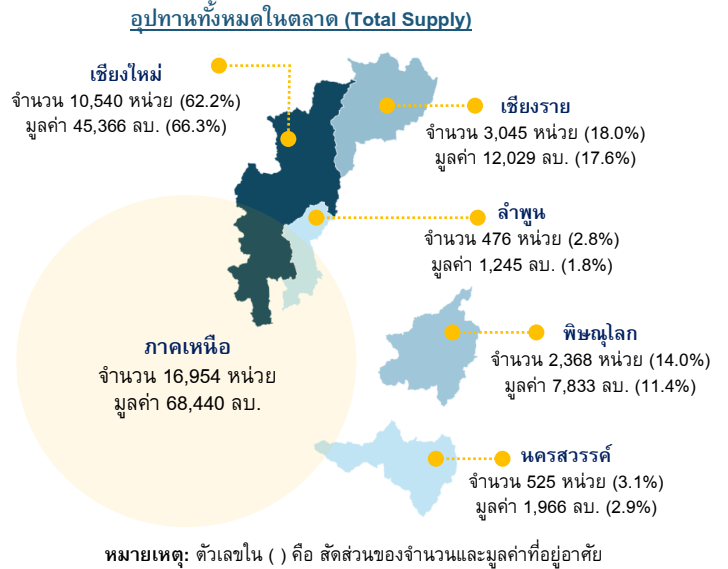




สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2566

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย เชียงใหม่ เชียงราย นครสวรรค์ พิษณุโลก และลำพูน ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในปี 2566 มีที่อยู่อาศัยจำนวน (Total Supply) 16,954 หน่วย เพิ่มขึ้น 1.9%YoY มีมูลค่ารวม 68,440 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.1%YoY ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่เชียงใหม่ ทั้งจำนวนหน่วย คิดเป็นสัดส่วน 62.2% และมูลค่าโครงการ คิดเป็นสัดส่วน 66.3% หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 89.4% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 15,159 หน่วย มูลค่า 63,151 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 61.3% ตามด้วยบ้านแฝด 18.9% ทาวน์เฮาส์ 16.4% และอาคารพาณิชย์ 3.4% ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีก 10.6% เป็นอาคารชุด จำนวน 1,795 หน่วย มูลค่า 5,289 ล้านบาท โดยจังหวัดลำพูนมีอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 108.8%YoY และ 155.1%YoY ซึ่งเป็นการเพิ่มจากโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรทั้งหมด โดยเฉพาะบ้านแฝดที่เติบโตมากที่สุด จำนวน 38 หน่วย เพิ่มขึ้น 660.0%YoY มูลค่า 130 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,344.4%YoY



