

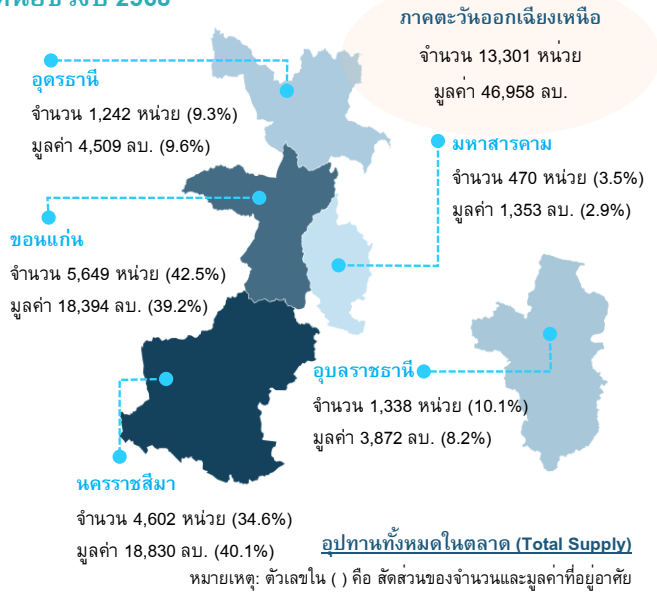
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือช่วงปี 2568

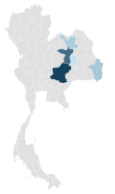
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 5 จังหวัดของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในปี 2568 โดยศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ พบว่า มีอุปทานรวม (Total Supply) ทั้งสิ้น 13,301 หน่วย ลดลง 12.3%YoY ขณะที่ มูลค่ารวม อยู่ที่ 46,958 ล้านบาท ลดลง 12.9%YoY โดยการปรับลดลงของอุปทานมีปัจจัยสำคัญมาจากการที่ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ชะลอเปิดตัวโครงการใหม่และหันมาเร่งระบายสต็อกในช่วงที่เศรษฐกิจยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย และมีปัจจัย

สนับสนุนจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ย แต่จำนวนหน่วยขายใหม่ (New Sales) ในภาพรวมยังคงปรับตัวลดลงที่ระดับ 5.1%YoY หรือคิดเป็นจำนวน 1,859 หน่วย ซึ่งเป็นผลจากกำลังซื้อที่ยังคงอ่อนแอ ประกอบกับระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน จากความกังวลต่อคุณภาพหนี้ที่ยังคงมีความเปราะบาง โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความอ่อนไหวต่อปัญหาเศรษฐกิจมากกว่ากลุ่มกำลังซื้อระดับบน ภาวะดังกล่าวส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยเกิดความชะงักงัน สอดคล้องกับการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการที่ระมัดระวังมากขึ้น ขณะที่ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจเพื่อรอความชัดเจนของภาวะเศรษฐกิจ และเงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อในระยะข้างหน้า ส่งผลให้การระบายสต็อกทำได้ช้ากว่าที่คาด แม้ผู้ประกอบการจะเร่งใช้กลยุทธ์ด้านราคา ของแถม และแคมเปญทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายก็ตาม ทั้งนี้ พบว่าจำนวนหน่วยขายใหม่ในบางจังหวัดขยายตัวเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะขอนแก่นและอุบลราชธานี สะท้อนว่าตลาดในจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางการศึกษา ได้แก่ มหาวิทยาลัยขอนแก่น และมหาวิทยาลัยอุบลราชธานี ยังคงมีแรงซื้อรองรับอยู่ในระดับหนึ่ง ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการดูดซับ (Absorption rate) ที่ปรับดีขึ้น โดยขอนแก่นเพิ่มจาก 2.1% ในปี 2567 เป็น 2.5% ในปี 2568 อุบลราชธานีเพิ่มจาก 1.9% เป็น 2.8% อย่างไรก็ตาม แม้บางจังหวัดจะเริ่มเห็นสัญญาณบวกด้านยอดขายและการดูดซับอุปทาน แต่ภาพรวมทั้ง 5 จังหวัดยังชะลอลงเล็กน้อย โดยอัตราการดูดซับรวมลดจาก 2.5% เหลือ 2.4% สะท้อนว่าตลาดโดยรวมยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ขณะที่บางพื้นที่ที่ยังเผชิญแรงกดดันต่อเนื่อง เช่น อุตรดิตถ์ที่อัตราการดูดซับลดจาก 4.5% เหลือ 2.5% และมหาสารคามลดจาก 1.7% เหลือ 1.6% ประกอบกับระดับอุปทานคงเหลือยังอยู่ในเกณฑ์สูง ซึ่งชี้ว่าตลาดยังต้องใช้เวลาในการดูดซับสต็อกอีกระยะหนึ่ง ส่งผลให้ผู้ประกอบการยังคงต้องบริหารจัดการเปิดโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง และเน้นพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่แท้จริงมากขึ้น โดยในระยะถัดไป ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังขึ้นอยู่กับฟื้นตัวของรายได้ครัวเรือน ความเชื่อมั่นผู้บริโภค และแนวโน้มการผ่อนคลายนโยบายการเงินเชื่อเป็นสำคัญ

สำหรับภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2568 พบว่ายังคงปรับลดลงทั้งด้านจำนวนและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่รวม 414 หน่วย ลดลง 77.9%YoY และมีมูลค่ารวม 2,374 ล้านบาท ลดลง 57.8%YoY สอดคล้องกับภาวะที่ผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังการลงทุน และชะลอการเปิดโครงการใหม่ในภาวะที่กำลังซื้อฟื้นตัวไม่เต็มที่ จากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ข้อจำกัดด้านการเข้าถึงสินเชื่อของผู้ซื้อบางกลุ่ม ตลอดจนปัญหาสภาพคล่องของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์บางราย ส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้

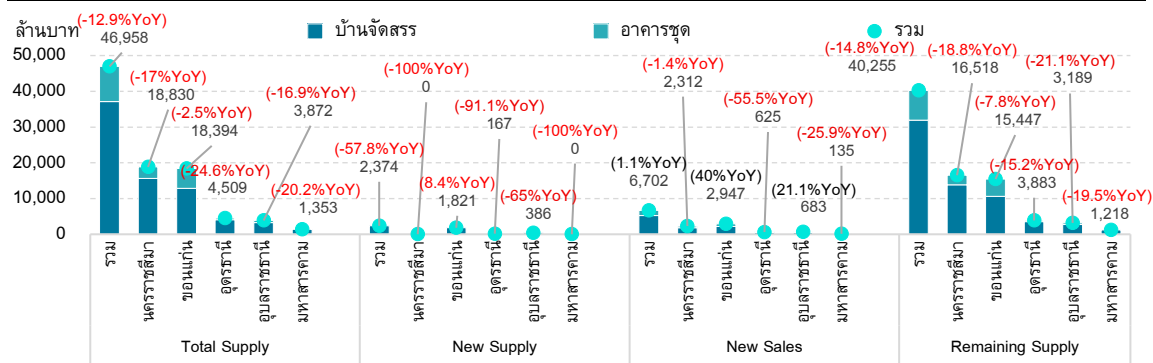
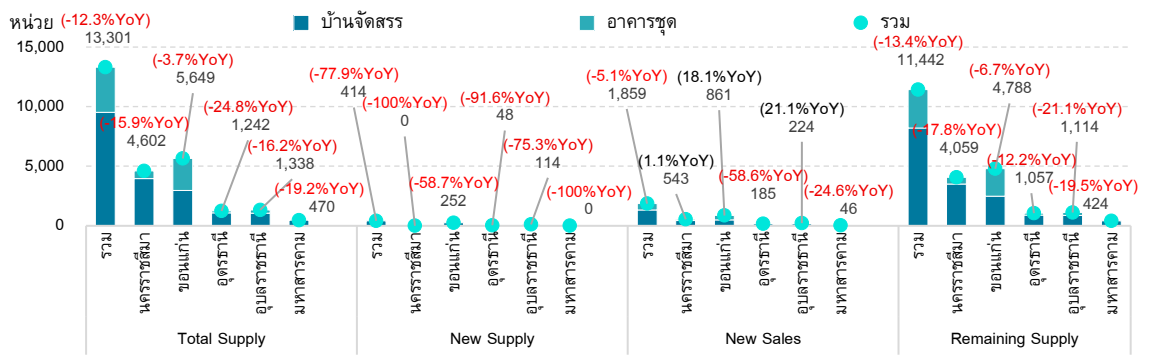




