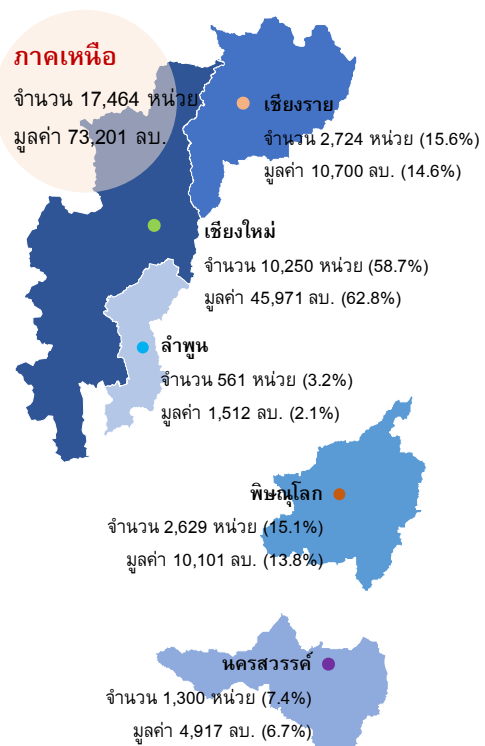


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2567

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

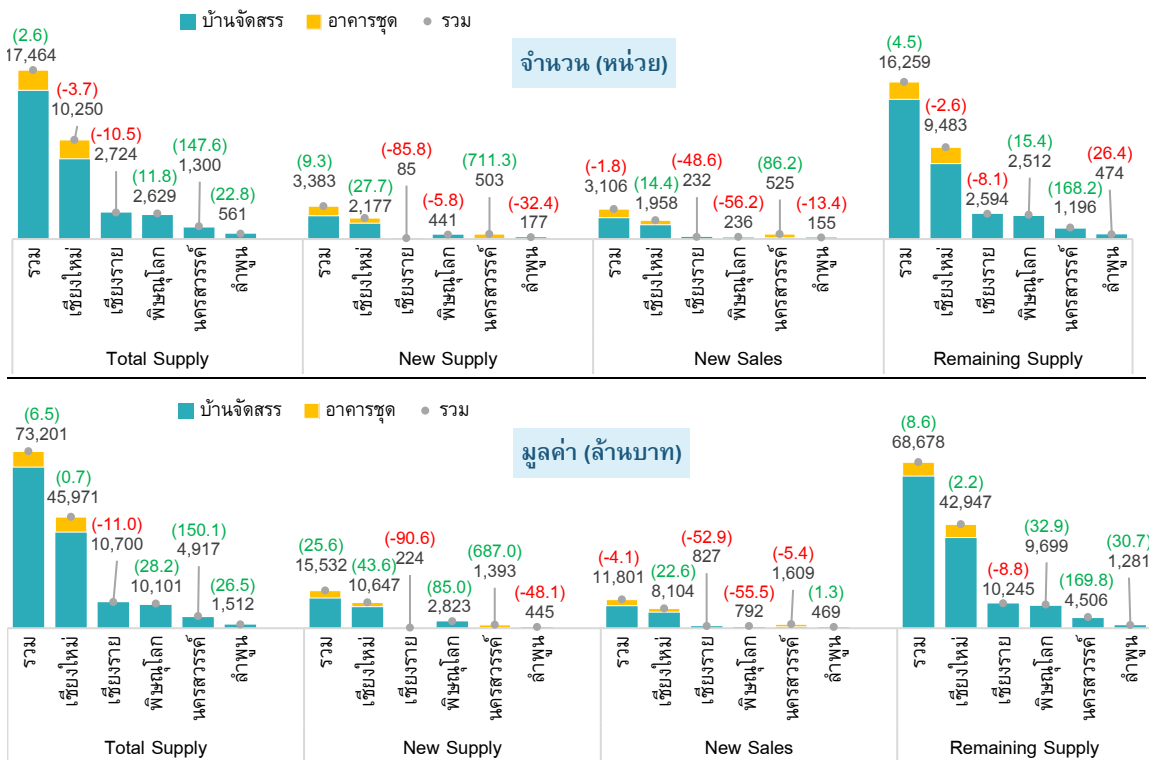
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่, เชียงราย, พะเยา, นครสวรรค์ และ ลำพูน ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด (Total Supply) จำนวน 17,464 หน่วย เพิ่มขึ้น 2.6%YoY ด้วยมูลค่ารวม 73,201 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5%YoY โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ 58.7% กระจุกตัวอยู่ใน จ.เชียงใหม่ มีจำนวน 10,250 หน่วย หดตัว 3.7%YoY มูลค่า 45,971 ล้านบาท ขยายตัวได้เล็กน้อย 0.7%YoY รองลงมาเป็น จ.เชียงราย มีสัดส่วนอยู่ที่ 15.6% ด้วยจำนวน 2,724 หน่วย มูลค่า 10,700 ล้านบาท ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ตามมาด้วย จ.พะเยา มีจำนวนที่อยู่อาศัย 2,629 หน่วย มูลค่า 10,101 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่า เช่นเดียวกับ จ.นครสวรรค์ มีจำนวน 1,300 หน่วย เพิ่มขึ้น 147.6%YoY มูลค่า 4,917 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 150.1%YoY ส่วนลำพูน มีสัดส่วนที่ 3.2% ด้วยจำนวน 561 หน่วย มูลค่า 1,512 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ทั้งนี้ จำนวนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในภาคเหนือเป็นบ้านจัดสรรคิดเป็นสัดส่วนถึง 88.1%