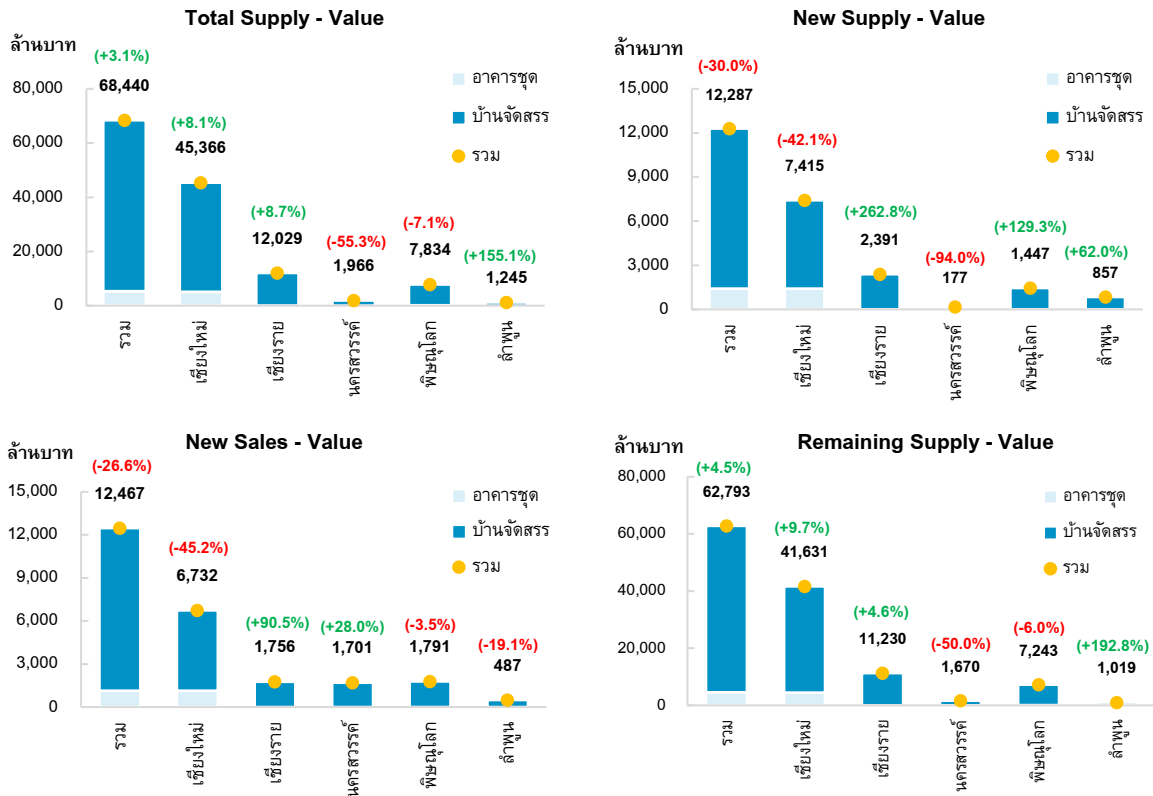
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2566 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2565



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2566 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2565

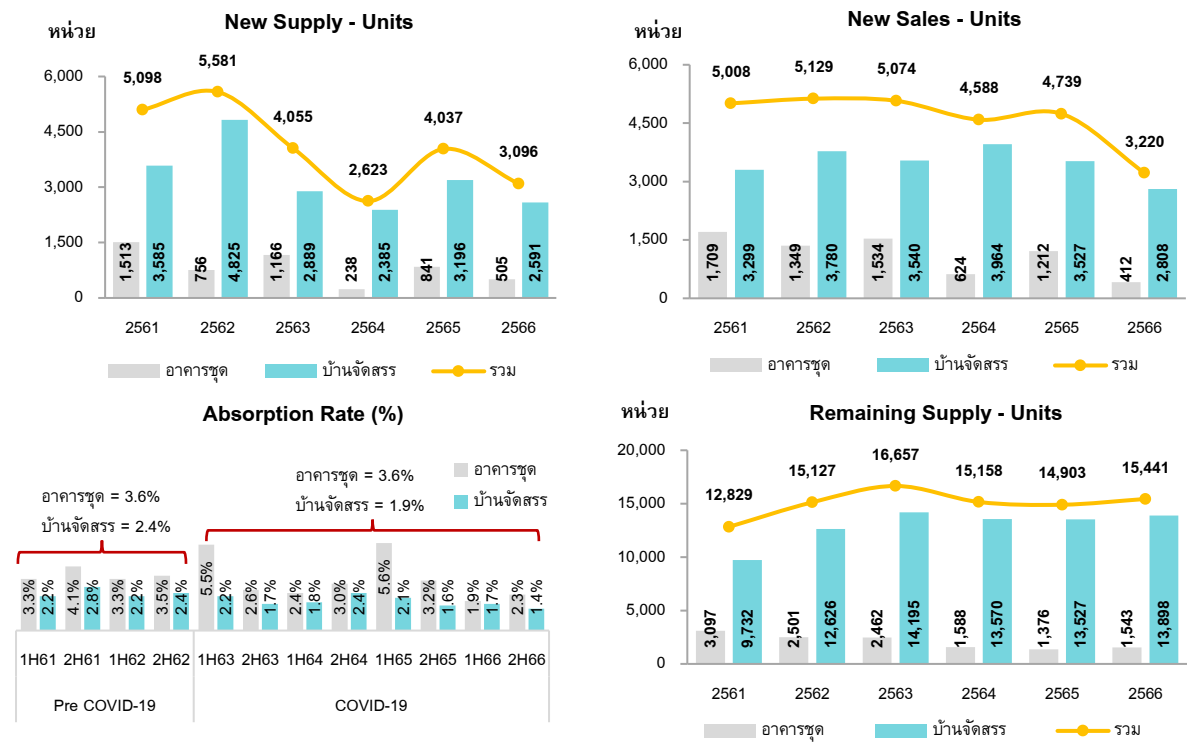
สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2566 มีทั้งสิ้น 3,096 หน่วย มูลค่า 12,287 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 23.3%YoY และ 30.0%YoY ตามลำดับ จากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่หดตัวมากเป็นสำคัญ โดยอาคารชุดมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 505 หน่วย ลดลง 40.0%YoY มูลค่า 1,420 ล้านบาท ลดลง 44.6%YoY ขณะเดียวกันโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรก็หดตัวสูงเช่นกัน มีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 2,591 หน่วย ลดลง 18.9%YoY ด้วยมูลค่า 10,867 ล้านบาท ลดลง 27.5%YoY โดยสัดส่วนใหญ่ราว 55.5% เปิดขายในเชียงใหม่ จำนวน 1,705 หน่วย ลดลง 42.5%YoY และส่วนใหญ่เป็นกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 1,200 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 70.0% ของอุปทานที่เปิดขายในจังหวัดเชียงใหม่ ในขณะที่จังหวัดเชียงรายและพิษณุโลกมีอุปทานเปิดขายใหม่เติบโตสูง โดยเป็นโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรทั้งหมด แบ่งเป็นโครงการในจังหวัดเชียงราย จำนวน 599 หน่วย เพิ่มขึ้น 383.1%YoY และพิษณุโลก จำนวน 468 หน่วย เพิ่มขึ้น 280.5%YoY

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ปี 2566 พบว่า ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 3,220 หน่วย ลดลง 32.1%YoY มูลค่า 12,467 ล้านบาท ลดลง 26.6%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 412 หน่วย (ลดลง 66.0%YoY) มูลค่า 1,141 ล้านบาท (ลดลง 66.9%YoY) และโครงการบ้านจัดสรร 2,808 หน่วย (ลดลง 20.4%YoY) มูลค่า 11,326 ล้านบาท (ลดลง 16.4%YoY) โดยยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 1,998 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วน 71.0%) มูลค่า 8,946 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วน 78.0%) สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้อยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก และหากพิจารณาทำเลที่มียอดขายสูงสุด 5 อันดับ ได้แก่ สันทราย ในเมืองเชียงราย แม่ใจ ม.พายัพ และสารภี ตามลำดับ



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เปิดเผยว่า ในปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปรับดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อน โดยคาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 3,142 หน่วย มูลค่า 12,487 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,629 หน่วย มูลค่า 11,047 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 512 หน่วย มูลค่า 1,440 ล้านบาท โดยภาพรวมจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น 1.5%YoY และคาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 4,105 หน่วย มูลค่า 17,323 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,034 หน่วย มูลค่า 14,360 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 1,071 หน่วย มูลค่า 2,963 ล้านบาท โดยยอดขายใหม่อาจมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 27.5%YoY และอัตราดูดซับจะขยับขึ้นเล็กน้อยเป็น 1.8% โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในโครงการประเภทอาคารชุด ซึ่งคาดว่าจะเพิ่มจาก 1.9% ในปี 2566 เป็นร้อยละ 4.3% ในปี 2567 ขณะที่อัตราดูดซับโครงการแนวราบหรือโครงการบ้านจัดสรรยังคงทรงตัวอยู่ที่ 1.5%

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2561-2566



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@hbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงศ์ พันทวีศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตนา ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ฉบับ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

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