



ธันวาคม 2568

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครึ่งแรกปี 2568

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ทำการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในพื้นที่จังหวัดหลัก 5 จังหวัด (นครราชสีมา ขอนแก่น อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี และมหาสารคาม) มีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (Total Supply) จำนวน 14,515 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 ของหน่วยที่อยู่อาศัยระหว่างขายทั่วประเทศ มูลค่า 50,330 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.2 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยระหว่างขายทั่วประเทศ โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 1,394 หน่วย มูลค่า 3,895 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -4.3 และร้อยละ -27.0 ตามลำดับ ขายได้ใหม่ (New Sales) จำนวน 2,068 หน่วย มูลค่า 7,278 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.6 และมูลค่าลดลงร้อยละ -12.1 ตามลำดับ ซึ่งส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขาย (Remaining Supply) มีจำนวนเป็น 12,447 หน่วย มูลค่า 43,052 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ตามลำดับ โดยในจำนวนนี้มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายรวม 3,344 หน่วย กลุ่มบ้านเดี่ยวในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และบ้านแฝดช่วง 2.01 – 3.00 ล้านบาท ถือเป็นกลุ่มที่น่าเป็นห่วง เนื่องจากมีหน่วยเหลือขายคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 44.2 และร้อยละ 53.2 ตามลำดับ ขณะที่ทาวนเฮาส์ก็พบแรงต้านด้านราคาในระดับ 2.00 – 3.00 ล้านบาทเช่นกัน ซึ่งอาจสะท้อนถึงความไม่สมดุลระหว่างอุปทานและกำลังซื้อในตลาดภูมิภาค

นครราชสีมา

ในช่วงครึ่งแรกปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา มีหน่วยรวมทั้งหมด 5,078 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มูลค่าตลาดรวมลดลงร้อยละ -17.8 อยู่ที่ 20,665 ล้านบาท การเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงร้อยละ -69.0 เหลือเพียง 185 หน่วย โดยมีมูลค่าอยู่ที่ 773 ล้านบาท มูลค่าลดลงร้อยละ -67.4 อย่างไรก็ตาม ยอดขายใหม่ลดลงร้อยละ -40.4 คิดเป็น 592 หน่วย และมีมูลค่า 2,375 ล้านบาท มูลค่าลดลงร้อยละ -42.0 โดยมีหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในจังหวัดนครราชสีมาอยู่ที่ 4,486 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 18,308 ล้านบาท หน่วยเหลือขายลดลงร้อยละ -12.3 มูลค่าลดลงร้อยละ -13.2 โดยราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดขายใหม่อยู่ที่ 4.2 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 4.1 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ระดับราคาที่พบหน่วยเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ กลุ่มราคา 2.01-3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.2 และกลุ่มราคา 3.01-5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.2 ของหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายของทุกประเภท โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านเดี่ยว กระจุกวัดชัดเจนในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.2 และอาคารชุดกระจุกตัวชัดเจนในช่วงราคา 1.01 – 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.6 ของคอนโดฯ สร้างเสร็จเหลือขาย



ขอนแก่น

ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดขอนแก่นช่วงครึ่งปีแรก 2568 มีจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 6,232 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 19,489 ล้านบาท โดยหน่วยเปิดขายใหม่มีจำนวน 1,001 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 57.6 และมีมูลค่าอยู่ที่ 2,541 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 ขณะที่ยอดขายใหม่มีจำนวน 984 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.3 คิดเป็นมูลค่า 3,327 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.9 หน่วยเหลือขายสะสมมีจำนวน 5,248 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.3 มูลค่า 16,162 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 โดยราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ 2.5 ล้านบาทต่อหน่วย ขณะที่ราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 3.1 ล้านบาทต่อหน่วย โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มราคาตั้งแต่ 1.01-2.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.0 ของทั้งหมด รองลงมา คือ กลุ่มราคา 3.01-5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0

อุบลราชธานี

ช่วงครึ่งแรกปี 2568 จังหวัดอุบลราชธานีมีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 1,420 หน่วย มูลค่า 4,010 ล้านบาท โดยหน่วยเปิดขายใหม่มีจำนวน 77 หน่วย ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -12.5 และมีมูลค่าอยู่ที่ 227 ล้านบาท ขณะที่ยอดขายใหม่มีจำนวน 233 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 662 ล้านบาท หน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 1,187 หน่วย มูลค่า 3,348 ล้านบาท ราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ 2.9 ล้านบาทต่อหน่วย ขณะที่ราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 2.8 ล้านบาทต่อหน่วย กลุ่มระดับราคาตั้งแต่ 1.01-2.00 ล้านบาท และ 3.01-5.00 ล้านบาท หน่วยเหลือขายสะสม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.0 และร้อยละ 32.1 ของหน่วยเหลือขาย ตามลำดับ โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว

อุดรธานี

จังหวัดอุดรธานีมีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 1,278 หน่วย มูลค่ารวม 4,712 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 โดยหน่วยเปิดขายใหม่มีจำนวน 131 หน่วย มูลค่า 354 ล้านบาท มูลค่าลดลงร้อยละ -16.1 และยอดขายใหม่อยู่ที่ 224 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 815 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -3.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -18.4 ขณะที่หน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 1,063 หน่วย มูลค่า 3,897 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 ราคาขายเฉลี่ยของโครงการใหม่อยู่ที่ 2.7 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายอยู่ที่ 3.7 ล้านบาทต่อหน่วย กลุ่มระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.3 โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว



มหาสารคาม

จังหวัดมหาสารคามในช่วงครึ่งปีแรก 2568 มีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 498 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,453 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -19.0 มูลค่าลดลงร้อยละ -23.2 มียอดขายใหม่อยู่ที่ 35 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 117 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -69.8 มูลค่าลดลงร้อยละ -70.9 ขณะที่หน่วยเหลือขายสะสมมีจำนวน 463 หน่วย มูลค่า 1,337 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.2 มูลค่าลดลงร้อยละ -10.3 ส่วนราคาของหน่วยเหลือขายอยู่ที่ 2.9 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ หน่วยเหลือขายอยู่ในกลุ่มราคาตั้งแต่ 2.01-3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.2 และกลุ่มราคา 3.01-5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.7 โดยเฉพาะในทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด
