

17 มิถุนายน 2563

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก ปี 2563 อาคารชุดเหลือขายจุดอัตราดูดซับต่ำต่อเนื่อง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่ภาคตะวันตก ได้แก่ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจพบว่าภาพรวมตลาดชะลอตัวแม้โครงการใหม่จะเข้ามาในตลาดไม่มาก แต่ด้วยจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ลดลงจึงมีผลให้อัตราดูดซับลดลงในปี 2563

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าในพื้นที่ภาคตะวันตก พบว่า ณ สิ้นปี 2562 มีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 6,795 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของจำนวนที่อยู่อาศัยใน 26 จังหวัดหลักซึ่งมีจำนวนรวม 355,145 หน่วย นับได้ว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดในกลุ่ม 26 จังหวัด โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์จำนวน 3,692 หน่วย และจังหวัดเพชรบุรีจำนวน 3,103 หน่วย

จากการสำรวจภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 95 โครงการ รวม 3,692 หน่วย มีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 1,069 หน่วย โดยเป็นบ้านจัดสรรทั้งหมด ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีจำนวนหน่วยที่ขายได้ใหม่จำนวน 942 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 2,750 หน่วย มูลค่า 13,059 ล้านบาท ส่วนทำเลที่มียอดขายได้ใหม่สูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ท่าเลทับใต้ มีอัตราดูดซับร้อยละ 8.8 2.ท่าเลหัวหิน อัตราดูดซับร้อยละ 4.8 และ 3.ท่าเลเขาตะเกียบ อัตราดูดซับร้อยละ 2.0

ทั้งนี้ ในจำนวนดังกล่าวมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 505 หน่วย มูลค่า 2,866 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 173 หน่วย มูลค่า 820 ล้านบาท โครงการอาคารชุดมีจำนวน 332 หน่วย มูลค่า 2,046 ล้านบาท โดยทำเลซึ่งมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.หัวหิน จำนวน 207 หน่วย 2.เขาหินเหล็กไฟ จำนวน 96 หน่วย และ 3.ปราณบุรี จำนวน 83 หน่วย

ในปี 2563 คาดการณ์ว่าจะมีการปรับตัวของตลาดมากพอสมควรเนื่องจากยังมีจำนวนหน่วยเหลือขายจำนวนมากทั้งในส่วนของบ้านเดี่ยว และอาคารชุด ส่งผลให้อัตราดูดซับของทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะปรับลดลงซึ่งเมื่อพิจารณาจากภาพรวมในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 อัตราดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 4.3 ลดลงจากร้อยละ 5.1 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 ส่วนในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 0.9-1.7 โดยคาดว่าจะมีโครงการใหม่เปิดขายประมาณ 981 หน่วย ในขณะที่มีหน่วยเหลือขายสะสมประมาณ 3,244 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวหากไม่มีการ

ก่อสร้างหน่วยเหลือขายเข้ามาเติมในตลาด และอุปทานใหม่ไม่เพิ่มในกลุ่มสินค้าที่มีปัญหาคือกลุ่มอาคารชุดระดับราคา 2-3 ล้านบาท ตลาดโดยรวมน่าจะปรับตัวดีขึ้นในปี 2564

สำหรับผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดเพชรบุรี พบว่า ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 55 โครงการ จำนวน 3,103 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -22.9 โดยมีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังเพียง 499 หน่วย ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด

เมื่อพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่จากการสำรวจพบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 460 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 26.7 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายห้องชุด 147 หน่วย และเป็นบ้านจัดสรร 313 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 2,643 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -27.8 มูลค่ารวม 10,575 ล้านบาท โดยเป็นหน่วยเหลือขายประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 1,809 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 834 หน่วย

จากการที่จำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการขายได้เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 26.7 จึงส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายมีอัตราลดลงร้อยละ -27.8 โดยทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ชะอำตอนเหนือ จำนวน 1,793 หน่วย 2.ชะอำตอนใต้ จำนวน 604 หน่วย 3.ในเมืองเพชรบุรี จำนวน 239 หน่วย ส่วนทำเลขายได้ใหม่สูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลชะอำตอนใต้ จำนวน 275 หน่วย อัตราดูดซับร้อยละ 5.2 อันดับ 2.ทำเลชะอำตอนเหนือ จำนวน 160 หน่วย อัตราดูดซับร้อยละ 1.4 และอันดับ 3.ทำเลในเมืองเพชรบุรี จำนวน 25 หน่วย อัตราดูดซับร้อยละ 1.6 ตามลำดับ

โดยมีหน่วยที่สร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเพชรบุรีมีจำนวน 1,873 หน่วย มูลค่า 6,992 ล้านบาท ซึ่ง 3 ทำเลที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1.ทำเลชะอำตอนเหนือ จำนวน 1,706 หน่วย 2.ทำเลชะอำตอนใต้ จำนวน 85 หน่วย 3.ทำเลในเมืองเพชรบุรี จำนวน 80 หน่วย

ในปี 2563 คาดการณ์ว่าจะมีการปรับตัวของตลาดโดยเฉพาะในส่วนของโครงการอาคารชุดมากพอสมควร เนื่องจากมีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายสะสมอยู่เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้อัตราดูดซับของทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวลดลง แม้ภาพรวมในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 อัตราดูดซับรวมของทุกประเภทจะอยู่ที่ร้อยละ 2.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 แต่ด้วยจำนวนหน่วยเหลือขายที่ยังคงมีอยู่มากพอสมควร จึงคาดว่า จะส่งผลให้อัตราดูดซับในปี 2563 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 0.8-2.4 โดยคาดว่าจะมีโครงการใหม่เปิดขายประมาณ 364 หน่วย ในขณะที่มีหน่วยเหลือขายสะสมประมาณ 2,610 หน่วย ในจำนวนดังกล่าว ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดยังคงน่าเป็นห่วงเนื่องจากมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดถึง 1,660 หน่วย
