

ประชาชาติ ธุรกิจ

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

Section: การตลาด/เศรษฐกิจภูมิภาค

วันที่: พฤหัสบดี 7 - อาทิตย์ 10 พฤศจิกายน 2562

ปีที่: 42

ฉบับที่: 5199

หน้า: 19(บน)

Col.Inch: 104.33

Ad Value: 140,845.50

PRValue (x3): 422,536.50

คลิป: สี่สี่

หัวข้อข่าว: อสังหาโคราช-ขอนแก่น 'อุดรฯ-อุบลฯ-สาร์คาม' เหลือขาย

อสังหาโคราช-ขอนแก่น

'อุดรฯ-อุบลฯ-สาร์คาม' เหลือขาย

ประมาณการอุปทานเหลือขายที่อยู่อาศัยในตลาด



ประชาชาติกราฟิก ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

นารพัฒนาทางด้านโลจิสติกส์ ทั้งถนน และระบบรางในภาคตะวันออกเฉียงเหนือส่งผลให้เกิดการตื่นตัวทั้งภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แม้ช่วงปีที่ผ่านมาจะเจอมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ก็ตาม

มาตรการรัฐส่งผลบวกปี'63

"ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์" ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า สถานการณ์ของอสังหาริมทรัพย์ ภาพรวมทั้งประเทศในขณะนี้ ทุกคนพยายามหลีกเลี่ยงการเผชิญหน้ากับ LTV ช่วงไตรมาส 3 ของปีนี้ ตลาดยัง

คงซบเซาต่อเนื่อง มาตรการลดค่าโอน และค่าจดจำนองที่ออกมาถือว่าช่วยแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อได้ดี ฉะนั้น 2 เดือนที่เหลืออยู่น่าจะดีขึ้นและจะเห็นผลชัดเจนในปี 2563 เพราะบางส่วนที่ค้างจ่ายหรือรอโอนจะตัดสินใจโอนได้มากขึ้น และจากภาพรวมสต็อกในทุกระดับราคาของปีนี้อยู่ที่ประมาณ 2 แสนหน่วยทั่วประเทศ จะได้รับผลบวกจากมาตรการนี้ประมาณ 1.4 แสนหน่วย ซึ่งจะช่วยให้ยอดโอนปรับตัวดีขึ้นและขับเคลื่อนตลาดไปได้

ภาพรวมปี 2562 ที่ติดลบประมาณ 5% มีแนวโน้มจะกลับไปเป็นบวกได้ และภาพรวมน่าจะกระเตื้องขึ้น อสังหาริมทรัพย์ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทน่าจะได้รับ

ความนิยมมากที่สุดและได้ผลประโยชน์มากที่สุด แต่ที่น่ากังวลคือสต็อกที่ค้างอยู่ในส่วนของกรุงเทพฯและปริมณฑล ยังมีค่อนข้างมากต้องเร่งระบายออกไป ขณะที่จังหวัดในภูมิภาคอัตราการเติบโตจะอยู่ในจังหวัดที่มีมหาวิทยาลัย สถานศึกษา โรงพยาบาลใหญ่ ซึ่งมีคนนอกพื้นที่เข้าไปซื้ออยู่อาศัย

"สำหรับภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัดหลัก ตอนนั้นครราซสีมาเติบโตดีที่สุด ถัดมาคือขอนแก่น เรียกได้ว่าเป็น 2 จังหวัดใหญ่ที่มีสต็อกและยอดขายมากที่สุด มีการลงทุนจากทุนท้องถิ่นมากพอสมควร อัตราการดูดซับมีการปรับตัวที่ดีขึ้น ส่วนจังหวัดอุดรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคามยังอยู่ในภาวะนิ่ง โดย

ประชาชาติ ธุรกิจ

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

Section: การตลาด/เศรษฐกิจภูมิภาค

วันที่: พุธที่ 7 - อาทิตย์ 10 พฤศจิกายน 2562

ปีที่: 42

ฉบับที่: 5199

หน้า: 19(บน)

Col.Inch: 104.33

Ad Value: 140,845.50

PRValue (x3): 422,536.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: อสังหาโคราช-ขอนแก่น 'อุดรฯ-อุบลฯ-สาร์คาม' เหลือขาย

เฉพาะอุดรธานีโครงการคอนโดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาไม่มีซัพพลายใหม่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่จะเป็นของเดิม 5-6 ปีที่ผ่านมา เรียกว่าเหลือขายตลอดกาล เพราะคนท้องถิ่นไม่นิยมซื้อ ส่วนที่ตัดสินใจซื้อแต่ก็ไม่ผ่านมีอยู่มาก และเฉลี่ยคอนโดฯ ที่ค้างในอีสาน 5 จังหวัดมี 2,779 หน่วย คิดเป็น 21% ของที่อยู่อาศัยที่ยังคงเหลือทั้งหมด 13,372 หน่วย อีก 79% เป็นโลว์ไรส์"

ซัพพลายเหลือขายเพียบ

"ดร.วิชัย" กล่าวว่า จากการสำรวจในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีจำนวนโครงการที่ยังอยู่ระหว่างขาย 316 โครงการ มีหน่วยเหลือขาย 13,372 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 50,967 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 0.9 ร้อยละ 2.6 และร้อยละ 11.2 ตามลำดับ (ครึ่งแรกปี 2561 มี 319 โครงการ มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 13,727 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 57,417 ล้านบาท) โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 259 โครงการ มีหน่วยเหลือขายจำนวน 10,382 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 38,328 ล้านบาท จำนวนโครงการเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 4.4 แต่จำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงร้อยละ 5.0 และร้อยละ 8.7 ตามลำดับ (ครึ่งแรกปี 2561 มี 248 โครงการ มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 10,929 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 42,003 ล้านบาท)

