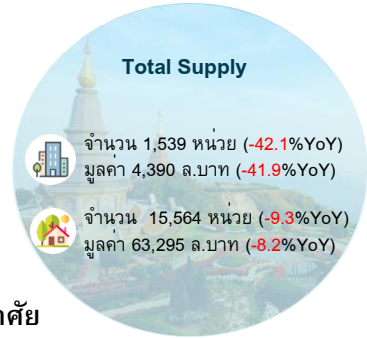




## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือในช่วงครึ่งแรกปี 2566

- สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งแรกปี 2566 รวบรวมโดยผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือครอบคลุม 5 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย นครสวรรค์ พิษณุโลก และลำพูน จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัย

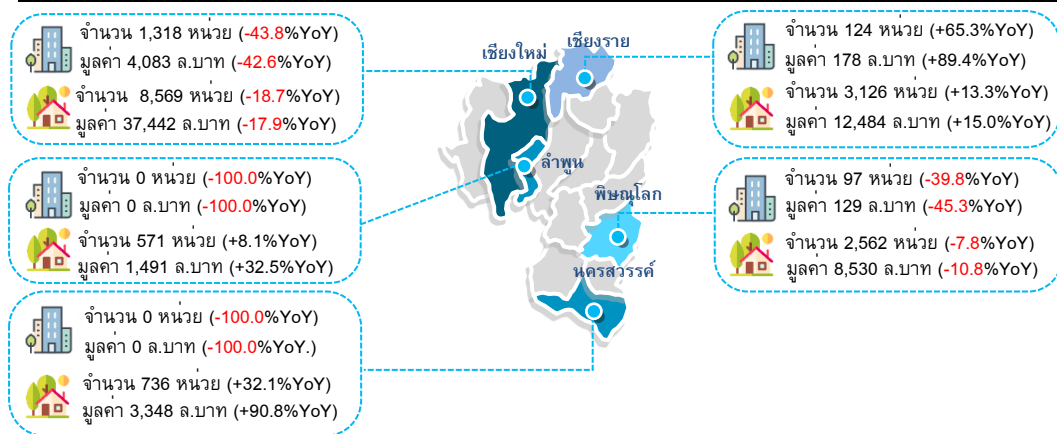


ทั้งสิ้น **17,103** หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม **67,685** ล้านบาท หากจำแนกออกเป็นรายประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 9.0% หรือ 1,539 หน่วยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในขณะที่กลุ่มใหญ่อีก 91.0% หรือ 15,564 หน่วยเป็นกลุ่มบ้านจัดสรรซึ่งเมื่อพิจารณาในกลุ่มย่อยของบ้านจัดสรร พบว่าส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 57.1% (9,763 หน่วย) รองลงมาคือบ้านแฝด 16.8% (2,881 หน่วย) ทาวน์เฮ้าส์ 13.8% (2,356 หน่วย) และอาคารพาณิชย์ 3.3% (564 หน่วย) ตามลำดับ สะท้อนได้ว่าบ้านจัดสรรโดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยวยังคงเป็นกลุ่มหลักสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ทั้งนี้ จังหวัดที่มีความโดดเด่นครึ่งแรกปี 2566 ได้แก่ เชียงราย นครสวรรค์ และลำพูน ซึ่งเป็นจังหวัดที่นักพัฒนาอสังหาฯ เข้าไปพัฒนาตลาดบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

- สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

สถานการณ์ด้านอุปทานเมื่อพิจารณาแยกเป็นรายจังหวัด พบว่า เชียงใหม่เป็นพื้นที่หลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยภาคเหนือทั้งที่อยู่ในกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรรอย่างชัดเจน โดยอุปทานในเชียงใหม่ ครึ่งแรกปี 2566 มีทั้งสิ้น **9,887** หน่วย คิดเป็นมูลค่า **41,525** ล้านบาท รองลงมาเป็นอุปทานในจังหวัดเชียงรายที่มีทั้งสิ้น 3,250 หน่วย มูลค่า 12,662 ล้านบาท อุปทานในจังหวัดพิษณุโลก 2,659 หน่วย มูลค่า 8,659 ล้านบาท ขณะที่นครสวรรค์มีอุปทานอยู่ที่ 736 หน่วย มูลค่า 3,348 ล้านบาท สำหรับลำพูน แม้จะมีข้อจำกัดเนื่องจาก REIC เพิ่งเริ่มสำรวจตลาดในปี 2565 เป็นครั้งแรก แต่เป็นจังหวัดที่น่าจับตามองอีกจังหวัดหนึ่งสำหรับกลุ่มนักพัฒนาอสังหาฯ สะท้อนได้จากอุปทานในตลาดที่มีทั้งสิ้น 571 หน่วย มูลค่า 1,491 ล้านบาท และทั้งหมดอยู่ในกลุ่มบ้านจัดสรร

รูปที่ 1 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยภาคเหนือแยกรายจังหวัด ในช่วงครึ่งแรกปี 2566



ที่มา : REIC

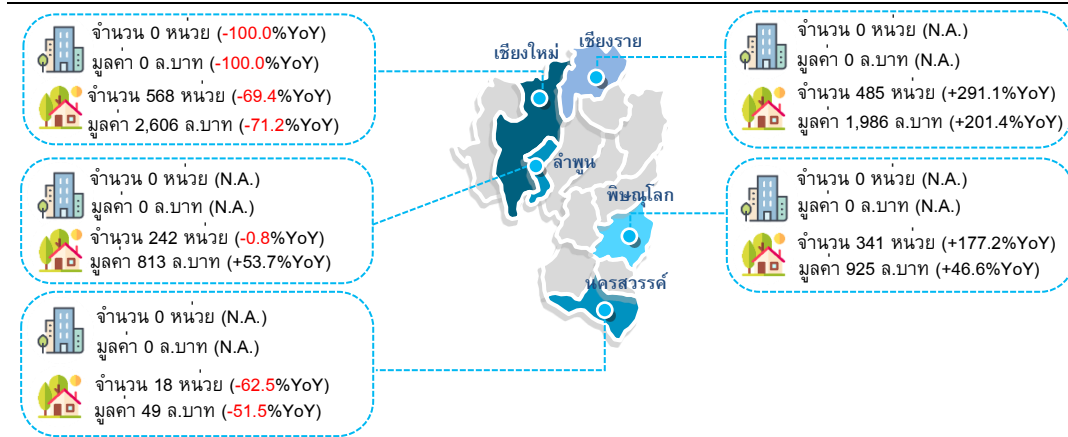
Disclaimer:

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

## • สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาด (New Supply)

ครั้งแรกปี 2566 มีอุปทานเข้าใหม่ในตลาดทั้งสิ้น 1,654 หน่วย ลดลง 47.8%YoY คิดเป็นมูลค่า 6,379 ล้านบาท ทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร ส่วนใหญ่กระจายในพื้นที่ต่าง ๆ ของเชียงราย ตั้งแต่โซนในเมืองเชียงราย รองลงมา คือ เชียงใหม่ โซนบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด แม่น้ำน่านฝั่งตะวันตก (ทะเลแก้ว) และพื้นที่เชียงใหม่โซนในเมือง ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.01-3 ล้านบาท ซึ่งโครงการบ้านเข้าใหม่ในตลาดส่วนใหญ่ถูกพัฒนาโดยผู้ประกอบการท้องถิ่น ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจังหวัดอื่นๆ พบว่า จังหวัดเชียงใหม่ นครสวรรค์ และลำพูน เปิดตัวโครงการใหม่น้อยกว่าปีก่อน อุปทานบ้านจัดสรรใหม่ในจังหวัดเชียงรายอยู่ในโซนเมืองเชียงรายเป็นหลัก ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.01-3 ล้านบาท อุปทานบ้านจัดสรรใหม่ในเชียงใหม่อยู่ในโซนบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ดเป็นหลัก ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3.01-5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จังหวัดเชียงรายมีการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวที่โดดเด่นมาก ครั้งแรกปี 2566 สะท้อนได้จากอุปทานเข้าใหม่ที่มีทั้งสิ้น 485 หน่วย เพิ่มขึ้น 291.1%YoY ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3.01-5 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีจังหวัดพิษณุโลกที่มีการเปิดตัวบ้านจัดสรรใหม่ทั้งสิ้น 341 หน่วย เพิ่มขึ้น 177.2%YoY ระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 3.01-5 ล้านบาท สะท้อนให้เห็นว่า เชียงรายและพิษณุโลกมีการเติบโตของตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวที่น่าสนใจ

รูปที่ 2 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาดแยกจังหวัด ครั้งแรกปี 2566



ที่มา : REIC, Note\* (N.A.) ข้อมูลของครั้งแรกปี 2565 มีค่าเป็น 0 จึงไม่สามารถคำนวณ %YoY ได้

