

11 มิถุนายน 2563

## วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ อุปสงค์ตอบรับที่อยู่อาศัยแนวราบ ชะลอโครงการใหม่ปรับสมดุลตลาด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่ภาคใต้ ได้แก่จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสงขลา จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดนครศรีธรรมราช โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยพบว่า ณ สิ้นปี 2562 มีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 17,928 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.0 ของจำนวนที่อยู่อาศัยใน 26 จังหวัดหลักซึ่งมีจำนวนรวม 355,145 หน่วย นับได้ว่ากลุ่มจังหวัดภาคใต้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสูงสุดเป็นอันดับ 3 รองจากพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งมีจำนวน 209,868 หน่วย โดยจังหวัดภูเก็ตพื้นที่เศรษฐกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญ เป็นจังหวัดที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายมากที่สุดในกลุ่มจังหวัดภาคใต้

### จังหวัดภูเก็ตอาคารชุดเหลือขายจุดตลาดชะลอตัว

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่าจากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ณ สิ้นปี 2562 พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 133 โครงการ จำนวน 9,291 หน่วยลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -13.5 แบ่งเป็นอาคารชุด จำนวน 5,978 หน่วย บ้านจัดสรร จำนวน 3,313 หน่วย เนื่องจากที่ดินมีต้นทุนราคาที่สูงมากโครงการส่วนใหญ่จึงพัฒนาเป็นอาคารชุด โดยโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังก็ยังคงมีสัดส่วนอาคารชุดเปิดขายใหม่สูงกว่าเช่นกัน ซึ่งจากจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 1,207 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุด 868 หน่วย และบ้านจัดสรร 339 หน่วย

เมื่อพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่จากการสำรวจพบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 1,550 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -31.8 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายห้องชุด 1,060 หน่วย และเป็นบ้านจัดสรร 490 หน่วย ด้วยจำนวนโครงการใหม่ลดลงส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขายลดลงด้วย โดยมีจำนวน 7,741 หน่วย มูลค่ารวม 37,409 ล้านบาท ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 ร้อยละ -8.6 แบ่งเป็นหน่วยเหลือขายประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 4,918 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 2,823 หน่วย

“จากการที่จำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการขายได้ลดลงถึงร้อยละ -31.8 จึงส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวนทั้งสิ้น 7,741 หน่วย มูลค่า 37,409 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory จำนวน 1,037 หน่วย มูลค่า 4,645 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากอัตราการดูดซับเป็นการสะท้อนภาวะความสมดุลระหว่างตัวอุปทานอยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ภาพรวมของอัตราการดูดซับในครึ่งหลังของปี 2562 ลดต่ำลงมากค่อนข้างมากซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าภาวะการณ์ขายไม่ดี โดยอัตราดูดซับเฉลี่ยเพียงร้อยละ 2.8 ต่ำกว่าค่ามาตรฐานเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งมีอัตราดูดซับเฉลี่ยร้อยละ 4.4 และต่ำกว่าอัตราดูดซับในช่วงครึ่งปีแรกซึ่งอยู่ในระดับร้อยละ 3.5

โดยทำเลขายดี 5 อันดับแรกพิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ได้แก่ 1.หาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 365 หน่วย 2.เกาะแก้ว-รัชฎา จำนวน 214 หน่วย 3.หาดราไวย์ จำนวน 183 หน่วย 4.หาดกมลา จำนวน 171 หน่วย และ 5.เทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จำนวน 127 หน่วย แต่ด้วยอัตราการขายได้ใหม่ลดต่ำลงอย่างมากส่งผลให้ทำเลขายดีบางทำเลกลายเป็นทำเลที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1.เกาะแก้ว-รัชฎา จำนวน 268 หน่วย 2.หาดในยาง-หาดไม้ขาว จำนวน 221 หน่วย 3.หาดป่าตอง จำนวน 131 หน่วย 4.เทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จำนวน 100 หน่วย และ 5.หาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 86 หน่วย

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายอยู่ในตลาดจำนวน 8,966 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 5,679 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 1,510 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 937 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 786 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 54 หน่วย เป็นโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 2,700 หน่วย ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปีที่มีการเปิดขายปีละประมาณ 4,800 หน่วย คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะลดทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยโดยลดเหลือประมาณร้อยละ 1.1-1.8 และที่อยู่อาศัยเหลือขายจะยังคงเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะกลุ่มอาคารชุดจึงต้องเพิ่มความระมัดระวังในการลงทุน

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยซึ่งแสดงถึงอุปสงค์ที่แท้จริงคาดการณ์ในปี 2563 ก็จะลดลงมาอยู่ที่ 6,553 หน่วย ลดลงร้อยละ-18.1 มีมูลค่าประมาณ 14,401 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -40.2 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยที่มีมูลค่า 19,157 ล้านบาท ด้วยภาพรวมดังกล่าวผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การเสนอขาย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ที่มีอัตราการดูดซับชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องจากช่วงต้นปี 2562 และคาดว่าจะต่อเนื่องมาถึงปี 2563

### **จังหวัดสงขลา จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดนครศรีธรรมราช อุปสงค์ตอบรับทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดนำร่อง**

สำหรับภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดสงขลา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญในลำดับรองลงมาภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 127 โครงการ รวม 3,822 หน่วย มีหน่วยที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 768 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขายจำนวน 3,054 หน่วย มูลค่า 11,739 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารชุดเหลือขาย 305 หน่วย และบ้านเดี่ยว 1,224 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 830 หน่วย บ้านแฝด 565 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 130 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 599 หน่วย มูลค่า 2,262 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 511 หน่วย มูลค่า 1,953 ล้านบาท โครงการอาคารชุดมีจำนวน 88 หน่วย มูลค่า 309 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทำเลซึ่งมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลบ้านพุด จำนวน 135 หน่วย 2.ทำเลควนลัง จำนวน 114 หน่วย และ 3.ทำเลท่าข้าม-ควนหิน จำนวน 77 หน่วย โดยทำเลขายดี 3 อันดับแรก

พิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ ได้แก่ 1.ทำเลพบุรีรามศวร จำนวน 211 หน่วย 2.ทำเลคลองแห จำนวน 161 หน่วย และ 3.ทำเลท่าข้าม-ควนหิน จำนวน 124

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมแม้อัตราดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 3.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับของบ้านจัดสรรสูงถึงร้อยละ 3.5 ขณะที่อัตราดูดซับอาคารชุดลดลงในทุกระดับราคาโดยอยู่ในระดับร้อยละ 1.9 แต่ในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับจะลดต่ำลงในทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย ภาพรวมที่อยู่อาศัยในจังหวัดสงขลาแม้อัตราดูดซับลดลงแต่ถือว่ายังไม่น่ากังวลเนื่องจากมีจำนวนสร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory ไม่มากนัก

จังหวัดสุราษฎร์ธานี จากการสำรวจพบว่าในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 89 โครงการ รวม 3,188 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 237 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 2,951 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 9,334 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 2,767 หน่วยมีมูลค่า 8,743 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 184 หน่วย มีมูลค่า 591 ล้านบาท ทั้งนี้ มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ ปี 2562 แยกตามทำเลสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลเลียบเมืองมะขามเตี้ย จำนวน 137 หน่วย 2.ทำเลขุนทะเล จำนวน 89 หน่วย และ 3.ทำเลบางโปไ้ม้ จำนวน 48 หน่วย

ส่วนทำเลขายดีพิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ 3 อันดับ ได้แก่ 1.ทำเลประตู-บางชุมไถ่ จำนวน 57 หน่วย 2.ทำเลโกเตง-เลียบเมือง(พุนพิน) จำนวน 49 หน่วย 3.ทำเลขุนทะเล จำนวน 44 หน่วย อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมอัตราดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 1.2 ซึ่งลดลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับบ้านจัดสรรอยู่ในระดับร้อยละ 1.2 ส่วนอัตราดูดซับของอาคารชุดลดลงอยู่ที่ร้อยละ 1.6 ซึ่งลดต่ำลงจากร้อยละ 5.1 ในครึ่งแรกของปี 2562

ในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับของทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยจะยังคงทรงตัว โดยภาพรวมที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยเหลือขายจะเพิ่มขึ้นไม่มากนักหากมีการปรับกลยุทธ์การขายให้เหมาะสมกับตลาดหลัก คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนประมาณ 3,421 หน่วย เพิ่มขึ้นจากครึ่งแรกของปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 3,259 หน่วยซึ่งที่ผ่านมากลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับความสนใจคือทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ซึ่งขายได้ดีกว่าบ้านเดี่ยว

จังหวัดนครศรีธรรมราช จากการสำรวจพบว่าในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 35 โครงการ รวม 1,627 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 86 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 1,541 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,164 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1,488 หน่วยมีมูลค่า 6,096 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 53 หน่วย มีมูลค่า 68 ล้านบาท ทั้งนี้ มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ ปี 2562 แยกตามทำเลสูงสุด 2 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลพัฒนาการ-คูขวาง จำนวน 244 หน่วย 2.ทำเลอ้อมค่าย จำนวน 173 หน่วย

สำหรับทำเลขายดี 3 อันดับ ได้แก่ 1.ทำเลพัฒนาการ-คูขวาง จำนวน 44 หน่วย 2.ทำเลอ้อมค่าย จำนวน 37 หน่วย และ 3.ทำเลท่าวัง จำนวน 5 หน่วย อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมพบว่าอัตราดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 0.9 ซึ่งลดลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับบ้านจัดสรรอยู่ในระดับร้อยละ 0.9 และอัตราดูดซับของอาคารชุดอยู่ที่ร้อยละ 0.9 ซึ่งลดต่ำลงต่อเนื่องตั้งแต่ครึ่งหลังปี 2561 ซึ่งในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับของทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยจะยังคงทรงตัว โดยภาพรวมที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยเหลือขายจะเพิ่มขึ้นไม่มากนัก หากมีการปรับกลยุทธ์การขายให้เหมาะสมกับตลาดหลัก คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนประมาณ 1,620 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี

2562 ซึ่งมีจำนวน 1,601 หน่วย ซึ่งที่ผ่านมาเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมคือทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ซึ่งขายได้ดีกว่าบ้านเดี่ยว

---