



12 มีนาคม 2567

## สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2566 ภาพรวมทรงตัว คาดการณ์ปี 2567 พื้นตัวหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 27.5%

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ของจังหวัดภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พิจิตร พิษณุโลก นครสวรรค์ และลำพูน พบว่า จำนวนหน่วยพร้อมขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ลดลงจากช่วงครึ่งแรก -0.2 แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากช่วงเดียวกันของปี 2565 เหตุผลเพราะเปิดตัวโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.3 สรุปภาพรวมปี 2566 มีที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 3,096 หน่วย มูลค่า 12,287 ล้านบาท มีหน่วยขายได้ใหม่ลดลงถึงร้อยละ -31.9 และมีหน่วยเหลือขาย 15,441 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 คาดการณ์ปี 2567 ภาพรวมเริ่มเป็นบวก ยอดขายใหม่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.5 และอัตราดูดซับจะขยับขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 1.8

**ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์**เปิดเผยว่าจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งหลัง ปี 2566 พบว่าอุปทานพร้อมขายมีจำนวนประมาณ 16,954 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งแรกปี 2566 ร้อยละ -0.2 แต่มีมูลค่า 68,440 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,795 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.3 มูลค่า 5,289 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 15,159 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.6 มูลค่า 63,151 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 พบว่าจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยพร้อมขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 โดยมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1

**อุปทานโดยรวม**จากการสำรวจพบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 1,442 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.3 มูลค่า 5,907 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 505 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 631.9 มูลค่า 1,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,135.8 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 937 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 มูลค่า 4,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3

ในช่วงครึ่งปีหลัง 2566 จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่เสนอขายทั้งสิ้น 16,954 หน่วย มูลค่า 68,440 ล้านบาท พบว่าเป็นการเสนอขายอาคารชุดจำนวน 1,795 หน่วย มูลค่า 5,289 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 15,159 หน่วย มูลค่า 63,151 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวพบความเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของโครงการอาคารชุดที่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 5.6 ในขณะที่โครงการบ้านจัดสรรเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565



เมื่อพิจารณารายละเอียดพบว่า มีโครงการเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,442 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.3 มีมูลค่า 5,907 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของโครงการอาคารชุดจำนวน 505 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 631.9 มูลค่า 1,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,135.8 ส่วนโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 937 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 มูลค่า 4,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3

**อุปสงค์โดยรวม** พบว่าในด้านยอดขายใหม่มีสัดส่วนลดลงโดยในช่วงครึ่งปีหลังมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่เพียง 1,513 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยโครงการอาคารชุดมียอดขายใหม่จำนวน 252 หน่วย ลดลงร้อยละ 22.2 มูลค่า 710 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.6 ในขณะที่โครงการบ้านจัดสรรมียอดขายใหม่ จำนวน 1,261 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.9 มูลค่า 4,938 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.1 หากพิจารณาโดยภาพรวมจะพบการลดลงของยอดขายใหม่ในทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย มีเพียงบ้านแฝดเท่านั้นที่มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565

อย่างไรก็ดีหากพิจารณาในรายละเอียดพบว่าที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ร้อยละ 58.6 เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคาที่มีหน่วยขายได้สูงสุดคือระดับราคา 3.01- 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 339 หน่วย และระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 306 หน่วย

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ และอุปทาน ในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยคงค้างรอการขายมีจำนวนถึง 15,441 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 มูลค่า 62,793 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุด ซึ่งมีจำนวน 1,543 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.4 มูลค่า 4,580 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 และโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 13,898 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 มูลค่า 58,213 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7

“จากจำนวนหน่วยเหลือขายแยกตามประเภทการก่อสร้างพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายจำนวนถึง 4,877 หน่วยหรือร้อยละ 31.6 ของจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการอาคารชุดอยู่ระหว่างก่อสร้างและสร้างเสร็จเหลือขายจำนวนถึง 1,543 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยที่เหลือขายทั้งหมด ส่วนบ้านจัดสรรมีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย 4,040 หน่วย และอยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 2,497 หน่วย ซึ่งถือว่าเป็นตัวเลขที่น่าจับตา”

ทั้งนี้ โดยภาพรวมในพื้นที่ภาคเหนือมีทำเลที่มีศักยภาพ และมี 5 ทำเลที่ต้องเฝ้าระวัง ดังนี้

5 ทำเลที่มียอดขายสูงสุดในช่วงครึ่งปีหลัง ประกอบด้วย

อันดับ 1 ทำเลสันทรายจำนวน 175 หน่วย มูลค่า 573.6 ล้านบาท

อันดับ 2 ทำเลในเมืองเชียงใหม่จำนวน 131 หน่วย มูลค่า 488.4 ล้านบาท

อันดับ 3 ทำเลแม่ใจจำนวน 130 หน่วย มูลค่า 349.4 ล้านบาท

อันดับ 4 ทำเลม.พ่ายจำนวน 117 หน่วย มูลค่า 565.6 ล้านบาท

อันดับ 5 ทำเลสารภีจำนวน 115 หน่วยมูลค่า 399.4 ล้านบาท



## 5 ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุด ประกอบด้วย

อันดับ 1 ทำเลในเมืองเชียงใหม่รายจำนวน 1,468 หน่วย มูลค่า 6,418 ล้านบาท

อันดับ 2 ทำเลสันทราย จำนวน 1,339 หน่วย มูลค่า 4,434 ล้านบาท

อันดับ 3 ทำเลบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด จำนวน 1,279 หน่วย มูลค่า 6,136 ล้านบาท

อันดับ 4 ทำเลม.พายัพ จำนวน 1,209 หน่วย มูลค่า 5,810 ล้านบาท

อันดับ 5 ทำเลสนามบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 1,169 หน่วย มูลค่า 4,167 ล้านบาท

จากการสำรวจภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2566 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้ามาสู่ตลาดจำนวน 3,096 หน่วย มูลค่า 12,287 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,591 หน่วย มูลค่า 10,867 ล้านบาท และเป็นโครงการอาคารชุด 505 หน่วย มูลค่า 1,420 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการเดียวที่เปิดตัวในจังหวัดเชียงใหม่ โดยภาพรวมที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่มีจำนวนลดลงร้อยละ -23.3

ในขณะที่หน่วยขายได้ใหม่จำนวน 3,220 หน่วย มูลค่า 12,470 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,808 หน่วย มูลค่า 11,328 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 412 หน่วย มูลค่า 1,142 ล้านบาท โดยภาพรวมยอดขายใหม่มีจำนวนลดลงถึงร้อยละ -31.9 ขณะที่อัตราดูดซับลดลงเช่นเดียวกัน โดยลดลงจากร้อยละ 2.4 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 1.6 ในปี 2566 และมีหน่วยเหลือขายจำนวนถึง 15,441 หน่วย มูลค่า 62,793 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับปี 2565 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 13,898 หน่วย มูลค่า 58,213 ล้านบาท เป็นโครงการอาคารชุด 1,543 หน่วย มูลค่า 4,580 ล้านบาท

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 3,142 หน่วย มูลค่า 12,487 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,629 หน่วย มูลค่า 11,047 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 512 หน่วย มูลค่า 1,440 ล้านบาท โดยภาพรวมมีจำนวนเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 และคาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 4,105 หน่วย มูลค่า 17,323 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,034 หน่วย มูลค่า 14,360 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,071 หน่วย มูลค่า 2,963 ล้านบาท โดยภาพรวมยอดขายใหม่อาจมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.5 และอัตราดูดซับจะขยับขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 1.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอัตราดูดซับโครงการอาคารชุด ซึ่งคาดว่าจะเพิ่มจากร้อยละ 1.9 ในปี 2566 เป็นร้อยละ 4.3 ในปี 2567 ขณะที่อัตราดูดซับ โครงการแนวราบหรือโครงการบ้านจัดสรรยังคงทรงตัวอยู่ที่ ร้อยละ 1.5

**ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่** สรุปลภาพรวมพบว่ามีจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 10,540 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 มีมูลค่า 45,366 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,843 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 มูลค่า 40,210 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เป็นโครงการอาคารชุด 1,697 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 มูลค่า 5,156 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 มีโครงการเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,137 หน่วย มูลค่า 4,809 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 632 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 136.7 มูลค่า 3,389 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 181.2 โครงการอาคารชุด 505 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 631.9 มูลค่า 1,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,135.8



ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 949 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.4 มูลค่า 3,736 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.9 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 698 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.3 มูลค่า 3,027 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.8 เป็นโครงการอาคารชุด 251 หน่วยลดลงร้อยละ -17.7 มูลค่า 708 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.5 โดยมียอดที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งสิ้น 9,591 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 มูลค่า 41,631 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 8,145 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 มูลค่า 37,183 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 โครงการอาคารชุด 1,446 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.2 มูลค่า 4,448 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565

อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพื้นที่ภาคสนาม มีข้อสังเกตว่าในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่จะมีการแข่งขันในด้านการลดราคาในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรเป็นหลัก ซึ่งโครงการที่ขายดีจะเป็นในกลุ่มของโครงการบ้านเดี่ยวที่ออกแบบทันสมัย มีบริการหลังการขายที่ดี และเสนอขายอยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ขณะที่โครงการอาคารชุดใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายในลักษณะของแถมมากกว่าการลดราคา พบว่าโครงการที่ขายดีส่วนใหญ่จะขายอยู่ในกลุ่มระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด และหากแยกตามประเภทห้อง พบว่า ประเภท 1 ห้องนอนและมีพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางขายดีมากที่สุด อยู่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ ประเมินว่าในอนาคตทำเลที่มีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรใหม่ในจังหวัดเชียงใหม่ จะกระจายไปตามวงแหวนเชื่อมต่อระหว่างอำเภอรอบนอก เช่น อำเภอแมริม อำเภอสันทราย อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง อำเภอสารภี และอำเภอหางดง โดยจะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ประมาณ 10-15 กิโลเมตรเท่านั้น ในขณะที่ในพื้นที่เมืองชั้นในมีแนวโน้มว่าจะมีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดมากขึ้น

**ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงราย** สรุปรภาพรวมพบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 3,045 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 มูลค่า 12,090 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,039 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 มูลค่า 12,020 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 เป็นโครงการอาคารชุดเพียง 6 หน่วย มูลค่า 10 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 114 หน่วย มูลค่า 405 ล้านบาท และทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยมีหน่วยขายได้ใหม่ จำนวน 222 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 200 มูลค่า 799 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 141.5 ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวน 2,823 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 มูลค่า 11,230 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,817 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 มูลค่า 11,220 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 6 หน่วย มูลค่าโครงการ 9 ล้านบาท

ทั้งนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพและยังคงได้รับความสนใจจะอยู่ในอำเภอเมืองเชียงรายในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท สำหรับโครงการบ้านจัดสรร แต่สำหรับโครงการอาคารชุดระดับราคาจะลดลงมาอยู่ที่ 1.51 – 2.00 ล้านบาท และทั้งหมดใช้กลยุทธ์ลดราคาเพื่อจูงใจในการตัดสินใจซื้อ



ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดพิษณุโลก สรุปภาพรวมพบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 2,368 หน่วยลดลง ร้อยละ -7.9 มูลค่าโครงการ 7,834 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.1 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,276 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.5 มูลค่าโครงการ 7,710 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.4 เป็นโครงการอาคารชุด 92 หน่วย ลดลงร้อยละ -33.3 มูลค่าโครงการ 123 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -37.5 โดยในช่วงครึ่งปีหลัง มีโครงการใหม่เปิดขายเข้าสู่ตลาดเพียง 127 หน่วย มูลค่าโครงการ 522 ล้านบาท ทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร และมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 177 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.6 มูลค่า 591 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 176 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.4 มูลค่า 589 ล้านบาท และมีโครงการอาคารชุดเพียง 1 หน่วยเท่านั้น ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 2,191 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.1 มูลค่า 7,243 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,100 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.0 มูลค่าโครงการ 7,121 ล้านบาท เป็นโครงการอาคารชุด 91 หน่วย ลดลงร้อยละ -26.6 มูลค่าโครงการ 122 ล้านบาท สำหรับกลุ่มราคาบ้านจัดสรรที่ขายดีส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 ถึง 5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 85.8 ของจำนวนขายได้ทั้งหมด

-----