

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ส่องเทรนด์คอนโดอีสาน Q1/61 พื้นที่รวม 5 ปี-CP Land เจ้าตลาด (17 May 2018)

อัปเดตภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมภาคตะวันออกเฉียงเหนือหรือภาคอีสาน โดยฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่าหลังจากประสบภาวะโอเวอร์ซัพพลายในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา สถานการณ์ตั้งแต่ต้นปี 2561 เริ่มเข้าสู่แนวโน้มตลาดเป็นบวกมากขึ้น

ขอนแก่นสร้างเสร็จสูงสุด

โดยสถิติคอนโดสร้างเสร็จและจดทะเบียน ณ กรมที่ดินตั้งแต่ปี 2556-ไตรมาส 1/61 มีทั้งหมด 11,909 หน่วย อยู่ในจังหวัดขอนแก่นมากที่สุด 4,149 หน่วย คิดเป็น 34.8% รองลงมาอุดรธานี 3,023 หน่วย 25.4% และนครราชสีมาหรือโคราช 2,960 หน่วย 24.9% ในจังหวัดอื่น ๆ ตลาดยังจำกัดอยู่ในวงแคบ มีโครงการอยู่ระหว่างขายจังหวัดละไม่เกิน 3 โครงการ

ณ ไตรมาส 1/61 มีหน่วยอยู่ระหว่างขาย 13,351 หน่วย ขายแล้ว 10,669 หน่วย สัดส่วน 80.0% เหลือขาย 2,682 หน่วย 20.0% โดยโคราชมียอดคอนโดอยู่ระหว่างขายมากที่สุด 4,781 หน่วยหรือ 36% รองลงมาขอนแก่น 3,972 หน่วย 30%

ทั้งนี้ โคราชมียอดช่วยคือเขาใหญ่เป็นตลาดหลัก มีหน่วยอยู่ระหว่างขาย 2,500 หน่วย ตามด้วยอุดรฯ 2,834 หน่วย 21.3% ในจังหวัดอื่น ๆ เหลือขายค่อนข้างน้อย เช่น บุรีรัมย์มี 359 หน่วย, มหาสารคาม 343 หน่วย, ร้อยเอ็ด 144 หน่วย, สกลนคร 158 หน่วย, อุบลราชธานี 720 หน่วย และจังหวัดเลย 40 หน่วย โดยมี 11 จังหวัดที่ปัจจุบันไม่มีคอนโดอยู่ระหว่างการขาย

โคราชแชมป์ห้องชุดเหลือขาย

สำหรับ "อัตรากการขาย" พบว่าขายแล้ว 10,669 หน่วย สัดส่วน 80.0% เหลือขาย 2,682 หน่วย 20.0% ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เปิดขาย 3-4 ปีก่อน และก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นห้องชุดพร้อมอยู่

ในจำนวนนี้โคราชเหลือขายมากที่สุด 1,021 หน่วย สัดส่วน 21.4% จาก 4,781 หน่วย รองลงมาขอนแก่น 718 หน่วย 18% จาก 3,972 หน่วย และอุบลราชธานีเหลือขาย 365 หน่วย 50.7% จาก 720 หน่วย

บุรีรัมย์เหลือขาย 70 หน่วยจาก 359 หน่วย, มหาสารคามเหลือขาย 188 หน่วยจาก 343 หน่วย, ร้อยเอ็ดเหลือขาย 10 หน่วยจาก 144 หน่วย, สกลนครเหลือขาย 10 หน่วยจาก 158 หน่วย, อุดรฯเหลือขาย 308 หน่วยจาก 2,834 หน่วย และจังหวัดเลยเหลือขาย 1 หน่วยจาก 42 หน่วย

เฉลี่ยทั้งภาค 5.1 หมื่น/ตร.ม.

"ราคาขายเฉลี่ย" ภาพรวมอยู่ระหว่าง 45,000-70,000 บาท/ตร.ม. โดยเฉลี่ยทั้งภาคอยู่ที่ 51,000 บาท/ตร.ม. สูงสุดอยู่ในเขาใหญ่ 89,890 บาท/ตร.ม. บางโครงการเฉลี่ย 180,000 บาท/ตร.ม. เทียบเท่าราคาขายเฉลี่ยในโซนสุขุมวิท รองลงมาขอนแก่นเฉลี่ย 58,050 บาท/ตร.ม. และอุดรฯเฉลี่ย 56,940 บาท/ตร.ม.

"รูปแบบห้องชุด" พบว่าแบบ 1 ห้องนอนสัดส่วน 75% หรือ 10,231 หน่วย รองลงมาแบบ 2 ห้องนอน 15% หรือ 2,085 หน่วย แบบห้องสตูดิโอ 9% หรือ 1,174 หน่วย และแบบ 3 ห้องนอนมี 1% หรือ 171 หน่วย

ทั้งนี้ ในภาคอีสานมีจุดโฟกัสที่แตกต่างกัน เช่น มหาสารคามเน้นราคาต่ำกว่าล้านหรือ 1 ล้านบาทต้น ๆ อยู่ใกล้สถานศึกษา, ตลาดขอนแก่นแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ แคมป์สคอนโดฯราคาค่อนข้างถูกเพื่อเน้นซื้อลงทุนปล่อยเช่า อีกกลุ่มอยู่ใจกลางเมืองราคาสูงกว่าเกือบ 1 เท่า

ผู้ซื้อเป็นคนที่ทำงานในพื้นที่ที่ต้องการการใช้ชีวิตสะดวกสบาย

อุดรฯแบกสต็อกเหลือขาย

"ในช่วงที่ผ่านมาตลาดคอนโดฯขอนแก่นมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เศรษฐกิจภาพรวมเริ่มกระเตื้อง การลงทุนเมกะโปรเจกต์ทั้งศูนย์ประชุมนานาชาติ ศูนย์การแพทย์ระดับอาเซียน การพัฒนาระบบขนส่งทั้งรถไฟรางเบา รถไฟรางคู่ เป็นปัจจัยหนุนสำคัญทำให้แนวโน้มปีนี้ทิศทางการเติบโตค่อนข้างบวก หลังจากโอเวอร์ซัพพลายในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา โดยมี บริษัทเตรียมเปิดตัวใหม่ 2-3 โครงการ"

ถัดมา ตลาดนครราชสีมาหน่วยอยู่ระหว่างขายมากที่สุด 4,781 หน่วยหรือ 36% ของทั้งภาค แต่มีทำเลเปิดขายเพียง 2 อำเภอคือ "อำเภอเมืองปากช่อง"

ในขณะที่อุดรฯในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีบิ๊กแบรนด์เข้าไปลงทุนในอำเภอเมือง 3 ราย ได้แก่ บมจ.แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์, แอสเสอรี่ และเอพี (ไทยแลนด์) มียอดจองในวันเปิดพรีเซลที่ดี กำลังซื้อหลักมาจากคนกรุงเทพฯ ที่ซื้อเพื่อลงทุนระยะสั้น ในภายหลังตลาดลดความร้อนแรงมีการทิ้งดาวนจำนวนมาก ส่งผลให้ทั้ง 3 รายมีหน่วยเหลือขายมาถึงปัจจุบัน

ส่วนในจังหวัดอื่น ๆ ห้องชุดถือเป็นเพียงทางเลือก ซึ่งบ้านจัดสรรยังคงเป็นตลาดหลัก ราคาขาย 40,000-50,000 บาท/ตร.ม. หรือ 1 ล้านต้น ๆ เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่สูงมาก หากราคาใกล้เคียงกัน ลูกค้าหันไปซื้อบ้านจัดสรรมากกว่า

CP Land ขึ้นแท่นเจ้าตลาด

ในด้าน "ดีเวลอปเปอร์" พบว่า ค่าย ซี.พี.แลนด์ ถือเป็นเจ้าตลาดในภาคอีสาน เปิดขายแล้ว 11 โครงการใน 7 จังหวัด รวม 2,607 หน่วย นอกจากนี้มีผู้ค้ารายใหญ่อย่าง "บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ จำกัด" ในเครือบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN เปิดขายเบรนต์เอสเซ็นท์ ขอนแก่น 408 ยูนิต มูลค่าโครงการ 900 ล้านบาท ปิดการขายภายใน 4 เดือน และเอสเซ็นท์ นครราชสีมา 380 ยูนิต สูง 22 ชั้น มูลค่า 520 ล้านบาท สามารถปิดการขาย 100% ภายใน 4 วัน ถือว่ามีการเติบโตสวนกระแสตลาด

โดยสรุป ตลาดคอนโดฯในภาคอีสาน ช่วงต้นปี 2561 เป็นต้นมามีแนวโน้มที่ดีขึ้นกว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา โดย โครงการลงทุนใหม่จำเป็นต้องระมัดระวัง และรอบคอบ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาโอเวอร์ ซัพพลายในทำเลเหมือนในอดีต

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซท์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชนเดโสภา โทร 02-202-1768)