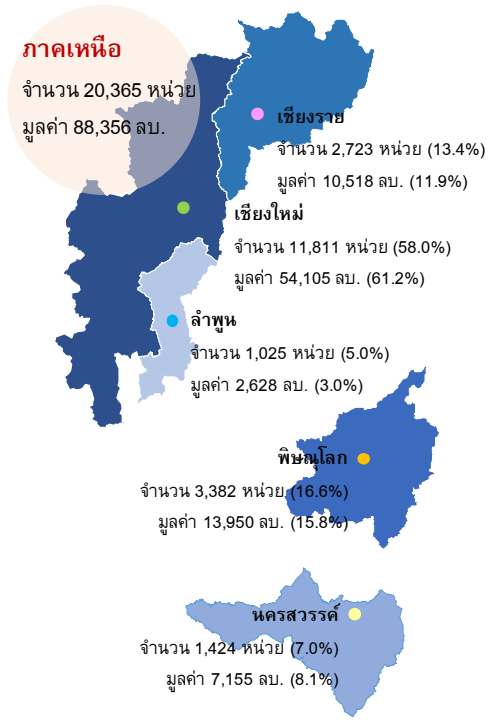




## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งหลังปี 2568

### • สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

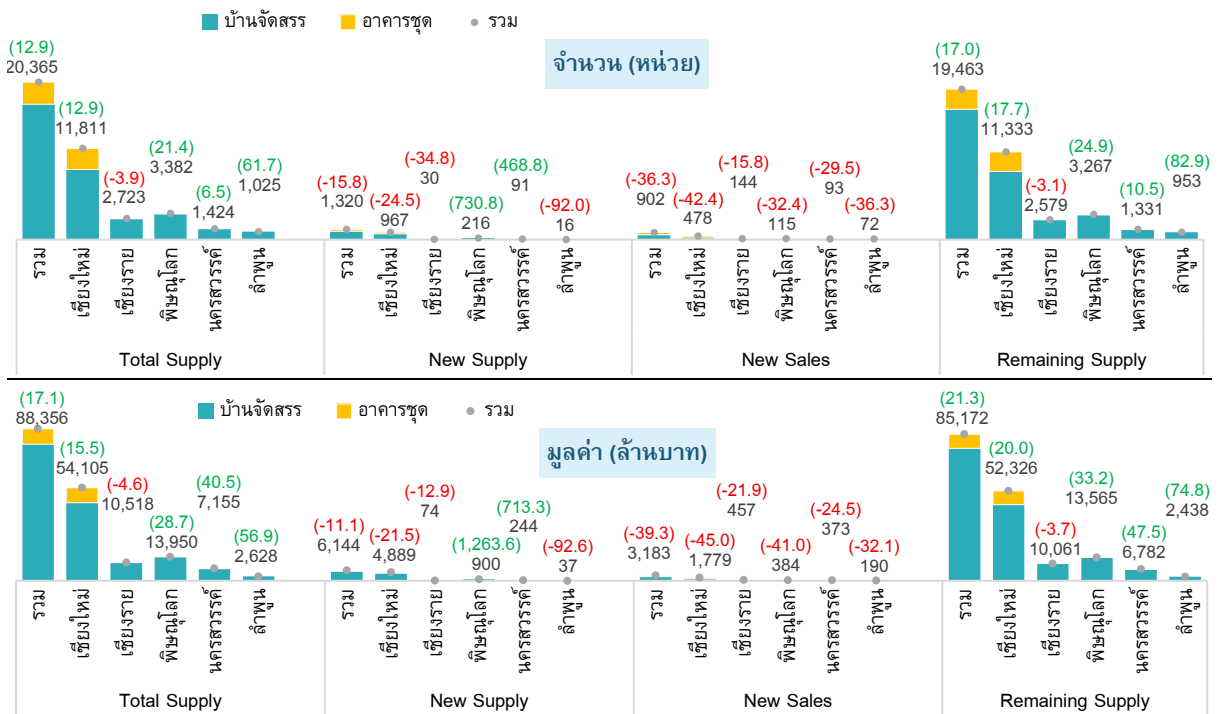
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่, เชียงราย, พะเยา, นครสวรรค์ และ ลำพูน ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 20,365 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.9%YoY ด้วยมูลค่ารวม 88,356 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.1%YoY นำโดย จ.เชียงใหม่ ที่มีจำนวนอุปทานอยู่ที่ 11,811 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนกว่า 58.0% ขยายตัวที่ 12.9%YoY มูลค่า 54,105 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.5%YoY ตามมาด้วย จ.พะเยา มีสัดส่วนอยู่ที่ 16.6% ด้วยจำนวน 3,382 หน่วย มูลค่า 13,950 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า และ จ.เชียงราย มีจำนวน 2,723 หน่วย มูลค่า 10,518 ล้านบาท โดยเป็นจังหวัดเดียวที่ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ขณะที่ จ.นครสวรรค์ มีจำนวน 1,424 หน่วย มูลค่า 7,155 ล้านบาท ส่วน จ.ลำพูน มีจำนวน 1,025 หน่วย มูลค่า 2,628 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าในทั้งสองจังหวัด และหากแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยของภาคเหนือพบว่ากว่า 86% ของจำนวนอุปทานทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร



### อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัยของพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด

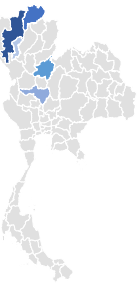
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งหลังปี 2568



ที่มา : REIC \*ตัวเลขใน ( ) แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY)

Disclaimer:

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

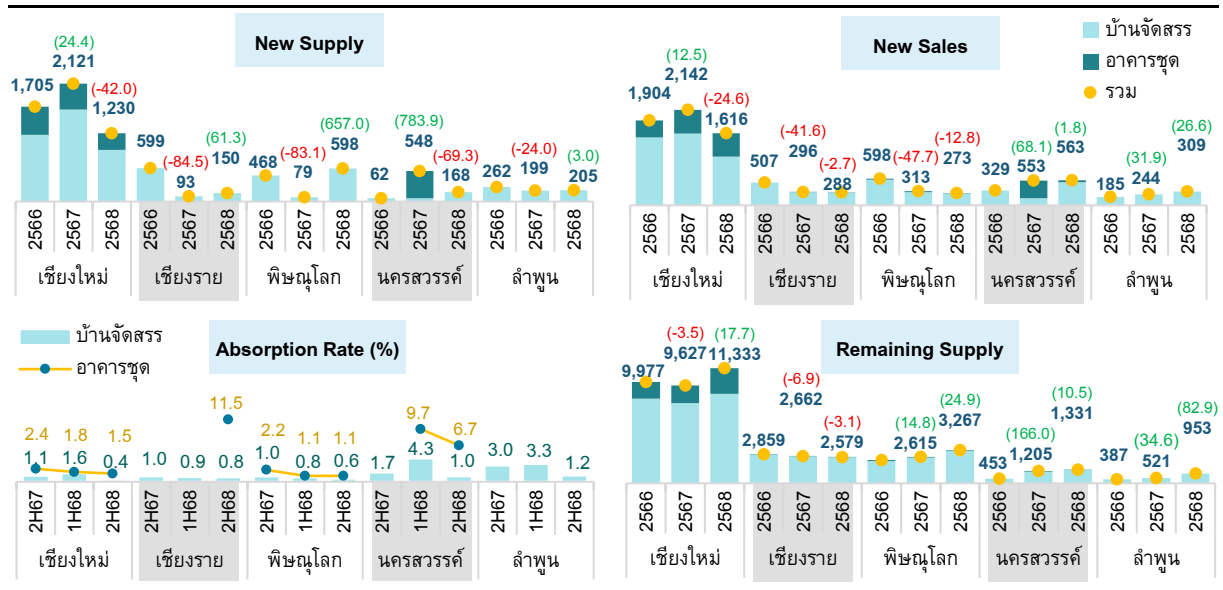


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 พบว่า ภาพรวมยังคงปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 1,320 หน่วย ลดลง 15.8%YoY มูลค่ารวม 6,144 ล้านบาท ลดลง 11.1%YoY ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรจำนวน 1,101 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 83.4% ที่เหลือเป็นอาคารชุดที่เปิดใหม่ใน จ.เชียงใหม่ทั้งหมด จำนวน 219 หน่วย และหากแบ่งเป็นรายจังหวัด พบว่า จังหวัดที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นได้แก่ จ.พิษณุโลก และ จ.นครสวรรค์ ขณะที่ จ.เชียงใหม่ เชียงราย และ ลำพูน มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ลดลง ทั้งนี้ จ.เชียงใหม่ มีจำนวนเปิดขายใหม่ 967 หน่วย สูงสุดในภาคเหนือ ลดลง 24.5%YoY มีมูลค่า 4,889 ล้านบาท ลดลง 21.5%YoY เป็นบ้านจัดสรรจำนวน 748 หน่วย ลดลง 34.6%YoY อาคารชุด 219 หน่วย เพิ่มขึ้น 61.0%YoY ตามมาด้วย จ.พิษณุโลก โดยทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร 216 หน่วย เพิ่มขึ้นจากฐานต่ำจากช่วงเดียวกันปีก่อน

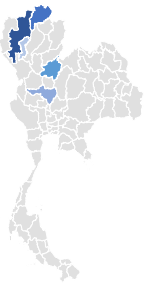
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 902 หน่วย ลดลง 36.3%YoY มูลค่ารวม 3,183 ล้านบาท ลดลง 39.3%YoY หดตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยมียอดขายรวม 902 หน่วย (-36.3% YoY) มูลค่า 3,183 ล้านบาท (-39.3% YoY) ซึ่งเป็นการลดลงทั้งกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรร โดยเฉพาะบ้านจัดสรรที่หดตัวสูงถึง 43.9%YoY ในด้านจำนวนหน่วย และหดตัว 44.6%YoY ในด้านมูลค่า เมื่อพิจารณารายจังหวัดพบว่า ยอดขายลดลงในทุกพื้นที่ โดย จ.เชียงใหม่ แม้จะครองส่วนแบ่งตลาดสูงสุดด้วยจำนวน 478 หน่วย มูลค่า 1,779 ล้านบาท แต่ยังคงหดตัว 42.4%YoY และ 45.0%YoY ตามลำดับ ขณะที่ จ.เชียงราย (144 หน่วย), จ.พิษณุโลก (115 หน่วย), จ.นครสวรรค์ (93 หน่วย) และ จ.ลำพูน (72 หน่วย) ต่างประสบภาวะยอดขายลดลงเช่นกัน ส่งผลให้หน่วยเหลือขายสะสมในเกือบทุกจังหวัดปรับตัวสูงขึ้น ยกเว้นเพียง จ.เชียงราย ที่หน่วยเหลือขายลดลงเล็กน้อยตามการชะลอตัวของการเปิดโครงการใหม่

ตลาดที่อยู่อาศัย 5 จังหวัดภาคเหนือ ช่วงครึ่งหลังปี 2568 ยังหดตัวต่อเนื่องทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเมื่อเทียบกับปีก่อนและครึ่งปีแรก แม้มีมาตรการจากภาครัฐสนับสนุน แต่ยังคงเผชิญปัจจัยลบจากกำลังซื้อที่อ่อนแอ ภาระหนี้ครัวเรือนสูง และความเข้มงวดของการอนุมัติสินเชื่อ ประกอบกับความผันผวนทางภูมิรัฐศาสตร์และสงครามการค้าที่บั่นทอนความเชื่อมั่นและทำให้ผู้ประกอบการระมัดระวังใช้จ่ายมากขึ้น ทั้งนี้ คาดว่าระยะถัดไปจะยังฟื้นตัวได้ลำบากเนื่องจากต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้นตามราคาพลังงานและวัตถุดิบ อาจส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มขึ้นสวนทางกับขีดความสามารถในการซื้อที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2566-2568 (หน่วย)



ที่มา : REIC \*ตัวเลขใน ( ) แสดงการเปลี่ยนแปลงเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (%YoY)



## ผู้จัดทำวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม ([watcharapann@lhbank.co.th](mailto:watcharapann@lhbank.co.th))

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

## LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตศ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



รัทนพล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



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