น้ำหนักกับการเร่งระบายสต็อกเดิมมากกว่าการเพิ่มอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาโครงสร้างอุปทานเปิดขายใหม่ของภาคตะวันออกเชิงเหือ พบว่าในปี 2568 ไม่มีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดใหม่เลยแม้แต่โครงการเดียว โดยอุปทานใหม่ทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร สะท้อนว่าผู้ประกอบการหลีกเลี่ยงการลงทุนในตลาดอาคารชุด ซึ่งพึ่งพากำลังซื้อบางส่วนจากชาวต่างชาติและอุปสงค์เพื่อการลงทุนค่อนข้างมาก ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจยังมีความไม่แน่นอน กำลังซื้อในประเทศฟื้นตัวช้า และภาคการท่องเที่ยวชะลอลงตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีน ยิ่งกดดันอุปสงค์ในตลาดอาคารชุดซึ่งอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นมากกว่าตลาดแนวราบ ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงหันมาให้น้ำหนักกับโครงการบ้านจัดสรรที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัยจริงมากกว่า และสามารถทยอยพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับอุปสงค์ในแต่ละพื้นที่ได้ยืดหยุ่นกว่า

เมื่อพิจารณาในมิติด้านพื้นที่ พบว่า อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2568 กระจุกตัวอยู่ในเพียงบางจังหวัดอย่างชัดเจน โดยขอนแก่นมีสัดส่วนหน่วยเปิดขายใหม่สูงที่สุด คิดเป็น 60.9% ของทั้งภูมิภาค รองลงมาคือ อุบลราชธานี 27.5% และอุดรธานี 11.6% ขณะที่นครราชสีมาและมหาสารคามไม่มีการเปิดขายโครงการใหม่เลยในปีดังกล่าว การกระจุกตัวของอุปทานเช่นนี้สะท้อนว่าผู้ประกอบการมีความระมัดระวังในการลงทุนมากขึ้น และเลือกเปิดโครงการใหม่เฉพาะในจังหวัดที่ยังมองเห็นศักยภาพของอุปสงค์และความสามารถในการดูดซับอุปทานได้ดีกว่าพื้นที่อื่น โดยเฉพาะจังหวัดที่มีบทบาทเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ การค้า การศึกษา หรือบริการของพื้นที่โดยรอบ ขณะที่จังหวัดที่ไม่มีอุปทานเปิดขายใหม่ สะท้อนว่าผู้ประกอบการชะลอการลงทุนในพื้นที่ที่ตลาดยังเปราะบาง อุปสงค์ยังฟื้นตัวไม่ชัดเจน และมีอุปทานสะสมอยู่ในระดับสูง จึงยังไม่เอื้อต่อการเพิ่มโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด ดังนั้นภาพรวมจึงชี้ให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมีแนวโน้มใช้กลยุทธ์การลงทุนแบบเจาะจงพื้นที่ (selective investment) มากขึ้น เพื่อจำกัดความเสี่ยงจากภาวะสต็อกคงค้างและรักษาสมาดุลระหว่างอุปสงค์กับอุปทานในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจยังฟื้นตัวอย่างไม่ทั่วถึง

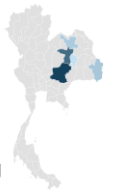
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือช่วงปี 2568



ที่มา : REIC

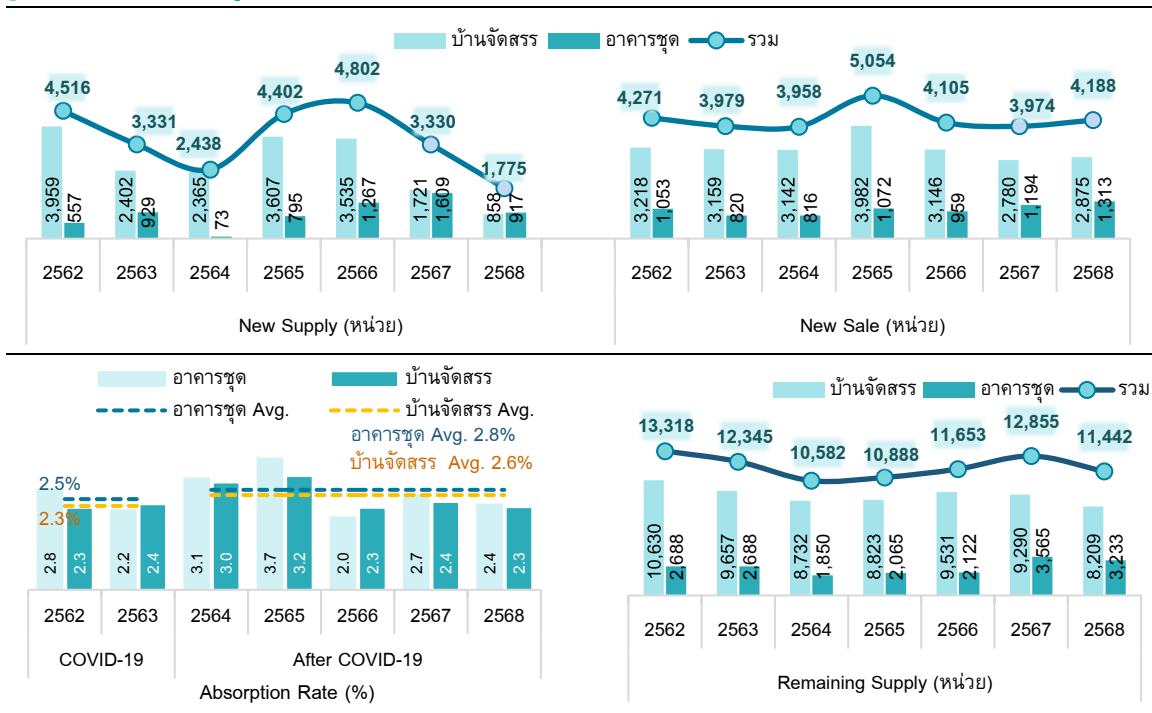
Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



ด้านยอดขายใหม่ (New Sales) ในปี 2568 พบว่าตลาดยังมีทิศทางชะลอตัวต่อเนื่อง โดยมียอดขายรวมทั้งสิ้น 1,859 หน่วย ลดลง 5.1%YoY สะท้อนว่ากำลังซื้อโดยรวมยังไม่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ แม้ในปีดังกล่าวทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะเข้าสู่ช่วงขาลง และภาครัฐได้ออกมาตรการสนับสนุนเพิ่มเติม ทั้งการขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ตลอดจนการผ่อนคลายนโยบาย LTV สำหรับบ้านหลังที่สอง แต่ปัจจัยบวกดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะกระตุ้นการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน เนื่องจากผู้ซื้อจำนวนมากยังคงเผชิญข้อจำกัดด้านรายได้ ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าแนวราบยังคงเป็นตลาดหลัก โดยมียอดขายใหม่ 1,319 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 71% ของยอดขายทั้งหมด สะท้อนว่าอุปสงค์ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริง ขณะที่อาคารชุดมียอดขายใหม่ 540 หน่วย ลดลง 24.6%YoY แสดงให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยแนวสูงยังเผชิญแรงกดดันมากกว่าตลาดแนวราบ ทั้งจากความเปราะบางของกำลังซื้อ ความเชื่อมั่นที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ และข้อจำกัดของอุปสงค์เพื่อการลงทุนในภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน สำหรับจังหวัดที่มียอดขายสูงสุดในภูมิภาค ได้แก่ **ขอนแก่น 861 หน่วย รองลงมาคือ นครราชสีมา 543 หน่วย และอุบลราชธานี 224 หน่วย** ซึ่งสะท้อนว่าตลาดยังคงกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจและเมืองหลักของภูมิภาค โดยเฉพาะในทำเลที่มีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน การเชื่อมต่อการเดินทาง และความหนาแน่นของกิจกรรมเศรษฐกิจ เช่น พระลับ-โคกสี และเลี้ยวเมืองบ้านค้อในจังหวัดขอนแก่น รวมถึงบริเวณเซ็นทรัลอบล-ท่าบ่อ และสนามบินท่าทุ่งบุรพาในจังหวัดอุบลราชธานี ซึ่งยังเป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจจากผู้ซื้อค่อนข้างดีเมื่อเทียบกับทำเลอื่น ทั้งนี้ ภาพรวมดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเชิงเหือในระยะต่อไปมีแนวโน้มซบเซาลงโดยดีมานด์ในพื้นที่ศักยภาพเป็นหลัก ขณะที่การฟื้นตัวของตลาดในวงกว้างยังต้องอาศัยการปรับดีขึ้นของกำลังซื้อและการเข้าถึงสินเชื่อเป็นสำคัญ

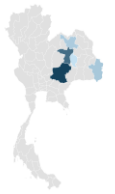
รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย



ที่มา : REIC

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



ผู้จัดทำวิเคราะห์

นายชรัทนต์ ศรีทองเต็ม (taratnons@lhbank.co.th)
 วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์
 ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. รณพล ศรีธัญพงศ์
 ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหอัศว
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ชรัทนต์ ศรีทองเต็ม
 นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิศรเตติวัฒน์
 นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นิยม
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวิษฐ์ หันสุเวช
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
 นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง