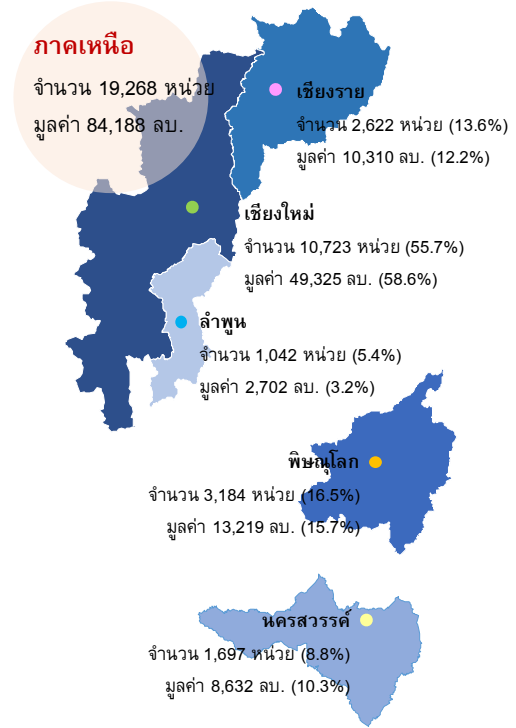




สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งแรกปี 2568

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

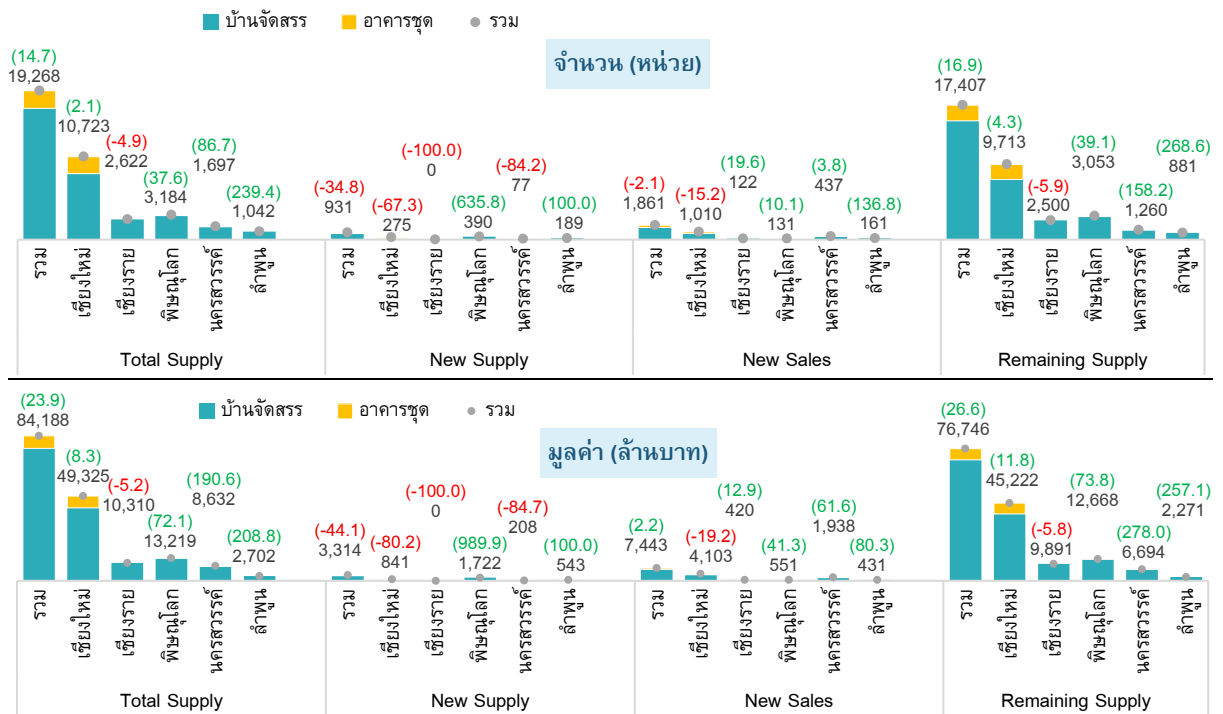
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่, เชียงราย, พะเยา, นนทบุรี และ ลำพูน ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 19,268 หน่วย เพิ่มขึ้น 14.7%YoY ด้วยมูลค่ารวม 84,188 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.9%YoY โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ 55.7% กระจุกตัวอยู่ใน จ.เชียงใหม่ มีจำนวน 10,723 หน่วย ขยายตัวเล็กน้อยที่ 2.1%YoY มูลค่า 49,325 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.3%YoY รองลงมาเป็น จ.พะเยา มีสัดส่วนอยู่ที่ 16.5% ด้วยจำนวน 3,184 หน่วย มูลค่า 13,219 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ตามมาด้วย จ.เชียงใหม่ ปรับลงจากที่เคยอยู่อันดับสอง มีจำนวน 2,622 หน่วย มูลค่า 10,310 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่า ขณะที่ จ.นนทบุรี มีจำนวน 1,697 หน่วย มูลค่า 8,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เช่นเดียวกับ จ.ลำพูน เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 1,042 หน่วย มูลค่า 2,702 ล้านบาท โดยจำนวนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในภาคเหนือเป็นบ้านจัดสรร มีสัดส่วนอยู่ที่ 88.1% ที่เหลือ 11.9% เป็นอาคารชุด



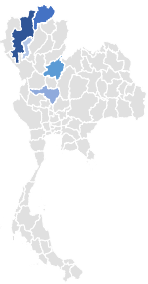
อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งแรกปี 2568



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

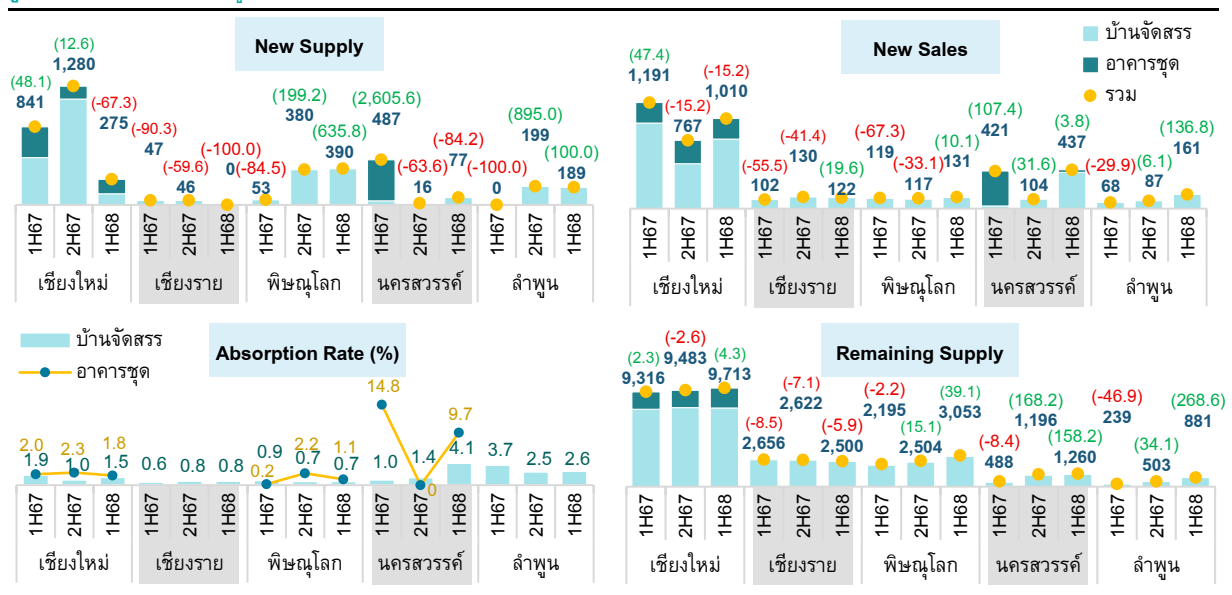


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 931 หน่วย ลดลง 34.8%YoY มูลค่ารวม 3,314 ล้านบาท ลดลง 44.1%YoY โดยส่วนใหญ่ 41.9% อยู่ใน จ.พิษณุโลก ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่แบ่งเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 775 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 83.2% ที่เหลืออีก 16.8% หรือ 156 หน่วย เป็นอาคารชุดที่เปิดใหม่ใน จ.เชียงใหม่ ทั้งหมด โดยจังหวัดที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นมีเพียง จ.พิษณุโลก จำนวน 390 หน่วย มากกว่า จ.เชียงใหม่ โดยทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร เช่นเดียวกับ จ.ลำพูน ที่ทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร 189 หน่วย ส่วนจังหวัดที่เหลือพบว่า มีจำนวนเปิดใหม่ลดลงโดยเฉพาะ จ.เชียงราย ที่ไม่มีเปิดขายใหม่ ส่วน จ.เชียงใหม่ เปิดใหม่เพียง 275 หน่วย ลดลง 67.3%YoY และ จ.นครสวรรค์ ลดลง 84.2%YoY ผลจากการเปิดขายอาคารชุดเพิ่มขึ้นในช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็นสำคัญ ขณะที่ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้มีเพียงบ้านจัดสรรเปิดใหม่ 77 หน่วย

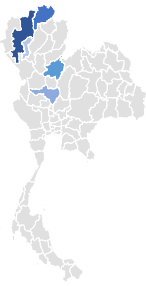
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 มีจำนวน 1,861 หน่วย ลดลง 2.1%YoY มูลค่ารวม 7,443 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.2%YoY โดยจำนวนหน่วยและมูลค่าหดตัวในกลุ่มอาคารชุด ขณะที่บ้านจัดสรรขยายตัว โดยอาคารชุดขายได้ 266 หน่วย มูลค่า 769 ล้านบาท หดตัว 57.2%YoY และ 54.7%YoY ตามลำดับ ส่วนบ้านจัดสรรขายได้ 1,595 หน่วย มูลค่า 6,674 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.7%YoY และ 19.6%YoY ตามลำดับ และหากพิจารณาเป็นรายจังหวัด พบว่า มีเพียง จ.