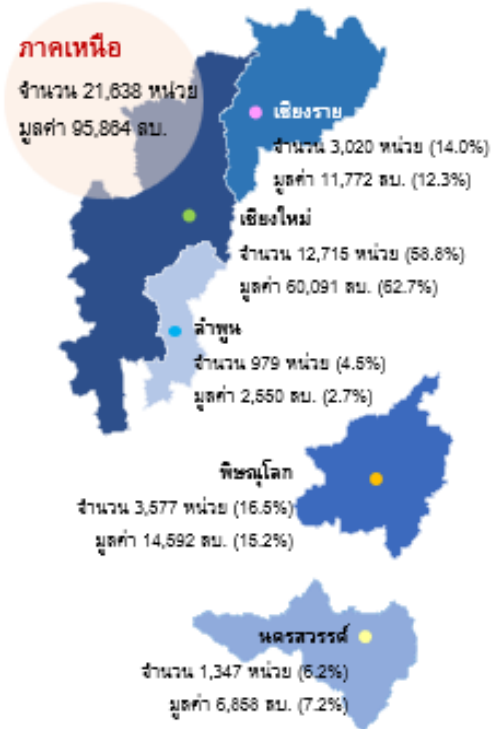


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งแรกปี 2569

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

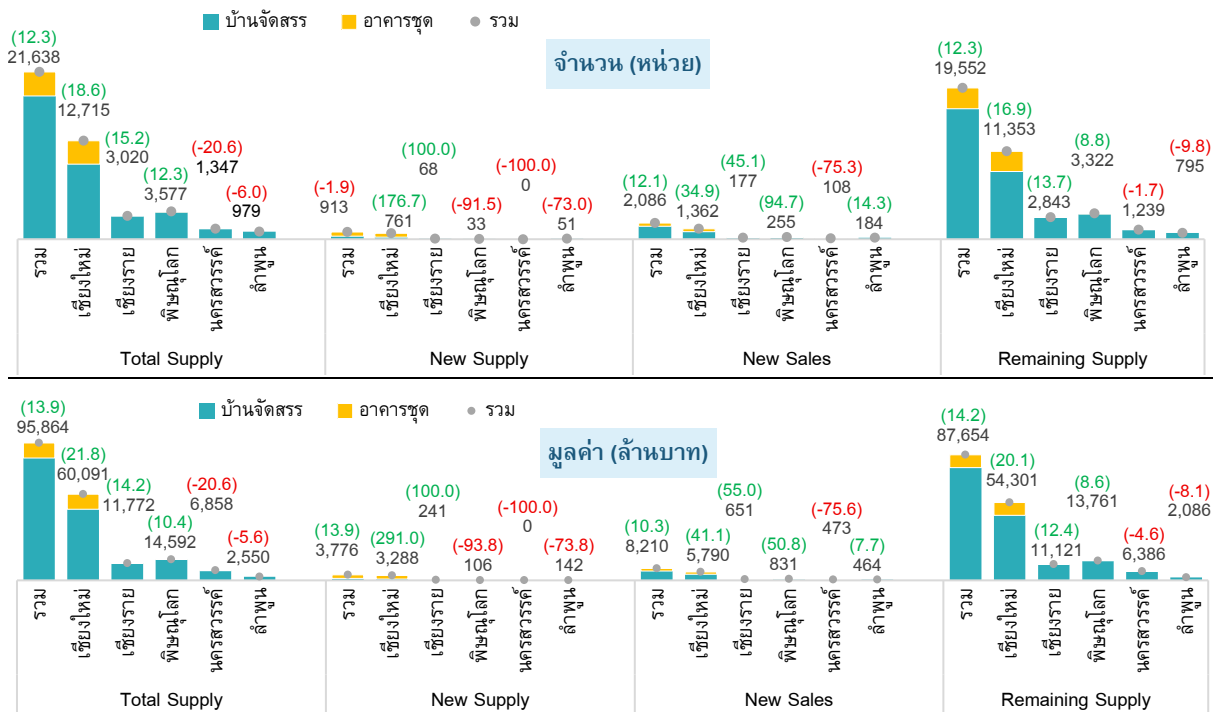
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่, เชียงราย, พะนุโลก, นครสวรรค์ และ ลำพูน ของ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 21,638 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.3%YoY ด้วยมูลค่ารวม 95,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.9%YoY โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ 58.8% กระจุกตัวอยู่ใน จ.เชียงใหม่ มีจำนวน 12,715 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.6%YoY มูลค่า 60,091 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.8%YoY รองลงมาเป็น จ.พะนุโลก มีสัดส่วนอยู่ที่ 16.5% ด้วยจำนวน 3,577 หน่วย มูลค่า 14,592 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เช่นเดียวกับ จ.เชียงใหม่ มีสัดส่วนอยู่ที่ 14.0% ด้วยจำนวน 3,020 หน่วย มูลค่า 11,772 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ขณะที่ จ.นครสวรรค์ มีจำนวน 1,347 หน่วย มูลค่า 6,858 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เช่นเดียวกับ จ.ลำพูน มีจำนวน 979 หน่วย มูลค่า 2,550 ล้านบาท โดยจำนวนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในภาคเหนือเป็นบ้านจัดสรร มีสัดส่วนอยู่ที่ 85.6% ที่เหลือ 14.4% เป็นอาคารชุด



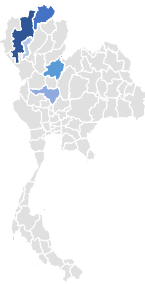
อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : REIC *ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลง (%YoY)

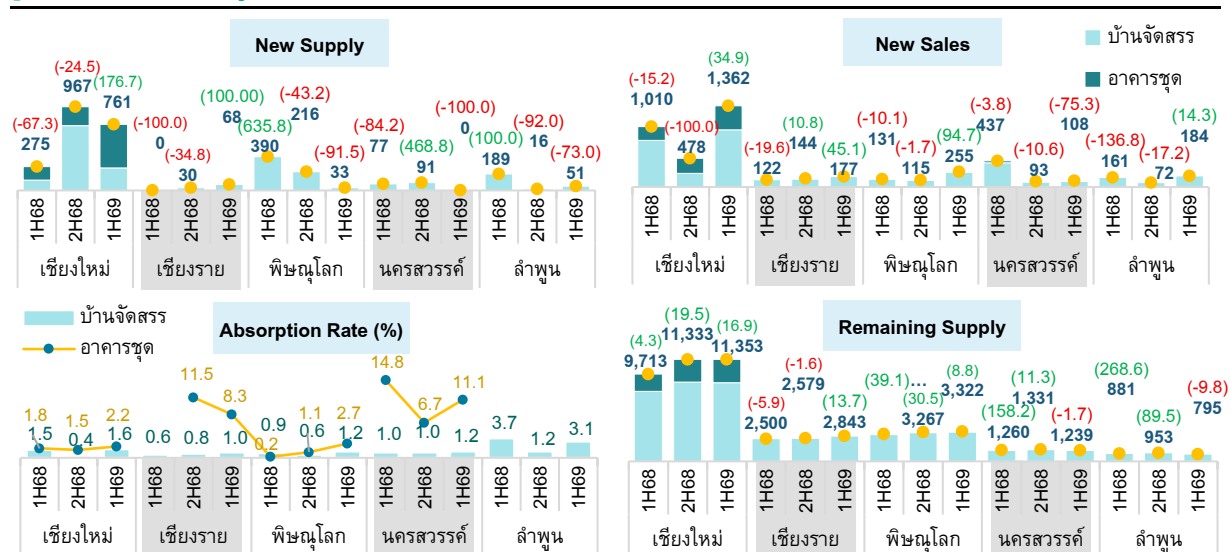


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า จำนวนหน่วยปรับลดลง โดยมีจำนวน 913 หน่วย ลดลง 1.9%YoY ในขณะที่มีมูลค่ารวม 3,776 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.9%YoY โดยส่วนใหญ่ 83.4% อยู่ใน จ.เชียงใหม่ ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่แบ่งเป็นอาคารชุดจำนวน 500 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 54.8% โดยทั้งหมดเป็นอาคารชุดที่เปิดใหม่ใน จ.เชียงใหม่ ที่เหลือเป็นบ้านจัดสรร 413 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 45.2% โดยจังหวัดที่มีจำนวนบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น ได้แก่ จ.เชียงใหม่ มีจำนวน 261 หน่วย เพิ่มขึ้น 119.3%YoY และ จ.เชียงราย มีจำนวน 68 หน่วย เพิ่มขึ้นจากที่ไม่มีเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 ส่วนจังหวัดที่เหลือพบว่าจำนวนเปิดใหม่ลดลง โดยเฉพาะ จ.นครสวรรค์ ที่ไม่มีเปิดขายใหม่ ส่วน จ.ลำพูน เปิดใหม่เพียง 51 หน่วย ลดลง 73.0%YoY และจ.พิษณุโลก เปิดใหม่เพียง 33 หน่วย ลดลง 91.5%

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 2,086 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.1%YoY มูลค่ารวม 8,210 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.3%YoY โดยอาคารชุดมีจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้น ขณะที่บ้านจัดสรรมีจำนวนหน่วยขยายตัว ในขณะที่มูลค่าลดลง อาคารชุดขายได้ 429 หน่วย มูลค่า 1,591 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.3%YoY และ 106.9%YoY ตามลำดับ ส่วนบ้านจัดสรรขายได้ 1,657 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.9%YoY มูลค่า 6,619 ล้านบาท ลดลง 0.8%YoY และหากพิจารณาเป็นรายจังหวัด พบว่า มีเพียง จ.