



12 กันยายน 2567

สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ครึ่งแรก ปี 2567 เชียงใหม่เริ่มฟื้นตัว แต่คาดการณ์ปี 2567 หน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น10.9%

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ของจังหวัดภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา พิษณุโลก นครสวรรค์ และลำพูน โดยภาพรวมพบว่าที่อยู่อาศัยพร้อมขายจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.6 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 จำนวนหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่มีสัดส่วนลดลงร้อยละ -2.1 คาดการณ์ภาพรวมตลอดปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนประมาณ 3,148 หน่วย มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 3,522 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 และหน่วยเหลือขายจะลดลงร้อยละ -3.3 ทั้งหมดนี้เป็นแรงผลักดันจากการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัด ซึ่ง REIC ดำเนินการต่อเนื่องจากปี 2557 - ปัจจุบัน พบว่าสถานการณ์ในช่วงครึ่งแรก ปี 2567 โดยภาพรวมมีที่อยู่อาศัยพร้อมขายสะสมจำนวนทั้งสิ้น 16,882 หน่วย จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.6 มีมูลค่า 68,056 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 14,436 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.2 มูลค่า 60,540 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.8 และโครงการอาคารชุดจำนวน 2,446 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.1 มูลค่า 7,516 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 78.1

จำนวนดังกล่าวร้อยละ 62.2 เป็นที่อยู่อาศัยเสนอขายในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีจำนวน 10,507 หน่วย มูลค่ารวม 45,556 ล้านบาท ร้อยละ 16.3 อยู่ในจังหวัดเชียงราย จำนวน 2,758 หน่วย มูลค่า 10,872 ล้านบาท ร้อยละ 14.0 อยู่ในจังหวัดพิษณุโลก จำนวน 2,362 หน่วย มูลค่า 7,700 ล้านบาท ร้อยละ 5.5 อยู่ในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 933 หน่วย มูลค่า 3,014 ล้านบาท และร้อยละ 1.9 อยู่ในจังหวัดลำพูนจำนวน 322 หน่วยมูลค่า 915 ล้านบาท

โครงการที่เปิดขายใหม่ ใน 5 จังหวัดภาคเหนือ ช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีจำนวน 1,472 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.0 มูลค่า 6,255 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.9 ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 701 หน่วยลดลงร้อยละ -57.6 มูลค่า 3,702 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -42.0 โครงการอาคารชุดจำนวน 771 หน่วย มูลค่า 2,554 ล้านบาท ซึ่งเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าไม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เลยแม้แต่โครงการเดียว

สำหรับยอดที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในภาพรวม 5 จังหวัดภาคเหนือ ช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่ามีจำนวน 1,921 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 มูลค่า 7,319 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1,299 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.0 มูลค่า 5,620 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.0 และโครงการอาคารชุดจำนวน 622 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 288.8 มูลค่า 1,699 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 293.0

ทั้งนี้หากพิจารณารายละเอียดตามประเภทที่อยู่อาศัยจะพบว่า อัตราดูดซับต่อเดือนทุกประเภท ทุกระดับราคา ปรับขึ้นจากร้อยละ 1.4 ในครึ่งหลังปี 2566 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.9 ในครึ่งแรกปี 2567 แต่ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ปี 2563-ปัจจุบันซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.0 โดยอัตราดูดซับต่อเดือนประเภทโครงการบ้านจัดสรร มีการปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยโดยเพิ่มจาก



ร้อยละ 1.4 ในครึ่งหลังปี 2566 เป็นร้อยละ 1.5 ในครึ่งแรกปี 2567 แต่ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ระหว่างปี 2563 ถึงปัจจุบันซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 1.8 ขณะที่อัตราดูดซับโครงการอาคารชุดมีทิศทางที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยปรับเพิ่มจากร้อยละ 1.8 ในครึ่งหลังปี 2566 เป็นร้อยละ 4.2 ในครึ่งแรกปี 2567 โดยสูงกว่าอัตราเฉลี่ยในช่วงปี 2563 ถึงปัจจุบันโดยมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.6

จากการที่ภาคเหนือที่ยอดขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ได้ทำให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายใน 5 จังหวัดภาคเหนือมีจำนวนทั้งสิ้น 14,961 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.1 มูลค่า 60,737 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.4 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 13,137 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.3 มูลค่า 54,920 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.9 ขณะที่โครงการอาคารชุดจำนวน 1,824 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 มูลค่า 5,817 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.5

