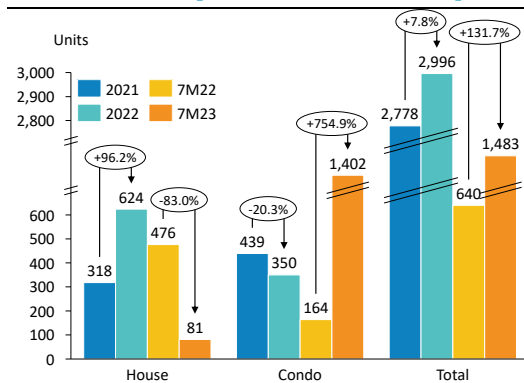


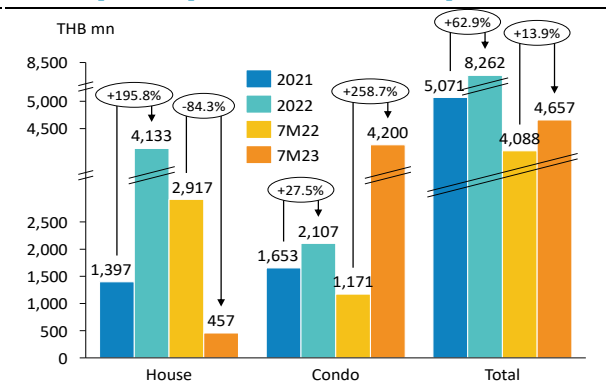
ภาพรวมธุรกิจ

- ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภูเก็ตช่วง 7 เดือนแรกของปี 2566 ในด้านอุปทานมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนทั้งสิ้น 1,483 หน่วย เพิ่มขึ้น 131.7%YoY แบ่งเป็นอาคารชุดเปิดขายใหม่จำนวน 1,402 หน่วย เพิ่มขึ้น 754.9%YoY ส่วนที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่จำนวน 81 หน่วย ลดลง 83%YoY ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ในภาพรวมเป็นผลมาจากความเชื่อมั่นที่มากขึ้นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลังภาคการท่องเที่ยวมีสัญญาณการฟื้นตัวต่อเนื่องเมื่อสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลาย อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในด้านมูลค่าพบว่ามูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในภาพรวมช่วง 7 เดือนแรกของปี 2566 ปรับตัวชะลอลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งเป็นผลมาจากราคาเฉลี่ยต่อหน่วยที่อยู่อาศัยที่ปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยราคาเฉลี่ยต่อหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบปรับลดลงจาก 6.1 ล้านบาท มาอยู่ที่ 5.6 ล้านบาท และราคาเฉลี่ยต่อหน่วยอาคารชุดราคาปรับลดลงจาก 7.1 ล้านบาท มาอยู่ที่ 3.0 ล้านบาท

รูปที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ใน จ.ภูเก็ต



รูปที่ 2 มูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ใน จ.ภูเก็ต



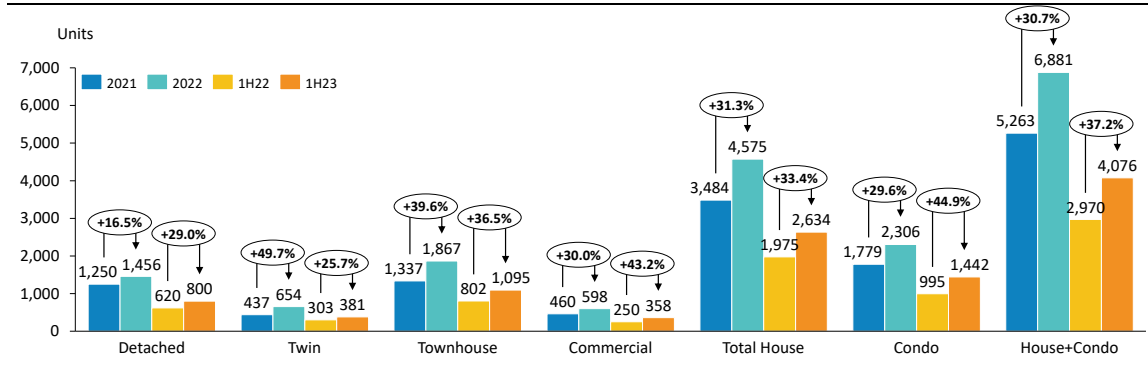
ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์จากข้อมูลของ REIC

- ในด้านอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจังหวัดภูเก็ตในช่วง 7 เดือนแรก พบว่ายังคงขยายตัวได้ดีต่อเนื่องจากปีก่อน สะท้อนจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งในด้านจำนวนและมูลค่า โดยในภาพรวมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 4,076 หน่วย เพิ่มขึ้น 37.2%YoY โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 2,634 หน่วย เพิ่มขึ้น 33.4%YoY ตามการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวราบทุกประเภท ส่วนที่เหลือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจำนวน 1,442 เพิ่มขึ้น 44.9%YoY และหากพิจารณาในด้านมูลค่าพบว่าในภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 14,680 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.0%YoY แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ 10,090 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.9%YoY และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด 4,591 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.5%YoY ทั้งนี้ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวมีปัจจัยสำคัญมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จึงส่งผลให้นักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติหันมาสนใจในอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดภูเก็ตเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย

Disclaimer:

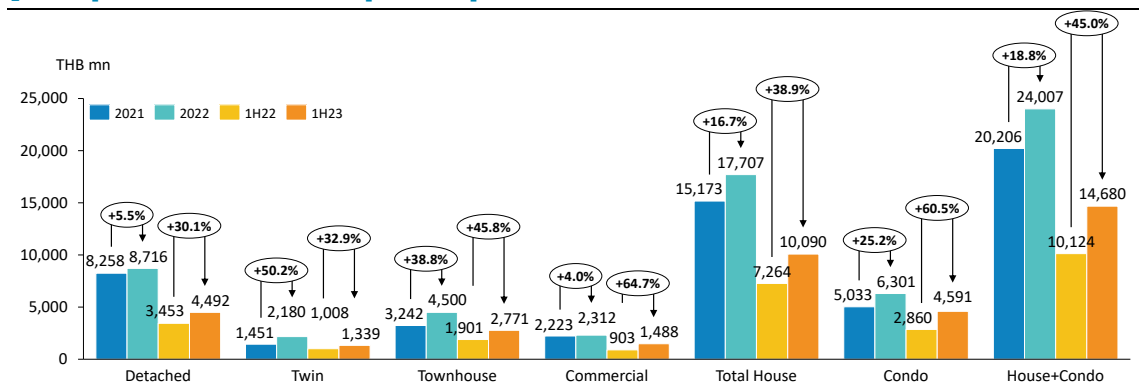
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล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

รูปที่ 3 จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จ.ภูเก็ต



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์จากข้อมูลของ REIC

รูปที่ 4 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จ.ภูเก็ต



ที่มา : รวบรวมโดยวิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์จากข้อมูลของ REIC

แนวโน้มธุรกิจ

- สำหรับธุรกิจที่อยู่อาศัยจังหวัดภูเก็ตในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มปรับดีขึ้นต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยบวกที่สำคัญจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวตามทิศทางการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียกลุ่มกำลังซื้อสูงที่เลือกเดินทางมาไทยมากขึ้นเพราะได้รับผลกระทบจากการที่ประเทศในยุโรปยกเลิกสายการบินจากรัสเซีย รวมถึงนักท่องเที่ยวชาวจีนที่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นหลังรัฐบาลเริ่มใช้มาตรการพรีวีซ่า ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้นักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติหันมาเพิ่มการลงทุนในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากความขัดแย้งระหว่าง รัสเซีย-ยูเครน รวมถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนที่ยังคงได้รับผลกระทบจากปัญหาฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจกระทบต่อการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยจังหวัดภูเก็ตขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดการณ์

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายธรรณล ศรีทองเดิม (taratnons@lhbanc.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

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