นครสวรรค์ ที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าขายได้ของทั้งอาคารชุดและบ้านจัดสรรทั้งลดลง ขายได้จำนวน 108 หน่วย มูลค่า 473 ล้านบาท ลดลง 75.3%YoY และ 75.6%YoY ตามลำดับ ขณะที่จังหวัดอื่นๆ ขยายตัวได้ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดย จ.เชียงใหม่ ขายได้ 1,362 หน่วย ตามมาด้วย จ.พิษณุโลก 255 หน่วย จ.ลำพูน ขายได้ 184 หน่วย และ จ.เชียงราย 177 หน่วย โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรร แต่ทั้งพบว่าในแต่ละจังหวัดมีจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมเพิ่มมากขึ้น มีเพียง จ.นครสวรรค์ และ จ.ลำพูน ที่ปรับลดลง

ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัดในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 มีสัญญาณปรับตัวดีขึ้น โดยจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ขายได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวยังแตกต่างกันในแต่ละจังหวัด โดย เชียงใหม่ เชียงราย พิษณุโลก และลำพูน มียอดขายปรับตัวดีขึ้น ขณะที่นครสวรรค์ยังคงหดตัว อีกทั้งจำนวนหน่วยเหลือขายโดยรวมยังเพิ่มขึ้น สะท้อนว่าอุปทานในตลาดยังอยู่ในระดับสูง สำหรับช่วงครึ่งหลังของปี คาดว่าตลาดจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปและกระจุกตัวในบางกลุ่ม เนื่องจากกำลังซื้อยังถูกกดดันจากเศรษฐกิจที่เติบโตช้า ภาระหนี้ครัวเรือนสูง และข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ โดยกลุ่มที่พึ่งพารายได้และสินเชื่อเชิงพาณิชย์อาจกีดมากกว่ากลุ่มที่มีกำลังซื้อหรือเงินสดสูง

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 1H68-1H69 (หน่วย)



ที่มา : REIC *ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลง (%YoY)



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

น.ส. ธัญพร เล้าโสภากิริมย์ (tanyapornl@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



กฤษฎกร ตราชู

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธัญพร เล้าโสภากิริมย์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



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