เชียงใหม่ ที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าขายได้ลดลง ขายได้จำนวน 1,010 หน่วย มูลค่า 4,103 ล้านบาท ลดลง 15.2%YoY และ 19.2%YoY ตามลำดับ จากกลุ่มบ้านจัดสรรที่ขายได้ลดลงเป็นสำคัญ ขณะที่จังหวัดอื่นๆ ขยายตัวได้ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเฉพาะ จ.นครสวรรค์ ขายได้ 437 หน่วย รองจาก จ.เชียงใหม่ จากบ้านจัดสรรที่ขายได้ 406 หน่วย ตามมาด้วย จ.ลำพูน ขายได้ 161 หน่วย จ.พิษณุโลก 131 หน่วย และ จ.เชียงราย 122 หน่วย โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรร แต่ทั้งนี้พบว่าในแต่ละจังหวัดมีจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมเพิ่มมากขึ้น มีเพียง จ.เชียงราย ที่ปรับลดลง

ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัด ในช่วงครึ่งแรกของปี พบว่า จำนวนหน่วยที่ขายได้ยังทรงตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ด้านมูลค่าพบว่าปรับดีขึ้น แต่ทั้งนี้พบว่าทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ขายได้ยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี โดยเฉพาะ จ.เชียงใหม่ ที่มีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยสูงสุดในภาคเหนือ ขณะที่จังหวัดอื่นๆ พบว่าเริ่มมียอดขายปรับตัวดีขึ้น สำหรับช่วงครึ่งหลังของปี คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือจะยังฟื้นตัวได้ลำบากเนื่องจากมีหลายปัจจัยกดดัน ทั้งกำลังซื้อที่อ่อนแอ หนี้ครัวเรือนสูงและความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ลดลงจากปัญหาเศรษฐกิจ การเมือง มลภาวะ และภัยธรรมชาติ

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 1H67-1H68 (หน่วย)



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



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นียม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหวัศ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรณล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม

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