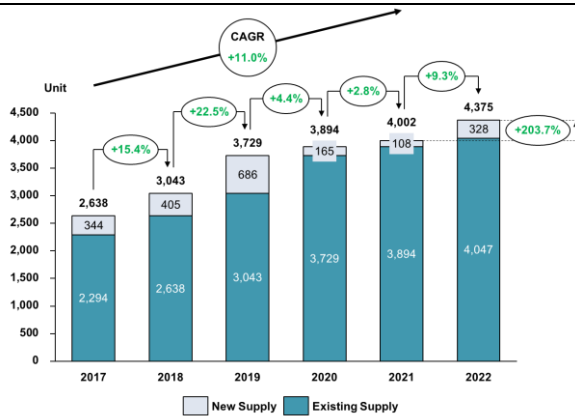


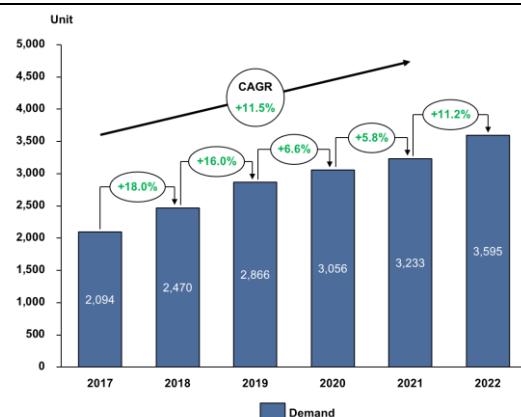
ภาพรวมธุรกิจ

- ภาพรวมตลาดวิลล่าจังหวัดภูเก็ต มีทิศทางเติบโตต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่กลับมาฟื้นตัวขึ้นชัดเจนตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับจังหวัดภูเก็ตถูกวางเป้าหมายจากเมืองท่องเที่ยวระดับนานาชาติสู่การเป็นเมืองที่อยู่อาศัยระดับโลก ซึ่งที่ผ่านมาภูเก็ตถือได้ว่าเป็นเมืองยอดนิยมที่ชาวต่างชาตินิยมมาใช้ชีวิตหลังจากเกษียณมากที่สุด โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย จีน อเมริกัน และยุโรป รวมถึงความต้องการวิลล่าหรูของชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูงจากกรุงเทพฯ ที่ต้องการบ้านหลังที่สองเพื่อการพักผ่อน หรือต้องการซื้อเพื่อลงทุน โดยในช่วงที่ผ่านมามีผู้เล่นรายใหญ่ระดับประเทศ อาทิ บมจ.อริจิ้นฯ บมจ.ศุภาลัย บมจ.แสนสิริ บมจ.แอสเซทไวส์ และผู้เล่นรายใหญ่ในพื้นที่อย่างเช่น กลุ่มโบทานิก้า กลุ่มตรีชฎา และกลุ่มอัญชันวิลล่า มองเห็นการเติบโตในตลาดดังกล่าวจึงเข้ามาลงทุนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง
- เมื่อพิจารณาอุปทานวิลล่าจังหวัดภูเก็ต ในปี 2565 ซึ่งจากผลการสำรวจของฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย พบว่า ยังคงเติบโตดี โดยมีจำนวนอุปทานสะสมทั้งสิ้น 4,375 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.3% เช่นเดียวกับอุปทานเปิดขายใหม่ที่เติบโตแบบก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับปีก่อนถึง 203.7% ซึ่งมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 328 หน่วย จาก 25 โครงการ โดยทำเลที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่ 85% อยู่ในบริเวณตำบลเชิงทะเล ซึ่งเป็นทำเลที่มีการพัฒนาวิลล่ามากที่สุดแม้จะไม่ได้ยุติติตรึมขายขาด แต่เป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมโดยรอบเป็นพื้นที่ป่าและภูเขาที่มีความเงียบสงบ และอยู่ใกล้โรงเรียนนานาชาติ รวมถึงอยู่ใกล้เมือง ทำให้การเดินทางสะดวก ในขณะที่ส่วนที่เหลืออีก 15% อยู่บริเวณพื้นที่หาดบางเทา ซึ่งมีจุดเด่นคือชายหาดที่สวยงามและยาวเป็นอันดับสองของภูเก็ต รวมถึงมีบรรยากาศที่เงียบสงบเช่นเดียวกัน

รูปที่ 1 อุปทานวิลล่าในจังหวัดภูเก็ต



รูปที่ 2 อุปสงค์วิลล่าในจังหวัดภูเก็ต



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮอร์สจากข้อมูลของฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

- สำหรับด้านอุปสงค์วิลล่าจังหวัดภูเก็ต ในปี 2565 ยังมีทิศทางเติบโตต่อเนื่อง โดยผลการสำรวจของฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย พบว่า มีจำนวนวิลล่าที่ขายได้แล้วทั้งสิ้น 3,595 หน่วย จากจำนวนอุปทานทั้งสิ้น 4,375 หน่วย หรือคิดเป็นอัตราการขายที่ 82.1% ซึ่งจำนวนวิลล่าที่ขายได้แล้วเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.2% ขณะที่จำนวนวิลล่าที่ขายได้ใหม่มีทั้งสิ้น 341 หน่วย โดยเฉพาะจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นในกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่เดินทางเข้ามามากกว่าปกติ เนื่องจากผลของภาวะสงคราม และการเดินทางเข้ามาในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวเป็นสำคัญ รวมทั้งความกังวลที่มีต่อนโยบายการห้ามเคลื่อนย้ายเงินออกนอกประเทศที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงทำให้ชาวรัสเซีย

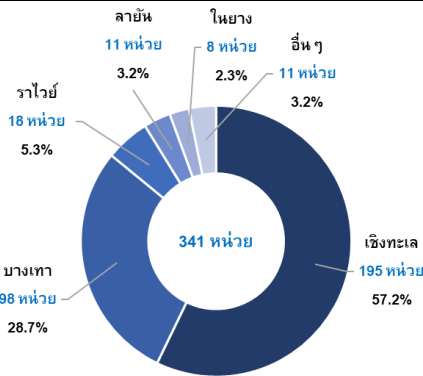
Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮอร์ส จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

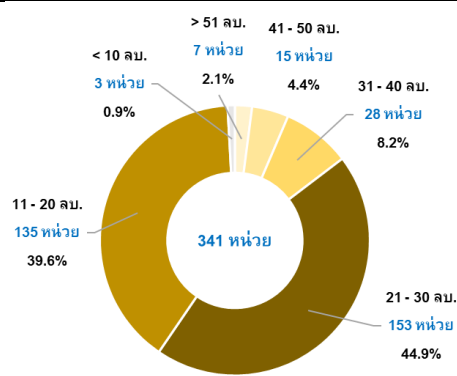
บางส่วนเลือกที่จะนำเงินเพื่อมาเช่า หรือซื้อวิลล่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำรอง ส่งผลให้จำนวนวิลล่าที่ขายได้ใหม่ในปี 2565 มาจากกลุ่มชาวรัสเซียถึงเกือบ 100%

- นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาทำเลที่ตั้งวิลล่าที่มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ บริเวณเชิงทะเล มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่อยู่ที่ 195 หน่วย รองลงมาเป็นบริเวณหาดบางเทา มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่อยู่ที่ 98 หน่วย และบริเวณหาดราไวย์ มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่อยู่ที่ 18 หน่วย ตามลำดับ ในส่วนของระดับราคาขายวิลล่าที่ขายดีในปี พ.ศ. 2565 คือ วิลล่าที่มีระดับราคาขายในช่วง 21 – 30 ล้านบาทต่อหน่วย คิดเป็น 44.9% รองลงมาคือ วิลล่าที่มีระดับราคาขายอยู่ที่ 10 – 20 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งอยู่ที่ 39.6% ของจำนวนหน่วยที่ขายได้ในปี

รูปที่ 3 จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ ปี 2565 แบ่งตามทำเลที่ตั้ง



รูปที่ 4 จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ ปี 2565 แบ่งตามราคา



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮอร์สจากข้อมูลของฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

แนวโน้มธุรกิจ

- สำหรับแนวโน้มตลาดวิลล่าจังหวัดภูเก็ต ในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าจะมีทิศทางเติบโตต่อเนื่อง โดยยังคงได้รับแรงหนุนสำคัญจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19 ประกอบกับความนิยมของทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการซื้อบ้านพักตากอากาศแบบวิลล่าเพื่ออยู่อาศัย หรือการลงทุนเพื่อปล่อยเช่ายังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เนื่องจากให้ผลตอบแทนสูงกว่าเมื่อเทียบกับการลงทุนในคอนโดมิเนียม ซึ่งจากการประเมินของฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย พบว่า อัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าโดยเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ 8-10% ทำให้ผู้พัฒนาโครงการหันมาลงทุนในโครงการวิลล่าเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยภาพรวมในจังหวัดภูเก็ตยังได้รับอานิสงส์จากการสนับสนุนของภาครัฐและกลุ่มผู้ประกอบการภาคเอกชนในพื้นที่ที่ต้องการผลักดันโครงการระเบียงเศรษฐกิจ **Andaman Wellness Corridor (AWC)** ซึ่งเป็นการรวมกลุ่มจังหวัดอันดามัน อาทิ ภูเก็ต พังงา กระบี่ ระนอง ชลข มุ่งสู่การเป็นเขตส่งเสริมด้านสุขภาพและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ โดยภาครัฐให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี เพื่อจูงใจให้ภาคเอกชนทั้งไทยและต่างชาติเข้ามาลงทุนมากขึ้น ขณะเดียวกันภาครัฐกำลังเร่งผลักดันแผนลงทุนเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการด้านคมนาคมของจังหวัดภูเก็ตในระยะเร่งด่วน 7 โครงการ อาทิ การพัฒนาขยายขีดความสามารถของท่าอากาศยานภูเก็ต (ระยะที่ 2) การพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ตแห่งที่ 2 (สนามบินอันดามัน) และโครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่ - เกาะแก้ว - กระทุ้ เป็นต้น โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมกว่า 1.48 แสนล้านบาท และคาดว่าจะทยอยเบิกจ่ายงบประมาณและเริ่มงานก่อสร้างได้ภายในปี 2567 รวมถึงทยอยแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการได้ในปี 2569 เป็นต้นไป นับเป็นอีกปัจจัยหนุนสำคัญที่ทำให้จังหวัดภูเก็ตมีความน่าสนใจสำหรับการลงทุนมากขึ้น

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮอร์ส จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

- อย่างไรก็ตาม ตลาดวิลล่าในจังหวัดภูเก็ตยังเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงจากต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากราคาที่ดินที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น จากการประเมินของฝ่ายวิจัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย พบว่า ราคาที่ดินในจังหวัดภูเก็ตมีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8-10% ต่อปี ส่งผลให้ราคาขายวิลล่าปรับตัวขึ้นตามราคาที่ดิน โดยเฉพาะวิลล่าที่อยู่ติดทะเลบริเวณลา구나จะมีราคาสูง ซึ่งปัจจุบันราคาประกาศขายที่ดินต่อไร่อยู่ที่ประมาณ 25 ล้านบาท และที่ดินที่สามารถพัฒนาได้มีจำกัด จึงทำให้การพัฒนาวิลล่ามีการตั้งราคาขายที่ค่อนข้างสูง โดยพื้นที่บริเวณตำบลเชิงทะเลจะเป็นที่นิยมในการพัฒนามากขึ้น เนื่องจากมีที่ดินเหลือสำหรับการพัฒนาอยู่มาก และอยู่ไม่ไกลจากตัวเมือง นอกจากนี้ การแข่งขันของผู้พัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นทั้งจากกลุ่มผู้เล่นรายใหญ่ในพื้นที่ และกลุ่มผู้เล่นรายใหญ่ระดับประเทศที่เข้ามาช่วงชิงส่วนแบ่งตลาดอย่างต่อเนื่อง จะเป็นปัจจัยที่เร่งให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการยิ่งปรับสูงขึ้น โดยเฉพาะทำเลยอดนิยมที่ติดริมชายหาด ตลอดจนการเร่งพัฒนาโครงการในช่วงที่ตลาดเติบโตดี อาจมีความเสี่ยงที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินหรือมีจำนวนหน่วยเหลือขายมากขึ้นได้ในอนาคต

ผู้จัดทำวิเคราะห์

นายเชิวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง