

27 กันยายน 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ภาคใต้ 4 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในภาคใต้ 4 จังหวัด ได้แก่ ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช ณ ครึ่งแรก ปี 2565 ในด้านอุปทานพร้อมขายต้นงวด หรือ Total Supply และโครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) มีจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วยลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ในด้านอุปสงค์ยอดขายใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรก ปี 2565 เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่จำนวนหน่วยเหลือขายสะสมต้นงวด (Remaining Supply) ปรับลดลง แต่มีมูลค่าหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ต่อเดือนของตลาดที่อยู่อาศัย ของภาคใต้เพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ภายหลังสถานการณ์โรคโควิด -19 มีทิศทางปรับตัวดีขึ้น

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า จากความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้นกับตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 4 จังหวัดภาคใต้ หรือพื้นที่สำรวจของ REIC พบว่าไม่มีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ภาคใต้ แต่มีการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรกระจายทั้ง 4 จังหวัด แสดงให้เห็นว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบมีการฟื้นตัวมากกว่าโครงการอาคารชุด รวมถึงมีการฟื้นตัวอย่างชัดเจนของการตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตโดยมีความเคลื่อนไหวทั้งด้านการเปิดตัวโครงการใหม่และยอดขายใหม่ที่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช มีสถานะที่ทรงตัวในด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ ในขณะที่การขายไปในทิศทางที่ดีขึ้น

โดยจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายในพื้นที่ภาคใต้ 4 จังหวัด ณ ช่วงครึ่งแรก ปี 2565 พบว่ามีจำนวน 16,203 หน่วย มูลค่า 71,990 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงครึ่งแรกปี 2564 ทั้งจำนวนหน่วยมูลค่า โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -3.0 มูลค่าลดลงร้อยละ -1.3 เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งหมด ณ ครึ่งแรก ปี 2564

อุปทานครึ่งปีแรกไม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เข้าตลาด

ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 4,946 หน่วย มูลค่า 22,662 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 11,257 หน่วย มูลค่า 49,328 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 792 หน่วย มูลค่า 4,071 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 2,551 หน่วย มูลค่า 10,592 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 13,652 หน่วย มูลค่า 61,398 ล้านบาท โครงการใหม่ que เข้าสู่ตลาดเป็นโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด จำนวน 792 หน่วย มูลค่า 4,071 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงจากครึ่งแรกปี 2564 ร้อยละ -42.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -29.9 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาภาพโดยรวมจะพบว่าภาคใต้ไม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2565 ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรกระจายอยู่ในหลายทำเล เช่น เกาะแก้ว - รัชฎา น้ำน้อย และทำเลเกาะยอ - ปอหยาง

โดย 5 ทำเล ที่มีโครงการเสนอขายมากที่สุดในพื้นที่ภาคใต้ คือ อันดับ 1 ทำเลเทพกระษัตรี - ศรีสุนทร จำนวน 1,909 หน่วย มูลค่าโครงการ 7,786 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลหาดในยาง - หาดไม้ขาว จำนวน 1,122 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,790 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลหาดบางเทา - หาดสุรินทร์ จำนวน 1,086 หน่วย มูลค่าโครงการ 5,525 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลเกาะแก้ว - รัชฎา จำนวน 1,063 หน่วย มูลค่าโครงการ 7,864 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลพัฒนาการ-คูขวาง จำนวน 973 หน่วย มูลค่าโครงการ 4,742 ล้านบาท

ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรร ที่มีการเสนอขายมากที่สุดในพื้นที่ภาคใต้ 5 ทำเล คือ อันดับ 1 ทำเลเทพกระษัตรี - ศรีสุนทร จำนวน 1,674 หน่วย มูลค่าโครงการ 6,179 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลเกาะแก้ว - รัชฎา จำนวน 1,017 หน่วย มูลค่าโครงการ 7,797 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลพัฒนาการ-คูขวาง จำนวน 973 หน่วย มูลค่าโครงการ 4,742 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลอ้อมค้าย จำนวน 901 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,038 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลท่าข้าม-ควนหิน จำนวน 862 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,724 ล้านบาท

ในส่วนของโครงการอาคารชุด ที่มีการเสนอขายมากที่สุดในพื้นที่ภาคใต้ 5 ทำเล คือ อันดับ 1 ทำเลหาดบางเทา - หาดสุรินทร์ จำนวน 1,086 หน่วย มูลค่าโครงการ 5,525 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลหาดในยาง - หาดไม้ขาว จำนวน 922 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,307 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลหาดกมลา จำนวน 742 หน่วย มูลค่าโครงการ 4,220 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลหาดราไวย์ จำนวน 474 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,904 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลตลาดใหญ่-ตลาดเหนือ จำนวน 431 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,307 ล้านบาท

สำหรับสถานการณ์หน่วยเหลือขายในพื้นที่ภาคใต้ ณ ครึ่งแรกปี 2565 มีจำนวน 13,652 หน่วย ลดลงจากไตรมาสแรกร้อยละ -10.1 มูลค่า 61,398 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.6 เป็นโครงการอาคารชุด 3,958 หน่วย มูลค่า 18,604 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีอาคารชุดเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก คือ อันดับ 1 ทำเลหาดในยาง - หาดไม้ขาว 838 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,057 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลหาดบางเทา - หาดสุรินทร์ 752 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,968 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลหาดกมลา 675 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,719 ล้านบาท

ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายรวม 9,694 หน่วย มูลค่า 42,794 ล้านบาท อันดับ 1 ทำเลเทพกระษัตรี - ศรีสุนทร 1,524 หน่วย มูลค่าโครงการ 5,637 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลเกาะแก้ว - รัชฎา จำนวน 921 หน่วย มูลค่าโครงการ 7,158 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลพัฒนาการ - คูขวาง 765 หน่วย มูลค่าโครงการ 3,855 ล้านบาท ซึ่งจะสังเกตได้ว่าหน่วยที่เหลือขายส่วนใหญ่จะเป็นประเภทบ้านเดี่ยว

อุปสงค์

ในด้านความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย หรืออุปสงค์ พบว่าช่วงครึ่งแรก ปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 2,551 หน่วย มูลค่า 10,592 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดเพียง 998 หน่วย มูลค่า 4,058 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร 1,563 หน่วย มูลค่า 6,534 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่สูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ทำเลหาดบางเทา - หาดสุรินทร์ 334 หน่วย มูลค่า 1,558 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลตลาดใหญ่ - ตลาดเหนือ 234 หน่วย มูลค่า 617 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลหาดราไวย์ 89 หน่วย มูลค่า 502 ล้านบาท

ในขณะที่ยอดขายได้ใหม่ของโครงการบ้านจัดสรร 1,563 หน่วย มูลค่า 6,534 ล้านบาท โดยทำเลที่มีการขายบ้านจัดสรรสูงสุด 3 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ทำเลพัฒนาการ - คูขวาง 208 หน่วย มูลค่า 886 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลอ้อมค่าย 208 หน่วย มูลค่า 716 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลขุนทะเล 185 หน่วย มูลค่า 665 ล้านบาท โดยอันดับ 1 และอันดับ 2 จำนวนหน่วยเท่ากันต่างกันที่มูลค่าขายได้ใหม่

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าในช่วงครึ่งแรก ปี 2565 อัตราดูดซับรวมทุกประเภทอยู่ที่ร้อยละ 2.6 และประเภทที่มีอัตราดูดซับดีที่สุดคืออาคารชุดอยู่ที่ร้อยละ 3.3

โดยทำเลที่มีอัตราดูดซับสูงสุด 5 อันดับแรกประเภทโครงการอาคารชุด อันดับ 1 ทำเลเกาะยอ - บ่อยาย อัตราดูดซับร้อยละ 13.3 อันดับ 2 ทำเลตลาดใหญ่ - ตลาดเหนือ อัตราดูดซับร้อยละ 9.0 อันดับ 3 ทำเลคลองเตย อัตราดูดซับร้อยละ 7.9 อันดับ 4 ทำเลหาดบางเทา - หาดสุรินทร์ อัตราดูดซับร้อยละ 5.1 และอันดับ 5 ทำเลหาดราไวย์ อัตราดูดซับร้อยละ 3.1

ปี 2565 ภาพรวมภาคใต้ 4 จังหวัด

สำหรับปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ภาคใต้ 4 จังหวัด โดยคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 6,030 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 85.5 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 3,251 หน่วย โดยมีมูลค่าการเปิดตัวใหม่จำนวน 25,849 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 101.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งมีมูลค่า 12,818 หน่วย มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 5,495 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 3,513 หน่วย มูลค่าขายได้ใหม่ 22,922 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งมีมูลค่า 13,671 ล้านบาท

โดยมีหน่วยเหลือขาย 18,638 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีจำนวน 15,394 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขาย 80,608 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 โดยเพิ่มจาก 68,373 ล้านบาท ในขณะที่อัตราดูดซับในกลุ่มโครงการแนวราบยังคงอยู่ที่ร้อยละ 1.8 แต่อาคารชุดอัตราดูดซับจะปรับเพิ่มจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 2.8 ในปี 2565

เมื่อพิจารณารายพื้นที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าในปี 2565 **จังหวัดภูเก็ต** จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 3,280 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 333.3 มูลค่า 17,249 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 465.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 3,077 หน่วย มูลค่า 15,306 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 125.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 140.0 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 9,846 หน่วย มูลค่า 50,515 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.7 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.3 เมื่อเทียบกับปี 2564

จังหวัดสงขลา คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,584 หน่วย มูลค่า 4,780 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.6 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.0 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 1,435 หน่วย มูลค่า 4,532 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.7 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 4,038 หน่วย มูลค่า 14,213 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.4 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับปี 2564

จังหวัดสุราษฎร์ธานี คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 892 หน่วย มูลค่า 2,624 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 มูลค่าลดลงร้อยละ -24.1 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 720 หน่วย มูลค่า 2,164 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 1.1 มูลค่าลดลงร้อยละ -4.7 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 3,059 หน่วย มูลค่า 9,560 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.3 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 เมื่อเทียบกับปี 2564

จังหวัดนครศรีธรรมราช คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 274 หน่วย มูลค่า 1,196 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 52.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -63.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 263 หน่วย มูลค่า 922 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -27.7 มูลค่าลดลงร้อยละ -32.1 เมื่อเทียบกับปี 2564 และจำนวนหน่วยเหลือขายคาดว่าจะมีจำนวน 2,220 หน่วย มูลค่า 8,783 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 9.6 มูลค่าลดลงร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปี 2564