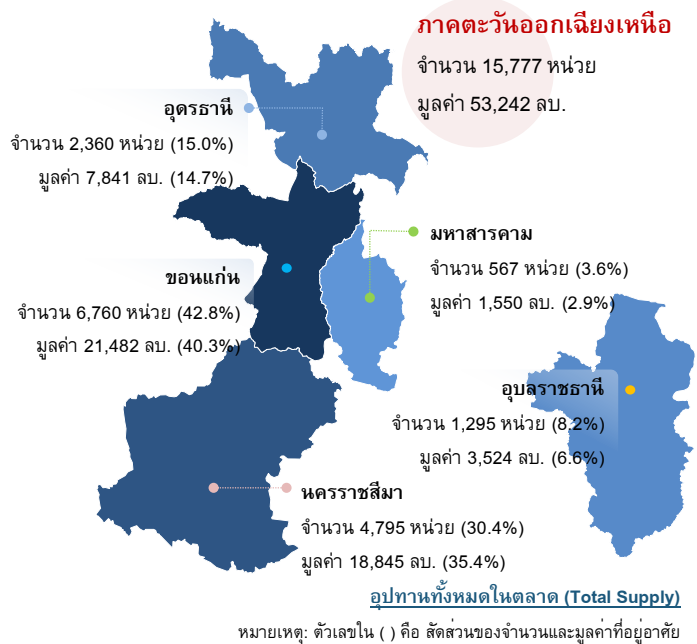


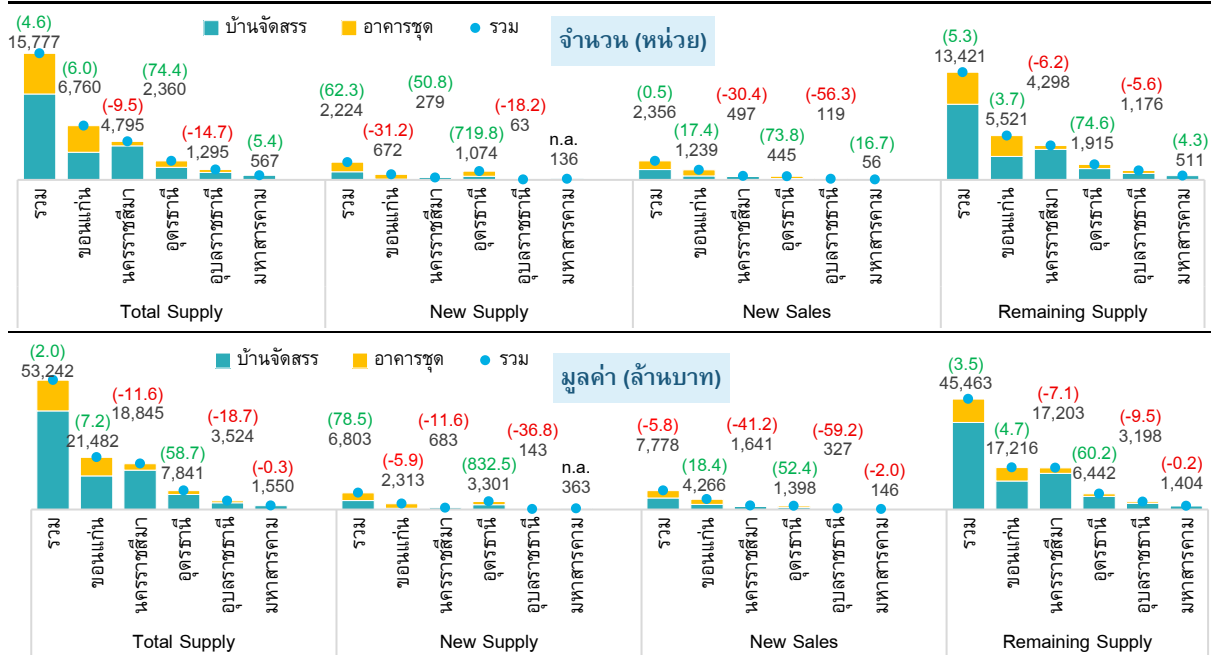
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือช่วงครึ่งแรกของปี 2569

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

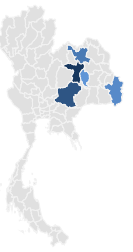
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออกเชิงเหือ 5 จังหวัด ได้แก่ นครราชสีมา, ขอนแก่น, อุดรธานี, อุดรราชธานี และมหาสารคาม ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 15,777 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.6%YoY ด้วยมูลค่ารวม 53,242 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0%YoY นำโดย จ.ขอนแก่น ที่มีจำนวนอุปทานอยู่ที่ 6,760 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 42.8% ขยายตัว 6.0%YoY มูลค่า 21,482 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.2%YoY ตามมาด้วย จ.นครราชสีมา (รวม อ.เมือง และ อ.ปากช่อง) มีสัดส่วน 30.4% ด้วยจำนวน 4,795 หน่วย มูลค่า 18,845 ล้านบาท ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 9.5%YoY และ 11.6%YoY ตามลำดับ ขณะที่ จ.อุดรธานี มีจำนวน 2,360 หน่วย มูลค่า 7,841 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงสุดใภูมิภาคที่ 74.4%YoY และ 58.7%YoY จากการเปิดโครงการใหม่ทั้งอาคารชุดและบ้านจัดสรร ส่วน จ.อุดรราชธานี มีจำนวน 1,295 หน่วย มูลค่า 3,524 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า และ จ.มหาสารคาม มีจำนวน 567 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.4%YoY ขณะที่มูลค่า 1,550 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ 0.3%YoY ทั้งนี้ หากแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าอุปทานส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรร 10,713 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 67.9% ที่เหลือเป็นอาคารชุด 5,064 หน่วย (32.1%) โดยราว 2 ใน 3 ของอาคารชุดทั้งหมดอยู่ใน จ.ขอนแก่น จำนวน 3,330 หน่วย (65.8%)



รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือ ครึ่งแรกของปี 2569



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ไม่รวมวิลล่า; นครราชสีมา = อ.เมือง + อ.ปากช่อง; ตัวเลขใน () = การเปลี่ยนแปลง (%YoY)

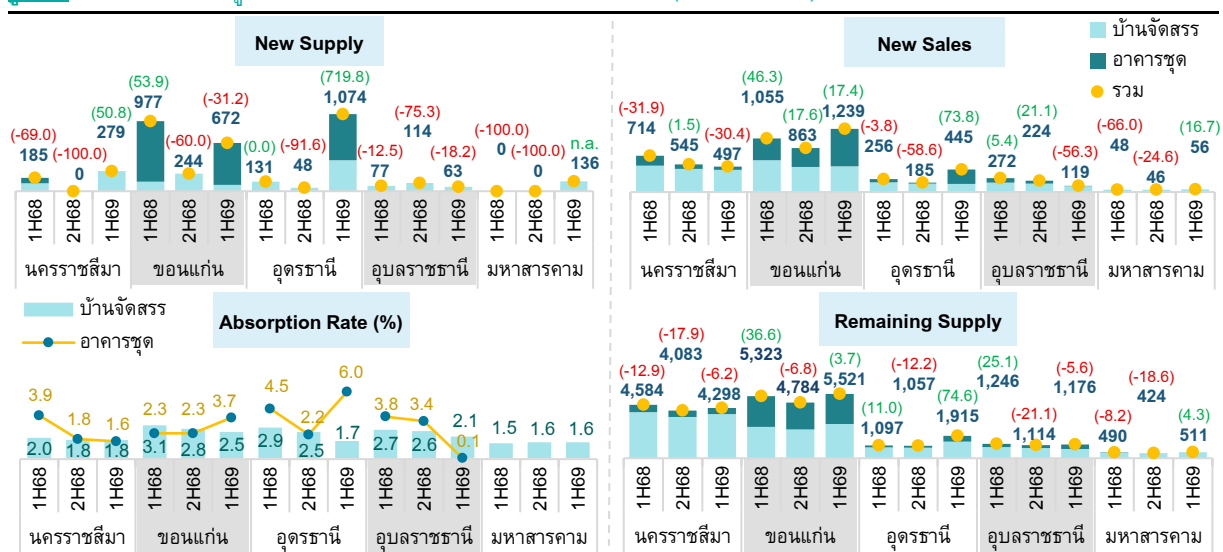


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีจำนวน 2,224 หน่วย เพิ่มขึ้น 62.3%YoY มูลค่ารวม 6,803 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.5%YoY แบ่งเป็นอาคารชุด 1,225 หน่วย (55.1%) ซึ่งเปิดใหม่เฉพาะใน จ.อุดรธานี และ จ.ขอนแก่น และบ้านจัดสรร 999 หน่วย เพิ่มขึ้น 120.5%YoY เมื่อพิจารณารายจังหวัด พบว่า จ.อุดรธานี มีหน่วยเปิดขายใหม่สูงสุด 1,074 หน่วย คิดเป็น 48.3% ของหน่วยเปิดใหม่ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 719.8%YoY มูลค่า 3,301 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารชุด 642 หน่วย และบ้านจัดสรร 432 หน่วย รองลงมาคือ จ.ขอนแก่น 672 หน่วย ลดลง 31.2%YoY โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด 583 หน่วย ขณะที่ จ.นครราชสีมา มีบ้านจัดสรรเปิดใหม่ 279 หน่วย เพิ่มขึ้น 50.8%YoY แต่มูลค่าลดลง 11.6%YoY สะท้อนการปรับลดระดับราคาให้สอดคล้องกับกำลังซื้อ ส่วน จ.มหาสารคาม มีบ้านจัดสรรเปิดใหม่ 136 หน่วย จากที่ไม่มีการเปิดโครงการใหม่ในช่วงเดียวกันปีก่อน และ จ.อุบลราชธานี มีหน่วยเปิดขายใหม่ 63 หน่วย ลดลง 18.2%YoY

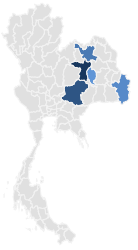
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,356 หน่วย ทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ 0.5%YoY ขณะที่มูลค่ารวม 7,778 ล้านบาท ลดลง 5.8%YoY โดยอาคารชุดเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก ด้วยยอดขาย 1,078 หน่วย เพิ่มขึ้น 39.5%YoY มูลค่า 3,076 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.9%YoY ส่วนทางกับบ้านจัดสรรที่หดตัว 18.7%YoY ในด้านจำนวนหน่วย และหดตัว 25.5%YoY ในด้านมูลค่า เมื่อพิจารณารายจังหวัด พบว่า จ.ขอนแก่น ครองส่วนแบ่งตลาดสูงสุดด้วยจำนวน 1,239 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วน 52.6%) มูลค่า 4,266 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.4%YoY และ 18.4%YoY ตามลำดับ จากยอดขายอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ และ จ.อุดรธานี (445 หน่วย) เพิ่มขึ้น 73.8%YoY จากอาคารชุดเปิดใหม่ ขณะที่ จ.นครราชสีมา ขายได้ 497 หน่วย ลดลง 30.4%YoY และ จ.อุบลราชธานี ขายได้ 119 หน่วย หดตัว 56.3%YoY ส่วน จ.มหาสารคาม ขายได้ 56 หน่วย เพิ่มขึ้น 16.7%YoY

ตลาดที่อยู่อาศัย 5 จังหวัดในภาคตะวันออกเชิงเหือ ช่วงครึ่งแรกของปี 2569 พ้นตัวอย่างไม่ทั่วถึง โดยอุปทานกลับมาขยายตัวจากการเปิดโครงการใหม่ในบางจังหวัด ขณะที่ยอดขายพึ่งพาอาคารชุดเปิดใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในทำเลใจกลางเมืองของ จ.ขอนแก่น และ จ.อุดรธานี เป็นหลัก แต่การระบายอุปทานเดิมยังชะลอตัว ส่วนบ้านจัดสรรซึ่งเป็นตลาดหลักของภูมิภาคหดตัวลง จากกำลังซื้อที่เปราะบาง หนี้ครัวเรือนสูง การอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวด และการแข่งขันจากบ้านมือสองที่มีสัดส่วนราว 75% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ในระยะต่อไป คาดว่าอุปสงค์เพื่ออยู่อาศัยจริงที่สะท้อนจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น มาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV และลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง รวมถึงการพัฒนาโครงการขนาดเล็กลงในราคาที่จับต้องได้ จะช่วยประคองตลาด แต่การฟื้นตัวของตลาดบ้านใหม่ยังถูกจำกัดจากรายได้ครัวเรือนที่เติบโตช้า ต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้น และอุปทานคงเหลือที่อาจสะสมเพิ่มขึ้น

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือช่วง 1H68-1H69 (จำนวน: หน่วย)



ที่มา: REIC หมายเหตุ: ไม่รวมวิลล่า; นครราชสีมา = อ.เมือง + อ.ปรางค์ (Absorption Rate ใช้ข้อมูล อ.เมือง); ตัวเลขใน () = การเปลี่ยนแปลง (%YoY)



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพนธ์ นิยม (Watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



กฤษฎกร ตราชู

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพนธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธัญญาพร เล้าโสภากิรมย์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ภราดร หิมมูเต็น

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 และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง