



20 มีนาคม 2567

สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคใต้

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ของจังหวัดภาคใต้ 4 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และ นครศรีธรรมราช พบว่า จำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งหลังปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 และมีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 4.6 ทั้งนี้ REIC คาดการณ์ว่า ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 10,586 หน่วย มูลค่า 69,253 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 9,187 หน่วย มูลค่า 47,865 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 18,092 หน่วย มูลค่า 107,906 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคใต้ 4 จังหวัด ครึ่งหลังปี 2566 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 23,026 หน่วย มูลค่า 134,016 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 11,136 หน่วย มูลค่า 79,648 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 11,890 หน่วย มูลค่า 54,368 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 7,086 หน่วย มูลค่า 56,155 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 6,332 หน่วย มูลค่า 36,004 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 16,694 หน่วย มูลค่า 98,012 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 4 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดภูเก็ต และ สงขลา เป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 และ 2 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขายโดยจังหวัดภูเก็ตมีการเสนอขายถึง 12,869 หน่วย มูลค่า 91,519 ล้านบาท และ จังหวัดสงขลา มีจำนวนหน่วย 5,156 หน่วย มูลค่า 21,107 ล้านบาท ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด ตามลำดับ แต่จังหวัดภูเก็ตมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุด โดยมีการเปิดตัวทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุดรวม 5,913 หน่วย มูลค่า 48,554 ล้านบาท ของหน่วยที่เปิดขายใหม่มากกว่าจังหวัดอื่น ทั้งนี้เป็นหน่วยบ้านจัดสรร 342 หน่วย มูลค่า 1,780 ล้านบาท และอาคารชุด 5,571 หน่วย มูลค่า 46,774 ล้านบาท

สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่รวมสูงสุด 4,364 หน่วย มูลค่า 28,336 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 5.7 ต่อเดือน รองลงมาเป็นจังหวัดสงขลา 1,018 หน่วย มูลค่า 3,755 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.3 ต่อเดือน ส่วนจังหวัดสุราษฎร์ธานี ขายได้ใหม่รวม 652 หน่วย มูลค่า 2,723 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.2 ต่อเดือน และ นครศรีธรรมราช ขายได้ใหม่รวม 298 หน่วย มูลค่า 1,189 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.2 ต่อเดือน

อุปทานโดยรวมของภาคใต้ 4 จังหวัด ในช่วงครึ่งหลังปี 2566 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 23,026 หน่วย มูลค่า 134,016 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 38.7 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.0 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 7,086 หน่วย มูลค่า 56,155 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 269.3 และร้อยละ 571.6 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งหลังปี 2566 จำนวน



16,694 หน่วย มูลค่า 98,012 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 4 จังหวัดภาคใต้ คือ อันดับ 1 ทำเลหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 2,567 หน่วย มูลค่า 27,999 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลเทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จำนวน 1,560 หน่วย มูลค่า 9,633 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลประตู-บางชุมไถ จำนวน 952 หน่วย มูลค่า 3,487 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลท่าข้าม-ควนหิน จำนวน 911 หน่วย มูลค่า 3,919 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลเกาะแก้ว-รัชฎา จำนวน 813 หน่วย มูลค่า 6,583 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 5,338 หน่วย มูลค่า 22,627 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวมของภาคใต้ 4 จังหวัด พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 6,332 หน่วย มูลค่า 36,004 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,150 หน่วย มูลค่า 9,585 ล้านบาท และอาคารชุด 4,182 หน่วย มูลค่า 26,418 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 หาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 1,544 หน่วย มูลค่า 14,843 ล้านบาท อันดับ 2 เทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จำนวน 608 หน่วย มูลค่า 3,238 ล้านบาท อันดับ 3 ตลาดใหญ่-ตลาดเหนือ จำนวน 573 หน่วย มูลค่า 1,625 ล้านบาท อันดับ 4 ในเมืองกระบี่ จำนวน 506 หน่วย มูลค่า 1,404 ล้านบาท และอันดับ 5 หาดกมลา จำนวน 207 หน่วย มูลค่า 1,088 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดภูเก็ต มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 12,869 หน่วย มูลค่า 91,519 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 77.5 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 146.9 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,020 หน่วย มูลค่า 15,817 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 9,849 หน่วย มูลค่า 75,701 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 5,913 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,087.3 มูลค่า 48,554 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,361.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 4,364 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 186.9 มูลค่า 28,336 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 342.0 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 8,505 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.5 มูลค่า 63,183 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 106.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 7,071 หน่วย มูลค่า 53,293 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 6,037 หน่วย มูลค่า 35,651 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 9,539 หน่วย มูลค่า 71,857 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดสงขลา

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสงขลา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 5,156 หน่วย มูลค่า 21,107 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.7 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 4,418 หน่วย มูลค่า 19,415 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 738 หน่วย มูลค่า 1,693 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 352 หน่วย ลดลงร้อยละ -32.7 มูลค่า 2,138 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 1,018 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.2 มูลค่า 3,755 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.6 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 4,138 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 มูลค่า 17,352 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2



เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 2,163 หน่วย มูลค่า 8,439 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,702 หน่วย มูลค่า 6,672 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,599 หน่วย มูลค่า 19,200 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 3,432 หน่วย มูลค่า 13,257 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,895 หน่วย มูลค่า 11,026 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 537 หน่วย มูลค่า 2,231 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 627 หน่วย ลดลงร้อยละ -26.6 มูลค่า 2,835 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 652 หน่วย ลดลงร้อยละ -3.1 มูลค่า 2,723 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.0 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,780 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 มูลค่า 10,533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 1,069 หน่วย มูลค่า 4,451 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,020 หน่วย มูลค่า 3,874 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,829 หน่วย มูลค่า 10,703 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำหรับครึ่งหลังปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 1,569 หน่วย มูลค่า 8,133 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -16.5 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 โดยเป็นโครงการบ้านจัดสรรเพียงอย่างเดียว โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 194 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 340.9 มูลค่า 2,628 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,729.9 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 298 หน่วย ลดลงร้อยละ -24.2 มูลค่า 1,189 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -27.0 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,271 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.5 มูลค่า 6,944 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 282 หน่วย มูลค่า 3,071 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 428 หน่วย มูลค่า 1,668 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 1,125 หน่วย มูลค่า 6,145 ล้านบาท

"สถานการณ์โดยภาพรวม ตลาดที่อยู่อาศัย 4 จังหวัดภาคใต้ พบว่ามีการปรับตัวดีขึ้นทั้งหมด โดยได้รับอานิสงส์ จากภาคการท่องเที่ยวอย่างชัดเจน ซึ่งจังหวัดภูเก็ต เป็นพื้นที่ที่มีการฟื้นตัวเร็วและแรงที่สุด ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ของที่อยู่อาศัยทุกประเภท คาดว่าจะมีการฟื้นตัวเช่นนี้ต่อเนื่องในปี 2567"

จังหวัดสงขลา ภาพรวมพบว่าการฟื้นตัวที่ดีในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ โดยเป็นการฟื้นตัวตามภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งถือว่าช่วยพลิกเศรษฐกิจในท้องถิ่นช่วยเพิ่มกำลังซื้อที่อยู่อาศัยได้ทุกประเภท



จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภาพรวมมีการฟื้นตัวที่ชัดเจนเช่นเดียวกัน โดยเฉพาะในพื้นที่เกาะสมุย จะเห็นการฟื้นตัวของการขายอาคารชุดและวิลล่า ในขณะที่พื้นที่หลักเช่น อำเภอเมืองมีการฟื้นตัวของโครงการแนวราบประเภทโครงการบ้านจัดสรร

จังหวัดนครศรีธรรมราช เป็นพื้นที่เดียวใน 4 จังหวัดภาคใต้จากการสำรวจโดย REIC พบว่ามีการฟื้นตัวในอัตราต่ำที่สุด แต่อย่างไรก็ดี ยังเห็นแนวโน้มของการฟื้นตัวขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

ดร.วิชัย ได้สรุปว่า “ภาพรวมพื้นที่ 4 จังหวัดภาคใต้ การฟื้นตัวดังกล่าวได้รับแรงส่งจากธุรกิจการท่องเที่ยวโดยตรง แต่ทั้งนี้ผู้ประกอบการยังจำเป็นในการพิจารณารายละเอียดของแต่ละพื้นที่ก่อนเติมอุปทานโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดเพื่อไม่ให้เกิดอุปทานที่มากเกินไปในบางพื้นที่”
