



ธันวาคม 2568

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งแรกปี 2568

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ทำการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัย ภาคเหนือ ในพื้นที่จังหวัด 5 จังหวัด (เชียงใหม่ ลำพูน เชียงราย พะเยา นครสวรรค์) มีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (Total Supply) จำนวน 19,268 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.8 ของหน่วยที่อยู่อาศัยระหว่างการขายทั่วประเทศ มูลค่า 84,187 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.7 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยระหว่างการขายทั่วประเทศ โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 931 หน่วย มูลค่า 3,314 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -34.8 และร้อยละ -44.1 ตามลำดับ โดยในจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายพบว่ามีจำนวนหน่วย ขายได้ใหม่ (New Sales) จำนวน 1,861 หน่วย มูลค่า 7,442 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -2.1 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.2 ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขาย (Remaining Supply) มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 17,407 หน่วย มูลค่า 76,746 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 ตามลำดับ ในจำนวนดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ เหลือขายสะสมสูงถึง 5,521 หน่วย โดยกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มราคาต่ำกว่า 7.5 ล้านบาท ซึ่ง “ระดับราคาที่ควรจับตามอง เป็นพิเศษ” ได้แก่ ช่วง 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายถึง 2,088 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.8 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในพื้นที่ทั้งหมด โดยร้อยละ 60.0 เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ และช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย 1,911 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.6 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในพื้นที่ทั้งหมด โดยร้อยละ 44.3 เป็นประเภทบ้านเดี่ยว สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยระดับราคากลาง-บน โดยเฉพาะบ้านแนวราบเริ่ม เผชิญปัญหาด้านการขายซึ่งอาจเป็นสัญญาณเตือนว่าอุปทานเริ่มพัฒนาเกินความต้องการที่แท้จริง และควรมีการ ประเมินแนวทางพัฒนาใหม่ให้สอดคล้องกับกำลังซื้อจริงในแต่ละพื้นที่

เชียงใหม่

ช่วงครึ่งแรกปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่มีหน่วยรวมทั้งหมด 10,723 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าตลาดรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 อยู่ที่ 49,324 ล้านบาท มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ลดลงร้อยละ -67.3 จำนวน 275 หน่วย โดยมีมูลค่าอยู่ที่ 841 ล้านบาท มูลค่าลดลงร้อยละ -80.2 อย่างไรก็ตาม ยอดขายใหม่ โดยลดลงร้อยละ -15.2 คิดเป็น 1,010 หน่วย และมีมูลค่า 4,102 ล้านบาท มูลค่าลดลงร้อยละ -19.2 โดยมีหน่วย ที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในจังหวัดเชียงใหม่อยู่ที่ 9,713 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 45,222 ล้านบาท หน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.3 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 โดยราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดขายใหม่อยู่ที่ 3.1 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 4.7 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ระดับราคาที่พบหน่วยเหลือขายมากที่สุด



ได้แก่ กลุ่มราคา 3.01-5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.1 และกลุ่มราคา 2.01-3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.9 ของหน่วยเหลือขาย โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดและบ้านเดี่ยว

ลำพูน

ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดลำพูนช่วงครึ่งปีแรก 2568 มีจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 1,042 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 2,702 ล้านบาท โดยหน่วยเปิดขายใหม่มีจำนวนเพียง 189 หน่วย มีมูลค่าอยู่ที่ 543 ล้านบาท ขณะที่ยอดขายใหม่มีจำนวน 161 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 136.8 คิดเป็นมูลค่า 431 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.4 หน่วยเหลือขายสะสมมีจำนวน 881 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 268.6 มูลค่า 2,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 256.8 โดยราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ 2.9 ล้านบาทต่อหน่วย ขณะที่ราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 2.6 ล้านบาทต่อหน่วย โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มราคาตั้งแต่ 2.01-3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.3 โดยเฉพาะบ้านเดี่ยว

เชียงราย

ครึ่งแรกปี 2568 จังหวัดเชียงรายมีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 2,622 หน่วย มูลค่า 10,310 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -4.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -5.2 โดยไม่มีหน่วยเปิดขายใหม่ ขณะที่ยอดขายใหม่มีจำนวน 122 หน่วย จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 คิดเป็นมูลค่า 420 ล้านบาท หน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 2,500 หน่วย มูลค่า 9,891 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -5.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -5.8 ในขณะที่ราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 4.0 ล้านบาทต่อหน่วย กลุ่มระดับราคาตั้งแต่ 2.01-3.00 ล้านบาท และ 3.01-5.00 ล้านบาท หน่วยเหลือขายสะสม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.2 และร้อยละ 30.9 ของหน่วยเหลือขาย ตามลำดับ โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว

พิษณุโลก

จังหวัดพิษณุโลกมีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 3,184 หน่วย มูลค่ารวม 13,219 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.6 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.1 โดยหน่วยเปิดขายใหม่มีจำนวน 390 หน่วย มูลค่า 1,722 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 635.8 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 986.8 และยอดขายใหม่อยู่ที่ 131 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 550 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.0 ขณะที่หน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 3,053 หน่วย มูลค่า 12,668 ล้านบาท



จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.8 ราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ 4.4 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายอยู่ที่ 4.1 ล้านบาทต่อหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.2

นครสวรรค์

จังหวัดนครสวรรค์ ในช่วงครึ่งปีแรก 2568 มีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 1,697 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 8,632 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.7 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 190.7 โดยมีการเปิดขายใหม่เพียง 77 หน่วย มูลค่า 208 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -84.2 แต่มูลค่าลดลงร้อยละ -84.8 มียอดขายใหม่อยู่ที่ 437 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,938 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.7 ขณะที่หน่วยเหลือขายสะสมมีจำนวน 1,260 หน่วย มูลค่า 6,694 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.2 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 278.0 ราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ 2.7 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนราคาของหน่วยเหลือขายอยู่ที่ 5.3 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ หน่วยเหลือขายอยู่ในกลุ่มราคาตั้งแต่ 2.01-3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.7 และราคาตั้งแต่ 5.01-7.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.7 โดยเฉพาะในบ้านเดี่ยว