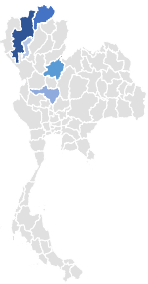
อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2567



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

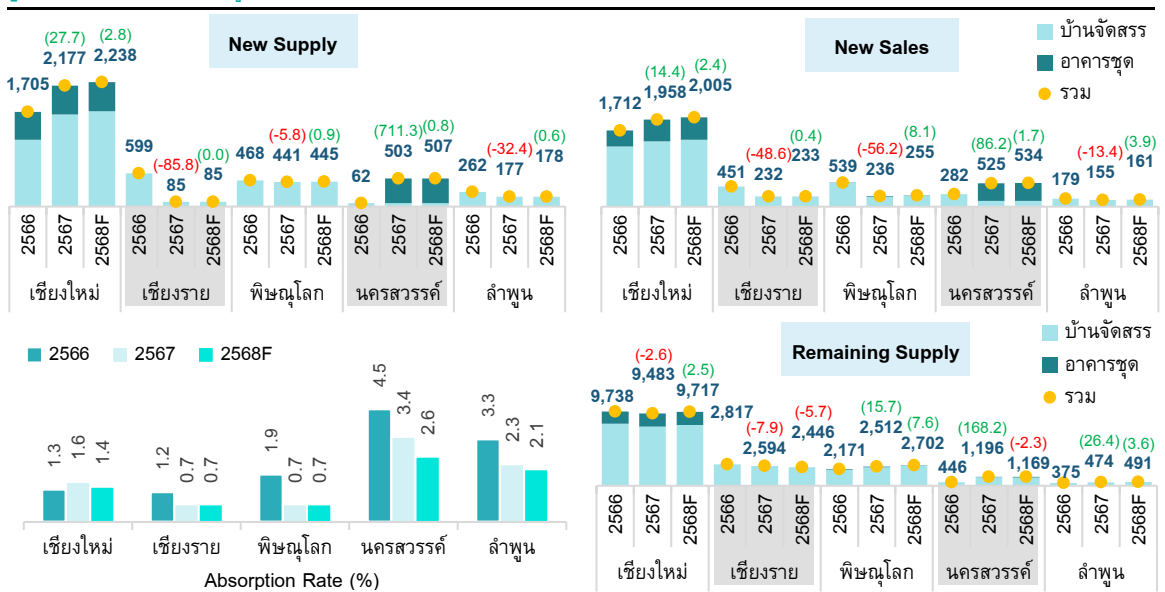


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 3,383 หน่วย เพิ่มขึ้น 9.3%YoY มูลค่ารวม 15,532 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.6%YoY และส่วนใหญ่ 64.4% อยู่ใน จ.เชียงใหม่ ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่แบ่งเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 2,420 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 71.5% ที่เหลืออีก 28.5% หรือ 963 หน่วย เป็นอาคารชุดที่มีเปิดใหม่ใน จ.นครสวรรค์ 442 หน่วย (เปิดในช่วงครึ่งปีแรก) และ จ.เชียงใหม่ 521 หน่วยเท่านั้น โดยจังหวัดที่มีจำนวนอยู่ที่อาศัยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น ได้แก่ จ.เชียงใหม่ และ จ.นครสวรรค์ ส่วนจังหวัดที่เหลือนพบว่ามีการเปิดใหม่ลดลงโดยเฉพาะ จ.เชียงราย ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เป็นบ้านจัดสรรเพียง 85 หน่วย ลดลง 85.8%YoY ส่วนหนึ่งเนื่องจาก จ.เชียงราย ประสบปัญหาน้ำท่วมหนักในปีที่ผ่านมา

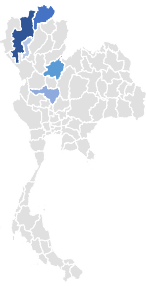
ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในปี 2567 มีจำนวน 3,106 หน่วย มูลค่ารวม 11,801 ล้านบาท ลดลง 1.8%YoY และ 4.1%YoY ตามลำดับ ตามการหดตัวของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ขณะที่อาคารชุดยังขยายตัวได้ โดยบ้านจัดสรรขายได้ 2,209 หน่วย มูลค่า 9,295 ล้านบาท หดตัว 21.0%YoY และ 17.7%YoY ตามลำดับ ส่วนอาคารชุดขายได้ 897 หน่วย มูลค่า 2,506 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144.4%YoY และ 145.9%YoY ตามลำดับ และหากพิจารณาเป็นรายจังหวัด พบว่า มีเพียง จ.เชียงใหม่ และ จ.นครสวรรค์ ที่มีหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น โดย จ.เชียงใหม่ มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น 14.4%YoY มูลค่าเพิ่มขึ้น 22.6%YoY จากทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุด โดยสัดส่วน 74.8% หรือจำนวน 1,465 หน่วย เป็นบ้านจัดสรร ขายได้มากในพื้นที่ชั้นราคาที่ระดับราคา 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาท แต่ก็พบว่ายังคงมีหน่วยเหลือขายสะสมอยู่มากเช่นกัน ขณะที่ จ.นครสวรรค์ ขายได้ 525 หน่วย โดยส่วนใหญ่มาจากอาคารชุดที่ขายได้ในช่วงครึ่งปีแรกจำนวน 392 หน่วย ขณะที่ช่วงครึ่งหลังของปีไม่มีอาคารชุดขายได้ใหม่ จังหวัดที่เหลือนพบว่ามีการขายได้ใหม่ลดลงแม้จะมีมาตรการลดค่าธรรมเนียมจากภาครัฐเพื่อมาช่วยกระตุ้นแล้วก็ตาม

ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัดในปี 2567 พบว่าหดตัวลงจากปีก่อนทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีเพียง จ.เชียงใหม่ และ จ. นครสวรรค์ ที่มียอดขายได้ใหม่ขยายตัว ขณะที่จังหวัดอื่นๆ ยังหดตัวจากปัญหาภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวช้า ทั้งนี้ ในปี 2568 คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือจะยังฟื้นตัวได้ลำบากท่ามกลางความท้าทายจากรายได้ที่ยังฟื้นตัวช้า หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงปัญหาฝุ่นควันและภัยธรรมชาติ อย่างแผ่นดินไหวที่อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2566-2567 และแนวโน้มปี 2568F (หน่วย)



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



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (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 ศรีทองเดิม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสระเตติวัฒน์

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