โครงการอาคารชุดมีจำนวน 48 โครงการ มีหน่วยเหลือขายจำนวน 2,779 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 7,246 ล้านบาท จำนวนโครงการและมูลค่าลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 15.8 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ ส่วนจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 (ครึ่งแรกปี 2561 มี 57 โครงการ มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,506 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 7,361 ล้านบาท) สำหรับโครงการวิลล่ามีจำนวนโครงการ 9 โครงการ มีหน่วย

เหลือขายจำนวน 211 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 5,393 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 35.7 ร้อยละ 27.7 และร้อยละ 33.0 ตามลำดับ (ครึ่งแรกปี 2561 มี 14 โครงการ มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 292 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 8,053 ล้านบาท)

ด้านประมาณการอุปทานเหลือขายที่อยู่อาศัยในตลาด ภาคตะวันออกเฉียงเหนือปี 2563 เหลือขายประมาณ 9,574 หน่วย บ้านจัดสรรมีประมาณ 7,233 หน่วย คิดเป็น 75.5% อาคารชุดมีประมาณ 2,341 หน่วย คิดเป็น 24.5% หน่วยที่มีมากที่สุด คือ บ้านเดี่ยว 45.6% รองลงมาเป็นอาคารชุด 24.5% ทาวน์เฮาส์ 14.2% บ้านแฝด 11.4% ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์ จังหวัดนครราชสีมา มีจำนวนหน่วยเหลือขายประมาณ 4,255 หน่วย จังหวัดขอนแก่นเหลือขายประมาณ 2,589 หน่วย จังหวัดอุดรธานีเหลือขายประมาณ 1,091 หน่วย จังหวัดอุบลราชธานีเหลือประมาณ 1,041 หน่วย และจังหวัดมหาสารคามเหลือประมาณ 598 หน่วย

บูมระบบถนน-รางดีอีสานโต

ภาพรวมที่ปรากฏให้เห็นในตลาดอสังหาของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ นั้นมีปัจจัยการพัฒนาจากโครงการใหญ่ๆ มากพอสมควร โดยเฉพาะจังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่นที่เป็นหัวเมืองใหญ่ "วิจิตร นิมิตวานิช" นักวิชาการขนส่งทรงคุณวุฒิ สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) เปิดเผยว่า ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางราง คือ โครงการรถไฟความเร็วสูงทางบกเป็นโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง 2 เส้นทาง ได้แก่ บางปะอิน-นครราชสีมา และนครราชสีมา-ขอนแก่น มีสถานีขนส่งสินค้า 6 แห่ง ได้แก่ นครราชสีมา อุบลราชธานี ขอนแก่น มุกดาหาร หนองคาย มีศูนย์การขนส่งสินค้านครพนม จุดพักรถ 2 แห่ง ได้แก่ อุดรธานี/บุรีรัมย์ และทางอากาศ

มีโครงการพัฒนาท่าอากาศยาน 6 แห่ง ได้แก่ อุดรธานี อุบลราชธานี บุรีรัมย์ ร้อยเอ็ด นครราชสีมา และขอนแก่น

ทั้งนี้ ตัวอย่างโครงการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะในเขตเมือง อย่างการพัฒนาาระบบขนส่งสาธารณะจังหวัดนครราชสีมา ทางคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (คจร.) ได้มีมติรับทราบผลการศึกษา และมอบ รฟม.รับไปดำเนินการ โดย สนข.ได้แจ้งผลการคัดเลือกเส้นทางเพื่อให้ รฟม.ดำเนินการคือ โครงการรถไฟสายสีเขียวให้เป็นเส้นทางที่มีลำดับความสำคัญสูงสุด (ช่วงตลาดเซฟวัน-สถานีคุ้มครองและพัฒนาอาชีพบ้านนารีสวัสดิ์ วงเงินลงทุน 8,400 ล้านบาท ระยะเวลาการก่อสร้าง 3 ปี ตั้งแต่ 2563-2565) นอกจากนี้ ยังมีผลการศึกษาระบบรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) 3 เส้นทาง วงเงินลงทุนกว่า 18,400 ล้านบาท ส่วนต่อขยายอีก 14,200 ล้านบาท

จังหวัดขอนแก่นได้พิจารณารูปแบบระบบขนส่งมวลชนจากหลายปัจจัย ทั้งด้านวิศวกรรมและการให้บริการ-ด้านเศรษฐกิจและการลงทุน-ด้านสิ่งแวดล้อม ศึกษาโครงการรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) ให้เป็นโครงการนำร่อง นำไปสู่ข้อสรุปให้ใช้ LRT สำหรับระบบขนส่งสาธารณะเมืองขอนแก่น ประกอบด้วย 5 เส้นทาง คือ สายสีชมพู สายสีแดง สายสีน้ำเงิน สายสีเขียว โครงการนำร่องคือ สายสีแดง (สำราญ-ท่าพระ) 16 สถานี ระยะทาง 22.8 กม. วงเงินลงทุน 26,963.06 ล้านบาท ระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (ปี 2562-2564) ขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาขอใช้พื้นที่จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง