

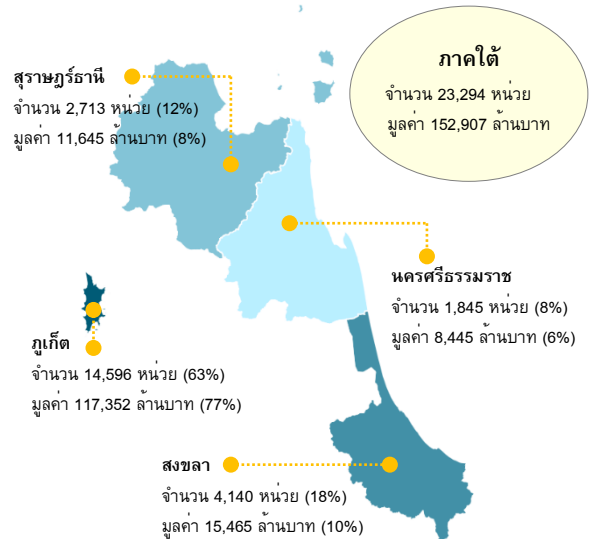


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครั้งแรกปี 2568

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

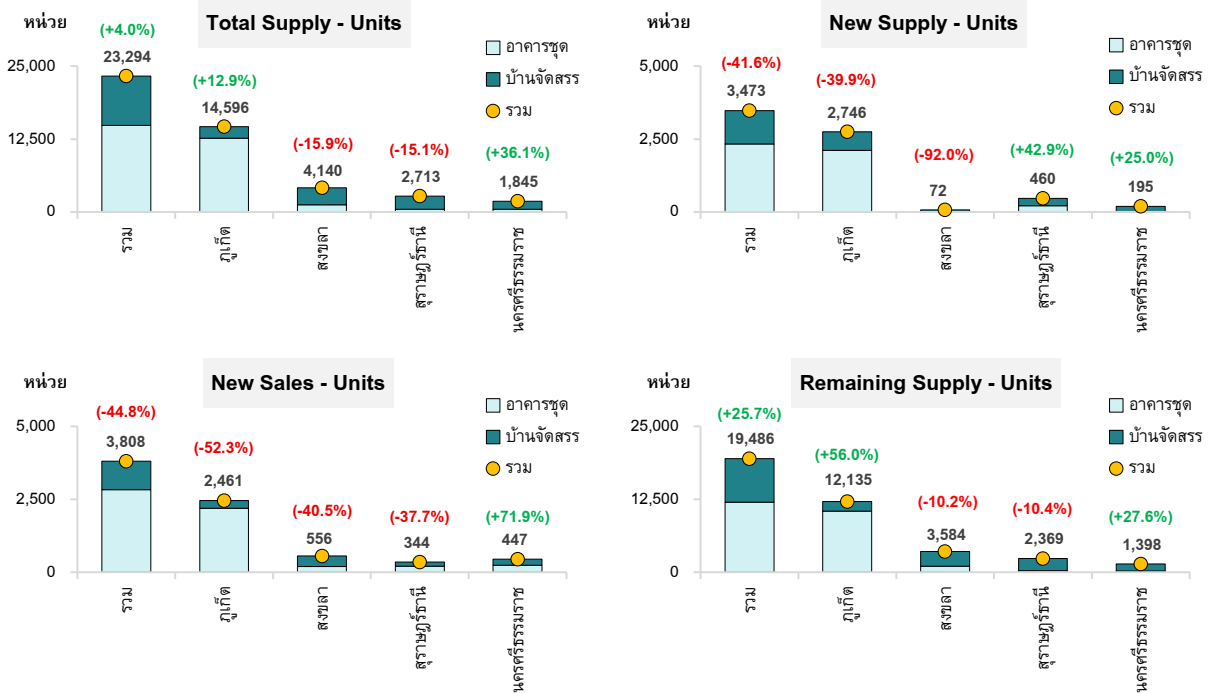
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคใต้ 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสงขลา จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดนครศรีธรรมราช ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ครั้งแรกปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดจำนวนรวมทั้งสิ้น (Total Supply) 23,294 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.0%YoY มูลค่ารวม 152,907 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.5%YoY โดยมีที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต มากที่สุด จำนวน 14,596 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.9%YoY มูลค่า 117,352 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.7%YoY จังหวัดสงขลา มีจำนวน 4,140 หน่วย ลดลง 15.9%YoY มูลค่า 15,465 ล้านบาท ลดลง 18.5%YoY จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีจำนวน 2,713 หน่วย ลดลง 15.1%YoY มูลค่า 11,645 ล้านบาท ลดลง 14.3%YoY จ.นครศรีธรรมราช มีจำนวน 1,845 หน่วย เพิ่มขึ้น 36.1%YoY มูลค่า 8,445 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.1%YoY และหากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีจำนวน 14,812 หน่วย (คิดเป็น 63.6% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด) มูลค่า 110,864 ล้านบาท (คิดเป็น 72.5%) ขณะที่กลุ่มบ้านจัดสรรมีจำนวน 8,482 หน่วย (คิดเป็น 36.4%) มูลค่า 42,043 ล้านบาท (คิดเป็น 27.5%)

อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครั้งแรกปี 2568 : จำนวนหน่วย

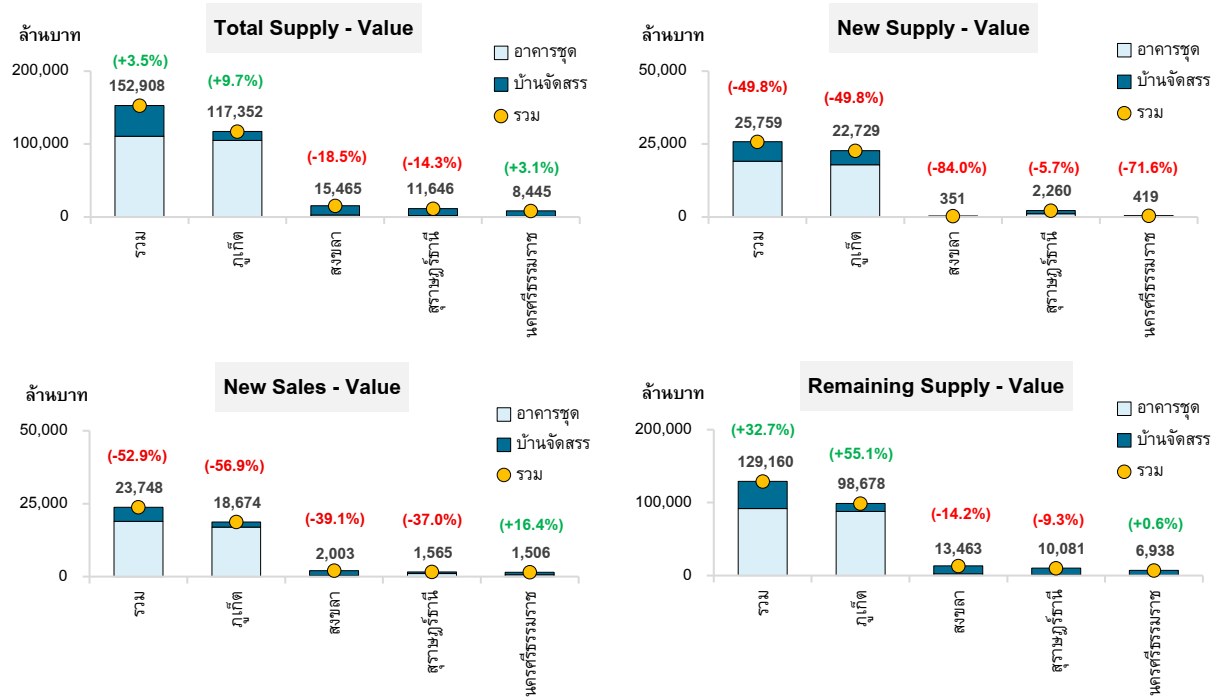


ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ครั้งแรกปี 2568 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ครั้งแรกปี 2568 พบว่า ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 3,473 หน่วย มูลค่า 25,759 ล้านบาท แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจำนวน 2,331 หน่วย (สัดส่วน 67.1% ของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด) มูลค่า 19,082 ล้านบาท (สัดส่วน 74.1%) และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมีจำนวน 1,142 หน่วย มูลค่า 6,677 ล้านบาท โดยจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุด โดยอาคารชุดเปิดขายใหม่ มีจำนวน 2,113 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 90.6% ของอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมดในพื้นที่ภาคใต้ ในขณะที่บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีจำนวน 633 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 55.4% ของบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมดในพื้นที่ภาคใต้

สำหรับยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ครั้งแรกปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 3,808 หน่วย มูลค่า 23,748 ล้านบาท แบ่งเป็นอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 2,832 หน่วย มูลค่า 18,947 ล้านบาท และบ้านจัดสรร 976 หน่วย มูลค่า 4,801 ล้านบาท สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวมสูงสุด 2,461 หน่วย มูลค่า 18,674 ล้านบาท รองลงมาเป็นจังหวัดสงขลา ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 556 หน่วย มูลค่า 2,003 ล้านบาท ส่วนจังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 447 หน่วย มูลค่า 1,506 ล้านบาท และ จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่รวม 344 หน่วย มูลค่า 1,565 ล้านบาท

ในส่วนของจำนวนหน่วยเหลือขาย (Remaining Supply) ครั้งแรกปี 2568 มีที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 19,486 หน่วย มูลค่า 129,160 ล้านบาท แบ่งเป็นอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 11,980 หน่วย มูลค่า 91,918 ล้านบาท และบ้านจัดสรร 7,506 หน่วย มูลค่า 37,242 ล้านบาท สำหรับจังหวัดภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวมสูงสุด 12,135 หน่วย มูลค่า 98,678 ล้านบาท รองลงมาเป็นจังหวัดสงขลา ที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 3,584 หน่วย มูลค่า 13,463 ล้านบาท ส่วนจังหวัดสุราษฎร์ธานี มีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 2,369 หน่วย มูลค่า 10,081 ล้านบาท และ จังหวัดนครศรีธรรมราช มีที่อยู่อาศัยเหลือขายรวม 1,398 หน่วย มูลค่า 6,938 ล้านบาท

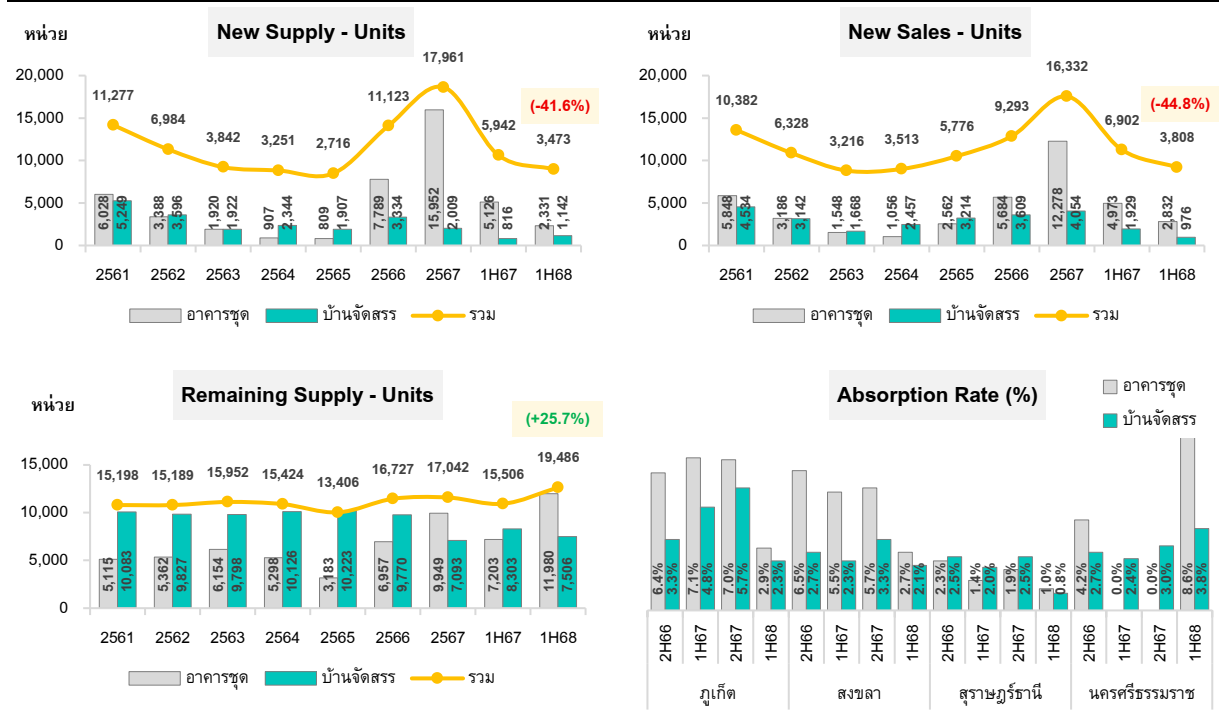
Disclaimer:

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

สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ชี้ให้เห็นว่า แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ในปี 2568 มีโอกาสที่จะทรงตัวหรืออาจจะลดตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสถานการณ์ในปี 2567 สะท้อนจากตัวเลขจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมที่มีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้ ปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายใหม่ของสถาบันการเงินทั่วประเทศยังมีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม มาตรการด้านนโยบายของภาครัฐและธนาคารแห่งประเทศไทยยังถือเป็นปัจจัยสนับสนุนที่มีความสำคัญยิ่งต่อการฟื้นความเชื่อมั่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยรัฐบาลได้ดำเนินมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดทะเบียนจำนอง สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท โดยปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิม 2% เหลือเพียง 0.01% รวมทั้งปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองจากเดิม 1% เหลือเพียง 0.01% ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2568 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มาตรการดังกล่าวช่วยลดต้นทุนในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และเกิดการกระตุ้นอุปสงค์ในตลาด ขณะเดียวกัน ธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้ผ่อนคลายหลักเกณฑ์สินเชื่อตามมูลค่าหลักประกัน (LTV) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็น 100% ของมูลค่าหลักประกัน สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยในทุกระดับราคา ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นกลไกที่เอื้อต่อการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในวงกว้าง มาตรการภาครัฐและนโยบายทางการเงินดังกล่าวคาดว่าจะช่วยบรรเทาผลกระทบจากการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ในระยะถัดไป

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ปี 2561 - 1H2568



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ รอยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

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

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหอัศว
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัทณล ศรีทองเต็ม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม
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 โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง