



25 เมษายน 2568

สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งหลัง ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2567 ของจังหวัดภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดเชียงราย จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดนครสวรรค์ และจังหวัดลำพูน พบว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายประเภทโครงการบ้านจัดสรรภาพรวมยังคงชะลอตัวในทุกจังหวัด แม้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท ยังไม่สามารถกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัยในภาคเหนือได้ ขณะที่ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติ เป็นส่วนในการกระตุ้นการซื้อขายอาคารชุดในจังหวัดเชียงใหม่ได้เพียงจังหวัดเดียวเท่านั้น ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยพร้อมขายจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -17.6 ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัด ซึ่ง REIC ดำเนินการต่อเนื่องจากปี 2557 - ปัจจุบัน พบว่าสถานการณ์ในช่วงครึ่งหลัง ปี 2567 โดยภาพรวมมีที่อยู่อาศัยพร้อมขายสะสมจำนวนทั้งสิ้น 17,464 หน่วย จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 มีมูลค่า 73,200 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 15,379 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 มูลค่า 66,713 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 และโครงการอาคารชุดจำนวน 2,085 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 มูลค่า 6,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 จำนวนดังกล่าวร้อยละ 58.7 เป็นที่อยู่อาศัยเสนอขายในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีจำนวน 10,250 หน่วย มูลค่ารวม 45,971 ล้านบาท ร้อยละ 15.6 อยู่ในจังหวัดเชียงราย จำนวน 2,724 หน่วย มูลค่า 10,700 ล้านบาท ร้อยละ 15.1 อยู่ในจังหวัดพิษณุโลก จำนวน 2,629 หน่วย มูลค่า 10,101 ล้านบาท ร้อยละ 7.4 อยู่ในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 1,300 หน่วยมูลค่า 4,916 ล้านบาท และร้อยละ 3.2 อยู่ในจังหวัดลำพูน จำนวน 561 หน่วย มูลค่า 1,512 ล้านบาท

โครงการที่เปิดขายใหม่ ใน 5 จังหวัดภาคเหนือ ช่วงครึ่งหลังปี 2567 มีจำนวน 1,955 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 มูลค่า 9,608 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.5 ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 1,763 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 88.2 มูลค่า 9,115 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.6 โครงการอาคารชุดจำนวน 192 ลดลงร้อยละ -62.0 หน่วย มูลค่า 493 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -65.3 โดยมียอดที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในภาพรวม 5 จังหวัดภาคเหนือ ช่วงครึ่งหลังปี 2567 จำนวน 1,205 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.6 มูลค่า 4,521 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.9 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 930 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.9 มูลค่า 3,714 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -24.5 และโครงการอาคารชุดจำนวน 275 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.9 มูลค่า 807 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.4 ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายใน 5 จังหวัดภาคเหนือมีจำนวนทั้งสิ้น 16,259 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 มูลค่า 68,679 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 14,449 หน่วย



เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 มูลค่า 62,999 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 ขณะที่โครงการอาคารชุดจำนวน 1,810 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 มูลค่า 5,680 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 จำนวนดังกล่าวร้อยละ 58.3 เป็นที่อยู่อาศัยเหลือขายในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 9,483 หน่วย มูลค่ารวม 42,948 ล้านบาท ร้อยละ 16.0 อยู่ในจังหวัดเชียงราย จำนวน 2,594 หน่วย มูลค่า 10,245 ล้านบาท ร้อยละ 15.4 อยู่ในจังหวัดพิษณุโลก จำนวน 2,512 หน่วยมูลค่า 9,699 ล้านบาท ร้อยละ 7.4 อยู่ในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 1,196 หน่วย มูลค่า 4,506 ล้านบาท และร้อยละ 2.9 อยู่ในจังหวัดลำพูน จำนวน 474 หน่วย มูลค่า 1,281 ล้านบาท

ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ สรุปโดยภาพรวมพบว่า ในครึ่งหลังปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 10,250 หน่วย ลดลงร้อยละ -3.7 มูลค่ารวม 45,971 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 โดยมีจำนวนหน่วยเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 8,299 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.2 มูลค่า 39,721 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.2 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 1,951 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 มูลค่า 6,250 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,336 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 มูลค่ารวม 6,399 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 1,144 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.0 มูลค่าโครงการรวม 5,905 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.3 และเป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 192 หน่วย ลดลงร้อยละ -62.0 มูลค่ารวม 493 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -65.3 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่จำนวนทั้งสิ้น 767 หน่วย ลดลงร้อยละ -15.2 มูลค่ารวม 3,024 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -16.3 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 503 หน่วย ลดลงร้อยละ -27.9 มูลค่า 2,230 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -26.3 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 264 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 มูลค่า 794 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.4 เมื่อพิจารณาผลรวมรายละเอียดยังตามรายพื้นที่

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดในจังหวัดเชียงใหม่ 5 อันดับแรก

- อันดับ 1 โชนสันทราย จำนวน 231 หน่วย มูลค่า 830 ล้านบาท
- อันดับ 2 โชนในเมืองเชียงใหม่ จำนวน 95 หน่วย มูลค่า 315 ล้านบาท
- อันดับ 3 โชน มหาวิทยาลัยพายัพ จำนวน 69 หน่วย มูลค่า 321 ล้านบาท
- อันดับ 4 โชนหางดง จำนวน 57 หน่วย มูลค่า 313 ล้านบาท
- อันดับ 5 โชนสันกำแพง จำนวน 49 หน่วย มูลค่า 182 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก

- อันดับ 1 โชนสันทราย จำนวน 2,350 หน่วย มูลค่า 9,547 ล้านบาท
- อันดับ 2 โชนหางดง จำนวน 1,002 หน่วย มูลค่า 5,099 ล้านบาท
- อันดับ 3 มหาวิทยาลัยพายัพ จำนวน 925 หน่วย มูลค่า 4,564 ล้านบาท
- อันดับ 4 โชนสารภี จำนวน 879 หน่วย มูลค่า 4,046 ล้านบาท
- อันดับ 5 โชนบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด จำนวน 876 หน่วย มูลค่า 3,924 ล้านบาท



ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงราย ในช่วงครึ่งหลังปี 2567 พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 2,724 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.5 มูลค่า 10,700 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.0 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 2,724 หน่วย มูลค่า 10,700 ล้านบาท โดยไม่มีการเปิดขายโครงการอาคารชุด ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 38 หน่วย ลดลงร้อยละ -66.7 มูลค่า 69 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -82.9 ล้านบาท สำหรับหน่วยขายได้ใหม่พบว่า มีจำนวนทั้งสิ้น 130 หน่วย ลดลงร้อยละ -41.4 มูลค่า 455 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -43.1 ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัดเชียงรายจำนวนถึง 2,594 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.1 มูลค่า 10,245 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.8

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดในจังหวัดเชียงราย 3 ทำเล

อันดับ 1 โชนสนามบิน-มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง จำนวน 65 หน่วย มูลค่า 202 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนในเมืองเชียงราย จำนวน 63 หน่วย มูลค่า 245 ล้านบาท

อันดับ 3 โชนแม่สาย จำนวน 2 หน่วย มูลค่า 8 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 3 ทำเล

อันดับ 1 โชนในเมืองเชียงราย จำนวน 1,351 หน่วย มูลค่า 5,844 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนสนามบิน-มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง จำนวน 1,100 หน่วย มูลค่า 3,915 ล้านบาท

อันดับ 3 โชนแม่สาย จำนวน 143 หน่วย มูลค่า 486 ล้านบาท

ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดพิษณุโลก ภาพรวมพบว่า มีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขาย โดยในช่วงครึ่งหลังที่ผ่านมา มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 2,629 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 มูลค่ารวม 10,101 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 2,545 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 มูลค่า 9,993 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.8 โครงการอาคารชุดจำนวน 84 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.7 มูลค่า 108 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.4 โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 388 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 205.5 มูลค่ารวม 2,665 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 343.8 ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรทั้งสิ้นจำนวน มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 117 หน่วย ลดลงร้อยละ -33.1 มูลค่ารวม 402 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -30.9 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 106 หน่วย ลดลงร้อยละ -39.1 มูลค่า 389 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -33.0 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 11 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,000 มูลค่า 13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 914.4 มีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 2,512 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 มูลค่ารวม 9,699 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.9 เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,439 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 มูลค่า 9,604 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.8 และโครงการอาคารชุด 73 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.8 มูลค่า 95 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -22.2



ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดในจังหวัดพิษณุโลก 3 อันดับแรก

อันดับ 1 โชนพลาซ่าชุมพล จำนวน 26 หน่วย มูลค่า 76 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนหัวรอ จำนวน 25 หน่วย มูลค่า 94 ล้านบาท

อันดับ 3 โชนมหาวิทยาลัยนเรศวร-ท่าทอง จำนวน 18 หน่วย มูลค่า 97 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก

อันดับ 1 โชนมหาวิทยาลัยนเรศวร-ท่าทอง จำนวน 613 หน่วย มูลค่า 3,618 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนหัวรอ จำนวน 492 หน่วย มูลค่า 1,966 ล้านบาท

อันดับ 3 บีงพระ จำนวน 318 หน่วย มูลค่า 623 ล้านบาท

ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดนครสวรรค์ มีหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 1,300 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 147.6 มูลค่า 4,916 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 150.1 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 1,250 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 138.1 มูลค่า 4,788 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 143.5 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 50 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.6 มูลค่า 129 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 107.9 โดยเป็นโครงการขายได้ใหม่ในครึ่งหลังปี 2567 จำนวน 16 หน่วย ลดลงร้อยละ -63.6 มูลค่า 30 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -76.6 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 16 หน่วย ลดลงร้อยละ -63.6 มูลค่า 30 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -76.6 ไม่พบโครงการอาคารชุด มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 104 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.6 มูลค่า 410 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.4 ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร และมีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 1,196 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 168.2 มูลค่า 4,506 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 169.8 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 1,146 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 157.0 มูลค่า 4,377 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 162.1 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 50 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.5 มูลค่า 129 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 139.4

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดในจังหวัดนครสวรรค์ 3 อันดับแรก

อันดับ 1 โชนดรีมแลนด์ จำนวน 46 หน่วย มูลค่า 248 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนท่าทอง จำนวน 36 หน่วย มูลค่า 96 ล้านบาท

อันดับ 3 โชนตะเคียนเลื่อน จำนวน 10 หน่วย มูลค่า 31 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก

อันดับ 1 โชนดรีมแลนด์ จำนวน 443 หน่วย มูลค่า 2,171 ล้านบาท

อันดับ 2 โชนท่าทอง จำนวน 358 หน่วย มูลค่า 1,119 ล้านบาท

อันดับ 3 โชนตะเคียนเลื่อน จำนวน 229 หน่วย มูลค่า 733 ล้านบาท

ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดลำพูน ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยพบว่า โดยมีหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 561 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 มูลค่า 1,512 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 561 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 ไม่พบ



โครงการอาคารชุด โดยเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2567 จำนวน 177 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 785 มูลค่า 445 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 916.2 ทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 87 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 มูลค่า 230 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 และมีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 474 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 มูลค่า 1,281 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.8 ทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุดในจังหวัดลำพูน 3 อันดับแรก

อันดับ 1 โซนสหพัฒน์ จำนวน 40 หน่วย มูลค่า 114 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนนิคมฯ ลำพูน-บ้านม้า จำนวน 29 หน่วย มูลค่า 70 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนโรงพยาบาลลำพูน จำนวน 18 หน่วย มูลค่า 45 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก

อันดับ 1 โซนสหพัฒน์ จำนวน 290 หน่วย มูลค่า 817 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนโรงพยาบาลลำพูน จำนวน 103 หน่วย มูลค่า 270 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนนิคมฯ ลำพูน-บ้านม้า จำนวน 81 หน่วย มูลค่า 194 ล้านบาท