



18 กันยายน 2567

## สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครึ่งแรก ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดนครราชสีมา ขอนแก่น อุรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม โดย **ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์**เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2567 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 13,520 หน่วย มูลค่า 50,116 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,527 หน่วย มูลค่า 7,757 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 10,993 หน่วย มูลค่า 42,360 ล้านบาท

REIC พบว่า มียอดขายได้ใหม่ 2,242 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.5 มูลค่า 8,284 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการขายได้ใหม่ที่เป็นบ้านแนวราบ 1,748 หน่วย มูลค่า 6,717 ล้านบาท และเป็นอาคารชุด 494 หน่วย มูลค่า 1,566 ล้านบาท โดยจังหวัดนครราชสีมา มียอดขายบ้านแนวราบสูงสุดจำนวน 767 หน่วย มูลค่า 2,952 ล้านบาท และจังหวัดขอนแก่นมียอดขายอาคารชุดสูงสุดที่ 238 หน่วย มีมูลค่าเพียง 404 ล้านบาท แต่นครราชสีมา มีมูลค่าการขายอาคารชุดขายได้ใหม่มากถึง 1,115 ล้านบาททั้งที่มียอดขายเพียง 227 หน่วยเท่านั้น ทั้งนี้ น่าจะเป็นเพราะราคาอาคารชุดในนครราชสีมา มีราคาที่สูงกว่าจังหวัดอื่น โดยเฉพาะโซนเขาใหญ่ที่มียอดขายเพิ่มขึ้นและราคาค่อนข้างสูง ทั้งนี้ อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.8 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2566

ขณะที่หน่วยเปิดตัวใหม่ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด มีจำนวนรวม 1,457 หน่วย ลดลงร้อยละ -51.6 มูลค่า 5,335 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -48.2 ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ที่เป็นบ้านแนวราบ 1,024 หน่วย มูลค่า 4,200 ล้านบาท และเป็นอาคารชุด 433 หน่วย มูลค่า 1,135 ล้านบาท โดยจังหวัดนครราชสีมาและขอนแก่นมีการเปิดตัวใหม่ใกล้เคียงกัน บ้านแนวราบของนครราชสีมาเปิดตัวใหม่ 380 หน่วย มูลค่า 1,554 ล้านบาท และอาคารชุด 216 หน่วย มูลค่า 820 ล้านบาท และขอนแก่นมีอาคารชุดเปิดตัวใหม่ 217 หน่วย มูลค่า 315 ล้านบาท ส่วนจังหวัดอีก 3 จังหวัด (อุรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม) ไม่มีการเปิดตัวอาคารชุดใหม่

จากการที่ภาพรวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัดมียอดขายได้ใหม่มีการปรับตัวดีขึ้นกว่าปีก่อนและการที่ผู้ประกอบการค่อนข้างระมัดระวังจึงมีการเติมอุปทานใหม่เข้าไปในตลาดน้อยลง ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีจำนวน 11,278 หน่วยลดลงร้อยละ -12.2 มูลค่า 41,832 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเหลือขายที่เป็นบ้านแนวราบ 9,245 หน่วย มูลค่า 35,642 ล้านบาท และเป็นอาคารชุด 2,033 หน่วย มูลค่า 6,190 ล้านบาท โดยจังหวัดนครราชสีมา เป็นจังหวัดที่มีบ้านแนวราบเหลือขายสูงสุดถึง 4,310 หน่วย มูลค่า 16,997 ล้านบาท รองลงมาคือขอนแก่น มีจำนวน 2,591 หน่วย มูลค่า 10,758 ล้านบาท ขณะที่จังหวัดขอนแก่นมีอาคารชุดเหลือขายสูงสุดจำนวนหน่วยที่ 1,205 หน่วย มีมูลค่าเพียง 2,066 ล้านบาท แต่นครราชสีมา มีมูลค่าอาคารชุดเหลือขายมากถึง 4,089 ล้านบาททั้งที่มีจำนวนอาคารชุดเหลือขายเพียง 806 หน่วยเท่านั้น ซึ่งเป็นผลจากที่ราคาอาคารชุดในนครราชสีมา มีราคาที่สูงกว่าจังหวัดอื่น โดยเฉพาะโซนเขาใหญ่ที่มีราคาค่อนข้างสูง



เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยเสนอขายของ 5 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดนครราชสีมา และ ขอนแก่นเป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 และ 2 ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทของจังหวัดนครราชสีมาที่มีการเสนอขายถึง 6,110 หน่วย (ร้อยละ 45.2) มูลค่า 25,152 ล้านบาท (ร้อยละ 50.2) และจังหวัดขอนแก่นมีการเสนอขาย 4,478 หน่วย (ร้อยละ 33.1) มูลค่า 14,936 ล้านบาท (ร้อยละ 29.8) ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมดตามลำดับ แต่จังหวัดขอนแก่นมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุด โดยรวมของบ้านจัดสรรและอาคารชุดรวม 635 หน่วย (ร้อยละ 43.6) มูลค่า 2,233 ล้านบาท (ร้อยละ 41.9) ทั้งนี้เป็นหน่วยบ้านจัดสรร 418 หน่วย (ร้อยละ 40.8) มูลค่า 1,919 ล้านบาท (ร้อยละ 45.7) และอาคารชุด 217 หน่วย (ร้อยละ 50.1) มูลค่า 315 ล้านบาท (ร้อยละ 27.8) โดยคิดเป็นร้อยละของจำนวนหน่วยและมูลค่าแยกตามประเภทในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

แต่จังหวัดนครราชสีมามีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 994 หน่วย (ร้อยละ 44.3) มูลค่า 4,066 ล้านบาท (ร้อยละ 49.1) โดยมีอัตราการดูดซับโดยรวมที่ร้อยละ 2.7 ต่อเดือน และจังหวัดขอนแก่น 682 หน่วย (ร้อยละ 30.4) มูลค่า 2,112 ล้านบาท (ร้อยละ 25.5) โดยมีอัตราการดูดซับโดยรวมที่ร้อยละ 2.5 ต่อเดือน ทั้งนี้ จังหวัดอุดรธานีมีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 3.4 และอุบลราชธานีมีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 9.5

REIC คาดการณ์ว่า ในปี 2567 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัดจะมีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในตลาดจำนวน 4,855 หน่วย มูลค่า 20,381 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 4,976 หน่วย มูลค่า 18,100 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 11,532 หน่วย มูลค่า 42,755 ล้านบาท โดยภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่สำรวจเข้าสู่ช่วงของการฟื้นตัว โดยคาดการณ์หน่วยขายได้ใหม่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 โดยมีอัตราดูดซับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยโดยเฉพาะในกลุ่มโครงการอาคารชุด

## ภาพรวมจังหวัดนครราชสีมา

สำหรับครึ่งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครราชสีมา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 6,110 หน่วย มูลค่า 25,152 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.1 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 5,077 หน่วย มูลค่า 19,948 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,033 หน่วย มูลค่า 5,204 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 596 หน่วย ลดลงร้อยละ -43.9 มูลค่า 2,374 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -35.4 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 994 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.2 มูลค่า 4,066 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.6 เมื่อพิจารณาลงรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในครึ่งแรกของ ปี 2567 พบว่า

อันดับ 1 โชนจอหอ จำนวน 244 หน่วย มูลค่า 797 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 195 หน่วย มูลค่า 626 ล้านบาท

อันดับ 3 โชนห้วยทะเล จำนวน 175 หน่วย มูลค่า 589 ล้านบาท

อันดับ 4 โชนเขาใหญ่ จำนวน 158 หน่วย มูลค่า 1,074 ล้านบาท

อันดับ 5 โชนในเมืองนครราชสีมา จำนวน 103 หน่วย มูลค่า 400 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโชนจอหอและโชนบ้านใหม่-โคกกรวดจะเป็นโชนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 และทั้งสองทำเลมีอัตราดูดซับอยู่ในระดับร้อยละ 2.8 ต่อเดือน



สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวน 5,116 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.3 มูลค่า 21,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก คือ

- อันดับ 1 โซนจอยทอ จำนวน 1,228 หน่วย มูลค่า 3,808 ล้านบาท
- อันดับ 2 โซนในเมืองนครราชสีมา จำนวน 976 หน่วย มูลค่า 4,143 ล้านบาท
- อันดับ 3 โซนบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 951 หน่วย มูลค่า 3,004 ล้านบาท
- อันดับ 4 โซนหัวทะเล จำนวน 800 หน่วย มูลค่า 2,711 ล้านบาท
- อันดับ 5 โซนนิคมลำตะคอง จำนวน 377 หน่วย มูลค่า 1,507 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,810 หน่วย มูลค่า 10,509 ล้านบาท มีจำนวน หน่วยขายได้ใหม่ 1,945 หน่วย มูลค่า 8,583 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 5,181 หน่วย มูลค่า 21,548 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดขอนแก่น

สำหรับครึ่งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดขอนแก่น มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 4,478 หน่วย มูลค่า 14,936 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.2 และ ร้อยละ -6.9 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,035 หน่วย มูลค่า 12,466 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,443 หน่วย มูลค่า 2,470 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัย เปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 635 หน่วย ลดลงร้อยละ -54.0 มูลค่า 2,233 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -49.3 ส่วนจำนวน หน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 682 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.7 มูลค่า 2,112 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -19.8 เมื่อพิจารณาถึง รายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในครึ่งแรกของ ปี 2567 พบว่า

- อันดับ 1 โซน ม.ขอนแก่น จำนวน 206 หน่วย มูลค่า 363 ล้านบาท
- อันดับ 2 โซนบ้านเปิด จำนวน 129 หน่วย มูลค่า 685 ล้านบาท
- อันดับ 3 โซนบึงแก่นนคร จำนวน 93 หน่วย มูลค่า 333 ล้านบาท
- อันดับ 4 โซนเลี้ยงเมืองขอนแก่น-กาฬสินธุ์ จำนวน 73 หน่วย มูลค่า 256 ล้านบาท
- อันดับ 5 โซนเหล่านาดี จำนวน 72 หน่วย มูลค่า 171 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโซน ม.ขอนแก่นและโซนบ้านเปิดจะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และ อันดับ 2 และมีอัตราดูดซับอยู่ในระดับร้อยละ 2.7 และ 1.9 ต่อเดือนตามลำดับ

สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย 3,796 หน่วยลดลงร้อยละ -10.7 มูลค่า 12,824 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก คือ

- อันดับ 1 โซน ม.ขอนแก่น จำนวน 1,047 หน่วย มูลค่า 1,938 ล้านบาท
- อันดับ 2 โซนบ้านเปิด จำนวน 974 หน่วย มูลค่า 4,737 ล้านบาท
- อันดับ 3 โซนบึงแก่นนคร จำนวน 588 หน่วย มูลค่า 2,549 ล้านบาท
- อันดับ 4 โซนเหล่านาดี จำนวน 303 หน่วย มูลค่า 673 ล้านบาท
- อันดับ 5 โซนเลี้ยงเมืองขอนแก่น-กาฬสินธุ์ จำนวน 283 หน่วย มูลค่า 960 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 2,140 หน่วย มูลค่า 6,686 ล้านบาท มีจำนวน หน่วยขายได้ใหม่ 1,969 หน่วย มูลค่า 5,781 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 3,906 หน่วย มูลค่า 12,736 ล้านบาท



## ภาพรวมจังหวัดอุบลราชธานี

สำหรับครึ่งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดอุบลราชธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,158 หน่วย มูลค่า 3,567 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -16.2 และ ร้อยละ -17.6 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,107 หน่วย มูลค่า 3,484 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 51 หน่วย มูลค่า 83 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 88 หน่วย ลดลงร้อยละ -70.1 มูลค่า 289 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -66.7 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 217 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 มูลค่า 705 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 เมื่อพิจารณาถ่วงรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในครึ่งแรกของ ปี 2567 พบว่า

อันดับ 1 โซนขามใหญ่ จำนวน 58 หน่วย มูลค่า 174 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนนารมย์-โนนหงษ์ทอง จำนวน 33 หน่วย มูลค่า 103 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนวารินชำราบ จำนวน 32 หน่วย มูลค่า 93 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนห้วยวังนอง จำนวน 26 หน่วย มูลค่า 89 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนเซ็นทรัล อุบลราชธานี จำนวน 25 หน่วย มูลค่า 155 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโซนขามใหญ่และโซนนารมย์-โนนหงษ์ทอง จะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็น

อันดับ 1 และอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับอยู่ในระดับร้อยละ 2.4 และร้อยละ 2.5 ต่อเดือนตามลำดับ

สำหรับจำนวนหน่วยเหลือขาย 941 หน่วยลดลงร้อยละ -21.0 มูลค่า 2,861 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -22.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก คือ

อันดับ 1 โซนขามใหญ่ จำนวน 337 หน่วย มูลค่า 1,014 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนนารมย์-โนนหงษ์ทอง จำนวน 191 หน่วย มูลค่า 576 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนวารินชำราบ จำนวน 144 หน่วย มูลค่า 409 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนนาเมือง จำนวน 140 หน่วย มูลค่า 317 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนห้วยวังนอง จำนวน 73 หน่วย มูลค่า 248 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 437 หน่วย มูลค่า 1,360 ล้านบาท จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 495 หน่วย มูลค่า 1,674 ล้านบาท จำนวนหน่วยเหลือขาย 1,049 หน่วย มูลค่า 3,266 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดอุดรธานี

สำหรับครึ่งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดอุดรธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,159 หน่วย มูลค่า 4,569 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.1 และ ลดลงร้อยละ -14.6 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,159 หน่วย มูลค่า 4,569 ล้านบาท ไม่พบโครงการอาคารชุด โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 131 หน่วย ลดลงร้อยละ -39.1 มูลค่า 422 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -63.0 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 233 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.5 มูลค่า 998 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.0 เมื่อพิจารณาถ่วงรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในครึ่งแรกของ ปี 2567 พบว่า

อันดับ 1 โซนทางออกหนองคาย จำนวน 89 หน่วย มูลค่า 450 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนสนามบิน-ประชาสันติ จำนวน 70 หน่วย มูลค่า 277 ล้านบาท



อันดับ 3 โชนหนองขาม จำนวน 23 หน่วย มูลค่า 81 ล้านบาท

อันดับ 4 โชนทางออกหนองบัวลำภู จำนวน 22 หน่วย มูลค่า 66 ล้านบาท

อันดับ 5 โชนบ้านจั่น จำนวน 19 หน่วย มูลค่า 97 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโชนทางออกหนองคายและโชนสนามบิน-ประชาสันติจะเป็นโชนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับอยู่ในระดับร้อยละ 3.2 และร้อยละ 3.9 ต่อเดือนตามลำดับ

สำหรับจำนวนหน่วยเหลือขาย 926 หน่วยลดลงร้อยละ -18.6 มูลค่า 3,571 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -24.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก คือ

อันดับ 1 โชนทางออกหนองคาย จำนวน 372 หน่วย มูลค่า 1,759 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนสนามบิน-ประชาสันติ จำนวน 229 หน่วย มูลค่า 800 ล้านบาท

อันดับ 3 โชนทางออกหนองบัวลำภู จำนวน 158 หน่วย มูลค่า 461 ล้านบาท

อันดับ 4 โชนบ้านเลื่อม จำนวน 77 หน่วย มูลค่า 217 ล้านบาท

อันดับ 5 โชนหนองขาม จำนวน 62 หน่วย มูลค่า 228 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 249 หน่วย มูลค่า 1,241 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 372 หน่วย มูลค่า 1,448 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 858 หน่วย มูลค่า 3,569 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดมหาสารคาม

สำหรับครึ่งแรกปี 2567 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดมหาสารคาม มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 615 หน่วย มูลค่า 1,892 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.4 และ ร้อยละ 21.2 ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 615 หน่วย มูลค่า 1,892 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 11 หน่วย มูลค่า 9 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 7 หน่วย ลดลงร้อยละ -87.9 มูลค่า 16 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -92.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 116 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 136.7 มูลค่า 402 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 162.2 เมื่อพิจารณาลงรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดในครึ่งแรกของ ปี 2567 พบว่า

อันดับ 1 โชนเมืองมหาสารคาม จำนวน 83 หน่วย มูลค่า 321 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนกันทรวิชัย จำนวน 33 หน่วย มูลค่า 81 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าโชนเมืองมหาสารคามและโชนกันทรวิชัยจะเป็นโชนที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 และมีอัตราดูดซับอยู่ในระดับร้อยละ 2.9 และ 3.9 ต่อเดือนตามลำดับ

จำนวนหน่วยเหลือขาย 499 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 มูลค่า 1,491 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ทั้งนี้ ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด คือ

อันดับ 1 โชนเมืองมหาสารคาม จำนวน 391 หน่วย มูลค่า 1,229 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนกันทรวิชัย จำนวน 108 หน่วย มูลค่า 262 ล้านบาท

REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 219 หน่วย มูลค่า 586 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 195 หน่วย มูลค่า 614 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 538 หน่วย มูลค่า 1,636 ล้านบาท



**ดร.วิชัย** กล่าวในตอนท้ายว่า “โดยภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียง ครั้งแรกในปี 2567 อาจสรุปได้ว่าเมืองหลักมีทิศทางการฟื้นตัวของของตลาดที่อยู่อาศัยที่เด่นชัดขึ้น โดยจังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่น เริ่มเห็นการฟื้นตัวในมุมที่เหมือนและแตกต่าง โดยในส่วนของจังหวัดนครราชสีมาพื้นที่ในเมือง มีการพัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้นโดยเฉพาะบ้านเดี่ยวมียอดขายที่ดีขึ้น และส่งผลให้อัตราดูดซับโดยภาพรวมดีขึ้น ขณะที่ในพื้นที่บริเวณเขาใหญ่-ปากช่องได้อานิสงส์จากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวที่ชัดเจน เริ่มทำให้เห็นทิศทาง การเพิ่มขึ้นของการเปิดตัวโครงการใหม่ ส่วนในพื้นที่ขอนแก่นที่มีการพัฒนาโครงการอาคารชุดมากที่สุดในกลุ่มนี้ ภาพรวมถือว่ายังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งด้านยอดขายใหม่ และการเปิดขายโครงการใหม่ เช่นเดียวกับ บ้านเดี่ยวที่มีทิศทางดีขึ้น แต่ยังคงต้องเพิ่มความระมัดระวังในการเติมสินค้าใหม่เข้าตลาดในกลุ่มของทาวน์เฮ้าส์”

ในส่วนของจังหวัดอุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม เริ่มเห็นสัญญาณของการฟื้นตัวจากการทรงตัวของยอดขาย และการปรับตัวของผู้ประกอบการในการชะลอการเติมสินค้าใหม่เข้าตลาด อย่างไรก็ตามทั้ง 3 จังหวัดยังคงต้องระมัดระวังในการเปิดขายโครงการใหม่ เพราะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขายยังคงมีหน่วยเหลือขายอยู่ในตลาดจำนวนมาก”

**ดร.วิชัย** แนะนำว่า “ผู้ประกอบการควรใช้โอกาสไตรมาสสุดท้ายของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง จัดโปรโมชั่นกระตุ้นการขายที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินค้าส่วนใหญ่ที่มีอยู่ในตลาดที่อยู่อาศัยของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่อเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ เหลือขายที่ยังมีอยู่มากในปัจจุบัน”