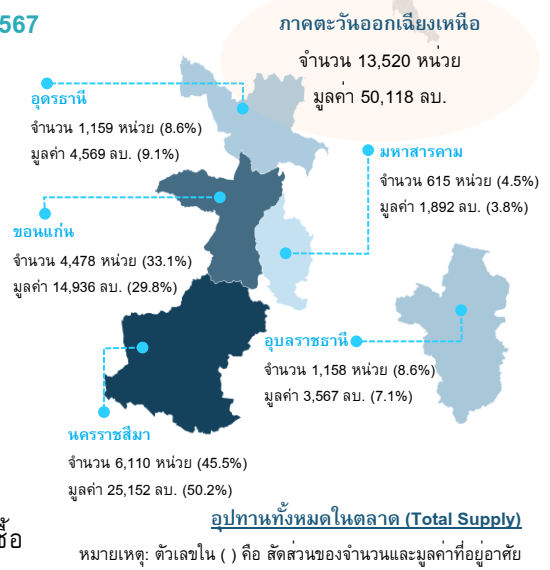


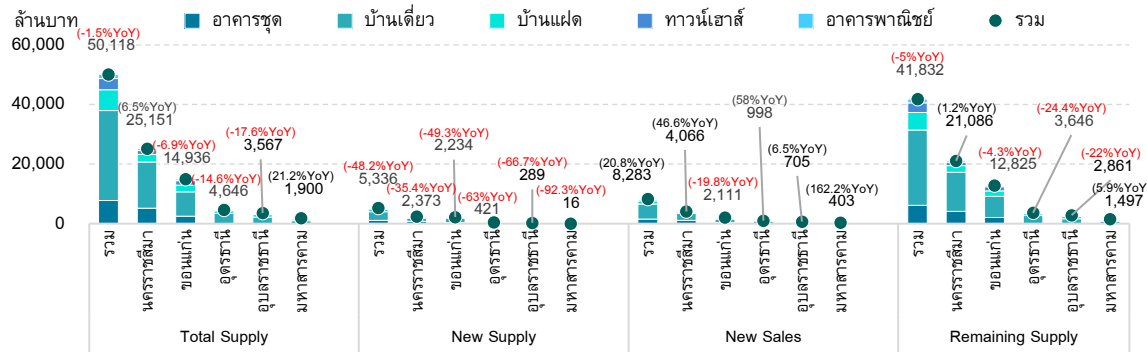
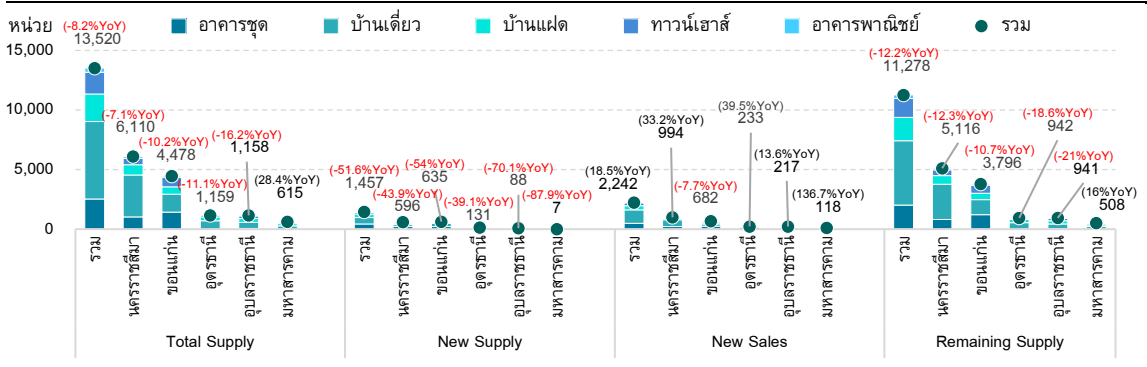
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือช่วงครึ่งแรกของปี 2567

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 5 จังหวัดของภาคตะวันออกเฉียงเหนือในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า มีอุปทาน (Total Supply) จำนวนทั้งสิ้น 13,520 หน่วย ลดลง 8.2%YoY มีมูลค่ารวม 50,118 ล้านบาท ลดลง 1.5%YoY การลดลงของอุปทานนี้เป็นผลมาจากการลดลงของหน่วยเปิดขายใหม่ (New Supply) ที่ลดลงถึง 51.6%YoY ขณะที่ยอดขายใหม่ (New Sales) เพิ่มขึ้น 18.5%YoY สะท้อนว่าผู้ประกอบการมุ่งเน้นไปที่การระบายสต็อกเพื่อเพิ่มสภาพคล่องในช่วงที่เศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ประกอบกับปัญหาหนี้ครัวเรือนสูงและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยสำคัญที่กดดันกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไปก่อน ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายในภาพรวมปรับลดลง โดยเฉพาะในจังหวัดนครราชสีมาและขอนแก่นที่มีอัตราการดูดซับปรับดีขึ้น นอกจากนี้ จังหวัดนครราชสีมายังมีการขายบ้านแนวราบสูงสุดถึง 767 หน่วย มูลค่า 2,951 ล้านบาท ขณะที่จังหวัดขอนแก่นมีการขายอาคารชุดสูงสุดที่ 238 หน่วย มูลค่า 404 ล้านบาท โดยการฟื้นตัวของตลาดในพื้นที่เหล่านี้ได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและกิจกรรมทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าตลาดจะยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง แต่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเพิ่มความระมัดระวังในการเติมสินค้าใหม่เข้าสู่ตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบัน



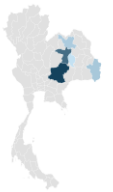
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือช่วง 1H2567



ที่มา : REIC

Disclaimer:

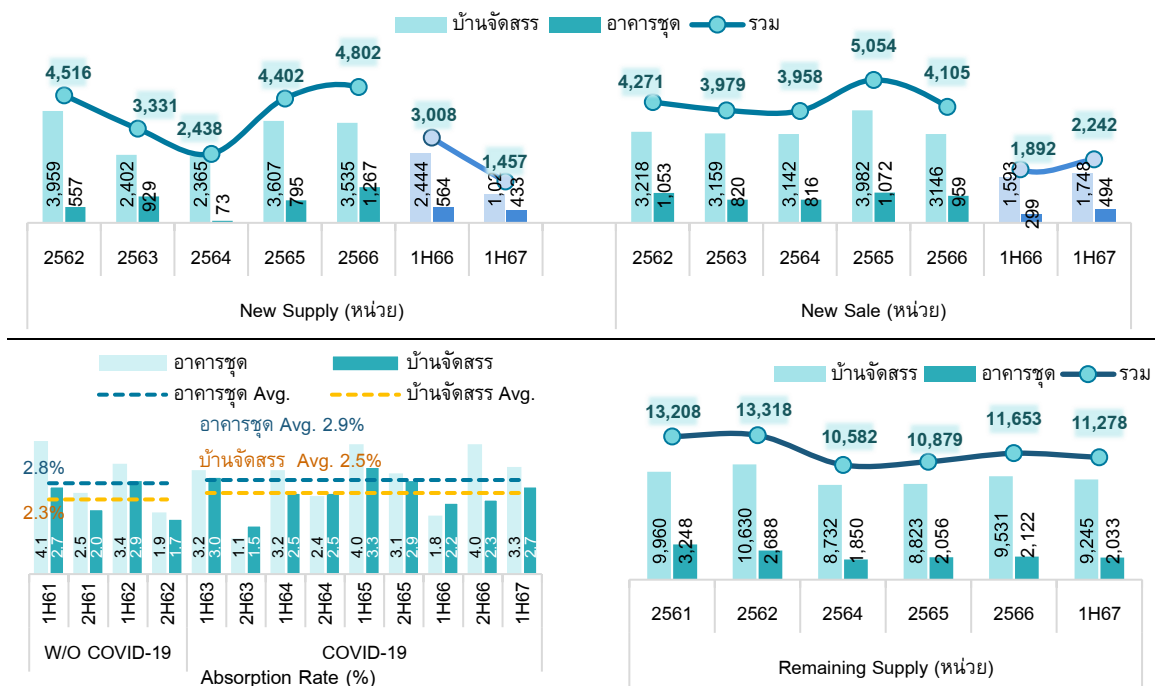
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับการรับรองจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล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



สำหรับภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 พบว่า ปรับตัวลดลงทั้งในด้านจำนวนและมูลค่า โดย 70% ของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนทั้งสิ้น 1,024 หน่วย มูลค่า 4,201 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 30% เป็นอาคารชุด จำนวน 433 หน่วย มูลค่า 1,135 ล้านบาท ซึ่งที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว มีจำนวน 535 หน่วย หรือคิดเป็น 52% ของที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ทั้งหมด ในส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพบว่าโครงการเปิดขายใหม่ทั้งหมดยังคงกระจุกตัวอยู่แค่ในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่น สำหรับจังหวัดที่มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่มากที่สุดได้แก่ นครราชสีมา คิดเป็นสัดส่วน 44% รองลงมาคือ ขอนแก่น 30% ขณะที่อุบลราชธานีและอุดรธานีมีสัดส่วนเท่ากันที่ 10% และมหาสารคามเป็นจังหวัดที่มีสัดส่วนต่ำสุดเพียง 5% ของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด สะท้อนให้เห็นว่าจังหวัดนครราชสีมาและขอนแก่นยังคงเป็นตลาดหลักของภาคตะวันออกเชิงเหือ ซึ่งสอดคล้องกับการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการศึกษาของภูมิภาค ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในกลุ่มบ้านเดี่ยวและอาคารชุด

ด้านยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 พบว่าในภาพรวมปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 โดยมียอดขายใหม่จำนวนทั้งสิ้น 2,242 หน่วย (+18.5%YoY) คิดเป็นมูลค่า 8,283 ล้านบาท (+20.8%YoY) แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 1,748 หน่วย (+9.7%YoY) คิดเป็นสัดส่วน 78% รวมมูลค่า 6,717 ล้านบาท (+6.6%YoY) ส่วนที่เหลืออีก 22% เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด จำนวน 494 หน่วย (+65.2%YoY) มูลค่า 1,566 ล้านบาท (+183.7%YoY) โดยที่อยู่อาศัยแนวราบที่ขายดีที่สุดได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นสัดส่วน 64% ของการขายที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งหมด ซึ่งระดับราคาที่ได้รับความนิยมอยู่ในช่วง 2 – 5 ล้านบาท สำหรับทำเลที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมสูงสุดในพื้นที่ภาคตะวันออกเชิงเหือ ได้แก่ อำเภอจोध (นครราชสีมา) รองลงมาคือ บริเวณมหาวิทยาลัยขอนแก่น (ขอนแก่น) และถนนบ้านใหม่ - โลกกรวด (นครราชสีมา) ตามลำดับ

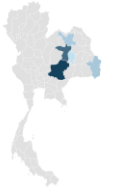
รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2561 – 1H2567



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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



ผู้จัดทำวิเคราะห์

นายชรัทนต์ ศรีทองเต็ม (taratnons@lhbank.co.th)
 วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์
 ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬห์อัสว

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ชรัทนต์ ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิศรเตดีวิวัฒน์

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/>

Disclaimer:

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