการดูดซับพบว่า ในภาพรวมช่วงครึ่งแรกของปี 2566 อัตราการดูดซับปรับตัวด้อยลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและประเภทอาคารชุด โดยปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับ 2.2% และ 1.8% ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาค่าเฉลี่ยของอัตราการดูดซับตั้งแต่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 พบว่าอัตราการดูดซับของที่อยู่อาศัยแนวราบปรับตัวขึ้นมาสูงกว่าระดับก่อนหน้าการแพร่ระบาด ซึ่งสะท้อนถึงสัญญาณการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออกเชิงเหือหลังการคลี่คลายของสถานการณ์โควิด-19

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเชิงเหือ ปี 2561-1H2566



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำวิเคราะห์

นายธรรณล ศรีทองเดิม (taratnons@lhbanc.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