

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

อสังหาฯต่างจังหวัดหีดจ่ยยอดขายทั้งปีติดลบยกแผง (06 December 2018)

ธุรกิจอสังหาฯต่างจังหวัดไม่มีปาฏิหาริย์ ศูนย์ข้อมูลฯ ธอส.สำรวจ ครึ่งปีแรก 2561 พบบ้าน-คอนโดฯ อัตราการขายแดง ทั้งกระดานทั่วประเทศ แนวโน้มปี'62 เผชิญปัจจัย ลบดอกเบียฯขึ้น-มาตรการบังคับเพิ่มเงินดาวน์ทบซ้ำ จับตาโซน EEC "ระยอง" ฝ้าดานดาวรุ่งเพียงจังหวัดเดียว

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า ตลาดบ้านคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดยังไม่พบสัญญาณฟื้นตัว ประเมินจากภาพรวมที่อยู่อาศัย สะสมทั่วประเทศในรอบ 5 ปี มีการขยายตัวอยู่ที่ 2.4% แบ่งเป็น ภาคเหนือ 9 จังหวัดขยายตัว 1.7%, ภาคใต้ 14 จังหวัด 2.4%, ภาคอีสาน 20 จังหวัด 1.9% และภาคตะวันตก 6 จังหวัด (รวมประจวบฯ เพชรบุรี) ขยายตัว 2.3% ในขณะที่ปี 2562 มีปัจจัยกดดันมาจากมาตรการเบงกัชาติสกัดฟองสบู่ด้วยการบังคับเพิ่มเงินดาวน์ และแนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น ทำให้ตลาดต่างจังหวัดไม่แตกต่างกับตลาดเมืองกรุงที่มองว่าไม่ใช่ปีที่สดใส

ภาคเหนือล้นไม่ขึ้น

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เปิดเผยว่า ผลสำรวจครึ่งปีแรก 2561 ภาคเหนือมี 9 จังหวัด แต่โดดเด่นเพียง 4 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พิชณโลก ดาก มีโครงการอยู่ระหว่างขาย 345 โครงการ รวม 38,490 หน่วย มูลค่ารวม 135,300 ล้านบาท เป็นหน่วยเหลือขายรวม 12,617 หน่วย มูลค่ารวม 45,402 ล้านบาท

ทั้งนี้ ชุดข้อมูลมีจุดเน้นอยู่ที่ "อัตราดูดซับ-absorption rate" หรืออัตราการขายได้ โดยระบาย 5 สี แบ่งเป็น สีน้ำเงิน หมายถึง อัตราการขายไม่เปลี่ยนแปลง, สีเขียว แสดงว่าเพิ่มขึ้น, สีเหลือง ลดลงไม่เกิน 1%, สีส้ม ลดลงไม่เกิน 2% และสีแดง หมายถึง ลดลงเกิน 2% ขึ้นไป

พบว่า "เชียงใหม่" ภาพรวม 80% ขึ้นไปอยู่ในโซนสีแดง หมายความว่าทั้งบ้านและคอนโดฯ และทุกกลุ่มราคาตั้งแต่ต่ำ ล้านไปจนถึงราคาเกิน 10 ล้านบาท มีอัตราขายลดลงเกิน 2%

โดยมีโซนสีเขียวที่แสดงถึงอัตราขายเพิ่มขึ้นในตลาดคอนโดฯราคา 7.5-10 ล้านบาท ที่ขายได้เพิ่มขึ้น 3.5%, ทาวน์เฮาส์ราคา 1-1.5 ล้านบาท ขายเพิ่มขึ้น 4.7%, อาคารพาณิชย์ ราคา 3-5 ล้าน ยอดขายเพิ่ม 3.9% ส่วนที่ดินเปล่ามีการขายเพิ่มขึ้นในกลุ่มราคา 1.5-5 ล้านบาท

"เชียงราย" ภาพรวมเฉลี่ย 90-95% อยู่ในโซนสีแดง ทั้งบ้านและคอนโดฯทุกกลุ่มราคาตั้งแต่ต่ำ ล้านจนถึงเกิน 10 ล้านบาท

