

อสังหาอุตสาหกรรม เหลือ 1.4 พันยูนิต



ศูนย์ข้อมูล ธอส.ตั้ง
14 สมาคมใช้ข้อมูลรวม

อสังหาอุตสาหกรรมเหลือ 1.4 พันยูนิต ศูนย์ข้อมูลธอส.ตั้ง 14 สมาคมใช้ข้อมูลรวม

หน่วยเหลือขาย ปี 2560 ประเภทและราคา จังหวัดอุดรธานี

หน่วย : บาท

ประเภท	< 1,000,000	1,000,001- 1,500,000	1,500,001- 2,000,000	2,000,001- 3,000,000	3,000,001- 5,000,000	5,000,001- 7,500,000	7,500,001- 10,000,000	10,000,001 ขึ้นไป	รวม
อาคารชุด	2	47	96	129	5	-	-	-	279
บ้านเดี่ยว	-	-	-	59	599	27	22	60	767
บ้านแฝด	-	-	-	42	12	-	-	-	54
ทาวน์เฮาส์	-	-	109	158	1	-	-	-	268
อาคารพาณิชย์	-	-	-	-	32	60	1	-	93
ที่ดินเปล่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	2	47	205	388	649	87	23	60	1,461



ตลาดอสังหาอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้าง- ขอนแก่นแนวตั้งโต ผังอุดรธานีบ้านแฝด-ทาวน์เฮาส์มาแรง ชี้อสังหาฯ กั้นผู้ประกอบการลดขนาด-รูปแบบที่อยู่อาศัย เขตตัวเมืองอุดรฯราคาเฉลี่ย 2.94 ล้าน ปี'60 พบหน่วยเหลือขาย 1.4 พันหน่วย ปลื้มลดลงจากปี'59 กว่าพันหน่วย ล่าสุดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส.ร่วมเอ็มไอยู 14 สมาคมอสังหาฯทั่วประเทศ หวัง

ดึงข้อมูลใช้ประโยชน์ร่วม

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์ 2 และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยภายหลังศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้เชิญสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์อุดรธานีกว่า 30 รายมาร่วมประชุม เพื่อสร้างเครือข่ายพันธมิตรในการจัดเก็บข้อมูลโครงการ

ที่อยู่อาศัยในภูมิภาคจังหวัดอุดรธานีว่า จากผลสำรวจจำนวนที่อยู่อาศัยสะสม (housing stock) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (อีสาน) ปี 2560 พบว่ามีจำนวน 6,864,595 ยูนิต จากจำนวนทั้งประเทศกว่า 25,723,807 ยูนิต ซึ่งอันดับ 1 คือ จ.นครราชสีมา อยู่ที่ 948,964 ยูนิต หรือคิดเป็น 13.8% รองลงมา เป็นขอนแก่น 607,824 ยูนิต คิดเป็น 8.9% อุบลราชธานี 584,612 ยูนิต คิด

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: การตลาด/เศรษฐกิจภูมิภาค

วันที่: จันทร์ 25 - พุธ 27 มิถุนายน 2561

ปีที่: 41

ฉบับที่: 5056

หน้า: 24(บน), 18, 19

Col.Inch: 112.69

Ad Value: 152,131.50

PRValue (x3): 456,394.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: อสังหาอุตสาหกรรมเหลือ1.4พันยูนิต ศูนย์ข้อมูลธอส.ตั้ง14สมาคมใช้ข้อมูลรวม

เป็น 8.5% และอันดับ 4 คือ อุตสาหกรรม 503,287 ยูนิต คิดเป็น 7.3% โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ย 5 ปี ประมาณ 2.1%

เมื่อดูข้อมูลประชากรปี 2556-2560 ของภาคอีสาน พบว่าจังหวัดอุดรธานี มีประชากร 1,583,092 คน หรือคิดเป็น 7.2% ของประชากรภาค และนับเป็นอันดับ 5 ของภาคอีสาน รองจาก นครราชสีมา อุบลราชธานี ขอนแก่น และบุรีรัมย์ ตามลำดับ โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ย 5 ปีอยู่ที่ประมาณ 0.3% ขณะที่ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ของภาคอีสาน 20 จังหวัด ปี 2558 มูลค่ารวมอยู่ที่ 1,327,918 ล้านบาท หรือมีสัดส่วน 9.7% ของประเทศ โดยอุดรธานีมีมูลค่า 98,757 ล้านบาท อยู่ในอันดับที่ 4 ของภาค

ดร.วิชัยกล่าวว่าการอสังหาริมทรัพย์ในภาคอีสานปี 2560 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 และปี 2561 ยังปรับตัวที่ดีขึ้นเช่นเดียวกับทิศทางทางเศรษฐกิจของจังหวัดอุดรธานีที่ดีขึ้นด้วย โดยรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคอีสานส่วนใหญ่เป็นแนวราบ เนื่องจากประชาชนคุ้นชินกับพื้นที่ที่มากกว่าคอนโด

