

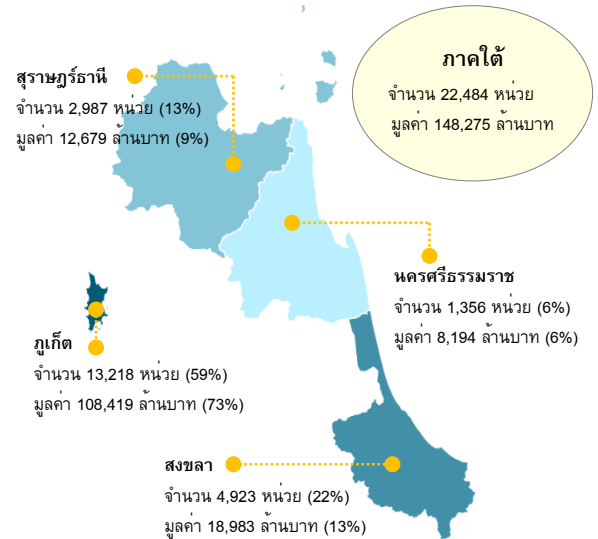


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ในช่วงครึ่งแรกปี 2567

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคใต้ 4 จังหวัด ได้แก่ จ.ภูเก็ต จ.สงขลา จ.สุราษฎร์ธานี และ จ.นครศรีธรรมราช ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัยจำนวน (Total Supply) 22,484 หน่วย เพิ่มขึ้น 25.5%YoY มูลค่ารวม 148,275 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92.7%YoY โดยมีที่อยู่อาศัยใน จ.ภูเก็ต มากที่สุด จำนวน 13,218 หน่วย เพิ่มขึ้น 75.5%YoY มูลค่า 108,419 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.4%YoY จ.สงขลา มีจำนวน 4,923 หน่วย ลดลง 10.7%YoY มูลค่า 18,983 ล้านบาท ลดลง 12.5%YoY จ.สุราษฎร์ธานี มีจำนวน 2,987 หน่วย ลดลง 8.9%YoY มูลค่า 12,679 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.6%YoY จ.นครศรีธรรมราช มีจำนวน 1,356 หน่วย ลดลง 14.4%YoY มูลค่า 8,194 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.4% และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีจำนวน 12,104 หน่วย (คิดเป็น 53.8%) มูลค่า 98,917 ล้านบาท (คิดเป็น 66.7%) ขณะที่กลุ่มบ้านจัดสรรมีจำนวน 10,380 หน่วย มูลค่า 49,358 ล้านบาท แบ่งออกเป็นบ้านเดี่ยว 25.7% ทาวน์เฮาส์ 11.4% บ้านแฝด 7.9% และอาคารพาณิชย์ 1.3%

อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)



