

30 ตุลาคม 2563

ตลาดที่อยู่อาศัย ภาคใต้ ก้าวต่อไปสู่ปี 2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในภาคใต้ ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 ซึ่งเป็นการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย โดยในช่วงที่ทำการสำรวจ พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ครึ่งแรก ปี 2563 (Total Supply) ทั้งหมด 359 โครงการ จำนวน 17,087 หน่วย มูลค่ารวม 75,375 ล้านบาท จำแนกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 275 โครงการ 11,156 หน่วย มูลค่า 46,283 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 84 โครงการ 5,931 หน่วย มูลค่า 29,092 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยเหลือขายจำนวน 15,729 หน่วย และในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 1,358 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคใต้ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายลดลงร้อยละ -12.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) และต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 Half ล่าสุด โดยเป็นการลดลงของบ้านจัดสรร ร้อยละ -3.6 และอาคารชุดร้อยละ -26.0 เมื่อพิจารณาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ มีจำนวนลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 มากถึงร้อยละ -60.5 และหน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -62.4 และหน่วยเหลือขายมีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเช่นกันร้อยละ -1.6 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2562

Total Supply ของภาคใต้ลดลงทุกจังหวัด โดยจังหวัดภูเก็ตมีการลดลงมากที่สุด ร้อยละ -16.4 รองลงมาคือจังหวัดนครศรีธรรมราช ลดลงร้อยละ -13.6 จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลดลงร้อยละ -7.5 และจังหวัดสงขลา ลดลงร้อยละ -6.8 ตามลำดับ

ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 มีโครงการเปิดขายใหม่รวม 21 โครงการ จำนวน 1,738 หน่วย มูลค่ารวม 9,484 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 19 โครงการ รวม 1,305 หน่วย มูลค่า 8,151 ล้านบาท และอาคารชุด 2 โครงการ จำนวน 433 หน่วย มูลค่ารวม 1,333 ล้านบาท โดยจังหวัดภูเก็ต เป็นพื้นที่ที่มีหน่วยเปิดขายใหม่มากที่สุด 7 โครงการ ประกอบด้วย บ้านจัดสรร 5 โครงการ และอาคารชุด 2 โครงการ รวม 1,248 หน่วย มูลค่า 7,647 ล้านบาท รองลงมาคือจังหวัดสงขลา เปิดโครงการใหม่ 11 โครงการ เป็นประเภทบ้านจัดสรรทั้งหมด รวม 456 หน่วย มูลค่า 1,748 ล้านบาท และจังหวัดสุราษฎร์ธานี 3 โครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด รวม 34 หน่วย มูลค่า 89 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามจำนวนหน่วยเหลือขาย และหน่วยขายได้ใหม่ ยังคงเป็นประเด็นที่น่าจับตา โดย ณ ครั้งแรก ปี 2563 ในภาคใต้ มีอุปทานเหลือขายจำนวน 15,729 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 69,928 ล้านบาท จำแนกเป็นบ้านจัดสรร 10,282 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 42,984 ล้านบาท และอาคารชุด 5,447 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 26,944 ล้านบาท

เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายบ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 3,812 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.1 ของหน่วยบ้านจัดสรรที่เหลือขายทั้งหมด ขณะที่อาคารชุดเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทเช่นกัน มีจำนวน 1,990 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 36.5 ของหน่วยอาคารชุดที่เหลือขายทั้งหมด

ทั้งนี้ บ้านจัดสรรที่มีมูลค่าหน่วยเหลือขายมากที่สุดอยู่ในช่วง 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 15,569 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.2 ของมูลค่าบ้านจัดสรรที่เหลือขายทั้งหมด ในขณะที่อาคารชุดส่วนใหญ่มีมูลค่าเหลือขายอยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทเช่นกัน มีมูลค่ารวม 8,351 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ของมูลค่าอาคารชุดที่เหลือขายทั้งหมด

ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,358 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 5,447 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวเป็นบ้านจัดสรร 874 หน่วย มูลค่า 3,299 ล้านบาท และอาคารชุด 484 หน่วย มูลค่า 2,148 ล้านบาท

โดยหน่วยบ้านจัดสรรขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 353 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.4 สำหรับหน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 178 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.8

ทั้งนี้ บ้านจัดสรรขายได้ใหม่มีมูลค่ามากที่สุดอยู่ในช่วง 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 1,449 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.9 สำหรับอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วง 3.01 - 5.00 ล้านบาทเช่นกัน มีมูลค่ารวม 703 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.7

เมื่อแยกตามสถานะของการก่อสร้างของหน่วยเหลือขายทั้งหมด พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 50.0 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รองลงมาร้อยละ 29.1 ยังไม่ก่อสร้าง และที่เหลือร้อยละ 21.0 ก่อสร้างเสร็จแล้ว หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ ร้อยละ 42.0 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 37.0 และสร้างเสร็จแล้วร้อยละ 21.0 ส่วนอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการก่อสร้างร้อยละ 65.0 สร้างเสร็จแล้วร้อยละ 20.9 และยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 14.1 ตามลำดับ

ด้านอัตราดูดซับ หรือ Absorption Rate ของตลาดที่อยู่อาศัยในภาคใต้ ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ใช้เป็นเครื่องชี้อุปสงค์ (Demand) ของตลาดที่อยู่อาศัยนั้น การสำรวจในรอบครึ่งแรกปี 2563 พบว่า มีอัตราดูดซับต่อเดือนลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จากร้อยละ 3.1 ลดลงเป็นร้อยละ 1.3 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 โดยบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

จากร้อยละ 2.3 ลดลงเป็นร้อยละ 1.3 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ขณะที่อาคารชุดมีอัตราดูดซับลดลงช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จากร้อยละ 4.1 ลดลงเป็นร้อยละ 1.4 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563

ทำเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 มากที่สุด 3 ลำดับแรก คือทำเลหาดในยาง-หาดไม้ขาว ทำเลลพบุรีราเมศวร และทำเลเกาะแก้ว-รัชฎา ตามลำดับ

สำหรับทำเลที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ทำเลหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ ทำเลเทพกระษัตรี-ศรีสุนทร และทำเลหาดในยาง-หาดไม้ขาว ตามลำดับ

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 โดยคาดว่า ณ ครึ่งหลังปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน 17,688 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายจำนวน 84,285 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 18,118 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 87,616 ล้านบาท ในครึ่งแรกปี 2564 ในขณะที่อัตราดูดซับต่อเดือนของบ้านจัดสรร คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 1.7 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเป็น 2.1 ในครึ่งแรกปี 2564 ส่วนอัตราดูดซับต่อเดือนของอาคารชุดคาดว่าจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 1.6 ในครึ่งแรกปี 2564

สำหรับการเคลื่อนไหวด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณการว่าจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยคาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 1,981 หน่วย ในครึ่งหลังปี 2563 และเปิดใหม่อีก 2,219 หน่วยในครึ่งแรกปี 2564 ในขณะที่จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ณ ครึ่งหลังปี 2563 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 9,164 หน่วย มูลค่า 17,281 ล้านบาท และหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นมาเป็น 12,749 หน่วย มูลค่า 19,762 ล้านบาท ในครึ่งแรก ปี 2564 ซึ่งประมาณการดังกล่าวอยู่ภายใต้ตัวแปรที่ยังไม่มีเหตุการณ์การชุมนุมทางการเมือง เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6
ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์