โดยจังหวัดที่ที่ดินราคาแพงเริ่มสร้างอาคารชุดทดแทน เช่น จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่น เป็นต้น ขณะที่จังหวัดอุดรธานียังคงเป็นแนวราบ แต่อาจจะมีการปรับเปลี่ยนขนาดที่อยู่อาศัยลง เช่น บ้านเดี่ยวขนาด 50 ตารางวา ลดพื้นที่ที่เหลือ 40 ตารางวา หรือต่ำกว่านั้น เนื่องจากราคาที่ดินค่าก่อสร้าง และค่าแรงสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้บ้านเดี่ยวราคาแพงขึ้น ซึ่งเมื่อเทียบกับรายได้ของประชาชนไม่ได้เพิ่มขึ้น จึงจำเป็นต้องซื้อที่อยู่อาศัยในราคาถูกลง

และลดความคาดหวังต่อรูปแบบและขนาดลงเช่นกัน ซึ่งในจังหวัดอุดรธานีเห็นแนวโน้มบ้านแฝดและทาวน์เฮาส์ที่ชัดเจนขึ้น

ขณะที่จำนวนหน่วยในผังโครงการสำรวจที่อยู่อาศัยปี 2560 จังหวัดอุดรธานีอยู่ที่ 34 โครงการ 5,517 หน่วย มูลค่าโครงการ 16,232 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2559 ที่อยู่ที่ 5,779 หน่วย หรือคิดเป็น 4.5% แยกเป็นหน่วยที่ยังไม่สร้างประมาณ 542 หน่วย และหน่วยที่อยู่ระหว่างสร้าง 320 หน่วย ส่วนหน่วยสร้างเสร็จมีทั้งหมด 4,655 หน่วย โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด 3,022 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านจัดสรร 2,495 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์

โดยระดับราคาจะเกาะกลุ่มอยู่ในระดับ 1.5-3 ล้านบาท รองลงมาคือ ราคา 3-5 ล้านบาท หากแยกตามประเภทจะพบว่าระดับราคาของอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ที่ 1.5-2 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 3-5 ล้านบาท บ้านแฝด 2-3 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ 1.5-2 ล้านบาท และอาคารพาณิชย์ 5-7.5 ล้านบาท โดยเฉลี่ยในพื้นที่อำเภอเมืองอุดรธานีมีราคาอยู่ที่ 2.94 ล้านบาท ขณะที่เมื่อเจาะลึกข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์จังหวัดอุดรธานีพบว่า ปี 2560 (11 เดือน) มีการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งหมด 2,903 หน่วย มูลค่ากว่า 4,385 ล้านบาท โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ 753 หน่วย มูลค่า 1,546 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว

ขณะเดียวกัน หน่วยขายใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2560 ประมาณ 167 หน่วย และปี 2560 มีหน่วยเหลือขายรวมทั้งหมด 1,461 หน่วย แบ่งเป็น หน่วยเหลือขายยังไม่สร้าง 672 หน่วย หน่วยเหลือขายอยู่ระหว่างสร้าง 585 หน่วย และหน่วยเหลือขายสร้างเสร็จอีก 1,043 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคา 3-5 ล้านบาท รองลงมา

คือ อาคารชุด ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ ราคา 2-3 ล้านบาท อาคารพาณิชย์ ราคา 5-7.5 ล้านบาท และบ้านแฝด ราคา 2-3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีหน่วยเหลือขายอยู่ที่ 2,048 หน่วย

ดร.วิชัยกล่าวอีกว่า อนาคตทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงเป็นแนวราบเป็นหลัก โดยเฉพาะบ้านแฝด ราคา 3-5 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ 2-3 ล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งด้วย หากอยู่ในชอยลิ่ง มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากในภูมิภาคการเดินทางไม่สะดวกนัก ต่างจากกรุงเทพมหานคร ประกอบกับรายได้ไม่ได้สูงเท่ากับราคาที่อยู่ที่มีการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งสามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยกับธนาคารได้ร้อยละ 90

อย่างไรก็ตาม เมื่อเร็ว ๆ นี้ ได้มีการลงนามบันทึกข้อตกลงกับ 14 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ โดยมีรายละเอียดหลัก 2 ข้อ ได้แก่ 1.การทำระบบข้อมูลร่วมกัน มีการรายงานตรงจากเจ้าของโครงการ เพื่อความถูกต้องและแม่นยำมากขึ้น 2.การมีส่วนร่วมของผู้ประกอบการในพื้นที่ในการจัดทำข้อมูลเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่ง ธอส.จะนำข้อมูลทั้งหมดไปสร้างมูลค่าเพิ่ม ให้ผู้ประกอบการใช้ในการวางแผน ทางกลยุทธ์ หรือวางแนวทางในการทำธุรกิจ เพื่อที่จะไม่ให้มีตัวอุปทานมากเกินไป