"พิชณโลก" ภาพรวมอยู่ในโซนสีเหลือง อัตราขายลดลงไม่เกิน 1% ถือว่าอยู่ในโซนห้ามปรมาท ยกเว้นบ้านแฝดราคา 1-2 ล้านบาท กับคอนโดฯราคา 2-3 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในโซนสีแดง โดยมีโซนสีเขียว หรือโซนยอดขายเพิ่มขึ้น เพียงสินค้าบ้านเดี่ยว 5-7.5 ล้านบาท ที่ยังไปได้

"ดาก" ซึ่งเป็นพื้นที่แห่งความหวังของการจัดทำเขตเศรษฐกิจพิเศษที่อำเภอแม่สอด แต่ก็ไปไม่รอด โดยยอดขายอยู่ในโซนสีแดง โดยเฉพาะคอนโดฯราคาต่ำล้าน-3 ล้านบาท ที่ยังมีอัตราขายได้เป็นสินค้าบ้านเดี่ยว ราคา 1.5-2 ล้านบาท กับราคา 3-5 ล้านบาท แม้จะมีจำนวนไม่มากนัก

ห่าง-มหาลัยหนุอีสาน

สำหรับภาคอีสานมี 20 จังหวัด โดดเด่นใน 5 จังหวัด ได้แก่ นครราชสีมา อุดรธานี ขอนแก่น อุบลราชธานี มหาสารคาม (เมืองมหาวิทยาลัย) ภาพรวมมีโครงการอยู่ระหว่างขาย 319 โครงการ รวม 37,219 หน่วย มูลค่ารวม 145,131 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 13,727 หน่วย หรือ 36.9%

ผลสำรวจอัตราขายได้ "โคราช" มีสัญญาณบวกจากการเปิดตัวศูนย์การค้าจำนวนมากในพื้นที่ ทำให้ปลุกกระแสการลงทุน โดยมีโซนสีแดง 40% อยู่ในกลุ่มราคา 2-3 ล้านบาท ทั้ง คอนโดฯ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด กับกลุ่มราคา 5-7.5 ล้านบาท ในสินค้าบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์

ที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัยในโซนสีเขียวที่ยอดขายเพิ่มขึ้น ในกลุ่มราคาต่ำล้าน-2 ล้านบาท ทั้งบ้านเดี่ยว คอนโดฯ, ราคา 3-5 ล้านบาท ในกลุ่มแนวราบทั้งหมด, ราคา 7.5-10 ล้านบาท ขายดีทุกกลุ่มสินค้า โดยมีข้อสังเกตว่าพื้นที่โคราช นับรวมตลาดเช่าใหญ่ด้วย ทำให้สถิติออกมาดูดี

"ขอนแก่น" รัับอานิสงส์ของการเป็นเมืองการศึกษา เมืองศูนย์ราชการ ทำให้มีโซนสีแดง 1 ใน 3 หรือ 30-35% โดยห้องชุดราคาต่ำล้าน-7.5 ล้านบาท ยอดขายลดลงเกิน 2% กับบ้านแฝดราคา 5-7.5 ล้านบาท กับทาวน์เฮาส์ ราคา 1.5-2 ล้านบาท ที่เหลืออยู่ในโซนสีเขียว มียอดขายเพิ่มขึ้นในสินค้าบ้านเดี่ยว ราคา 2-3 ล้านกับ 5-7.5 ล้านบาท และบ้านแฝดราคาต่ำล้าน-2 ล้านบาท

"อุบลฯ" อยู่ระหว่างขาย 37 โครงการ 3,662 หน่วย มูลค่ารวม 10,559 ล้านบาท เหลือขาย 1,550 หน่วย มูลค่า 4,555 ล้านบาท ขนาดตลาดยังไม่ใหญ่มาก จึงมีโซนสีเขียวเกินครึ่ง โดยโซนสีแดงจำกัดไม่เกิน 15-20% ในกลุ่มบ้านเดี่ยว ราคา 5-7.5 ล้านบาท, บ้านแฝดต่ำล้าน-2 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ราคา 1.5-2 ล้านบาท ที่เหลืออยู่ในโซนสีเขียวที่ยังมีโอกาสลงทุนเปิดตัวใหม่

"อุดรธานี" อยู่ระหว่างขาย 35 โครงการ 5,647 หน่วย มูลค่ารวม 16,745 ล้านบาท เหลือขาย 1,699 หน่วย สัดส่วน 60% ขึ้นไป อยู่ในโซนยอดขายลดลง โดย สีแดงโซนอันตรายเป็นคอนโดฯ 3-5 ล้านบาท, บ้านเดี่ยว 5-7.5 ล้านบาท, บ้านแฝด ราคา 2-5 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ 1.5-2 ล้านบาท

"มหาสารคาม" รัับอานิสงส์เมืองมหา'ลัย แม้มมีไซซ์เล็ก อยู่ระหว่าง การขาย 24 โครงการ 2,300 หน่วย มูลค่า 6,351 ล้านบาท เหลือขาย 950 หน่วย ผลสำรวจมีความพิเศษ อยู่ตรงที่สินค้าคอนโดฯ-แนวราบมี ยอดขายเพิ่มขึ้น แต่ในภาพรวมกลับติดโซนสีแดงยกแผง โดยจุด ที่ต้องระวัง คือ ทาวน์เฮาส์ ราคา 1.5-2 ล้านบาท

EEC ระยองรอดจังหวัดเดียว

ภาคตะวันออกโฟกัสโซน EEC ระยอง จะเชิงเทรา ชลบุรี อยู่ระหว่างขาย 952 โครงการ 188,126 หน่วย มูลค่ารวม 561,191 ล้านบาท เหลือขาย 55,327 หน่วย สัดส่วน 29.4%

ในด้านอัตรขายได้ "ชลบุรี" จำนวน 669 โครงการ 142,375 หน่วย มูลค่ารวม 444,268 ล้านบาท เหลือขาย 37,915 หน่วย มูลค่า 131,168 ล้านบาท อยู่ในโซนสีส้ม-แดง อัตรขายติดลบ 1-2% ขึ้นไป สัดส่วนเกิน 90% ในทุกกลุ่มสินค้าและทุกกลุ่มราคา มีเพียงคอนโดฯเกิน 10 ล้านบาท กับบ้านแฝด 1.5-2 ล้านบาท ที่มีอัตรขายเพิ่มขึ้น

"ฉะเชิงเทรา" แม้อยู่ติดกรุงเทพฯ แต่มีไซซ์ตลาดไม่ใหญ่มากนัก มี 59 โครงการ 13,751 หน่วย มูลค่ารวม 39,008 ล้านบาท เหลือขาย 5,517 หน่วย 14,730 ล้านบาท ยอดขายดีกว่าชลบุรีเล็กน้อย มีโซนสีส้ม-แดง 80% โดยโซนสีเขียวมีเพียงห้องชุดต่ำล้าน, บ้านเดี่ยว 7.5-10 ล้านบาท (ขายผู้จัดการโรงงาน) กับบ้านแฝด 1-1.5 ล้านบาท

"ระยอง" อยู่ระหว่างขาย 224 โครงการ 32,000 หน่วย มูลค่า 77,916 ล้านบาท เหลือขาย 11,895 หน่วย 30,210 ล้านบาท ถือเป็นจังหวัดเดียวในโซนอีอีซีที่มีโซนสีเขียว หรือยอดขายเพิ่มขึ้นเกิน 50% โซนอันตรายสีแดงเป็นห้องชุดราคา 2-7.5 ล้าน กับเกิน 10 ล้านบาท และบ้านแฝด 1-1.5 ล้านบาท ที่เหลือมีผลตอบรับที่ดีจากลูกค้า

ภูเก็ตยอดขายลดเกิน 90%

ภาคใต้ 14 จังหวัด โดดเด่น 4 จังหวัด ได้แก่ สงขลา (หาดใหญ่) ภูเก็ต นครศรีธรรมราช สุราษฎร์ธานี อยู่ระหว่างขาย 495 โครงการ 52,069 หน่วย มูลค่ารวม 262,261 ล้านบาท เหลือขาย 14,346 หน่วย สัดส่วน 27.6%

ในด้านอัตรขายได้ "ภูเก็ต" อยู่ระหว่าง ขาย 198 โครงการ 27,125 หน่วย มูลค่า รวม 160,208 ล้านบาท เหลือขาย 6,357 หน่วย มูลค่า 37,518 ล้านบาท อยู่ในโซนสีแดงเกิน 90% มีเพียงห้องชุดราคา 2-3 ล้านบาท ที่มียอดขายเพิ่มขึ้น ที่เหลือ อยู่ในโซนอันตราย ยอดขายลดลง

ขอนแก่น-อุดรฯเตี้ยชะลอลงทุน

นายชาญณรงค์ บุริสตระกูล นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่น กล่าวว่า มาตรการ LTV ของ ธปท. ส่งผลกระทบให้การทำการยากขึ้น สัญญาณไม่ดี โดยเฉพาะกำลังซื้อ และคาดการณ์ปี 2562 ขอนแก่นเศรษฐกิจไม่ดี

นายณัฐวัชร สวนสุจริต กรรมการสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดอุดรธานี กล่าวว่า ปี 2561 ลูกค้ามีความต้องการซื้อ แต่มีปัญหาขอสินเชื่อไม่ผ่าน ปัญหาเรื่องผังเมืองโครงการยื่นจัดสรรไม่ผ่าน ทั้งนี้ ทิศทางปี 2562 อุดรธานีได้รับผลกระทบ 2 เรื่อง 1.มาตรการ ธปท. 2.เศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ ทำให้ผู้ประกอบการต้องรีบปิดโครงการ ปรับแผนการตลาด อาจต้อง

ชะลอหรือปิดเฟสในโครงการขนาดใหญ่ บ้านในสต็อกรีบจำหน่ายด้วยการลดราคา ชะลอการเปิดโครงการ รอดูจังหวะที่เหมาะสม ในการลงทุน

ภูเก็ตปีหน้าชะลอตัว 10-20%

นายบุญ ยงสกุล นายกอสั่งหาริมทรัพย์ภูเก็ต กล่าวว่า ได้รับผลกระทบแบบดับเบิลเอฟเฟกต์จาก 2 ปัจจัยลบ คือ จากมาตรการ รพท. และส่วนใหญ่ 90% ทำธุรกิจเกี่ยวโยงต่อเนื่องกับธุรกิจท่องเที่ยว ดังนั้น ใครที่จะลงทุนซื้อบ้านก็ชะลอไปก่อน ทำให้คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 ทั้งปียอดขายจะชะลอตัวลงไป 10-20%

ตะวันออกราคาที่พุ่ง 200-500%

นายวัฒนพล ผลชีวิน อุปนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดชลบุรี กล่าวว่า หลังรัฐบาลประกาศเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก ทำให้ผู้ประกอบการทำโครงการได้ยากขึ้น ขณะที่ลูกค้ารายได้เท่าเดิม คาดว่าในปี 2562 อาจมีอัตราดูดซับที่ช้ากว่าปี 2561

นายเปรมสรณ์ ศรีวิบูลย์ชัย นายก สมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดระยอง กล่าวว่า อัตราดูดซับจริงอยู่ที่ 2.9% รวมถึงที่ผ่านมามีทุนใหญ่จากส่วนกลาง เข้าไปทำให้ราคาขายบ้านสูง ทำให้ไม่ตอบโจทย์ลูกค้าที่มีกำลังซื้อบ้านทั่วไปราคา 2-5 ล้านบาท เพราะราคาที่ดินเสมือนว่าขึ้นไปรออีก 10 ปีข้างหน้า บางพื้นที่ราคาขายยับจาก 20 ล้านบาท เป็น 50 ล้านบาท โดยหลาย พื้นที่ราคาขายยับขึ้น 200-500%

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชดหะโสภาค โทร 02-202-1768)