

30 มีนาคม 2566

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคใต้

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ได้รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ของจังหวัดภาคใต้ 4 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และ นครศรีธรรมราช โดย **ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์**เปิดเผยว่า ผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคใต้ 4 จังหวัด ครึ่งหลังปี 2565 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 17,564 หน่วย มูลค่า 77,112 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัว YoY ร้อยละ 0.8 และ 1.3 ตามลำดับ สาเหตุที่ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวลงน้อยเช่นนี้เป็นผลมาจากที่อุปทานอาคารชุดเสนอขายหดตัวลงอย่างมากทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ -20.6 และ -17.6 ตามลำดับ โดยพบว่าจังหวัดสงขลาและ นครศรีธรรมราชไม่มีการเปิดตัวใหม่เลย ส่วนจังหวัดภูเก็ตและสุราษฎร์ธานีที่มีการเปิดตัวโครงการอาคารชุดใหม่ในช่วงการสำรวจไม่มาก จำนวน 350 และ 459 หน่วย ขณะที่บ้านจัดสรรมีหน่วยเสนอขายขยายตัวทั้งหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ 11.6 และ 11.3 ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้นมากในจังหวัดสงขลาและสุราษฎร์ธานี ส่วนจังหวัดภูเก็ตและนครศรีธรรมราชยังมีการเปิดตัวโครงการใหม่น้อยมาก

ทั้งนี้ในภาพรวมในภาคใต้ 4 จังหวัดมีหน่วยเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาด 1,929 หน่วย มูลค่า 8,440 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 และ 20.5 ตามลำดับ ขณะที่มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 4,242 หน่วย มูลค่า 16,619 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.9 และ 109.8 ตามลำดับ ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 13,322 หน่วย มูลค่า 60,493 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ -13.6 และ -11.3 ตามลำดับ

ทั้งนี้ อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 4.0 โดยจังหวัดภูเก็ตมีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 4.9 และสุราษฎร์ธานี มีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 7.8 และถือว่าเป็นอัตราการดูดซับที่สูงกว่าช่วงก่อนหน้า เนื่องจากยอดขายในพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

โดย 5 ท่าเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 4 จังหวัดภาคใต้ คือ อันดับ 1 ท่าเลเทพกระษัตรี-ศรีสุนทร (ภูเก็ต) จำนวน 1,523 หน่วย มูลค่า 5,842 ล้านบาท อันดับ 2 ท่าเลเกาะแก้ว - รัชฎา (ภูเก็ต) จำนวน 1,069 หน่วย มูลค่า 8,123 ล้านบาท อันดับ 3 ท่าเลประตู-บางซุมโก (สุราษฎร์ธานี) จำนวน 896 หน่วย มูลค่า 2,419 ล้านบาท อันดับ 4 ท่าเลหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ (ภูเก็ต) จำนวน 798 หน่วย มูลค่า 4,444 ล้านบาท อันดับ 5 ท่าเลท่าข้าม-ควนหิน (สงขลา) จำนวน 771 หน่วย มูลค่า 3,368 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 4,882 หน่วย มูลค่า 20,246 ล้านบาท

ในด้านภาพรวมอุปสงค์ พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 4,242 หน่วย มูลค่า 16,619 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,676 หน่วย มูลค่า 10,544 ล้านบาท และอาคารชุด 1,566 หน่วย มูลค่า 6,075 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 เกาะแก้ว – รัชฎา (ภูเก็ต) จำนวน 1,132 หน่วย มูลค่า 4,544 ล้านบาท อันดับ 2 หาดในยาง-หาดไม้ขาว (ภูเก็ต) จำนวน 616 หน่วย มูลค่า 1,951 ล้านบาท อันดับ 3 กระจัง-บางชุมไถ (สุราษฎร์ธานี) จำนวน 382 หน่วย มูลค่า 1,083 ล้านบาท อันดับ 4 หาดบางเทา – หาดสุรินทร์ (ภูเก็ต) จำนวน 246 หน่วย มูลค่า 1,286 ล้านบาท และอันดับ 5 พัฒนาการ-คูขวาง (นครศรีธรรมราช) จำนวน หน่วย 179 มูลค่า 910 ล้านบาท

## ภาพรวมจังหวัดภูเก็ต

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดภูเก็ต มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 8,238 หน่วย มูลค่า 40,987 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.0 และ ร้อยละ -2.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 4,549 หน่วย มูลค่า 22,370 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 3,689 หน่วย มูลค่า 18,617 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 498 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.2 มูลค่า 3,323 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.0 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 2,509 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 207.9 มูลค่า 10,342 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 172.6 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 5,729 หน่วย ลดลงร้อยละ -24.5 มูลค่า 30,645 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -19.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

## ภาพรวมจังหวัดสงขลา

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสงขลา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 4,101 หน่วย มูลค่า 16,728 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 และ ร้อยละ 9.8 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,649 หน่วย มูลค่า 15,443 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 452 หน่วย มูลค่า 1,285 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 523 หน่วย ลดลงร้อยละ -20.5 มูลค่า 2,234 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.3 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 664 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 มูลค่า 2,482 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 3,437 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 มูลค่า 14,247 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

## ภาพรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 3,322 หน่วย มูลค่า 11,713 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 และ ร้อยละ 18.7 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,798 หน่วย มูลค่า 9,931 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 524 หน่วย มูลค่า 1,782 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 864 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.2 มูลค่า 2,740 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.4 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 676 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.7 มูลค่า 2,168 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.5 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,646 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 มูลค่า 9,545 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

## ภาพรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดนครศรีธรรมราช มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 1,903 หน่วย มูลค่า 7,684 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -15.0 และ ร้อยละ -14.7 โดยเป็นโครงการบ้านจัดสรรอย่างเดียว 1,903 หน่วย มูลค่า 7,684 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 44 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 มูลค่า 144 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.7 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 393 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 111.3 มูลค่า 1,627 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 154.4 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,510 หน่วย ลดลงร้อยละ -26.4 มูลค่า 6,057 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -27.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)