จำนวนดังกล่าวร้อยละ 62.3 เป็นที่อยู่อาศัยเหลือขายในจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 9,316 หน่วย มูลค่ารวม 40,476 ล้านบาท ร้อยละ 17.8 อยู่ในจังหวัดเชียงรายจำนวน 2,656 หน่วย มูลค่า 10,499 ล้านบาท ร้อยละ 15.0 อยู่ในจังหวัดพิษณุโลกจำนวน 2,243 หน่วยมูลค่า 7,311 ล้านบาท ร้อยละ 3.3 อยู่ในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 496 หน่วย มูลค่า 1,786 ล้านบาท และร้อยละ 1.7 อยู่ในจังหวัดลำพูน จำนวน 250 หน่วย มูลค่า 665 ล้านบาท

“เมื่อพิจารณาความเคลื่อนไหวด้านการขายเฉพาะในช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่า 5 จังหวัดภาคเหนือภาพรวมปรับตัวดีขึ้น โดยมียอดขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 เป็นการเพิ่มขึ้นของโครงการอาคารชุดร้อยละ 288.8 เพิ่มขึ้นในขณะที่กลุ่มบ้านแนวราบ มีการขายตัวของยอดขายใหม่ในประเภทบ้านแฝดร้อยละ 37.0 ในขณะที่อาคารพาณิชย์มีความเคลื่อนไหวด้านการขายลดลงถึงร้อยละ -77.4 บ้านเดี่ยว ยอดขายใหม่ลดลงร้อยละ -21.5 และทาวน์เฮ้าส์ ลดลงร้อยละ -15.3 แต่เมื่อพิจารณาในรายจังหวัดจะพบว่า เชียงใหม่มีการฟื้นตัวในทิศทางที่ชัดเจนที่สุด โดยภาพรวมมียอดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 หรือขายได้ใหม่จำนวน 1,191 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 5,080 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในสัดส่วนใกล้เคียงกันคือร้อยละ 47.3 และร้อยละ 47.7 ตามลำดับ และเห็นการฟื้นตัวในกลุ่มของบ้านแฝด ที่มีการฟื้นตัวด้านการขายสูงถึงร้อยละ 95.5 บ้านเดี่ยว ยอดขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.4 และทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.5 คงมีเพียงอาคารพาณิชย์เท่านั้นที่มียอดขายใหม่ลดต่ำลงถึงร้อยละ -87.1 ขณะที่ภาพรวมยอดขายได้ใหม่ในพื้นที่จังหวัดเชียงรายมีทิศทางปรับลดลงทุกประเภทที่อยู่อาศัยและลดลงในสัดส่วนที่สูงมากโดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด”

ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ สรุปโดยภาพรวมพบว่าในครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 10,507 หน่วย เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 5.9 มูลค่ารวม 45,556 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 โดยมีจำนวนหน่วยเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 8,588 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.1 มูลค่า 39,378 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 1,919 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.6 มูลค่า 6,178 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 861 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.6 มูลค่าโครงการรวม 4,535 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.0 ซึ่งเป็นการลดลงของโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 532 หน่วย หรือร้อยละ -6.3 มูลค่าโครงการรวม 3,211 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.2 และเป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 329 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 1,324 ล้านบาท ซึ่งเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าไม่มีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดเลย



ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่จำนวนทั้งสิ้น 1,191 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 มูลค่ารวม 5,080 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.5 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 962 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.3 มูลค่า 4,483 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.4 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 229 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.7 มูลค่า 597 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากจำนวนโครงการเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดมากกว่าหน่วยขายได้ใหม่ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยคงค้างเหลือขายในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 9,316 หน่วย จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 มูลค่าโครงการ 40,476 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 7,626 หน่วย มูลค่า 34,895 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -4.0 มูลค่าลดลงร้อยละ -1.1 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 1,690 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.3 มูลค่า 5,581 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.6

เมื่อพิจารณาลงรายละเอียดตามรายพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรกพบว่า

อันดับ 1 โซนอำเภอสันทราย มีอยู่ที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุดจำนวน 1,737 หน่วย มูลค่า 6,713 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนอำเภอแม่ใจจำนวน 1,617 หน่วย มูลค่า 5,280 ล้านบาท

อันดับ 3 โซน ม.พ่ายัพ จำนวน 1,227 หน่วย มูลค่า 6,188 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด จำนวน 1,208 หน่วย มูลค่า 5,631 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนสารภี จำนวน 1,192 หน่วย มูลค่า 5,644 ล้านบาท

เป็นที่น่าสังเกตว่าอำเภอสันทรายและอำเภอแม่ใจแม้จะเป็นโซนที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุดเป็นอันดับ 1 และอันดับ 2 แต่อัตราดูดซับยังคงอยู่ในระดับที่สูงที่สุดในพื้นที่เสนอขายทั้งหมดคือร้อยละ 2.4

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรกยังคงสอดคล้องกับโซนที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุด

อันดับ 1 โซนสันทราย จำนวน 1,490 หน่วย มูลค่า 5,516 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนแม่ใจ จำนวน 1,380 หน่วย มูลค่า 4,609 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนบ่อสร้าง-ดอยสะเก็ด จำนวน 1,117 หน่วย มูลค่า 5,195 ล้านบาท

อันดับ 4 โซน ม.พ่ายัพ จำนวน 1,087 หน่วย มูลค่า 5,311 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนสารภี จำนวน 1,085 หน่วย มูลค่า 5,213 ล้านบาท

โดยที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุดอยู่ในกลุ่มราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนถึง 2,888 หน่วย และระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวนเหลือขาย 3,440 หน่วย ร้อยละ 39.5 เป็นบ้านเดี่ยว และร้อยละ 20.8 เป็นอาคารชุด

ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงราย ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 2,758 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.9 มูลค่า 10,872 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.0 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 2,758 หน่วย มูลค่า 10,872 ล้านบาท โดยไม่มีการเปิดขายโครงการอาคารชุด ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกจำนวน 47 หน่วย ลดลงร้อยละ -90.3 มูลค่า 155 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -92.2

สำหรับหน่วยขายได้ใหม่พบว่า มีจำนวนทั้งสิ้น 102 หน่วย ลดลงร้อยละ -55.5 มูลค่า 372 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -61.1 ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัดเชียงรายจำนวนถึง 2,656 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.5 มูลค่า 10,499 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.0



โดย 3 ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุด ได้แก่

อันดับ 1 โซนอำเภอเมืองจังหวัดเชียงราย จำนวน 1,338 หน่วย มูลค่า 5,884 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนสนามบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 1,245 หน่วย มูลค่า 4,377 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนอำเภอแม่สาย จำนวน 159 หน่วย มูลค่า 543 ล้านบาท

โดยที่อยู่อาศัยที่เสนอขายทั้งสิ้นเป็นกลุ่มระดับราคา 2.01 - 5.00 ล้านบาท ร้อยละ 52.4 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โดยไม่มีโครงการอาคารชุดเสนอขายเลย โดยตัวเลขดังกล่าวสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกับจำนวนที่อยู่อาศัยรอการขายและในช่วงครึ่งแรกที่ผ่านมาอัตราดูดซับในพื้นที่ไม่ดีขึ้น

ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดพิษณุโลก สภาพภาพรวมพบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายเป็นอันดับ 3 ของ 5 จังหวัด โดยในช่วงครึ่งแรกที่ผ่านมาจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 2,362 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.1 มูลค่ารวม 7,700 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.6 ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 2,277 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.0 มูลค่า 7,591 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.5 โครงการอาคารชุดจำนวน 85 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.4 มูลค่า 109 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -15.4

ทั้งนี้ มีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 2,243 หน่วย มูลค่ารวม 7,311 ล้านบาท ลดลงเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,159 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.5 มูลค่า 7,203 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 และโครงการอาคารชุด 84 หน่วยลดลงร้อยละ -8.7 มูลค่า 108 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.4

สำหรับทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายสูงสุดในจังหวัดพิษณุโลก 3 อันดับแรก คือ

อันดับ 1 โซนแม่น้ำน่านฝั่งตะวันตก-ทะเลแก้ว จำนวน 729 หน่วย มูลค่า 2,219 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนหัวรอ จำนวน 551 หน่วย มูลค่า 2,131 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนบึงพระ จำนวน 313 หน่วย มูลค่า 614 ล้านบาท

ซึ่งสอดคล้องกับทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุดยังคงเป็น 3 ทำเลดังกล่าว

อันดับ 1 โซนแม่น้ำน่านฝั่งตะวันตก จำนวน 666 หน่วย มูลค่า 2,024 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนหัวรอ จำนวน 535 หน่วย มูลค่า 2,072 ล้านบาท

อันดับ 3 บึงพระ จำนวน 311 หน่วย มูลค่า 610 ล้านบาท

ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดนครสวรรค์ และจังหวัดสุพรรณบุรี สภาพภาพรวมพบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดนครสวรรค์ชะลอตัวมากพอสมควรในส่วนของบ้านจัดสรร เนื่องจากโครงการใหม่เข้ามาในตลาดน้อย แต่อัตราดูดซับกลับตกลงมา และในส่วนของหน่วยเหลือขายยังพบปัญหาในกลุ่มคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วเหลือขายเป็นจำนวนที่สูงขึ้น โดยมีหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 933 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.8 มูลค่า 3,014 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.0 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 491 หน่วย ลดลงร้อยละ -33.3 มูลค่า 1,785 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -46.7 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 442 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 718.5 มูลค่า 1,230 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,297.3

โดยเป็นโครงการเปิดขายได้ใหม่ในครึ่งแรกปี 2567 จำนวน 437 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 115.3 มูลค่า 1,229 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.6 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 45 หน่วย ลดลงร้อยละ -77.8 มูลค่า 128 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -90.9 เป็นโครงการอาคารชุด 392 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2,350 มูลค่า 1,101 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,122 และมีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 496 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.9 มูลค่า 1,786 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.1 แบ่งเป็น



โครงการบ้านจัดสรรจำนวน 446 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.3 มูลค่า 1,657 ล้านบาท ลดลงร้อยละ-14.7 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 50 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.6 มูลค่า 129 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 107.9

อย่างไรก็ตามแม้อัตราการเพิ่มขึ้นของโครงการอาคารชุดจะเพิ่มขึ้นอย่างมาก แต่ก็ไม่สร้างปัญหาให้แก่ตลาดรวม เนื่องจากเป็นโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชัดเจน และมียอดขายที่น่าพอใจ โดยคาดการณ์ว่าในปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ขณะที่ยอดขายใหม่คาดว่าจะไม่ดีขึ้น โดยภาพรวมลดลงร้อยละ -35.3 แต่เนื่องจากไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงส่งผลให้ที่อยู่อาศัยรอการขายลดลงร้อยละ -22.5 หรือเหลือเพียง 346 หน่วยเท่านั้น

เช่นเดียวกับจังหวัดลำพูนซึ่งไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2567 ขณะที่ยอดขายใหม่เพิ่มขึ้นจึงทำให้หน่วยเหลือขายมีแนวโน้มลดลง โดยอัตราดูดซับยังคงทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.7 ในขณะที่ปีก่อนหน้าอัตราดูดซับอยู่ที่ร้อยละ 3.0 โดยภาพรวมหน่วยเสนอขายลดลงและไม่มีการเปิดขายโครงการใหม่

การคาดการณ์ภาพรวมในปี 2567 โดย REIC คาดการณ์ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 5 จังหวัดภาคเหนือ จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนทั้งสิ้น 3,148 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,638 หน่วย โครงการอาคารชุด 510 หน่วย ขณะที่คาดว่าจะมีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 3,522 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,059 หน่วย และโครงการอาคารชุด 463 หน่วย รวมถึงคาดว่าอัตราดูดซับต่อเดือนทุกประเภท จะยังคงทรงตัวเช่นเดียวกับปี 2566 โดยอยู่ในระดับ 1.6 ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยรอการขายโครงการค้างมีจำนวนรวม 15,067 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 13,476 หน่วย และโครงการอาคารชุด 1,590 หน่วย ลดลงร้อยละ -3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566

โดยคาดการณ์ว่า ภาพรวมที่ดีขึ้นเกิดจากยอดขายได้ใหม่ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งประมาณการว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.3 โดยมีจำนวนประมาณ 2,179 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,721 หน่วย และโครงการอาคารชุด 458 หน่วย โดยมีอัตราดูดซับคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.6 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอัตราดูดซับกลุ่มอาคารชุดเป็นสำคัญ ในขณะที่สินค้าใหม่เข้ามาสู่ตลาดในสถานะทรงตัวโดยมีจำนวนประมาณ 1,735 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,225 หน่วย และโครงการอาคารชุด 510 หน่วย ส่งผลให้สัดส่วนที่อยู่อาศัยเหลือขายลดลงร้อยละ -6.1 โดยมีจำนวน 9,147 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรร 7,649 หน่วย และเป็นโครงการอาคารชุด 1,498 หน่วย