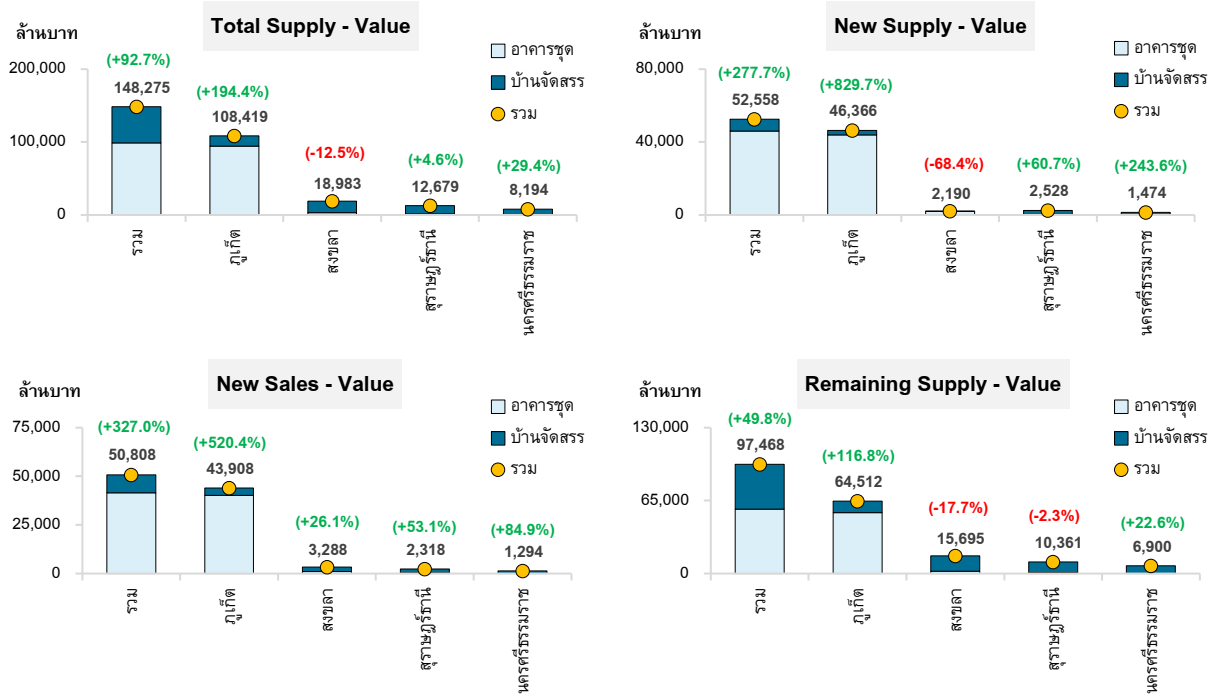
หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครึ่งแรกปี 2567 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครั้งแรกปี 2567 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 6,191 หน่วย มูลค่า 52,558 ล้านบาท แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจำนวน 5,149 หน่วย มูลค่า 45,957 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนมีสัดส่วน 83.2% ของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมีจำนวน 1,042 หน่วย มูลค่า 6,601 ล้านบาท โดยจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุด โดยอาคารชุดเปิดขายใหม่ มีจำนวน 4,318 หน่วย เพิ่มขึ้น 181.3%YoY คิดเป็นสัดส่วน 83.9% ของอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมด ในขณะที่บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีจำนวน 473 หน่วย เพิ่มขึ้น 314.9%YoY คิดเป็นสัดส่วน 45.4% ของจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมด

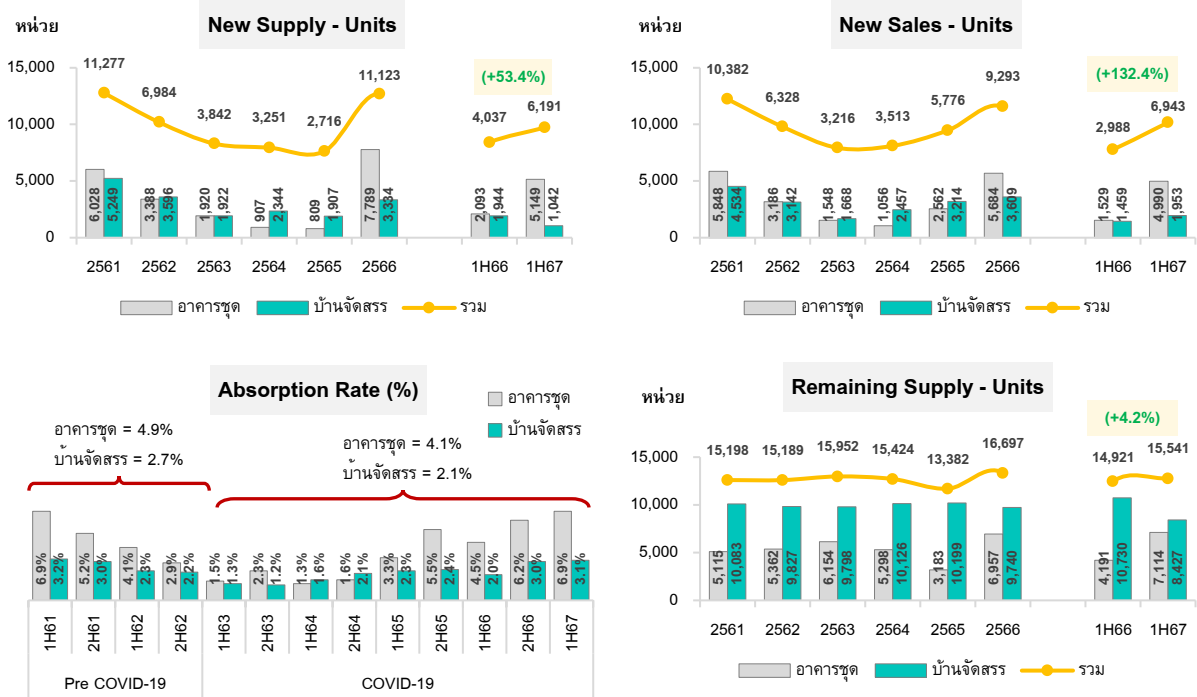
สำหรับยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 6,943 หน่วย มูลค่า 50,808 ล้านบาท แบ่งเป็นอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 4,990 หน่วย มูลค่า 41,598 ล้านบาท และบ้านจัดสรร 1,953 หน่วย มูลค่า 9,210 ล้านบาท สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวมสูงสุด 5,235 หน่วย มูลค่า 43,908 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 6.6 ต่อเดือน รองลงมาเป็นจังหวัดสงขลา ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 934 หน่วย มูลค่า 3,288 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.2 ต่อเดือน ส่วนจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 496 หน่วย มูลค่า 2,318 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 2.8 ต่อเดือน และ จังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 260 หน่วย มูลค่า 1,294 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.2 ต่อเดือน

ในส่วนของจำนวนหน่วยเหลือขาย (Remaining Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่า 5 ท่าเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 4 จังหวัดภาคใต้ คือ อันดับ 1 ท่าเลหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 2,508 หน่วย มูลค่า 30,783 ล้านบาท อันดับ 2 ท่าเลเทพกระษัตรี-ศรีสุนทร จำนวน 1,378 หน่วย มูลค่า 8,004 ล้านบาท อันดับ 3 ท่าเลท่าข้าม-ควนหิน จำนวน 830 หน่วย มูลค่า 3,525 ล้านบาท อันดับ 4 ท่าเลประตู-บางชุมไถ่ จำนวน 824 หน่วย

มูลค่า 3,035 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลเกาะแก้ว-รัฐฯ จำนวน 818 หน่วย มูลค่า 6,031 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 4,661 หน่วย มูลค่า 20,103 ล้านบาท

ทั้งนี้ REIC คาดการณ์ว่า ปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 12,695 หน่วย มูลค่า 78,519 ล้านบาท มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 15,727 หน่วย มูลค่า 83,384 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยเหลือขาย 13,662 หน่วย มูลค่า 74,564 ล้านบาท โดยสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ 4 จังหวัด แสดงให้เห็นถึงพัฒนาการของตลาดที่ดีมากในกลุ่มจังหวัดที่ได้รับอานิสงส์จากการท่องเที่ยว เช่น ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีความฟื้นตัวในทุก ๆ ด้าน ทั้งในเรื่องการเปิดตัวที่อยู่อาศัยและยอดขาย ซึ่งในบางพื้นที่ยอดขายสูงกว่าการเปิดขายใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของยอดขายคอนโดมิเนียม ที่มียอดขายที่สูงขึ้นมากกว่าการเปิดตัวใหม่ ขณะที่ในกลุ่มของวิลล่าแม้จะมีการเปิดตัวมากขึ้นแต่ยอดขายก็ยังคงอยู่ในระดับที่ดี อย่างไรก็ตาม ในกลุ่มของวิลล่ายังคงจำเป็นต้องระมัดระวังในการเติมอุปทานใหม่เนื่องจากยังมีวิลล่าเหลือขายอยู่อีกจำนวนหนึ่ง

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ปี 2561 - 1H2567



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นางสาวศรีอำไพ อิงคกิตติ (sri-ampai@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่าง ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬห์ศิว

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัทณล ศรีทองเดิม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิศรเตดีวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นียม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวิษฐ์ หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์

Scan Here
For More Articles<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

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