

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือ

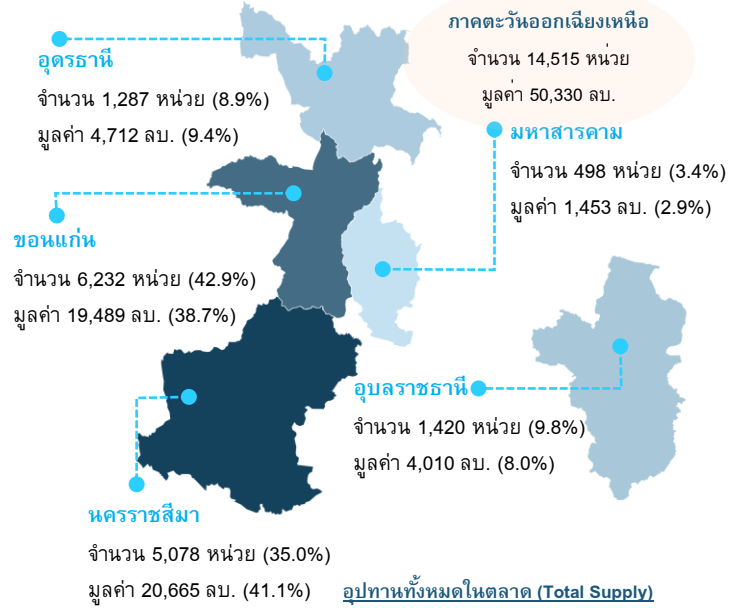
1H2568

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

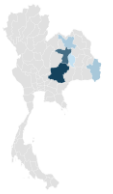
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 5 จังหวัดของภาคตะวันออกเชิงเหือในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 (1H2568) โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า มีอุปทานรวม (Total Supply) ทั้งสิ้น 14,515 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.6%YoY ขณะที่ มีมูลค่ารวมอยู่ที่ 50,330 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 0.6%YoY โดยการเพิ่มขึ้นของจำนวนอุปทานรวมเป็นผลจากตลาดที่อยู่อาศัยที่หดตัวต่อเนื่องทำให้การระบายอุปทานเป็นไปอย่างเชื่องช้า โดยในช่วง 1H2568 มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ (New Sales) ทั้งสิ้น 2,068 หน่วย ลดลง 7.6%YoY สะท้อนถึงกำลังซื้อที่ยังคงอ่อนแอ แม้ว่ารัฐบาลจะมีมาตรการลด

ค่าธรรมเนียมการโอนและจดทะเบียนเพื่อช่วยกระตุ้นตลาด แต่แรงกดดันจากภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่ทั่วถึง ส่งผลให้ผู้บริโภคจำนวนมากยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อ โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ขณะที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่ และมุ่งเน้นการบริหารจัดการสต็อกเดิมควบคู่กับการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายเพื่อเร่งระบายหน่วยขายคงค้าง อย่างไรก็ตาม การผ่อนคลายนโยบาย LTV สำหรับการซื้อบ้านหลังที่สองที่ประกาศใช้ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2568 ก็ถือเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับผู้ซื้อที่มีศักยภาพในกลุ่มรายได้ปานกลางถึงสูง ซึ่งช่วยประคับประคองตลาดในบางพื้นที่ที่ยังมีกำลังซื้อซ่อนอยู่แต่ถูกจำกัดด้วยเงื่อนไข LTV โดยเฉพาะจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาคอย่างขอนแก่นและนครราชสีมาที่ยังคงเป็นตลาดหลักในการดูดซับอุปทาน เนื่องจากมีความหลากหลายของโครงสร้างเศรษฐกิจและมีประชากรแฝงจำนวนมาก ขณะที่ภาวะตลาดของจังหวัดขนาดกลางและเล็ก ได้แก่ อุบลราชธานี อุดรธานี และมหาสารคาม ยังคงสะท้อนถึงความเปราะบางของอุปสงค์ที่ฟื้นตัวได้อย่างจำกัด ดังนั้น เมื่อพิจารณาในภาพรวมจึงเห็นได้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือยังอยู่ในภาวะเปราะบางและยังต้องพึ่งพามาตรการสนับสนุนจากภาครัฐและสถาบันการเงินอย่างต่อเนื่องเพื่อช่วยประคับประคองตลาดให้ฟื้นตัวได้ในระยะต่อไป

สำหรับภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วง 1H2568 พบว่า ยังคงปรับตัวลดลงทั้งในด้านจำนวนและมูลค่า โดยมีหน่วยเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 1,394 หน่วย ลดลง 4.3%YoY คิดเป็นมูลค่ารวม 3,895 ล้านบาท ลดลง 27.0%YoY ซึ่งยังคงสะท้อนถึงความระมัดระวังของผู้ประกอบการในการเปิดตัวโครงการใหม่ท่ามกลางบริบทเศรษฐกิจที่ยังมีปัญหามากมายด้าน ทั้งเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มเติบโตต่ำกว่าระดับศักยภาพ ปัญหาการค้ำระหว่างประเทศจากภาวะสงครามการค้า ปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นของสถาบันการเงินที่ปรับตัวสูงขึ้นจากความกังวลด้านคุณภาพหนี้ ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ส่งผลให้ผู้ประกอบการเลือกใช้กลยุทธ์เชิงป้องกัน โดยจะตัดสินใจพัฒนาโครงการเฉพาะในทำเลที่มีอุปสงค์ชัดเจนและมีโครงสร้างเศรษฐกิจแข็งแกร่ง ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างของอุปทานเปิดขายใหม่พบว่าส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด มีจำนวน 917 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 66% ของอุปทานเปิดขายใหม่ทั้งหมด ส่วนอีก 34% ที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบคิดเป็นจำนวน 477 หน่วย ซึ่งอาคารชุดเปิดขายใหม่เกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น โดยปัจจัยสำคัญมาจากบทบาทของจังหวัดในฐานะศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การศึกษา และการแพทย์ของภาคตะวันออกเชิงเหือ ทำให้สามารถดึงดูดกำลังซื้อ

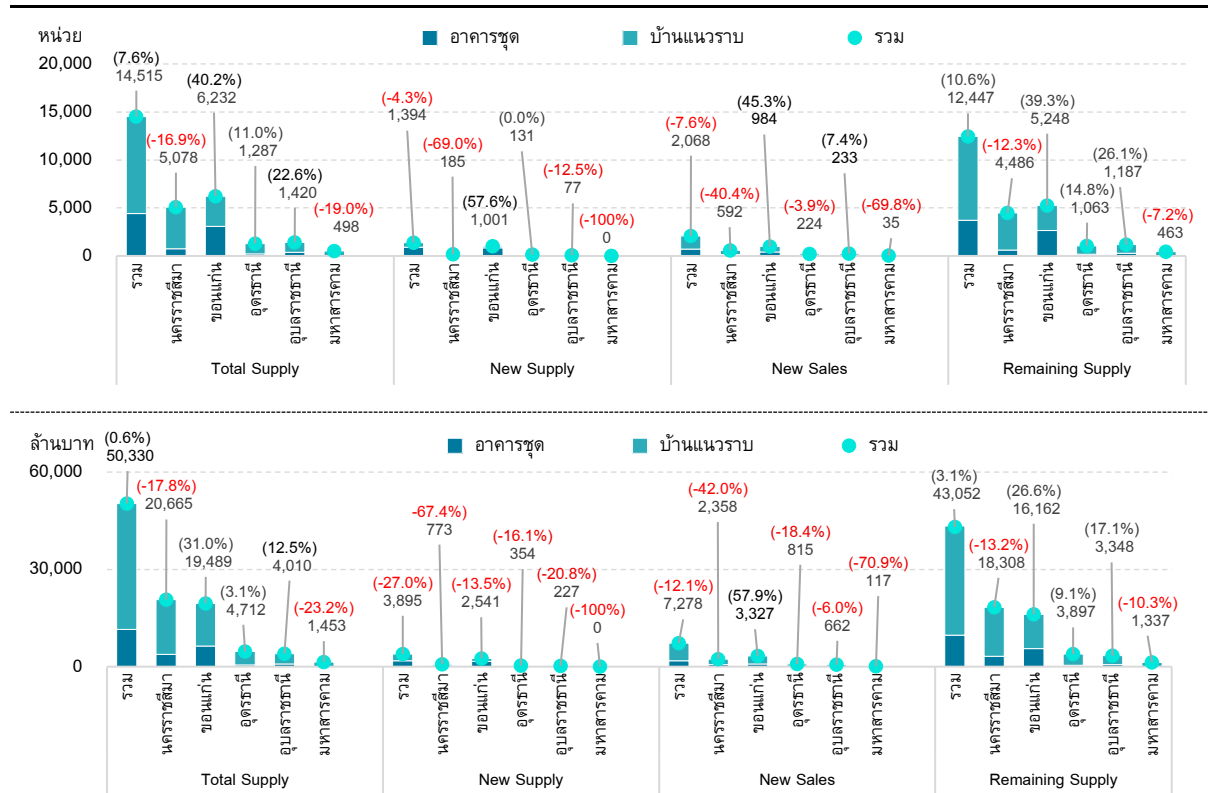


หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย



จากทั้งผู้อยู่อาศัยจริงและนักลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ยินยอมซื้ออาคารชุดทั้งเพื่ออยู่อาศัยเองและเพื่อปล่อยเช่าในระยะยาว นอกจากนี้ ขอนแก่นยังได้รับแรงหนุนจากประชากรแฝงจำนวนมาก รวมถึงบุคลากรด้านการศึกษา และด้านการแพทย์ ที่ต้องการที่อยู่อาศัยระยะยาว อีกทั้งอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในอาคารชุดยังอยู่ในระดับที่น่าสนใจ (5-7% ต่อปี) เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นในภูมิภาค ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ผู้ประกอบการเลือกที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ในขอนแก่นมากกว่าจังหวัดอื่น แม้บางจังหวัด เช่น อุดรธานี จะมีศักยภาพด้านทำเลที่ใกล้เคียงแดน สปป.ลาวมากกว่า แต่กลับยังคงมียอดขายใหม่ (New Sales) หดตัวต่อเนื่อง สะท้อนถึงกำลังซื้อในพื้นที่ที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ อีกทั้งโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยในอุดรธานียังมุ่งเน้นไปที่โครงการแนวราบราคาประหยัดเป็นหลัก ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาวะหนี้ครัวเรือนสูงและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ตรงข้ามกับขอนแก่นที่สามารถสร้างดีมานด์ใหม่จากกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง รวมถึงความต้องการเชิงลงทุนจากผู้บริหารเอกชนที่นิยมเข้ามาใช้จ่ายและลงทุนในเมืองศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาคที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกว่า สะท้อนให้เห็นว่าศักยภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับโครงสร้างเศรษฐกิจในท้องถิ่น และความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งในปัจจุบันขอนแก่นสามารถตอบโจทย์ดังกล่าวได้เหนือกว่าจังหวัดอื่นในภูมิภาคเดียวกัน

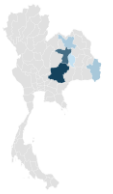
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหินช่วง 1H2568



ที่มา : REIC

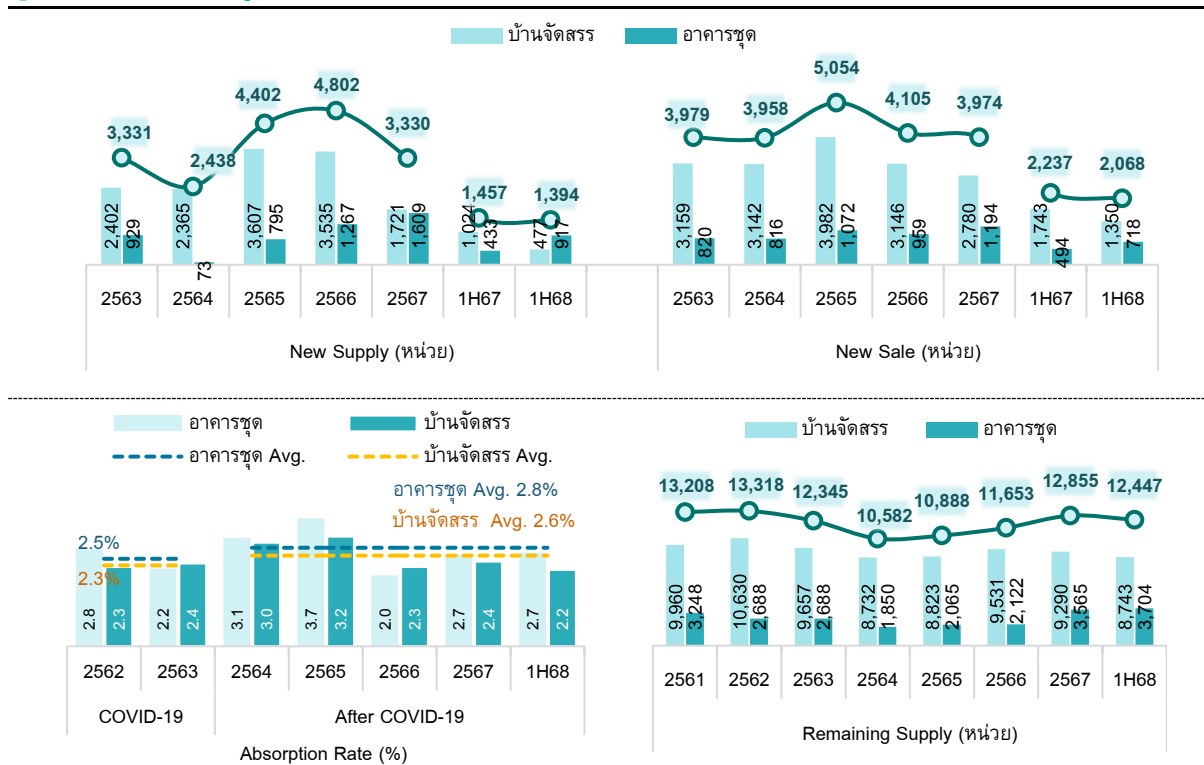
หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

ด้านยอดขายใหม่ (New Sales) ในช่วง 1H2568 พบว่าในภาพรวมยังคงมีทิศทางปรับลดลง โดยมียอดขายรวมทั้งสิ้น 2,068 หน่วย ลดลง 7.6%YoY เป็นผลมาจากการการปรับลดลงของยอดขายที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นสำคัญ โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมียอดขายรวมทั้งสิ้น 1,350 หน่วย ลดลง 22.5%YoY อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดกลับมียอดขายเติบโต โดยมียอดขายรวมทั้งสิ้น 718 หน่วย เพิ่มขึ้น 45.3%YoY ซึ่งยอดขาย



อาคารชุดราว 60% กระจุยตัวอยู่ในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น ตัวเลขดังกล่าวไม่เพียงสะท้อนบทบาทของจังหวัดขอนแก่นในฐานะเมืองศูนย์กลางของภูมิภาค แต่ยังบ่งชี้ถึงการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยอาคารชุดเริ่มมีบทบาทสำคัญมากขึ้นในการดูดซับอุปสงค์จากกลุ่มผู้บริโภครุ่นใหม่และผู้เช่าระยะยาว ขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบกลับเผชิญแรงกดดันจากข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและการเข้าถึงสินเชื่อโดยเฉพาะในกลุ่มราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่เป็นตลาดหลักของจังหวัดขนาดกลางและเล็ก ซึ่งความแตกต่างดังกล่าวทำให้เห็นแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ตลาดแนวราบที่ยังชะลอตัวจากแรงกดดันด้านเศรษฐกิจและภาระทางการเงินของครัวเรือน กับตลาดอาคารชุดที่สามารถขยายตัวได้ดีในพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจที่มีความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน ซึ่งในระยะต่อไปหากไม่มีมาตรการสนับสนุนให้ผู้บริโภคเข้าถึงสินเชื่อได้มากขึ้นก็อาจเห็นการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่ถูกขับเคลื่อนด้วยอาคารชุดในพื้นที่จังหวัดขอนแก่นเป็นสำคัญ สำหรับทำเลที่มีศักยภาพในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือในช่วง 1H2568 ได้แก่ ตัวเมืองขอนแก่น, บ้านทุ่ม-บ้านหว้า ขอนแก่น, ตัวเมืองจังหวัดนครราชสีมา, จอหอ นครราชสีมา, ตัวเมืองอุดรราชธานี และเซินทรัล-ท่าบ่อ อุดรราชธานี โดยพื้นที่เหล่านี้เป็นทำเลศักยภาพที่ยังสามารถรักษาความต้องการซื้อเอาไว้ได้แม้จะอยู่ในช่วงที่ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะเปราะบางก็ตาม

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



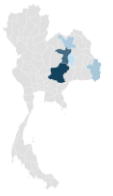
ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายธรรณล ศรีทองเดิม (taratnons@lhbanc.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหอัศว

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเดิม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง