



สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคใต้ ครึ่งแรกปี 2568

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ทำการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคใต้ (ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช) รวม 23,294 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.8 ของหน่วยที่อยู่ระหว่างการขายทั่วประเทศ มีมูลค่า 152,909 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.7 ของมูลค่าอยู่ระหว่างการขายทั่วประเทศ เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ เป็นโครงการเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 3,473 หน่วย มูลค่า 25,759 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -41.6 และร้อยละ -49.8 ในจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายพบว่า มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ (New Sales) ในครึ่งปีแรกจำนวน 3,808 หน่วย มูลค่า 23,749 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -44.8 และมูลค่าลดลงร้อยละ -52.9 ซึ่งส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขาย (Remaining Supply) มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 19,486 หน่วย มูลค่า 129,160 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าโดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.7 และร้อยละ 32.7 โดยเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย รวม 2,099 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 129,160 ล้านบาท หน่วยเหลือขายจำนวน 1,804 หน่วย หรือร้อยละ 85.9 อยู่ในกลุ่มราคาต่ำกว่า 7.5 ล้านบาท โดยกลุ่มราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย 643 หน่วย หรือร้อยละ 30.9 ของหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย และพบมากในกลุ่มบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ส่วนกลุ่มราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 585 หน่วย หรือร้อยละ 27.9 ของหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย กระจุกตัวในกลุ่มทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด สำหรับกลุ่มราคาสูงกว่า 7.50 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายเพียง 295 หน่วย หรือร้อยละ 14.1 ส่วนใหญ่เป็น อาคารชุด และบ้านเดี่ยวในทำเลศักยภาพสูง เช่น ภูเก็ต จึงไม่ใช่กลุ่มที่น่ากังวลมากนัก เนื่องจากเป็นตลาดเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้สูง

ภูเก็ต

ช่วงครึ่งแรกปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตมีหน่วยรวมทั้งหมด 14,596 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มูลค่าตลาดรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 อยู่ที่ 117,352 ล้านบาท การเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงร้อยละ -39.9 เหลือเพียง 2,746 หน่วย โดยมีมูลค่าอยู่ที่ 22,729 ล้านบาท มูลค่าลดลงร้อยละ -49.8 และยอดขายใหม่ลดลงร้อยละ -52.3 คิดเป็น 2,461 หน่วย และมูลค่า 18,673 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -56.9 โดยมีหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 12,135 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 98,679 ล้านบาท หน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.0 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.1 โดยราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดขายใหม่อยู่ที่ 8.3 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 8.1 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ระดับราคาที่พบหน่วยเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ กลุ่มราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.7 และกลุ่มราคา 5.01-7.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.1 โดยเฉพาะในกลุ่มทาวน์เฮาส์และอาคารชุด ซึ่งสะท้อนว่าตลาดในระดับราคากลางยังคงเผชิญแรงต้านจากความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค



สงขลา

ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดสงขลาช่วงครึ่งปีแรก 2568 มีจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 4,140 หน่วย ลดลงจากปีก่อนหน้า ร้อยละ -15.9 คิดเป็นมูลค่ารวม 15,466 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -18.5 และหน่วยเปิดขายใหม่มีจำนวนเพียง 72 หน่วย ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -92.0 และมีมูลค่าอยู่ที่ 351 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -84.0 ยอดขายใหม่มีจำนวน 556 หน่วย ลดลงร้อยละ -40.5 คิดเป็นมูลค่า 2,003 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -39.1 หน่วยเหลือขายสะสมมีจำนวน 3,584 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.2 มูลค่า 13,463 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.2 โดยราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ 4.9 ล้านบาทต่อหน่วย ขณะที่ราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 3.8 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มราคาตั้งแต่ 3.01– 5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.0 ของทั้งหมด และกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มบ้านแฝดถึงร้อยละ 61.5 ซึ่งสะท้อนถึงความเปราะบางของกำลังซื้อในกลุ่มประชาชนระดับกลางถึงล่าง

สุราษฎร์ธานี

ครึ่งปีแรกของปี 2568 จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 2,713 หน่วย ลดลงร้อยละ - 15.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มูลค่า 11,646 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหน่วยเปิดขายใหม่มีจำนวน 460 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 42.9 แต่มีมูลค่าอยู่ที่ 2,260 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ -5.7 ยอดขายใหม่มีจำนวน 344 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,566 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ -37.7 และร้อยละ -36.9 ตามลำดับ หน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 2,369 หน่วย มูลค่า 10,080 ล้านบาท ราคาขายเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ 4.9 ล้านบาทต่อหน่วย ในขณะที่ราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 4.3 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ระดับราคาที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย อยู่ในกลุ่มราคาตั้งแต่ 3.01– 5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.9 และกลุ่มราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.7 ซึ่งกระจุกตัวอยู่ในบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

นครศรีธรรมราช

จังหวัดนครศรีธรรมราชมีหน่วยที่อยู่อาศัยรวม 1,845 หน่วย มูลค่ารวม 8,445 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 36.1 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 โดยหน่วยเปิดขายใหม่มีจำนวน 195 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.0 มูลค่า 419 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -71.6 และยอดขายใหม่อยู่ที่ 447 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,507 ล้านบาท เพิ่มขึ้น



ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโดยเพิ่มร้อยละ 71.9 และร้อยละ 16.4 ตามลำดับ ส่วนหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ที่ 1,398 หน่วย มูลค่า 6,939 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโดยเพิ่มร้อยละ 27.6 และร้อยละ 0.6 ตามลำดับ ราคาขายเฉลี่ยของโครงการใหม่อยู่ที่ 2.1 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนราคาขายเฉลี่ยของหน่วยเหลือขายอยู่ที่ 5.0 ล้านบาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่ม ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท มีสัดส่วนสูงที่สุดในกลุ่มหน่วยเหลือขาย คิดเป็นร้อยละ 41.5 โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด แสดงให้เห็นถึงความอึดตัวของตลาดในระดับราคากลาง