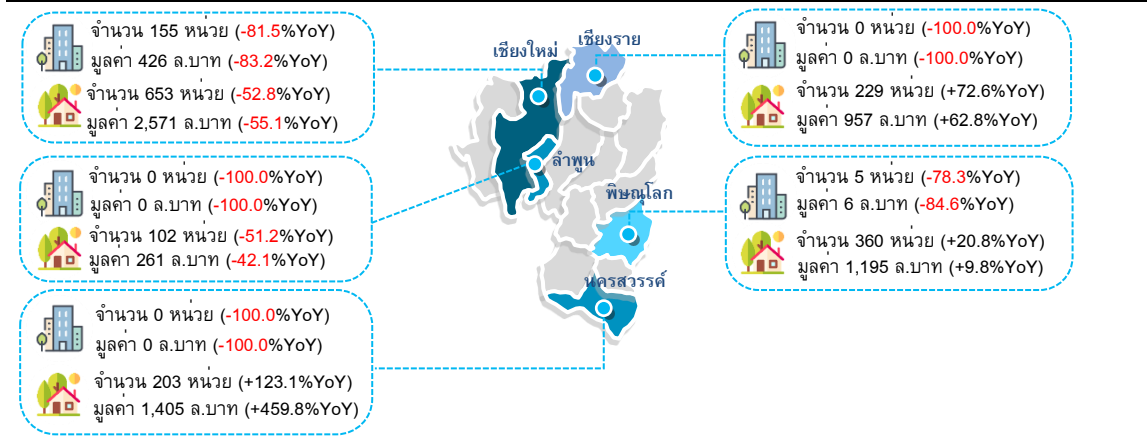
## • สถานการณ์ด้านยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาด (New Sales)

ยอดขายใหม่ที่เกิดขึ้น ครั้งแรกปี 2566 พบว่า มียอดขายทั้งสิ้น 1,707 หน่วย ลดลง 43.1%YoY มูลค่า 6,821 ล้านบาท โดย 90.6% มาจากยอดขายบ้านจัดสรร และอีก 9.4% มาจากการขายอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณายอดขายบ้านจัดสรรที่เติบโตมากที่สุด ได้แก่ จังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งขายไปทั้งหมด 203 หน่วย เพิ่มขึ้น 123.1%YoY มูลค่า 1,405 ล้านบาท โดยเฉพาะบ้านจัดสรรในโซนดริมแลนด์เป็นหลัก ซึ่งระดับราคาโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 3.01-5 ล้านบาท ขณะที่เชียงใหม่และลำพูนมียอดขายบ้านจัดสรรที่ลดลงราวครึ่งหนึ่งจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณายอดขายอาคารชุด พบว่า ตลาดอาคารชุดในเชียงใหม่ แม้ว่ายอดขายจะลดลงจากปีก่อนแต่ยังคงได้รับความนิยมจากผู้บริโภคทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะผู้ที่สนใจซื้อในโซนเมืองเชียงใหม่ โดยระดับราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 2.01-3 ล้านบาท

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

**รูปที่ 3** ภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาดแยกรายจังหวัด ครึ่งแรกปี 2566



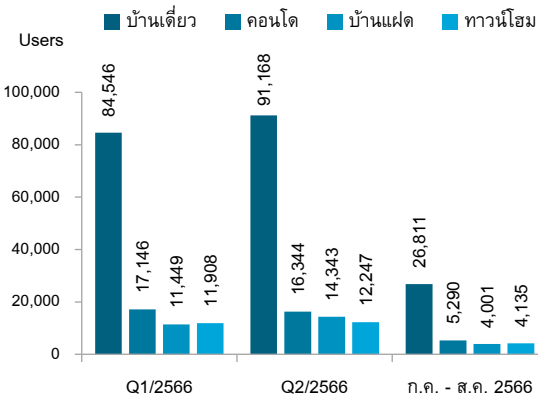
ที่มา : REIC

## พฤติกรรมผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ

- สำหรับความสนใจตลาดที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ พบว่า ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 ผู้บริโภคส่วนใหญ่ให้ความสนใจบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮมสูงขึ้นจากไตรมาสแรก 7.83%, 25.28% และ 2.85% ตามลำดับ ขณะที่มีความสนใจคอนโดลดลง 4.68% ทั้งนี้ผู้บริโภคสนใจบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮมที่เปิดการขายอยู่ในขณะที่คอนโด ผู้บริโภคสนใจโครงการที่ปิดการขายแล้ว

**รูปที่ 4** การค้นหาที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่

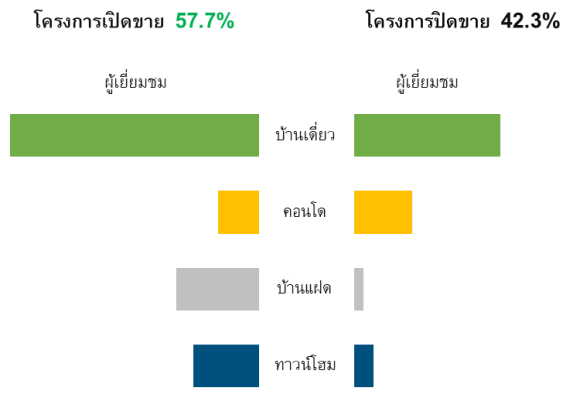
ม.ค. - ส.ค. 2566



ที่มา : Baania.com

**รูปที่ 5** การค้นหาที่อยู่อาศัยตามสถานะการขาย

ม.ค. - ส.ค. 2566



## ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นางสาวศรีอำไพ อิงคกิตติ ([sri-ampai@lhbank.co.th](mailto:sri-ampai@lhbank.co.th))

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

### Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง