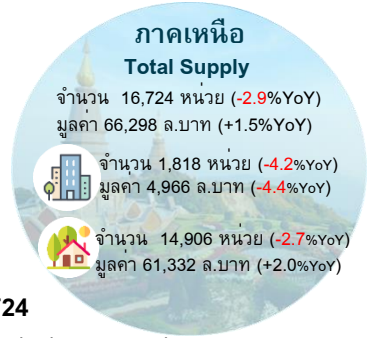




## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือปี 2565

### • สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือในปี 2565 รวบรวมโดยผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือครอบคลุม 5 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย นครสวรรค์ พิษณุโลก และลำพูน จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น **16,724**

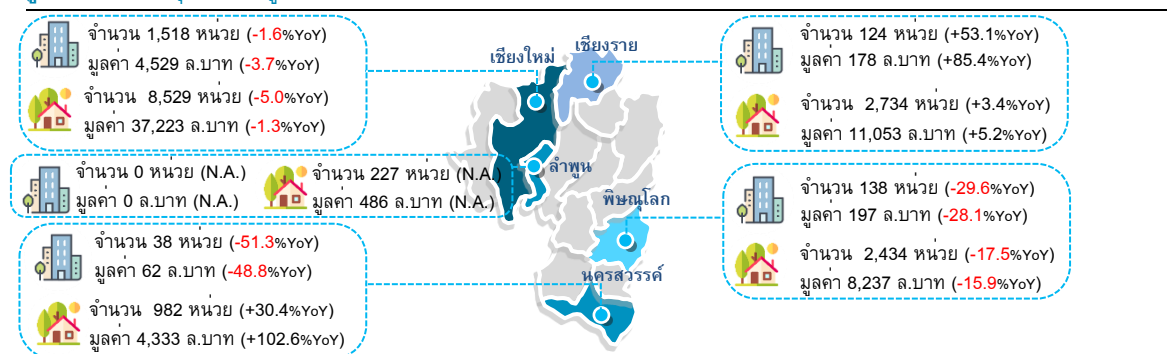


หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม **66,298** ล้านบาท หากจำแนกออกเป็นรายประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 10.9% หรือ 1,818 หน่วยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในขณะที่กลุ่มใหญ่อีก 89.1% หรือ 14,906 หน่วยเป็นกลุ่มบ้านจัดสรรซึ่งเมื่อพิจารณาในกลุ่มย่อยของบ้านจัดสรร พบว่าส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 56.4% (9,444 หน่วย) รองลงมาคือบ้านแฝด 15.6% (2,615 หน่วย) ทาวน์เฮ้าส์ 13.8% (2,302 หน่วย) และอาคารพาณิชย์ 3.3% (545 หน่วย) ตามลำดับ สะท้อนได้ว่าบ้านจัดสรรโดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยวยังคงเป็นกลุ่มหลักสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ โดยกว่า 70% ของตลาดเป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการท้องถิ่น ทั้งนี้ มีเพียง 2 จังหวัดที่มีความโดดเด่นในปี 2565 ได้แก่ เชียงใหม่เป็นจังหวัดที่น่าจับตามองทั้งในเรื่องของการเปิดตัวโครงการใหม่และการขายอาคารชุดที่มีความโดดเด่นมาก ในขณะที่นครสวรรค์เป็นจังหวัดที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าไปพัฒนาตลาดบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นมากจากปีก่อน

### • สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

สถานการณ์ด้านอุปทานเมื่อพิจารณาแยกเป็นรายจังหวัดพบว่า เชียงใหม่เป็นพื้นที่หลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยภาคเหนือทั้งที่อยู่ในกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรรอย่างชัดเจน โดยอุปทานในเชียงใหม่ ณ สิ้นปี 2565 มีทั้งสิ้น **10,047** หน่วย คิดเป็นมูลค่า **41,752** ล้านบาท รองลงมาเป็นอุปทานในจังหวัดเชียงรายที่มีทั้งสิ้น 2,858 หน่วย มูลค่า 11,231 ล้านบาท อุปทานในจังหวัดพิษณุโลก 2,572 หน่วย มูลค่า 8,434 ล้านบาท ขณะที่นครสวรรค์มีอุปทานอยู่ที่ 1,020 หน่วย มูลค่า 4,395 ล้านบาท สำหรับจังหวัดลำพูนถึงแม้จะมีข้อจำกัดเนื่องจาก REIC เพิ่งเริ่มสำรวจตลาดเป็นปีแรก แต่เป็นจังหวัดที่น่าจับตามองอีกจังหวัดหนึ่งสำหรับกลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สะท้อนได้จากอุปทานในตลาดที่มีทั้งสิ้น 227 หน่วย และราว 93% ของทั้งหมดอยู่ในกลุ่มบ้านจัดสรร

รูปที่ 1 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยภาคเหนือแยกรายจังหวัด ณ สิ้นปี 2565



ที่มา : REIC, Note\* (N.A.) ข้อมูลของจังหวัดลำพูนมีจำกัดเนื่องจากเพิ่งสำรวจตลาดในปี 2565 เป็นครั้งแรก

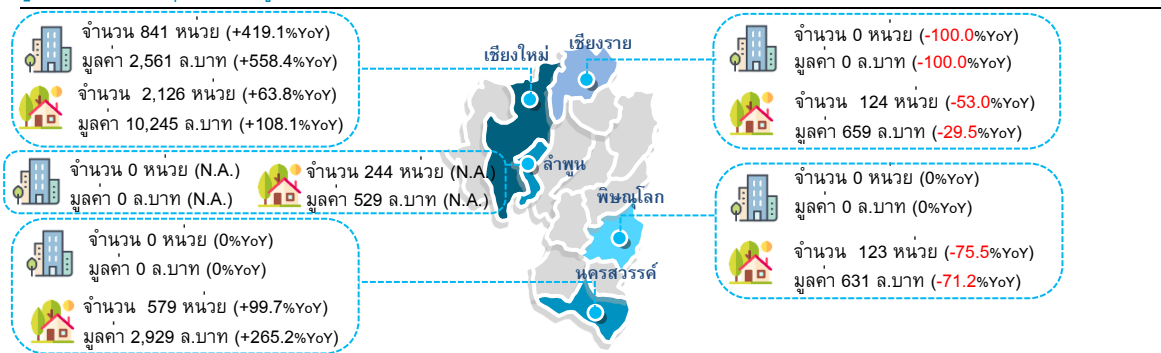
Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

## • สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาด (New Supply)

ในปี 2565 มีอุปทานเข้าใหม่ในตลาดทั้งสิ้น 4,037 หน่วย เพิ่มขึ้น 55.7%YoY คิดเป็นมูลค่า 17,554 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารชุด 841 หน่วย มูลค่า 2,561 ล้านบาท โดยทั้งหมดกระจายในพื้นที่ต่าง ๆ ของเชียงใหม่ ตั้งแต่โซนเมืองเชียงใหม่ ม.พ่ายพ (ทั้ง 2 โซนนี้ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.01-3 ล้านบาท) และหางดงตอนบน (ระดับราคาเฉลี่ย 1.01-1.5 ล้านบาท) ซึ่งราว 75% ของอาคารชุดเปิดใหม่ถูกพัฒนาโดยผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สำหรับอุปทานเข้าใหม่ในตลาดที่เป็นส่วนของบริษัทจัดสรรมีทั้งสิ้น 3,196 หน่วย เพิ่มขึ้น 35.7%YoY คิดเป็นมูลค่า 14,993 ล้านบาท พบว่าเกือบ 70% ของอุปทานบ้านจัดสรรเข้าใหม่ยังคงอยู่ในเชียงใหม่เช่นกัน โดยเน้นการเปิดตัวโครงการประเภทบ้านเดี่ยวที่อยู่ในโซนสารภี แม่ริม และบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด ระดับราคาเฉลี่ยที่ 3.01-5 ล้านบาท ซึ่งโครงการบ้านเข้าใหม่ในตลาดส่วนใหญ่ถูกพัฒนาโดยผู้ประกอบการท้องถิ่น ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจังหวัดอื่น ๆ พบว่า จังหวัดเชียงรายและพิษณุโลกเปิดตัวโครงการใหม่น้อย อุปทานบ้านจัดสรรใหม่ในเชียงรายอยู่ในโซนเมืองเชียงรายเป็นหลัก ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3.01-5 ล้านบาท อุปทานบ้านจัดสรรใหม่ในพิษณุโลกอยู่ในโซนแม่น้ำน่านฝั่งตะวันตก (ทะเลแก้ว) เป็นหลัก ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3.01-5 ล้านบาทเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม จังหวัดนครสวรรค์มีการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวที่โดดเด่นมากในปี 2565 สะท้อนได้จากอุปทานเข้าใหม่ที่มีทั้งสิ้น 579 หน่วย เพิ่มขึ้น 99.7%YoY โดยอยู่ในโซนตรึมแลนด์เป็นหลัก ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.01-3 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีจังหวัดลำพูนที่มีการเปิดตัวบ้านจัดสรรใหม่ทั้งสิ้น 244 หน่วย ซึ่งมากกว่า เชียงรายและพิษณุโลก สะท้อนให้เห็นว่าลำพูนมีการเติบโตของตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่น่าสนใจ

รูปที่ 2 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาดแยกจังหวัดในปี 2565



ที่มา : REIC, Note\* (N.A.) ข้อมูลของจังหวัดลำพูนมีจำกัดเนื่องจากเพิ่งสำรวจตลาดในปี 2565 เป็นครั้งแรก

## • สถานการณ์ด้านยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาด (New Sales)

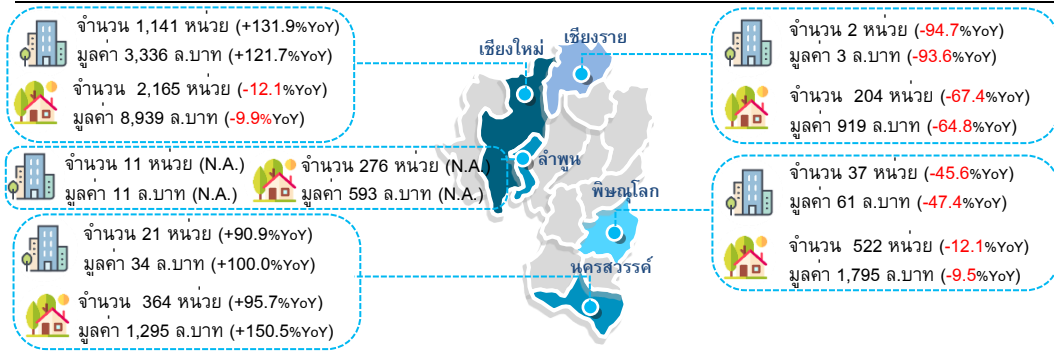
ยอดขายใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2565 พบว่ามียอดขายอาคารชุดทั้งสิ้น 1,212 หน่วย เพิ่มขึ้น 99.0%YoY มูลค่า 3,445 ล้านบาท และ 94% มาจากการขายอาคารชุดในเชียงใหม่ทั้งสิ้นโดยขายไปทั้งหมด 1,141 หน่วย เพิ่มขึ้น 131.9%YoY มูลค่า 3,336 ล้านบาท สะท้อนได้ว่าตลาดอาคารชุดในเชียงใหม่ยังคงได้รับความนิยมจากผู้บริโภคทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะผู้ที่สนใจซื้อในโซนเมืองเชียงใหม่ ระดับราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 2.01-3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณายอดขายบ้านจัดสรรที่มีทั้งสิ้น 3,531 หน่วย มูลค่า 13,541 ล้านบาท พบว่ายอดขายบ้านจัดสรรทั้งในเชียงใหม่ (ซึ่งครองสัดส่วนราว 60% ของจำนวนยอดขายบ้านจัดสรรทั้งหมดในภาคเหนือ) เชียงราย พิษณุโลก หดตัวจากปีก่อน สวนทางกับยอดขายบ้านจัดสรรในนครสวรรค์ที่มียอดขายอยู่ที่

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

364 หน่วย เพิ่มขึ้น 95.7%YoY มูลค่า 1,295 ล้านบาท โดยโซนที่ขายได้หลักๆ อยู่ที่ ดรีมแลนด์ ระดับราคาเฉลี่ยมี 2 ราคาได้แก่ 2.01-3 และ 3.01-5 ล้านบาท

**รูปที่ 3** ภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาดแยกรายจังหวัดในปี 2565

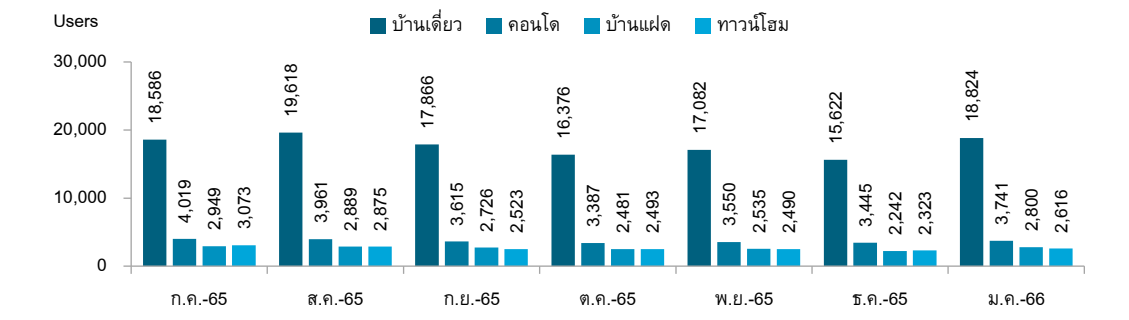


ที่มา : REIC, Note\* (N.A.) ข้อมูลของจังหวัดลำพูนมีจำกัดเนื่องจากเพิ่งสำรวจตลาดในปี 2565 เป็นครั้งแรก

## พฤติกรรมผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ

- สำหรับความสนใจบ้านเดี่ยวในเชียงใหม่ พบว่าผู้บริโภคส่วนใหญ่ให้ความสนใจกลุ่มบ้านเดี่ยวที่โครงการปิดการขายไปแล้ว โดยสาเหตุส่วนหนึ่งที่ยากจะได้บ้านที่เป็นบ้านมือสองในโครงการนั้นๆ มาจากปัจจัยด้านรายได้ที่ไม่เพียงพอจะซื้อบ้านหลังใหม่ในต้นทุนใหม่ ในขณะที่โครงการเก่าที่เพิ่งขายไปไม่นาน (ราวๆ 3-5 ปี) ยังคงเป็นบ้านมือสองสภาพดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีอยู่ ผู้บริโภคเลยเริ่มมาศึกษาข้อมูลในโครงการที่ปิดการขายไปแล้วเยอะขึ้น นอกจากนี้ คอนโดมีเนียมก็ยังเป็นที่นิยมในส่วนที่ปิดการขายไปแล้วเช่นกัน โดยสาเหตุหลักมาจากเรื่องของทำเลที่หาไม่ได้แล้วในโซนนั้น และเรื่องผังเมืองที่ไม่สามารถสร้างตึกในทำเลนั้นๆ ได้แล้ว อย่างไรก็ตาม ในส่วนของบ้านแฝดและทาวน์โฮมจะมีความสนใจที่แตกต่างจากบ้านเดี่ยวและคอนโดเนื่องจากราคายังไม่แพงมากนัก ผู้บริโภคจึงยังคงนิยมไปดูโครงการใหม่ๆ ที่ยังเปิดขายอยู่

**รูปที่ 4** การค้นหาที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ช่วง 6M2565 และมกราคม 2566



ที่มา : Baania.com

## ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นางสาว นฤชยา สาดแพง ([narichayas@lhb.com.co.th](mailto:narichayas@lhb.com.co.th))

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

### Disclaimer:

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