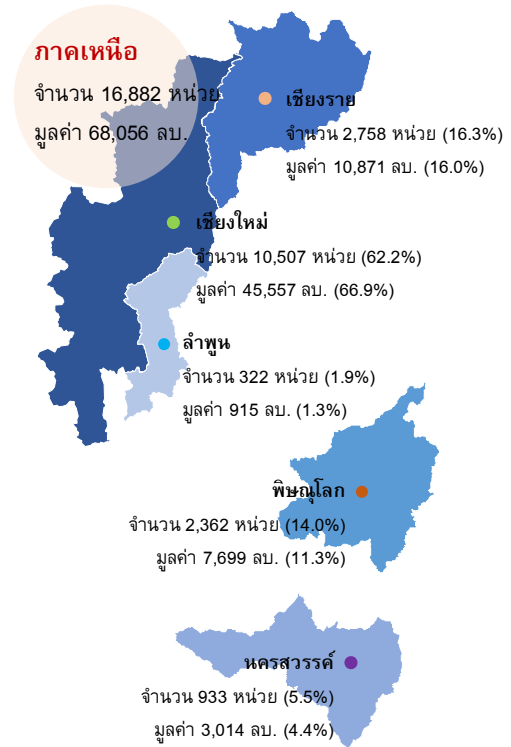


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือครึ่งแรกปี 2567

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

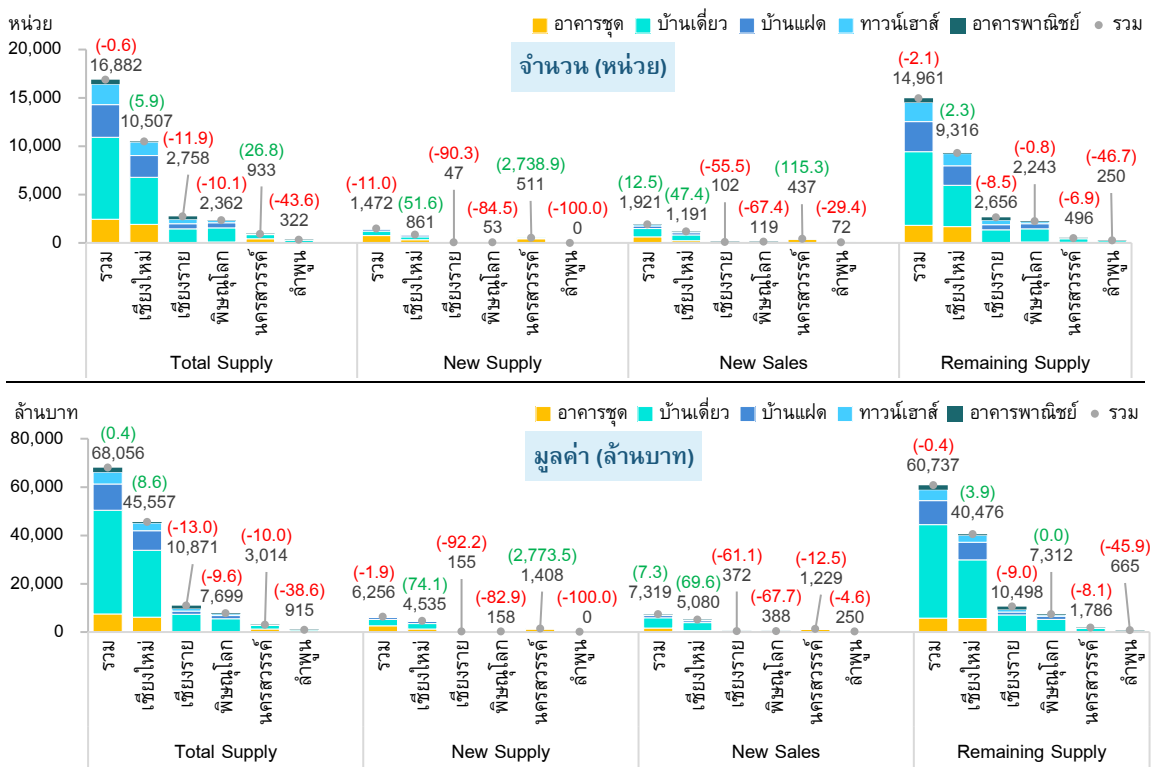
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคเหนือ 5 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่, เชียงราย, พิชญโลก, นครสวรรค์ และ ลำพูน ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในช่วงครึ่งแรกของปี พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 16,882 หน่วย ลดลง 0.6%YoY ด้วยมูลค่ารวม 68,056 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.4%YoY โดยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่กว่า 60% กระจุกตัวอยู่ใน จ. เชียงใหม่ มีจำนวน 10,507 หน่วย มูลค่า 45,557 ล้านบาท ขยายตัว 5.9%YoY และ 8.6%YoY ตามลำดับ รองลงมาเป็น จ. เชียงราย มีสัดส่วนอยู่ที่ราว 16% ด้วยจำนวน 2,758 หน่วย มูลค่า 10,871 ล้านบาท ปรับลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ตามมาด้วย จ. พิชญโลก มีจำนวนที่อยู่อาศัย 2,362 หน่วย มูลค่า 7,699 ล้านบาท ปรับลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าเช่นกัน อันดับ 4 จ. นครสวรรค์ มีจำนวน 933 หน่วย เพิ่มขึ้น 26.8%YoY มูลค่า 3,014 ล้านบาท ลดลง 10.0%YoY ส่วนลำพูนมีสัดส่วนที่ราว 1% จำนวน 322 หน่วย มูลค่า 915 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยที่อยู่อาศัยกว่า 70% ในภาคเหนือเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

รูปที่ 1 ภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาด 1H67



ที่มา : REIC *ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลง (%YoY)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาพภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

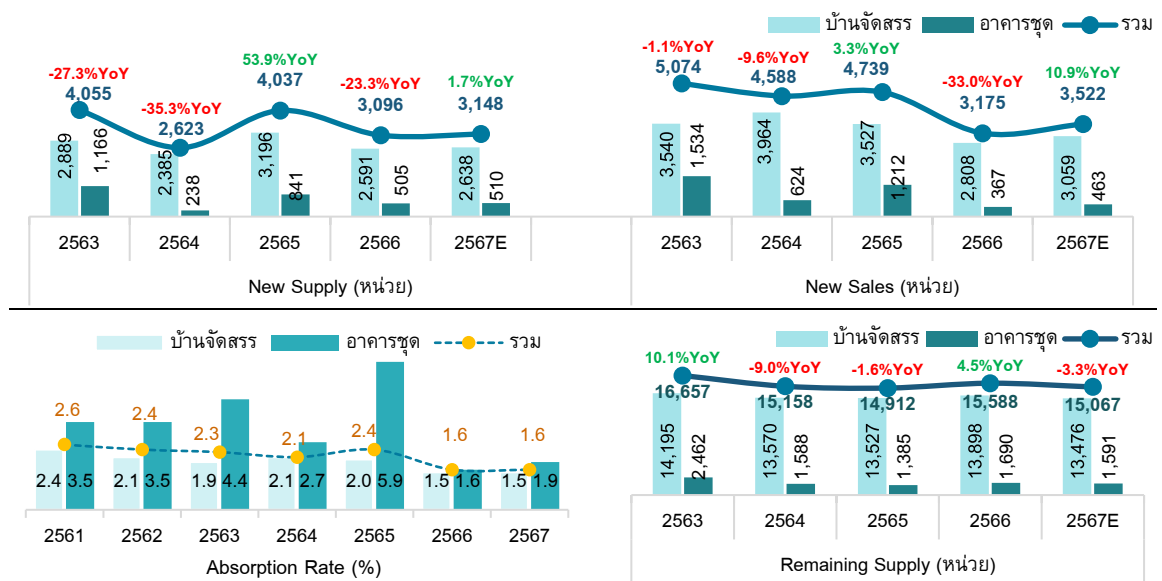


สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) พบว่า หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 1,472 หน่วย ลดลง 11.0%YoY มูลค่ารวม 6,256 ล้านบาท ลดลง 1.9%YoY ซึ่งมีเพียง จ.ลำพูนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ โดย 52.4% ของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมดเป็นอาคารชุดจำนวน 771 หน่วย และกว่า 80% เป็นกลุ่มผู้ประกอบการในตลาด ขณะที่แนวราบ 70% เป็นผู้ประกอบการนอกตลาด มีบ้านเดี่ยว 458 หน่วย บ้านแฝด 192 หน่วย ทาวน์เฮาส์ 51 หน่วย ไม่มีอาคารพาณิชย์เปิดใหม่ โดยอาคารชุด 57.3% เปิดใน จ.นครสวรรค์ ทั้งหมดอยู่ในโซนทำเลสวรรคร์วิถี และที่เหลือ 42.7% อยู่ใน จ.เชียงใหม่ ขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่เปิดใน จ.เชียงใหม่ เป็นสำคัญ และส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งปีแรก มีจำนวน 1,921 หน่วย มูลค่ารวม 7,319 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.5%YoY และ 7.3%YoY ตามลำดับ เป็นการปรับเพิ่มขึ้นตามยอดขายอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ขณะที่ยอดขายบ้านจัดสรรมีเพียงบ้านแฝดที่ยังขยายตัวได้ โดยมีอาคารชุดขายได้ 622 หน่วย มูลค่า 1,699 ล้านบาท บ้านจัดสรร 1,299 หน่วย มูลค่า 5,620 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 873 หน่วย บ้านแฝด 252 หน่วย ทาวน์เฮาส์ 160 หน่วยและอาคารพาณิชย์ 14 หน่วย สำหรับจำนวนอาคารชุดที่ขายได้ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท โดยทำเลสวรรคร์วิถี จ.นครสวรรค์ ขายได้สูงสุด รองลงมาเป็นสันทราย จ.เชียงใหม่ ส่วนบ้านจัดสรรขายได้มากอยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาท ทำเลขายดีได้แก่ แม่ใจ สันทราย หางดงตอนล่างและ ม.พ่ายัพ ทั้งนี้ ในจำนวนยอดขายได้ใหม่ 59.8% เป็นผู้ประกอบการนอกตลาดและ 40.2% เป็นผู้ประกอบการในตลาด โดยมีเพียงยอดขายใน จ.เชียงใหม่ ที่ยังขยายตัวได้ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ขณะที่ จ.นครสวรรค์ ด้านจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นจากอาคารชุด ด้านมูลค่ายังหดตัว ส่วน จ.เชียงใหม่, จ.พิษณุโลก และ จ.ลำพูน หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า

REIC เปิดเผยว่าตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือในครึ่งปีแรกได้รับแรงผลักดันจากยอดขายใน จ.เชียงใหม่ ที่เริ่มฟื้นตัวเป็นสำคัญ และคาดว่าในปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัดจะมีจำนวนเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นไม่มากนักเนื่องจากผู้ประกอบการยังกังวลกับภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ยังชะลอตัว ส่วนยอดขายคาดว่าจะปรับดีขึ้นใน จ.เชียงใหม่ เป็นหลัก ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายลดลงได้เล็กน้อย ทั้งนี้ ยังต้องติดตามผลกระทบจากหน้าท่วมที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยให้อาจยังฟื้นตัวได้ลำบาก

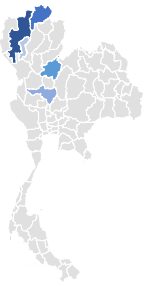
รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2563-2567E



ที่มา : REIC

Disclaimer:

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



ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตศว์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



รัทนาล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

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

Disclaimer:

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