

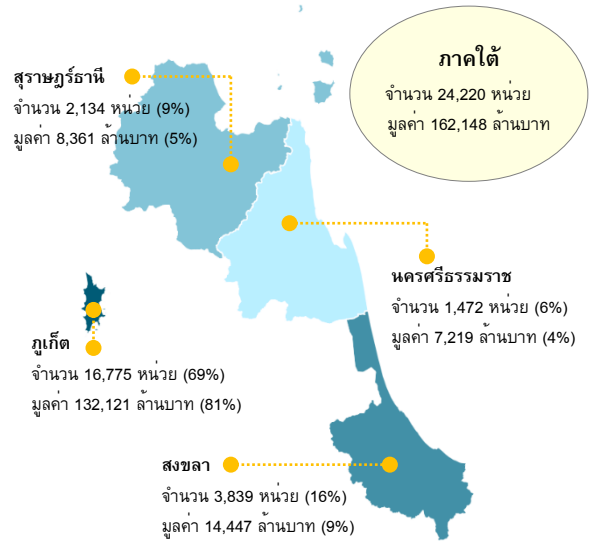


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครึ่งหลังปี 2568

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคใต้ 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสงขลา จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดนครศรีธรรมราช ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ครึ่งหลังปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุด จำนวนรวมทั้งสิ้น (Total Supply) 24,220 หน่วย ลดลงราว 12.8%YoY มูลค่ารวม 162,148 ล้านบาท หดตัวที่ 12.5%YoY โดยมีที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต มากที่สุด จำนวน 16,775 หน่วย ลดลง 10.5%YoY มูลค่า 132,121 ล้านบาท ลดลง 11.1%YoY จังหวัดสงขลา มีจำนวน 3,839 หน่วย ลดลง 25.8%YoY มูลค่า 14,447 ล้านบาท ลดลง 26.7%YoY จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีจำนวน 2,134 หน่วย ลดลง 11.5%YoY มูลค่า 8,361 ล้านบาท ลดลง 8.3%YoY จ.นครศรีธรรมราช มีจำนวน 1,472 หน่วย เพิ่มขึ้น 1.5%YoY มูลค่า 7,219 ล้านบาท ลดลง 9.7%YoY และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีจำนวน 16,233 หน่วย (คิดเป็น 67.0% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด) มูลค่า 122,060 ล้านบาท (คิดเป็น 75.3%) ขณะที่กลุ่มบ้านจัดสรรมีจำนวน 7,987 หน่วย (คิดเป็น 33.0%) มูลค่า 40,088 ล้านบาท (คิดเป็น 24.7%)

อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครึ่งหลังปี 2568 : จำนวนหน่วย

