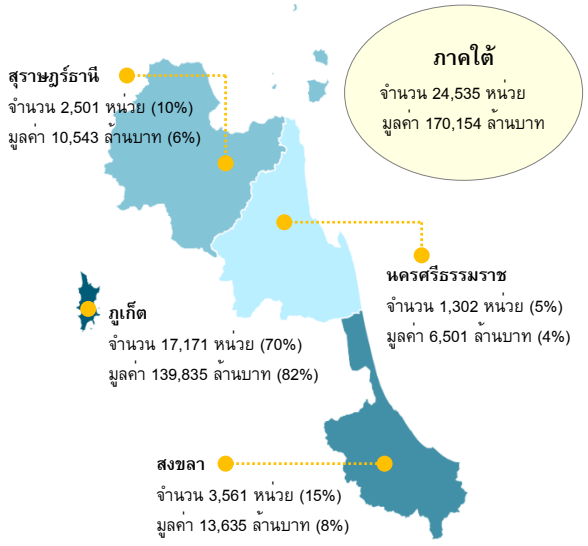
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครึ่งแรกปี 2569

- สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคใต้ 4 จังหวัด ได้แก่ ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ครึ่งแรกปี 2569 พบว่า มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุด จำนวนรวมทั้งสิ้น (Total Supply) 24,535 หน่วย เพิ่มขึ้น 3.2%YoY ขณะที่มูลค่ารวมเท่ากับ 170,154 ล้านบาท ขยายตัวที่ 8.5%YoY โดยจังหวัดภูเก็ตเป็นตลาดหลักมีจำนวน 17,171 หน่วย เพิ่มขึ้น 16.1%YoY คิดเป็นมูลค่า 139,475 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.5%YoY จังหวัดสงขลา มีจำนวน 3,561 หน่วย ลดลง 16.3%YoY มูลค่า 13,635 ล้านบาท ลดลง 14.7%YoY จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีจำนวน 2,501 หน่วย ลดลง 12.5%YoY มูลค่า 10,543 ล้านบาท ลดลง 15.9%YoY จังหวัดนครศรีธรรมราชมีจำนวน 1,302 หน่วย ลดลง 30.7%YoY มูลค่า 6,501 ล้านบาท ลดลง 24.1%YoY และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีจำนวน 16,791 หน่วย (คิดเป็น 68.4% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด) มูลค่า 131,359 ล้านบาท(คิดเป็น 77.2%) ขณะที่กลุ่มบ้านจัดสรรมีจำนวน 7,744 หน่วย(คิดเป็น 31.6%) มูลค่า 38,795 ล้านบาท (คิดเป็น 22.8%)

อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)



หมายเหตุ: ตัวเลขใน ( ) คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

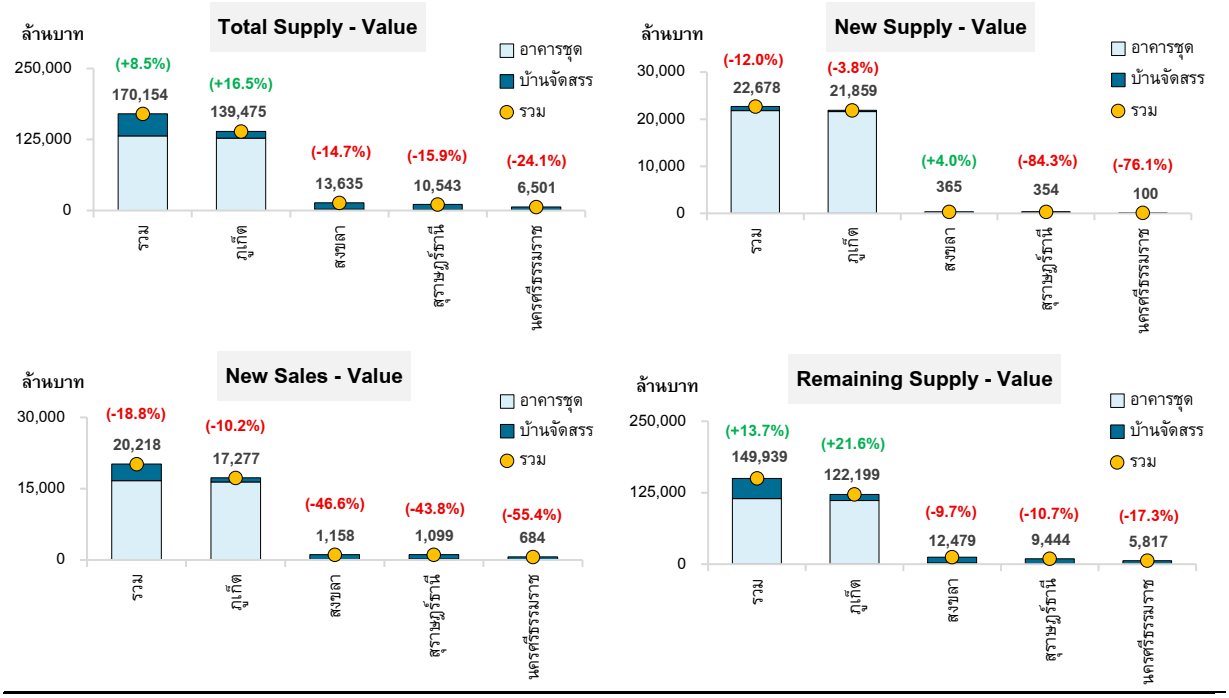
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครึ่งแรกปี 2569 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC, หมายเหตุ: ไม่รวมวิลล่า; จ.สุราษฎร์ธานี (รวม อ.เมืองและ อ.เกาะสมุย); ตัวเลขใน ( ) = การเปลี่ยนแปลง (%YoY)

Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครึ่งแรกปี 2569 : มูลค่า



ที่มา : REIC, หมายเหตุ: ไม่รวมวิลล่า; จ.สุราษฎร์ธานี (รวม อ.เมืองและ อ.เกาะสมุย); ตัวเลขใน ( ) = การเปลี่ยนแปลง (%YoY)

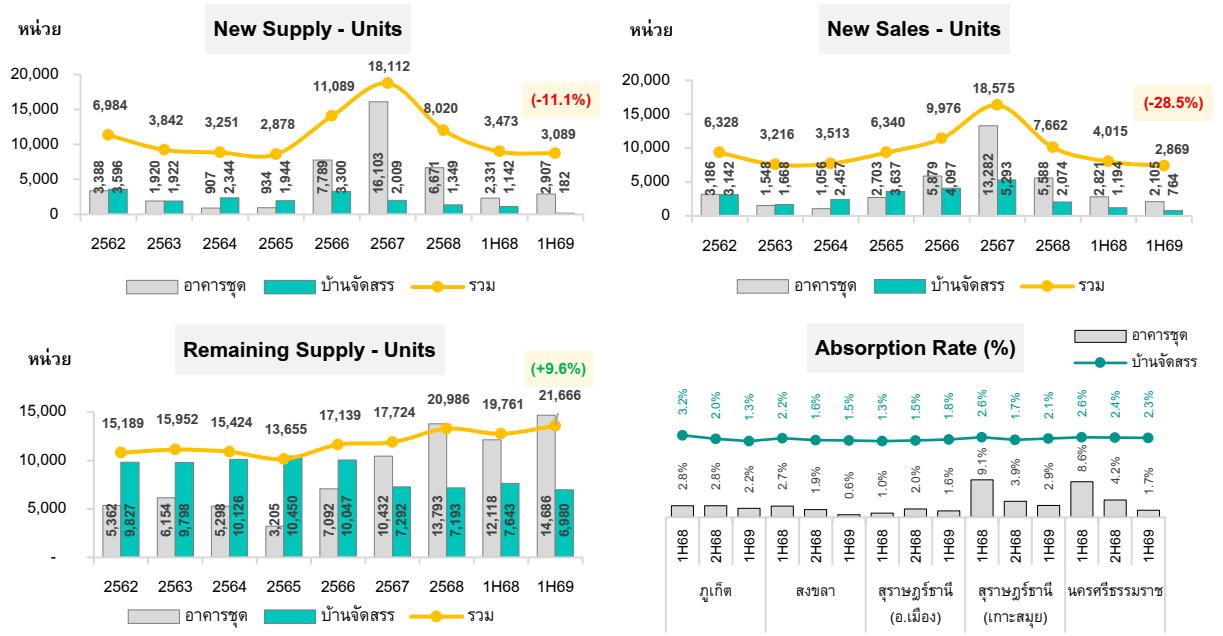
อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ครึ่งแรกปี 2569 พบว่า ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 3,089 หน่วย (ลดลง 11.1%YoY) มูลค่า 22,678 ล้านบาท (ลดลง 12.0%YoY) ทั้งนี้ การลดลงเกิดจากกลุ่มบ้านจัดสรรเป็นหลัก ขณะที่กลุ่มอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจำนวน 2,907 หน่วย เพิ่มขึ้น 24.7%YoY (สัดส่วน 94.1% ของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด) มูลค่า 21,790 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.2%YoY (สัดส่วน 96.1% ของมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด) และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมีจำนวน 182 หน่วย มูลค่า 888 ล้านบาท โดยจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุด โดยเฉพาะอาคารชุดที่มีจำนวนเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 2,851 หน่วย คิดเป็น 98.1% ของอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมด ในขณะที่บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีจำนวน 60 หน่วย รองลงมา ได้แก่ จังหวัดสงขลาจำนวน 59 หน่วย และสุราษฎร์ธานีจำนวน 43 หน่วย ตามลำดับ

สำหรับยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ครึ่งแรกปี 2569 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 2,869 หน่วย (ลดลง 28.5%YoY) มูลค่า 20,218 ล้านบาท (ลดลง 18.8%YoY) แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 2,105 หน่วย มูลค่า 16,722 ล้านบาท และบ้านจัดสรร 764 หน่วย มูลค่า 3,496 ล้านบาท สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวมสูงสุด 2,143 หน่วย มูลค่า 17,277 ล้านบาท รองลงมา ได้แก่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 288 หน่วย มูลค่า 1,099 ล้านบาท และจังหวัดสงขลา ขายได้รวม 267 หน่วย มูลค่า 1,158 ล้านบาท ส่วนจังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 171 หน่วย มูลค่า 684 ล้านบาท

ในส่วนของหน่วยเหลือขาย (Remaining Supply) ครึ่งแรกปี 2569 มีที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 21,666 หน่วย (เพิ่มขึ้น 9.6%YoY) มูลค่า 149,939 ล้านบาท (เพิ่มขึ้น 13.7%YoY) แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 14,686 หน่วย มูลค่า 114,638 ล้านบาท และบ้านจัดสรร 6,980 หน่วย มูลค่า 35,301 ล้านบาท สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวมสูงสุดที่ 15,028 หน่วย มูลค่า 122,199 ล้านบาท รองลงมาเป็นจังหวัดสงขลา มีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 3,294 หน่วย มูลค่า 12,479 ล้านบาท ส่วนจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 2,213 หน่วย มูลค่า 9,444 ล้านบาท และจังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 1,131 หน่วย มูลค่า 5,817 ล้านบาท

Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ปี 2562 - ครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : REIC, หมายเหตุ: ไม่รวมวิลล่า; ตัวเลขใน ( ) = การเปลี่ยนแปลง (%YoY)

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าจะยังเผชิญแรงกดดันจากกำลังซื้อที่อ่อนแอ และมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย ประกอบกับการแข่งขันในตลาดที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะจังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นตลาดหลักของภาคใต้และมีอุปทานที่อยู่อาศัยสะสมอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่ และมุ่งเน้นการระบายสต็อกผ่านมาตรการส่งเสริมการขายมากขึ้น นอกจากนี้ ความเสี่ยงจากอุทกภัยในช่วงฤดูมรสุม โดยเฉพาะจังหวัดสงขลาและนครศรีธรรมราช อาจกระทบต่อรายได้ กำลังซื้อ และความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม คาดว่าผลกระทบจะกระจุกตัวในพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมเป็นหลัก หากไม่เกิดอุทกภัยรุนแรงเป็นวงกว้าง

อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ โดยเฉพาะจังหวัดภูเก็ตและเกาะสมุย ยังได้รับแรงสนับสนุนจากความต้องการที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติและการลงทุนที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยว โดยเฉพาะอาคารชุดในทำเลศักยภาพ ขณะเดียวกัน การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และการผ่อนคลายเกณฑ์สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) สูงสุด 100% ซึ่งมีผลถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 จะช่วยลดภาระต้นทุนและสนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อของผู้ซื้อที่มีศักยภาพ ตลอดจนประคองกิจกรรมการซื้อขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2570 ทั้งนี้ การฟื้นตัวมีแนวโน้มแตกต่างกันตามทำเล ระดับราคา และกลุ่มผู้ซื้อ โดยพื้นที่ที่มีอุปทานสะสมสูงยังเผชิญความเสี่ยงด้านการแข่งขันและระยะเวลาระบายสต็อก

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์
นางสาวศรีอำไพ อิงคกิตติ (sri-ampaii@lhbank.co.th)
วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



กฤษกร ตราชู
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธันยาพร เล้าโสภาภิรมย์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร์ หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ภราดร หีมมุเด็น
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ฉับไว เข้าใจ ตอบโจทย์

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

Disclaimer:
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง