



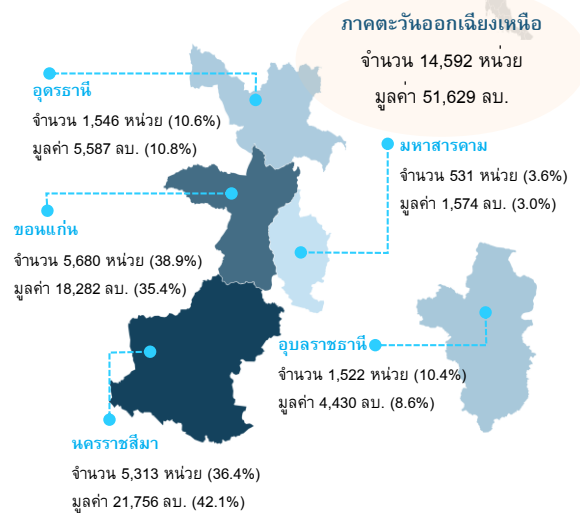
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือ ปี 2567

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย ในปี 2567 ในพื้นที่ 5 จังหวัดของภาคตะวันออกเชิงเหือ โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า มีอุปทานรวม (Total Supply) ทั้งสิ้น 14,592 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.2%YoY ขณะที่มูลค่ารวมอยู่ที่ 51,629 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ 0.2%YoY โดยการเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยอุปทานส่วนหนึ่งเป็นผลจากจำนวนหน่วยขายใหม่ (New Sales) ที่ปรับลดลง 3.2%YoY สะท้อนถึง กำลังซื้อที่ยังคงอ่อนแอ ในช่วงที่เศรษฐกิจยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ประกอบกับ ระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อออกไป อีกทั้งความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อ จากความกังวลต่อคุณภาพหนี้ที่เริ่มเปราะบาง โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจมากกว่า กลุ่มกำลังซื้อระดับบน ภาวะดังกล่าวส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยกลุ่มราคากลาง-ล่างต้องเผชิญกับการระบายสินค้าที่ชะลอตัว ขณะที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่และมุ่งบริหารจัดการสต็อกเดิม ควบคู่กับการจัดแคมเปญส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ

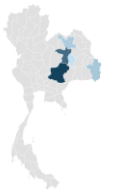
ทั้งนี้ ในกลุ่มจังหวัดหลัก เช่น นครราชสีมา และ ขอนแก่น ยังคงรักษาระดับอัตราการดูดซับได้ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของภูมิภาคที่ 2.2% และ 2.0% ต่อเดือน ตามลำดับ สะท้อนถึงความหลากหลายของโครงสร้างเศรษฐกิจ และจำนวนประชากรแฝงที่สูง ซึ่งช่วยพยุงกำลังซื้อของตลาดได้บางส่วน ในทางกลับกันจังหวัดขนาดกลางและเล็ก เช่น อุบลราชธานี มีอัตราการดูดซับลดลงจากปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 2.1% ต่อเดือน สะท้อนถึงความเปราะบางของตลาด ในพื้นที่ที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจยังฟื้นตัวได้อย่างจำกัด ขณะที่ มหาสารคาม แม้จะมีอัตราการดูดซับสูงถึง 2.6% แต่เป็นผลจากฐานอุปทานที่มีขนาดเล็ก ซึ่งอาจไม่สะท้อนความแข็งแกร่งของอุปสงค์ในระยะยาว ด้าน อุตรดิตถ์ มีอัตราการดูดซับสูงถึง 3.5% ต่อเดือน แสดงถึงศักยภาพของตลาดในบางพื้นที่ที่เริ่มฟื้นตัวได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ หากไม่มีมาตรการผ่อนคลายนโยบายการเงินจากภาครัฐ เช่น การปรับเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อให้เหมาะสมกับกลุ่มรายได้ปานกลางถึงต่ำ หรือการลดภาระต้นทุนในการถือครองที่อยู่อาศัย เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ตลาดที่อยู่อาศัยกลุ่มราคาต่ำในจังหวัดขนาดกลางและเล็ก อาจยังคงเผชิญความท้าทายในการฟื้นตัว และส่งผลกระทบในวงกว้าง ต่อภาคการก่อสร้าง แรงงาน และห่วงโซ่อุปทานในระดับท้องถิ่นอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2567 พบว่า มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างชัดเจนทั้งในด้านจำนวนและมูลค่า โดยมีหน่วยเปิดขายใหม่รวมทั้งสิ้น 3,330 หน่วย ลดลง 30.7%YoY และมีมูลค่ารวม 10,962 ล้านบาท ลดลง 45.6%YoY ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังของผู้ประกอบการในการเปิดตัวโครงการใหม่ท่ามกลางบริบทเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง และข้อจำกัดด้านกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลางถึงต่ำที่ได้รับผลกระทบจากภาระดอกเบี้ยขาขึ้นและระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง จากการวิเคราะห์โครงสร้างของอุปทานใหม่ พบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน โดยแนวราบมีจำนวนเปิดขายใหม่ 1,721 หน่วย คิดเป็น 52% ของทั้งหมด ขณะที่อาคารชุดมีจำนวน 1,609 หน่วย หรือคิดเป็น 48% ของหน่วยเปิดขายใหม่ ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนว่าตลาดมีความสมดุลมากขึ้นระหว่างแนวราบและแนวสูง โดยอาคารชุดเริ่มกลับมา



อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

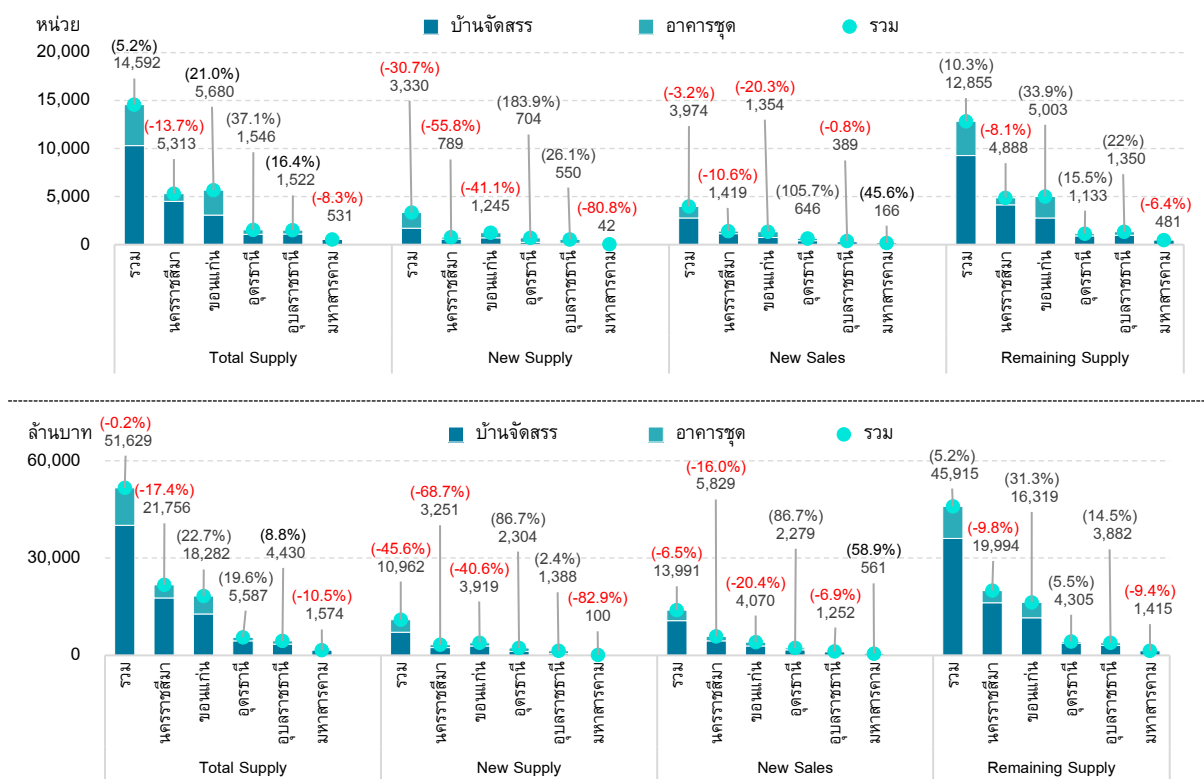
หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย



มีบทบาทในบางพื้นที่ ซึ่งอาจเป็นผลจากการฟื้นตัวของกำลังซื้อในเขตเมือง และความต้องการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ แม้ที่อยู่อาศัยแนวราบจะยังคงได้รับความนิยมในหลายจังหวัด เนื่องจากความคุ้มค่าในแง่ของพื้นที่ใช้สอยและความเป็นส่วนตัว แต่อาคารชุดก็เริ่มมีบทบาทมากขึ้น โดยเฉพาะในจังหวัดศูนย์กลางของภูมิภาค เช่น นครราชสีมา และขอนแก่น ซึ่งสามารถรองรับทั้งความต้องการของผู้อยู่อาศัยจริง และนักลงทุนที่มองเห็นโอกาสในการปล่อยเช่าหรือเก็งกำไร จากแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่น

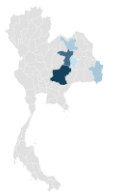
เมื่อพิจารณาในมิติด้านพื้นที่ พบว่า จังหวัดที่มีสัดส่วนหน่วยเปิดขายใหม่มากที่สุดในปี 2567 ได้แก่ ขอนแก่น คิดเป็น 37% ของทั้งภูมิภาค รองลงมาคือ นครราชสีมา 24%, อุตรดิตถ์ 21%, อุบลราชธานี 17% ขณะที่มหาสารคาม มีสัดส่วนเพียง 1% ซึ่งถือว่าต่ำที่สุดในกลุ่ม การกระจายตัวดังกล่าวสะท้อนถึงความเหลื่อมล้ำของศักยภาพด้านอุปสงค์ระหว่างจังหวัด โดยพื้นที่ที่มีโครงสร้างเศรษฐกิจเข้มแข็ง ระบบคมนาคมเชื่อมโยง และมีบทบาทเป็นศูนย์กลางของภูมิภาค ยังคงเป็นจุดหมายหลักของผู้พัฒนาโครงการ เนื่องจากยังมีดีมานด์ที่สามารถดูดซับสต็อกของอุปทานได้ต่อเนื่อง ในภาพรวมจึงสะท้อนให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมีแนวโน้มใช้กลยุทธ์การลงทุนแบบเจาะจงพื้นที่ (selective investment) โดยมุ่งเน้นจังหวัดที่มีศักยภาพในการดูดซับอุปทานสูง และหลีกเลี่ยงการเปิดโครงการใหม่ในพื้นที่ที่อุปสงค์ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ซึ่งแนวทางเช่นนี้ช่วยลดความเสี่ยงจากภาวะจำหนวญหน่วยเหลือขายสูง และรักษาสถิตระหว่างอุปสงค์และอุปทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงที่เศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะเปราะบาง

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหินช่วงปี 2567



ที่มา : REIC

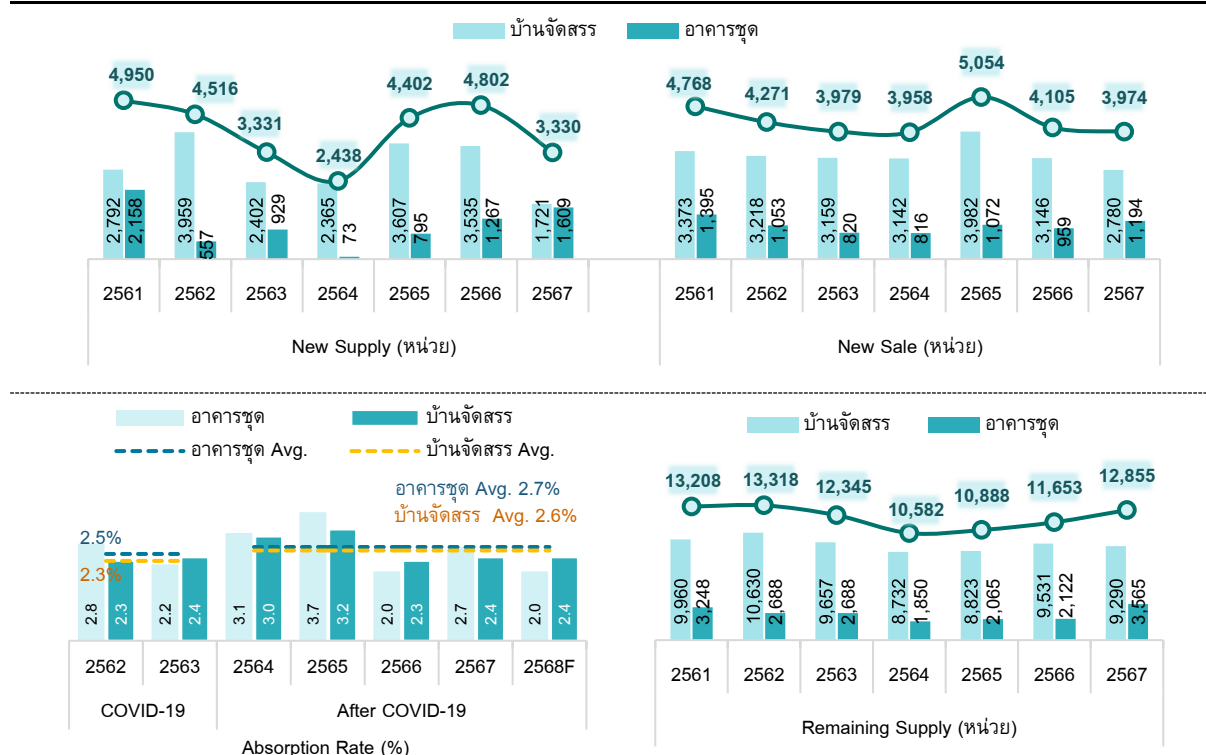
หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



ด้านยอดขายใหม่ (New Sales) ในปี 2567 พบว่ามีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมียอดขายรวมทั้งสิ้น 3,974 หน่วย ลดลง 3.2%YoY จาก 4,105 หน่วย ในปี 2566 สะท้อนถึงภาวะกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำ ซึ่งยังได้รับผลกระทบจากภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น และ เงื่อนไขการอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวด เมื่อพิจารณาจำแนกตามประเภท พบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงเป็นกลุ่มหลักของตลาด โดยมียอดขายใหม่ 2,780 หน่วย คิดเป็นประมาณ 70% ของยอดขายทั้งหมด แม้จะลดลงจากปีก่อนหน้า 11.6%YoY แต่ยังคงครองสัดส่วนหลักในทุกจังหวัด ขณะที่อาคารชุดมียอดขายใหม่ 1,194 หน่วย เพิ่มขึ้น 24.5%YoY จากปี 2566 ที่มียอดขายอยู่ที่ 959 หน่วย สะท้อนถึงแนวโน้มการกลับมาของความต้องการซื้อในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวสูง โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีศักยภาพเชิงเศรษฐกิจ เช่น ขอนแก่น และอุดรธานี ซึ่งมีมียอดขายอาคารชุดเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปีนี้ โดยหนึ่งในปัจจัยสนับสนุนสำคัญคือทำเลที่ตั้งของจังหวัดเหล่านี้อยู่ใกล้ชายแดน โดยเฉพาะอุดรธานีที่มีการเชื่อมโยงกับ สปป.ลาว ทั้งในด้านเศรษฐกิจ การค้า และการศึกษา ส่งผลให้เกิดดีมานด์บางส่วนจากชาวต่างชาติ ที่มองหาที่อยู่อาศัยสำหรับการพักอาศัยชั่วคราว หรือเพื่อลงทุนในระยะยาว

สำหรับพื้นที่ที่มีมียอดขายรวมสูงสุดในภูมิภาค ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 1,419 หน่วย รองลงมาคือ ขอนแก่น 1,354 หน่วย, อุดรธานี 646 หน่วย, อุบลราชธานี 389 หน่วย, และ มหาสารคาม 166 หน่วย โดยในพื้นที่ศักยภาพของแต่ละจังหวัด เช่น อำเภอจอหอ (นครราชสีมา), ถนนบ้านใหม่ – โคกกรวด (นครราชสีมา), บริเวณรอบมหาวิทยาลัยขอนแก่น เป็นต้น ยังคงเป็นทำเลที่ได้รับความนิยม เนื่องจากความสะดวกในการเดินทาง ใกล้แหล่งงาน และมีความพร้อมของระบบโครงสร้างพื้นฐาน

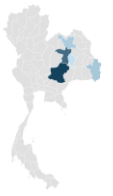
รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายธรรณ ศรีทองเดิม (taratnons@lhbanks.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬห์อศ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรณ ศรีทองเดิม

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.lhbanks.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

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