

26 กันยายน 2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคใต้

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ของจังหวัดภาคใต้ 4 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช พบว่า จำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 และมีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.6 ทั้งนี้ REIC คาดการณ์ว่า ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 5,858 หน่วย มูลค่า 19,042 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 5,233 หน่วย มูลค่า 20,512 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 14,438 หน่วย มูลค่า 62,121 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคใต้ 4 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2566 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 17,719 หน่วย มูลค่า 75,841 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 5,627 หน่วย มูลค่า 23,376 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 12,092 หน่วย มูลค่า 52,465 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 3,905 หน่วย มูลค่า 12,695 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 2,715 หน่วย มูลค่า 10,694 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 15,004 หน่วย มูลค่า 65,147 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 4 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดภูเก็ต และ สงขลา เป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 และ 2 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขายโดยจังหวัดภูเก็ตมีการเสนอขายถึง 7,507 หน่วย มูลค่า 36,662 ล้านบาท และ จังหวัดสงขลา มีจำนวนหน่วย 5,388 หน่วย มูลค่า 20,780 ล้านบาท ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด ตามลำดับ แต่จังหวัดสงขลา มีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุด โดยมีการเปิดตัวทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุดรวม 1,782 หน่วย มูลค่า 6,187 ล้านบาท ของหน่วยที่เปิดขายใหม่มากกว่าจังหวัดอื่น ทั้งนี้เป็นหน่วยบ้านจัดสรร 1,224 หน่วย มูลค่า 5,109 ล้านบาท และอาคารชุด 558 หน่วย มูลค่า 1,079 ล้านบาท

สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่รวมสูงสุด 1,465 หน่วย มูลค่า 6,400 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.3 ต่อเดือน รองลงมาเป็นจังหวัดสงขลา 604 หน่วย มูลค่า 2,083 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 1.9 ต่อเดือน ส่วนจังหวัดสุราษฎร์ธานี ขายได้ใหม่รวม 459 หน่วย มูลค่า 1,515 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 2.3 ต่อเดือน และ นครศรีธรรมราช ขายได้ใหม่รวม 187 หน่วย มูลค่า 697 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 2.0 ต่อเดือน ทั้งนี้ จังหวัดภูเก็ต และสุราษฎร์ธานี มีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 4.1

อุปทานโดยรวม ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 17,719 หน่วย มูลค่า 75,841 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 9.4 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 3,905 หน่วย มูลค่า 12,695 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 390.0 และร้อยละ 210.6 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งแรกปี 2566 จำนวน 15,004 หน่วย

มูลค่า 65,147 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ท่าเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 4 จังหวัดภาคใต้ คือ อันดับ 1 ท่าเลเทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จำนวน 1,401 หน่วย มูลค่า 5,359 ล้านบาท อันดับ 2 ท่าเลท่าข้าม-ควนหิน จำนวน 1,003 หน่วย มูลค่า 4,261 ล้านบาท อันดับ 3 ท่าเลประตู-บางชุมโถ จำนวน 929 หน่วย มูลค่า 2,790 ล้านบาท อันดับ 4 ท่าเลเกาะแก้ว-รัชฎา จำนวน 877 หน่วย มูลค่า 6,989 ล้านบาท อันดับ 5 ท่าเลหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 857 หน่วย มูลค่า 5,319 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 5,406 หน่วย มูลค่า 22,609 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวม พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 2,715 หน่วย มูลค่า 10,694 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,398 หน่วย มูลค่า 6,153 ล้านบาท และอาคารชุด 1,317 หน่วย มูลค่า 4,541 ล้านบาท ซึ่งท่าเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ตลาดใหญ่-ตลาดเหนือ จำนวน 462 หน่วย มูลค่า 857 ล้านบาท อันดับ 2 ในเมืองกระบี่ จำนวน 219 หน่วย มูลค่า 552 ล้านบาท อันดับ 3 หาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 216 หน่วย มูลค่า 1,507 ล้านบาท อันดับ 4 ประตู-บางชุมโถ จำนวน 185 หน่วย มูลค่า 484 ล้านบาท และอันดับ 5 เกาะแก้ว- รัชฎา จำนวน 173 หน่วย มูลค่า 1,419 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดภูเก็ต มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 7,507 หน่วย มูลค่า 36,662 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.8 และ ลดลงร้อยละ -7.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,290 หน่วย มูลค่า 17,629 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 4,217 หน่วย มูลค่า 19,033 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,604 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 237.0 มูลค่า 4,506 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.5 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 1,465 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.5 มูลค่า 6,400 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 6,042 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.1 มูลค่า 30,262 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 2,406 หน่วย มูลค่า 6,759 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,789 หน่วย มูลค่า 12,146 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 5,520 หน่วย มูลค่า 27,621 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดสงขลา

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสงขลา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 5,388 หน่วย มูลค่า 20,708 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.7 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 4,534 หน่วย มูลค่า 18,820 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 854 หน่วย มูลค่า 1,960 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 1,782 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 552.7 มูลค่า 6,187 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 555.6 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 604 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 มูลค่า 2,083 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 4,784 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.9 มูลค่า 18,697 ล้านบาท

เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 2,673 หน่วย มูลค่า 9,281 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,229 หน่วย มูลค่า 4,209 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 5,050 หน่วย มูลค่า 19,589 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 3,279 หน่วย มูลค่า 12,120 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.1 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.5 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,723 หน่วย มูลค่า 9,738 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 556 หน่วย มูลค่า 2,382 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 432 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,036.8 มูลค่า 1,573 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 775.8 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 459 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.8 มูลค่า 1,515 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,820 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.9 มูลค่า 10,605 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 648 หน่วย มูลค่า 2,359 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 863 หน่วย มูลค่า 2,844 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,632 หน่วย มูลค่า 9,830 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,545 หน่วย มูลค่า 6,279 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -26.4 และ ร้อยละ -25.6 โดยเป็นโครงการบ้านจัดสรรเพียงอย่างเดียว โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 87 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 770.0 มูลค่า 429 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 823.9 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 187 หน่วย ลดลงร้อยละ -55.9 มูลค่า 697 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -56.9 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,358 หน่วย ลดลงร้อยละ -18.9 มูลค่า 5,582 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -18.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 131 หน่วย มูลค่า 644 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 352 หน่วย มูลค่า 1,313 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 1,236 หน่วย มูลค่า 5,081 ล้านบาท