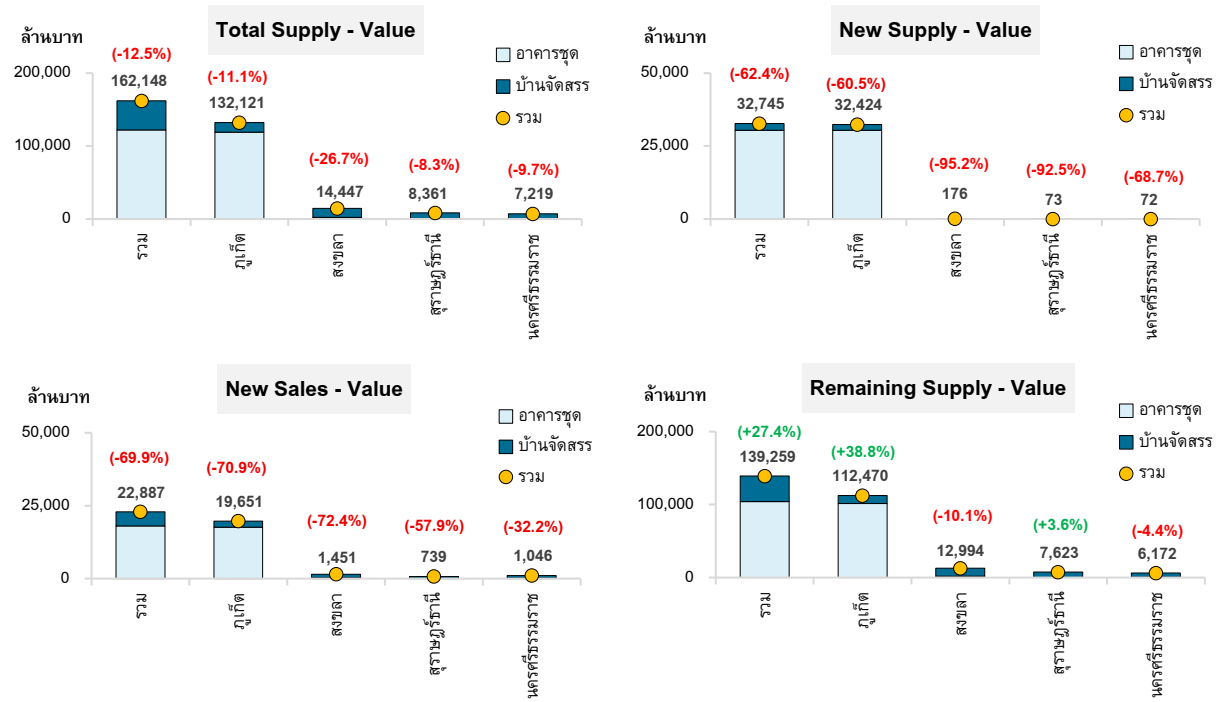


ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

Disclaimer:

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

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครึ่งหลังปี 2568 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ครึ่งหลังปี 2568 พบว่า ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 4,547 หน่วย มูลค่า 32,745 ล้านบาท แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจำนวน 4,340 หน่วย (สัดส่วน 95.4% ของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด) มูลค่า 30,420 ล้านบาท (สัดส่วน 92.9%) และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมีจำนวน 207 หน่วย มูลค่า 2,325 ล้านบาท โดยจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุด โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดที่มีจำนวนเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 4,340 หน่วย และกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดภูเก็ตทั้งหมด ในขณะที่บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีจำนวน 119 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 57.5% ของบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมดในพื้นที่ภาคใต้

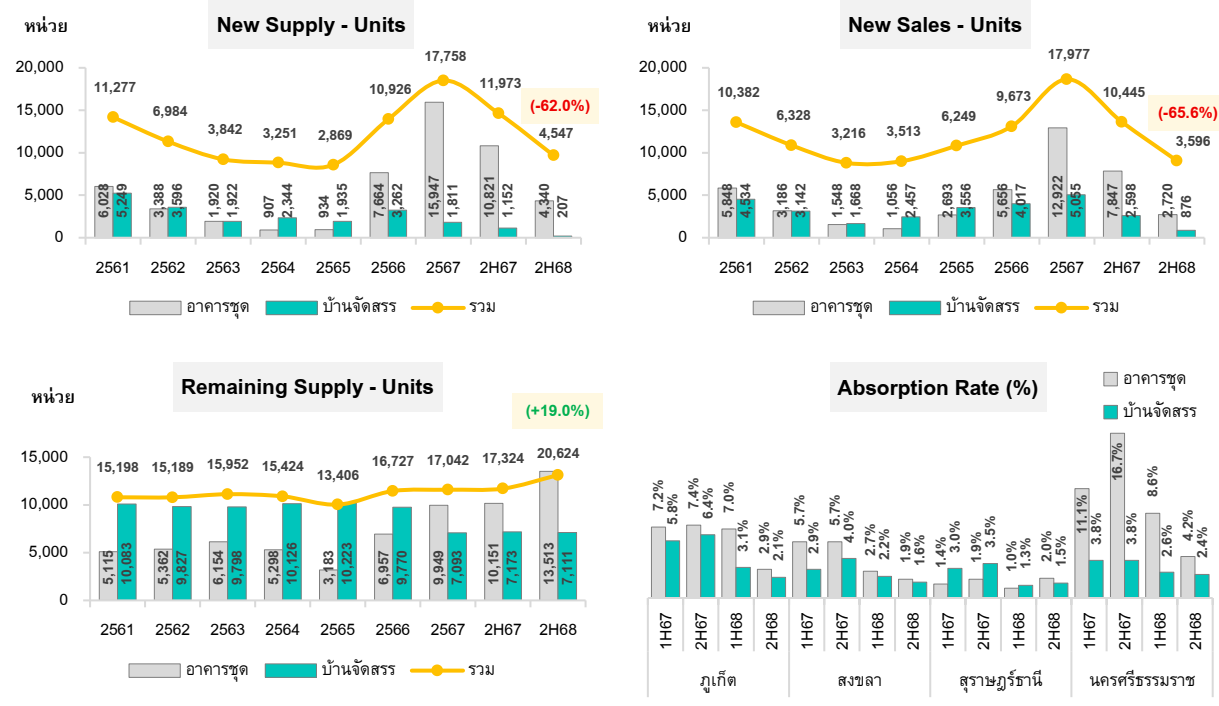
สำหรับยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ครึ่งหลังปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 3,596 หน่วย มูลค่า 22,887 ล้านบาท แบ่งเป็นอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 2,720 หน่วย มูลค่า 18,082 ล้านบาท และบ้านจัดสรร 876 หน่วย มูลค่า 4,805 ล้านบาท สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวมสูงสุด 2,767 หน่วย มูลค่า 19,651 ล้านบาท รองลงมาเป็นจังหวัดสงขลา ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 395 หน่วย มูลค่า 1,451 ล้านบาท ส่วนจังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 238 หน่วย มูลค่า 1,046 ล้านบาท และ จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 196 หน่วย มูลค่า 739 ล้านบาท

ในส่วนของจำนวนหน่วยเหลือขาย (Remaining Supply) ครึ่งหลังปี 2568 มีที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 20,624 หน่วย มูลค่า 139,259 ล้านบาท แบ่งเป็นอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 13,513 หน่วย มูลค่า 103,977 ล้านบาท และบ้านจัดสรร 7,111 หน่วย มูลค่า 35,282 ล้านบาท สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวมสูงสุด 14,008 หน่วย มูลค่า 112,470 ล้านบาท รองลงมาเป็นจังหวัดสงขลา มีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 3,444 หน่วย มูลค่า 12,994 ล้านบาท ส่วนจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 1,938 หน่วย มูลค่า 7,623 ล้านบาท และ จังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 1,234 หน่วย มูลค่า 6,172 ล้านบาท

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ชี้ให้เห็นว่า ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ในปี 2569 มีแนวโน้มชะลอตัวเมื่อเทียบกับสถานการณ์ในปี 2568 สะท้อนทั้งกำลังซื้อที่ฟื้นตัวอย่างจำกัดภายใต้ภาวะหนี้ครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวในระดับสูง ขณะที่ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่และหันมาเน้นระบายสต็อกเป็นหลัก นอกจากนี้ สถาบันการเงินมีแนวโน้มใช้นโยบายการพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้นสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ สะท้อนถึงการบริหารความเสี่ยงด้านคุณภาพสินทรัพย์ที่รอบคอบยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม มาตรการด้านนโยบายของภาครัฐและธนาคารแห่งประเทศไทยยังเป็นกลไกสำคัญในการพยุงความเชื่อมั่นของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2569 โดยภาครัฐได้ออกมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท ทั้งการปรับลดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จาก 2% เหลือ 0.01% และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% สำหรับการโอนและจดจำนองที่มีราคาและวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งมีส่วนช่วยลดต้นทุนธุรกรรมและกระตุ้นให้ผู้ซื้อเร่งตัดสินใจมากขึ้น ขณะเดียวกัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายเกณฑ์สินเชื่อตามมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สามารถปล่อยกู้ได้เต็ม 100% ของราคาหลักประกัน สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 และสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งช่วยขยายโอกาสการเข้าถึงสินเชื่อของผู้ซื้อบ้านในวงกว้าง โดยคาดว่าทั้งสองมาตรการนี้จะมีบทบาทในการประคองกิจกรรมการซื้อขายและบรรเทาผลกระทบจากภาวะชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไป

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ปี 2561 - 2H2568



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ รอยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

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

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

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

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหอัศว

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัทหนล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



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