

15 มิถุนายน 2564

## วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย 4 จังหวัดยุทธศาสตร์ภาคใต้ อัตราดูดซับต่ำ หน่วยเหลือขายเฉลี่ย 1.6 หมื่นหน่วย

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในภาคใต้ ประกอบด้วย จังหวัดภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช โดยเป็นผลสำรวจในช่วงครึ่งหลัง ปี 2563 และเป็นการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย โดยในช่วงที่ทำการสำรวจพบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ครึ่งหลัง ปี 2563 ทั้งหมด 339 โครงการ จำนวน 17,765 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 77,296 ล้านบาท จำแนกเป็นโครงการบ้านจัดสรร 257 โครงการ 10,592 หน่วย มูลค่า 43,780 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 82 โครงการ 7,173 หน่วย มูลค่า 33,516 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยเหลือขายของบ้านจัดสรรและอาคารชุดจำนวน 15,952 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขาย 70,632 ล้านบาท และในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 1,813 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,664 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคใต้ ในพื้นที่ที่ทำการสำรวจ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายลดลงร้อยละ -0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) และต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 6 Half ล่าสุด โดยเป็นการลดลงของบ้านจัดสรร ร้อยละ -6.6 และ แต่อาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 เมื่อพิจารณาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ มีจำนวนหน่วยลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -19.2 และหน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -32.8 ส่งผลให้หน่วยเหลือขายกลับมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2562

โดยภาพรวมพบว่าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ครึ่งหลังปี 2563 ของภาคใต้ลดลงเกือบทุกจังหวัด โดยจังหวัดสุราษฎร์ธานีมีการลดลงมากที่สุด ร้อยละ -8.8 รองลงมาคือจังหวัดนครศรีธรรมราช ลดลงร้อยละ -3.8 จังหวัดภูเก็ต ลดลงร้อยละ -2.2 ซึ่งสงขลาเป็นจังหวัดเดียวที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยจังหวัดสงขลาเป็นพื้นที่ที่มีหน่วยเปิดขายใหม่มากที่สุด รวม 1,260 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,017 ล้านบาท รองลงมาคือจังหวัด ภูเก็ต มีหน่วยเปิดขายใหม่รวม 423 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,836 ล้านบาท ส่วนจังหวัด สุราษฎร์ธานี มีหน่วยเปิดขายใหม่รวม 324 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 998 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามจำนวนหน่วยเหลือขาย และหน่วยขายได้ใหม่ ยังคงเป็นประเด็นที่น่าจับตาโดย ณ ครึ่งหลัง ปี 2563 ในภาคใต้ มีอุปทานเหลือขายจำนวน 15,952 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 70,632 ล้านบาท จำแนกเป็นบ้านจัดสรร 9,798 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 40,753 ล้านบาท และอาคารชุด 6,154 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 29,879 ล้านบาท เมื่อแยกตามสถานะของการก่อสร้างของหน่วยเหลือขายทั้งหมด พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 45.5 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รองลงมาร้อยละ 34.4 ยังไม่ก่อสร้าง และที่เหลือร้อยละ 20.0 ก่อสร้างเสร็จแล้ว หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ ร้อยละ 42.6 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 35.8 และสร้างเสร็จแล้วร้อยละ 21.6 ส่วนอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการก่อสร้างร้อยละ 50.2 ยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 32.3 และสร้างเสร็จแล้วร้อยละ 17.5 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยรายจังหวัดมีรายละเอียดดังนี้

**ผลสำรวจจังหวัดภูเก็ต** จำนวนที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ณ ครึ่งหลังปี 2563 มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -2.2 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 9,044 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,384 หน่วย หรือ ร้อยละ 37.4 เป็นโครงการอาคารชุด 5,660 หน่วย หรือร้อยละ 62.6 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 เพียง 423 หน่วย มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -65.0 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 443 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราการลดลงถึงร้อยละ -72.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 8,601 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 3,383 หน่วย ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 170 หน่วย

สำหรับหน่วยเหลือขายที่สร้างเสร็จ หรือ Inventory ในครึ่งหลัง ปี 2563 ในจังหวัดภูเก็ต มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 1,335 หน่วย เป็นอาคารชุด 878 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 65.8 ของ Inventory ทั้งหมด และบ้านจัดสรร 457 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.2 ของ Inventory ทั้งหมด

## ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภูเก็ต ปี 2564

โดยทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต ปี 2564 คาดการณ์ว่าในช่วง H1/64 โครงการเปิดขายใหม่ จะสูงกว่า H1/63 ร้อยละ 6.3 และ H2/64 จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก H2/63 ร้อยละ 296.7 รวมคาดว่าจะมีหน่วยเปิดใหม่ปี 2564 จำนวน 3,005 หน่วย มูลค่า 17,045 ล้านบาท ด้านหน่วยขายได้ใหม่ ช่วง H1/64 จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -19.8 โดย H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.2 จาก H2/63 หน่วยขายได้รวมปี 2564 คาดว่าจะมี 1,246 หน่วย มูลค่า 5,402 ล้านบาท ส่วนหน่วยเหลือขาย H1/64 จะเพิ่มจาก H1/63 ร้อยละ 3.5 ส่วน H2/64 จะลดลงร้อยละ -1.5 เมื่อเทียบกับ H2/63 สำหรับหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 8,468 หน่วย มูลค่า 47,775 ล้านบาท

ด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ H1/64 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นจาก H1/63 ร้อยละ 19.9 และมูลค่าโอนฯ จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0 ส่วน H2/64 มีแนวโน้มว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นจาก H2/63 ร้อยละ 19.1 และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 เมื่อเทียบกับ H2/63 โดย ปี 2564 มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์รวมประมาณ 6,374 หน่วย มูลค่ารวม 21,161 ล้านบาท

**ผลสำรวจจังหวัดสงขลา** จำนวนที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 4,250 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,951 หน่วย หรือร้อยละ 69.4 เป็นโครงการอาคารชุด 1,299 หน่วย หรือร้อยละ 30.6 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครั้งหลังปี 2563 จำนวน 1,260 หน่วย โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 สำหรับหน่วยขายได้ใหม่ มีจำนวน 950 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 3,300 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 1,285 หน่วย ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 473 หน่วย

### ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดสงขลา ปี 2564

ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดสงขลา คาดว่าในช่วง H1/64 หน่วยเปิดใหม่จะสูงกว่า H1/63 ร้อยละ 19.5 และ H2/64 จะลดลงร้อยละ -54.0 จาก H2/63 โดยหน่วยเปิดใหม่รวมในปี 2564 คาดว่าจะมี 1,124 หน่วย มูลค่า 3,991 ล้านบาท หน่วยขายได้ใหม่ H1/64 จะต่ำกว่า H1/63 ร้อยละ -8.9 ช่วง H2/64 จะยังคงลดลงต่อเนื่องร้อยละ -46.3 จาก H2/63 หน่วยขายได้รวมปี 2564 คาดว่าจะมี 962 หน่วย มูลค่า 3,043 ล้านบาท สำหรับหน่วยเหลือขาย H1/64 หน่วยเหลือขายจะเพิ่มจาก H1/63 ร้อยละ 16.9 และ H2/64 หน่วยเหลือขายจะยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 เมื่อเทียบกับ H2/63 สำหรับหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 3,690 หน่วย มูลค่า 13,183 ล้านบาท

**ผลสำรวจจังหวัดสุราษฎร์ธานี** จำนวนที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายมีอัตราลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -8.8 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 2,906 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,737 หน่วย หรือร้อยละ 94.2 เป็นโครงการอาคารชุด 169 หน่วย หรือร้อยละ 5.8 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครั้งหลังปี 2563 จำนวน 324 หน่วย มีอัตราลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -41.7 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 331 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 39.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 2,575 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -12.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 1,147 หน่วย ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 94 หน่วย

## ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดสุราษฎร์ธานี ปี 2564

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดสุราษฎร์ธานี หน่วยเปิดขายใหม่ H1/64 จะสูงกว่า H1/63 ร้อยละ 926.5 โดย H2/64 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 จาก H2/63 ส่วนหน่วยเปิดใหม่รวมปี 2564 คาดว่าจะมี 714 หน่วย มูลค่า 2,445 ล้านบาท โดยหน่วยขายได้ใหม่ H1/64 จะสูงกว่า H1/63 ร้อยละ 59.8 ส่วน H2/64 จะลดลงร้อยละ -27.8 จาก H2/63 ซึ่งหน่วยขายได้รวมในปี 2564 คาดว่าจะมี 450 หน่วย มูลค่า 1,270 ล้านบาท โดยคาดว่าหน่วยเหลือขาย H1/64 จะเพิ่มจาก H1/63 ร้อยละ 4.5 และ H2/64 หน่วยเหลือขายจะยังคงเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับ H2/63 สำหรับหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 3,006 หน่วย มูลค่า 9,507 ล้านบาท

ในส่วนของกรอกรวมสิทธิที่อยู่อาศัย H1/64 คาดว่าจำนวนหน่วยโอนฯ จะลดลงจาก H1/63 ร้อยละ -7.3 แต่มูลค่าโอนฯ จะเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 20.6 และ H2/64 มีแนวโน้มว่าหน่วยโอนฯ จะเพิ่มจาก H2/63 ร้อยละ 29.9 และมูลค่าโอนฯ จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.7 เมื่อเทียบกับ H2/63 สำหรับหน่วยโอนและมูลค่าการโอนฯ รวมปี 2564 จะมีประมาณ 3,919 หน่วย มูลค่า 9,707 ล้านบาท

**ผลสำรวจจังหวัดนครศรีธรรมราช** พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ณ ครึ่งหลังปี 2563 มีอัตราลดลงร้อยละ -3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 1,565 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,520 หน่วย หรือร้อยละ 97.1 เป็นโครงการอาคารชุด 45 หน่วย หรือร้อยละ 2.9 และเป็นโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งหลังปี 2563 จำนวน เพียง 97 หน่วย ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการบ้านจัดสรร หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 สำหรับหน่วยขายได้ใหม่ มีจำนวน 89 หน่วย ซึ่งการขายได้ใหม่นี้มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 1,476 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,433 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.1 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 816 หน่วย ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มากที่สุดก็ยังคงอยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 43 หน่วย

## ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดนครศรีธรรมราช ปี 2564

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครศรีธรรมราช หน่วยเปิดขายใหม่ H1/64 เพิ่มจาก H1/63 มาประมาณ 86 หน่วย จากที่ H1/63 ไม่มีหน่วยเปิดใหม่เลย โดย H2/64 คาดว่าจะลดลงร้อยละ -9.3 จาก H2/63 หน่วยเปิดใหม่รวมปี 2564 คาดว่าจะมี 174 หน่วย มูลค่า 773 ล้านบาท หน่วยขายได้ใหม่ H1/64 จะสูงกว่า H1/63 ร้อยละ 73.5 ส่วน H2/64 จะลดลงร้อยละ -23.6 จาก H2/63 และหน่วยขายได้รวมปี 2564 คาดว่าจะมี 127 หน่วย มูลค่า 441 ล้านบาท สำหรับหน่วยเหลือขาย H1/64 จะเพิ่มจาก H1/63 ประมาณร้อยละ 13.7 และ H2/64 หน่วยเหลือขายจะยังคงเพิ่มขึ้น ร้อยละ 20.5 เมื่อเทียบกับ H2/63 หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2564 จะมีประมาณ 1,778 หน่วย มูลค่า 6,232 ล้านบาท

ด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ H1/64 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงจาก H1/63 ร้อยละ -38.1 และมูลค่าโอนฯ จะลดลงร้อยละ -21.4 สำหรับ H2/64 มีแนวโน้มว่าหน่วยโอนฯ จะเพิ่มจาก H2/63 ร้อยละ 8.9 และมูลค่าโอนฯ จะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 30.4 เมื่อเทียบกับ H2/63 ส่วนหน่วยโอนฯ และมูลค่าการโอนฯ รวมปี 2564 จะมีประมาณ 2,778 หน่วย มูลค่า 5,640 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ในพื้นที่สำรวจ ปี 2564 โดยคาดว่า ณ ครั้งแรกปี 2564 จะมีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน 16,738 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 76,070 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 16,941 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 76,697 ล้านบาท ในครั้งหลังปี 2564 ในขณะที่อัตราดูดซับต่อเดือนของบ้านจัดสรร คาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.1 ในครั้งแรกปี 2564 และอยู่ที่ร้อยละ 1.2 ในครั้งหลังปี 2564 ส่วนอัตราดูดซับต่อเดือนของอาคารชุดคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.4 ในครั้งแรกปี 2564 และอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ในครั้งหลังปี 2564

สำหรับการเคลื่อนไหวด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณการว่าจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยคาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 2,308 หน่วย ในครั้งแรกปี 2564 และเปิดใหม่อีก 2,711 หน่วย ในครั้งหลังปี 2564 ในขณะที่จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ณ ครั้งแรกปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 8,663 หน่วย มูลค่า 22,400 ล้านบาท และหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้นมาเป็น 9,893 หน่วย มูลค่า 25,125 ล้านบาท ในครั้งหลัง ปี 2564

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์