Real Estate Information Center (REIC)
Government Housing Bank
18th Floor, Building II, 63 Rama IX Road,
Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand
www.reic.or.th | www.taladnudbaan.com

25 เมษายน 2568

สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครึ่งหลัง ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) **ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)** รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2567 ของจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดขอนแก่น จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดมหาสารคาม จากการสำรวจ พบว่าสถานการณ์โดยรวมด้านการขายทุกจังหวัดที่ทำการสำรวจยังคงทรงตัว ยกเว้นในบางพื้นที่หรือบางทำเลที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ประเภทโครงการอาคารชุดและวิลล่า เนื่องจากเป็นทำเลที่มีศักยภาพจึงทำให้ยอดขายและอัตราดูดซับดีขึ้น โดยภาพรวมมีจำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 14,592 หน่วย มูลค่า 51,628 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 4,265 หน่วย มูลค่า 11,542 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 10,327 หน่วย มูลค่า 40,086 ล้านบาท มียอดขายได้ใหม่ 1,737 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.5 มูลค่า 5,714 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -29.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการขายได้ใหม่ที่เป็นบ้านแนวราบ 1,037 หน่วย มูลค่า 3,992 ล้านบาท และเป็นอาคารชุด 700 หน่วย มูลค่า 1,722 ล้านบาท โดยจังหวัดนครราชสีมามียอดขายได้ใหม่บ้านแนวราบสูงสุดจำนวน 372 หน่วย มูลค่า 1,482 ล้านบาท และจังหวัดขอนแก่นมียอดขายอาคารชุดสูงสุดที่ 366 หน่วย มีมูลค่าเพียง 781 ล้านบาท ขณะที่หน่วยเปิดตัวใหม่ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด มีจำนวนรวม 1,873 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 มูลค่า 5,625 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -42.9 ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ที่เป็นบ้านแนวราบ 697 หน่วย มูลค่า 2,925 ล้านบาท และเป็นอาคารชุด 1,176 หน่วย มูลค่า 2,673 ล้านบาท โดยจังหวัดขอนแก่นและอุดรธานีมีการเปิดขายโครงการใหม่ใกล้เคียงกัน บ้านแนวราบของขอนแก่นเปิดตัวใหม่ 301 หน่วย มูลค่า 978 ล้านบาท และอาคารชุด 309 หน่วย มูลค่า 702 ล้านบาท และอุดรธานีมีอาคารชุดเปิดตัวใหม่ 456 หน่วย มูลค่า 1,086 ล้าน ส่วนจังหวัดนครราชสีมาไม่มีการเปิดตัวอาคารชุดใหม่

จากการที่ภาพรวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัดมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในช่วงครึ่งหลังปี 2567 มีจำนวน 12,855 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 มูลค่า 45,914 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY) ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 9,290 หน่วย มูลค่า 36,094 ล้านบาท และเป็นโครงการอาคารชุด 3,565 หน่วย มูลค่า 9,820 ล้านบาท โดยจังหวัดนครราชสีมา เป็นจังหวัดที่มีบ้านแนวราบเหลือขายสูงสุดถึง 4,147 หน่วย มูลค่า 16,222 ล้านบาท รองลงมาคือจังหวัดขอนแก่น มีจำนวน 2,780 หน่วย มูลค่า 11,606 ล้านบาท ขณะที่จังหวัดขอนแก่นมีจำนวนหน่วยอาคารชุดเหลือขายสูงสุดจำนวน 2,223 หน่วย มูลค่า 4,713 ล้านบาท ในขณะที่จังหวัดนครราชสีมามีจำนวนอาคารชุดเหลือขายเพียง 741 หน่วยเท่านั้น แต่มีมูลค่าอาคารชุดเหลือขายสูงถึง 3,772 ล้านบาท

ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดนครราชสีมา จากผลสำรวจครึ่งหลังปี 2567 สำรวจในพื้นที่มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 5,313 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.7 มูลค่า 21,756 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 4,519 หน่วย มูลค่า 17,704 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 794 หน่วย มูลค่า 4,052 ล้านบาท โดยมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาด

จำนวน 193 หน่วย ลดลงร้อยละ -73.3 มูลค่า 877 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -86.9 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 425 หน่วย ลดลงร้อยละ -49.5 มูลค่า 1,762 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -57.7 โดยมีหน่วยเหลือขายจำนวน 4,888 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.1 มูลค่า 19,994 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.8 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 4,147 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.0 มูลค่า 16,222 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.8 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 741 หน่วยลดลงร้อยละ -8.5 มูลค่า 3,772 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.0

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในจังหวัดนครราชสีมา

อันดับ 1 โซนจอหอ จำนวน 148 หน่วย มูลค่า 530 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนในเมือง จำนวน 91 หน่วย มูลค่า 372 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนหัวทะเล จำนวน 50 หน่วย มูลค่า 142 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนปากช่อง จำนวน 32 หน่วย มูลค่า 171 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนวังกะทะ จำนวน 31 หน่วย มูลค่า 127 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก

อันดับ 1 โซนในเมือง จำนวน 1,450 หน่วย มูลค่า 5,596 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนจอหอ จำนวน 1,338 หน่วย มูลค่า 4,344 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนหัวทะเล จำนวน 633 หน่วย มูลค่า 2,143 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนปากช่อง จำนวน 410 หน่วย มูลค่า 1,768 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนสุรนารี จำนวน 334 หน่วย มูลค่า 1,236 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดขอนแก่น ในช่วงครึ่งหลังปี 2567 สำรวจในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 5,680 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.0 มูลค่า 18,282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,091 หน่วย มูลค่า 12,787 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 2,589 หน่วย มูลค่า 5,495 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 610 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.1 มูลค่า 1,680 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -23.5 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 677 หน่วย ลดลงร้อยละ -29.4 มูลค่า 1,963 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -20.7 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย 5,003 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.9 มูลค่า 16,319 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566

ทำเลที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในจังหวัดขอนแก่น

อันดับ 1 โซนในเมือง จำนวน 368 หน่วย มูลค่า 898 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนเลี่ยงเมืองสนามบิน จำนวน 118 หน่วย มูลค่า 482 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนศิลา จำนวน 55 หน่วย มูลค่า 143 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนบ้านทุ่ม-บ้านหว้า จำนวน 46 หน่วย มูลค่า 128 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนเลี่ยงเมืองบ้านค้อ จำนวน 29 หน่วย มูลค่า 113 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก

อันดับ 1 โซนในเมือง จำนวน 1,953 หน่วย มูลค่า 5,719 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนเลี่ยงเมืองสนามบิน จำนวน 1,304 หน่วย มูลค่า 5,162 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนศิลา จำนวน 598 หน่วย มูลค่า 1,582 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนบ้านหนองหลุบ จำนวน 392 หน่วย มูลค่า 1,514 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนบ้านทุ่ม-บ้านหว้า จำนวน 336 หน่วย มูลค่า 1,037 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดอุบลราชธานี สำหรับครึ่งหลังปี 2567 สำรวจในพื้นที่จังหวัดอุบลราชธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,522 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 มูลค่า 4,430 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,096 หน่วย มูลค่า 3,520 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 426 หน่วย มูลค่า 910 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 462 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 225.4 มูลค่า 1,102 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 126.7 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 172 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.4 มูลค่า 548 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -19.8 โดยมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,350 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.0 มูลค่า 3,882 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566

ทำเลพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในจังหวัดอุบลราชธานี

อันดับ 1 โซนเซ็นทรัลอุบล-ท่าบ่อ จำนวน 68 หน่วย มูลค่า 216 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนบ้านขาม จำนวน 51 หน่วย มูลค่า 151 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนนาเมือง จำนวน 34 หน่วย มูลค่า 111 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนห้วยวังนอง-ท่านิคม จำนวน 8 หน่วย มูลค่า 26 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนสนามกีฬาทุ่งบูรพา จำนวน 5 หน่วย มูลค่า 28 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก

อันดับ 1 โซนบ้านขาม จำนวน 444 หน่วย มูลค่า 1,246 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนเซ็นทรัลอุบล-ท่าบ่อ จำนวน 408 หน่วย มูลค่า 1,071 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนนาเมือง จำนวน 234 หน่วย มูลค่า 699 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนตลาดเจริญศรีอุบล จำนวน 98 หน่วย มูลค่า 248 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนห้วยวังนอง-ท่านิคม จำนวน 59 หน่วย มูลค่า 191 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดอุดรธานี โดยช่วงครึ่งหลังปี 2567 สำรวจในพื้นที่จังหวัดอุดรธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,546 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.1 มูลค่า 5,587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,090 หน่วย มูลค่า 4,501 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 456 หน่วย มูลค่า 1,086 ล้านบาท มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่

เข้าสู่ตลาดจำนวน 573 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,636.4 มูลค่า 1,882 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,896.7 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 413 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 181.0 มูลค่า 1,282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 117.7 โดยมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,133 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 มูลค่า 4,305 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในจังหวัดอุดรธานี

อันดับ 1 โซนในเมือง จำนวน 291 หน่วย มูลค่า 785 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนหมูม่น จำนวน 75 หน่วย มูลค่า 329 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนนาดี จำนวน 19 หน่วย มูลค่า 58 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนหนองบัว จำนวน 18 หน่วย มูลค่า 75 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนบ้านจั่น จำนวน 6 หน่วย มูลค่า 21 ล้านบาท

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก

อันดับ 1 โซนในเมือง จำนวน 454 หน่วย มูลค่า 1,668 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนหมูม่น จำนวน 342 หน่วย มูลค่า 1,533 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนนาดี จำนวน 144 หน่วย มูลค่า 428 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนหนองบัว จำนวน 110 หน่วย มูลค่า 424 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนบ้านจั่น จำนวน 31 หน่วย มูลค่า 99 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดมหาสารคาม สำหรับครึ่งหลังปี 2567 สำรวจในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 531 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.3 มูลค่า 1,574 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.4 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 531 หน่วย มูลค่า 1,574 ล้านบาท ไม่พบโครงการอาคารชุด โดย มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 35 หน่วย ลดลงร้อยละ -78.3 มูลค่า 84 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -77.4 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 50 หน่วย ลดลงร้อยละ -23.1 มูลค่า 159 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -20.0 มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 481 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.4 มูลค่า 1,415 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 (YoY)

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในจังหวัดมหาสารคาม

อันดับ 1 โซนท่าสองคอน จำนวน 18 หน่วย มูลค่า 61 ล้านบาท

อันดับ 2 โซน ม.ใหม่ จำนวน 16 หน่วย มูลค่า 44 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนในเมือง จำนวน 10 หน่วย มูลค่า 36 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนแวงน่าง จำนวน 5 หน่วย มูลค่า 16 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนเกิ้ง จำนวน 1 หน่วย มูลค่า 3 ล้านบาท

Real Estate Information Center (REIC)
Government Housing Bank
18th Floor, Building II, 63 Rama IX Road,
Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand
www.reic.or.th | www.taladnudbaan.com

ทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก

อันดับ 1 โซนท่าสองคอน จำนวน 207 หน่วย มูลค่า 634 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนในเมือง จำนวน 114 หน่วย มูลค่า 347 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนม.ใหม่ จำนวน 96 หน่วย มูลค่า 234 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนแวงน่าง จำนวน 41 หน่วย มูลค่า 139 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนเกิ้ง จำนวน 23 หน่วย มูลค่า 61 ล้านบาท