



การวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย
ทั่วประเทศ

ปี 2562

จัดทำโดย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ และภาคกลาง ปี 2562

วันพุธที่ 27 พฤษภาคม 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดทำรายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการ พบว่ามีจำนวนหน่วยอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 209,868 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกปี 2562 ประมาณร้อยละ 7.3 โดยมีจำนวนขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -21.7 จากครึ่งปีแรกขายได้ใหม่จำนวน 43,596 หน่วย ครึ่งปีหลังขายได้ใหม่จำนวน 34,114 หน่วย ในขณะที่จำนวนเหลือขายรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 ในส่วนของจำนวนโครงการผลสำรวจภาคสนามในช่วงครึ่งปีแรกปี 2562 พบว่ามีจำนวนโครงการที่ยังอยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 1,670 โครงการ มีหน่วยเหลือขายจำนวน 151,993 หน่วย เมื่อเข้าสู่ครึ่งปีหลังมีจำนวนโครงการจำนวน 1,714 โครงการ รวมมีหน่วยเสนอขายจำนวน 209,868 หน่วย และมีอุปทานเหลือขายจำนวน 175,754 หน่วย มูลค่ารวม 765,037 ล้านบาท

ในจำนวนโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร มีจำนวน 1,177 โครงการ มีจำนวนหน่วย 114,146 หน่วย ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 14,646 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 99,500 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 459,155 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 15.7 และเป็นโครงการอาคารชุด 537 โครงการ จำนวน 95,722 หน่วย ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 19,468 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 76,254 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 305,882 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 11.1

ภาพรวมของสถานการณ์ครึ่งหลังปี 2562 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขายในตลาดเปรียบเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2562 จะพบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7.3 ขณะที่หน่วยเหลือขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 175,765 หน่วย ซึ่งมีจำนวนที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 200,000 หน่วย เทียบกับครึ่งแรกของปี 2562 ที่มีหน่วยเหลือขายรวม 151,993 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นว่าหน่วยเหลือขายสะสมส่วนหนึ่งเกิดขึ้นมาจากส่วนที่เหลือขายจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 ในจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมดเป็นหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย 40,792 หน่วย มูลค่ารวมกว่า 157,140 ล้านบาท

ด้านการขายในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2562 หน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 34,114 หน่วย เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2562 ปรับลดลงประมาณร้อยละ -21.7 โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 43,595 หน่วย และเมื่อวิเคราะห์ตามประเภทของที่อยู่อาศัย จะเห็นว่าอาคารชุดและทาวน์เฮ้าส์เป็นประเภทที่มีหน่วยเหลือขายที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด โดยอาคารชุดมีหน่วยเหลือขายจำนวน 76,254 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์มีหน่วยเหลือขายจำนวน 56,213 หน่วย แสดงให้เห็นว่าทั้งอาคารชุดและทาวน์เฮ้าส์เป็นประเภทที่มียอดขายอยู่ในระดับดี แต่ในทางกลับกันมีการผลิออกมาจำนวนมาก ทำให้มีจำนวนหน่วยเหลือขายจำนวนมากเช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากอัตราการดูดซับเป็นการสะท้อนภาวะความสมดุลระหว่างตัวอุปทาน อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาพรวมของอัตราการดูดซับในครึ่งหลังของปี 2562 ลดต่ำลงมาก ก่อนข้างมาก ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าภาวะการณ์ขายไม่ดี อุปทานในระหว่างการขายมีจำนวนมากขึ้น แต่อัตราขายได้ใหม่ น้อยลง อัตราการดูดซับจึงลดต่ำลง โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2562 อัตราดูดซับต่อเดือนของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑลลดเหลือเพียงร้อยละ 2.7 ต่ำกว่าค่ามาตรฐานเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งมีอัตราดูดซับเฉลี่ยร้อยละ 4.2 โดยอัตราการดูดซับต่อเดือนในกลุ่มราคาที่มีอัตราการลดต่ำลงมากที่สุดจะอยู่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับต่อเดือนสูงสุด และมีสัดส่วนการขายใหม่สูงสุด โดยพบว่า 5 ลำดับแรกทำเลที่มียอดขายใหม่สูงสุด ประกอบด้วย 1) ทำเลพระโขนง, บางนา, สวนหลวง, ประเวศ อัตราการดูดซับร้อยละ 4.9 จำนวนขายได้ใหม่ 3,104 หน่วย 2) ทำเลธนบุรี, คลองสาน, บางกอกน้อย, บางกอกใหญ่, บางพลัด การดูดซับร้อยละ 4.4 จำนวนขายได้ใหม่ 2,946 หน่วย 3) ทำเลห้วยขวาง, จตุจักร, ดินแดง การดูดซับ ร้อยละ 3.5 จำนวนขายได้ใหม่ 2,764 หน่วย 4) ทำเลอำเภอเมืองสมุทรปราการ, พระประแดง, พระสมุทรเจดีย์ การดูดซับร้อยละ 2.7 จำนวนขายได้ใหม่ 2,527 หน่วย และ 5) ทำเลลำลูกกา, คลองหลวง, ัญบุรี การดูดซับ ร้อยละ 1.6 จำนวนขายได้ใหม่ 2,497 หน่วย โดยมี 3 ทำเลแรกเป็นทำเลที่มีศักยภาพ

จากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และภาวะโรคระบาด Covid-19 ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย โดยตรงทำให้ผู้ประกอบการขาดความเชื่อมั่นในการลงทุน ผู้บริโภคไม่กล้าตัดสินใจชะลอการซื้อ ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในปี 2563 ช่วงครึ่งปีหลังสถานการณ์เริ่มดีขึ้นจะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่สะสมจำนวน ประมาณ 79,406 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายสะสม 212,750 หน่วย

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย ภาคตะวันออก 3 จังหวัด EEC ปี 2562

วันพฤหัสบดีที่ 4 มิถุนายน 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดทำรายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่ภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี, จังหวัดระยอง และจังหวัดฉะเชิงเทรา หรือพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย พื้นที่ EEC เข้ามามีบทบาทความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยเฉพาะในส่วนของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย พบว่า ณ สิ้นปี 2562 มีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 78,780 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22 ของจำนวนที่อยู่อาศัยใน 26 จังหวัดหลัก ซึ่งมีจำนวนรวม 355,145 หน่วย นับได้ว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสูงสุดเป็นอันดับ 2 รองจากพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งมีจำนวน 209,868 หน่วย โดยจังหวัดชลบุรีมีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายมากที่สุดในกลุ่มจังหวัด EEC

จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดชลบุรี พบว่า ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 675 โครงการ จำนวน 50,655 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 176,116 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกร้อยละ 1.8 โดยมีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังเพียง 6,593 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุด 3,700 หน่วย และบ้านจัดสรร 2,893 หน่วย

เมื่อพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่ จากการสำรวจพบว่า ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 6,270 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 27.5 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายห้องชุด 2,535 หน่วย และเป็นบ้านจัดสรร 3,735 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 44,385 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 8 มูลค่ารวม 155,838 ล้านบาท โดยมีหน่วยเหลือขายประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 19,271 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 25,114 หน่วย

จากการที่จำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการขายได้ลดลงถึงร้อยละ 27.5 จึงส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 โดยทำเลที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก จำนวน 7,185 หน่วย 2) ทำเลหาดจอมเทียน จำนวน 6,864 หน่วย 3) ทำเลนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร-บายพาส จำนวน 3,798 หน่วย 4) ทำเลนิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน จำนวน 3,729 หน่วย และ 5) ทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระ จำนวน 3,306 หน่วย

โดยมีหน่วยที่สร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory ในตลาดจำนวน 9,527 หน่วย มูลค่า 31,501 ล้านบาท ซึ่ง 5 ทำเลที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลหาดจอมเทียนจำนวน 1,496 หน่วย 2) ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก จำนวน 1,311 หน่วย 3) ทำเลศรีราชา-อัสสัมชัญ จำนวน 1,209 หน่วย 4) ทำเลนิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน จำนวน 1,145 หน่วย และ 5) ทำเลแหลมฉบัง จำนวน 1,051 หน่วย

สำหรับทำเลขายดี 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลหาดจอมเทียน จำนวน 1,037 หน่วย 2) ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก จำนวน 718 หน่วย 3) ทำเลนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร-บายพาส จำนวน 712 หน่วย 4) ทำเลบางแสน-หนองมน-บางพระ จำนวน 703 หน่วย และ 5) ทำเลศรีราชา-อัสสัมชัญ จำนวน 581 หน่วย

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯ ประเมินการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายอยู่ในตลาดจำนวน 44,060 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 19,348 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 12,699 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 5,730 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 4,979 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 1,304 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับที่ลดต่ำลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.1 ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2562 และคาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะเหลือประมาณร้อยละ 1.1-1.3 และคาดการณ์โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยก็จะลดลงมาอยู่ที่ 30,141 หน่วย มูลค่าประมาณ 59,293 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าค่ามาตรฐานซึ่งมีมูลค่า 64,095 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -20.0 ทำให้ผู้ประกอบการอาจต้องมีการปรับกลยุทธ์การขาย โดยเฉพาะประเภทอาคารชุด และทาวน์เฮ้าส์ที่มีอัตราการดูดซับชะลอตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจากต้นปี 2562 และคาดว่าจะต่อเนื่องมาถึงปี 2563

สำหรับภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญในลำดับรองลงมาใน EEC ในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 302 โครงการรวม 21,634 หน่วย มีโครงการที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 3,586 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 18,048 หน่วย มูลค่า 45,221 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 3,079 หน่วย มูลค่า 7,841 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 2,750 หน่วย มูลค่า 7,105 ล้านบาท โครงการอาคารชุดมีจำนวน 329 หน่วย มูลค่า 736 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทำเลซึ่งมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้-อีสเทิร์น จำนวน 1,514 หน่วย 2) ทำเลนิคมอุตสาหกรรมเหมราช จำนวน 450 หน่วย และ 3) ทำเลเมืองระยอง จำนวน 407 หน่วย

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมแม้แต่อัตราดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 2.8 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับของอาคารชุดสูงถึงร้อยละ 5.6 และอัตราดูดซับบ้านจัดสรรอยู่ในระดับร้อยละ 2.5 แต่ในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับจะลดต่ำลงในทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย ภาพรวมที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองถือว่ายังไม่น่ากังวลเนื่องจากมีจำนวนสร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory ไม่มากนัก

สำหรับภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดฉะเชิงเทรา จากการสำรวจพบว่า ครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 67 โครงการ รวม 6,491 หน่วย มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 831 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 5,660 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 16,500 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 5,334 หน่วย มีมูลค่า 16,164 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 326 หน่วย มีมูลค่า 336 ล้านบาท

ทั้งนี้ที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ ปี 2562 แยกตามทำเลสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา จำนวน 608 หน่วย 2) ทำเลคลองหลวงแพ่ง จำนวน 155 หน่วย 3) ทำเลบ้านโพธิ์ จำนวน 141 หน่วย

สำหรับทำเลขายดี 3 อันดับ ได้แก่ 1) ทำเลบางปะกง จำนวน 330 หน่วย 2) ทำเลบ้านโพธิ์ จำนวน 256 หน่วย 3) ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา จำนวน 194 หน่วย อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากภาพรวมแม้แต่อัตราดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 2.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับบ้านจัดสรรอยู่ในระดับร้อยละ 2.2 แต่อัตราดูดซับของอาคารชุดกลับลดต่ำลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2561 และลงมาอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ในช่วงปี 2562 ซึ่งปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับของทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยจะยังคงทรงตัว โดยภาพรวมที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยเหลือขายจะเพิ่มขึ้นไม่มากนัก คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนประมาณ 5,709 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 5,660 หน่วย หากมีการปรับกลยุทธ์การขายได้เหมาะสมกับตลาดหลักซึ่งที่ผ่านมาเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับความสนใจคือทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ซึ่งขายได้ดีกว่าบ้านเดี่ยว

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ

วันอังคารที่ 9 มิถุนายน 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC ได้จัดทำรายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่จังหวัดสำคัญของภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พิชณุโลก และตาก โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่ 4 จังหวัด มีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมประมาณ 17,843 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5 ของ 26 จังหวัด ที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้สำรวจในช่วงครึ่งหลังปี 2562 โดยแบ่งเป็นจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 11,465 หน่วย จังหวัดเชียงราย จำนวน 3,009 หน่วย จังหวัดพิชญโลก จำนวน 2,595 หน่วย และจังหวัดตาก จำนวน 774 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า จากการสำรวจพบว่า ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่ภาคเหนือมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยในจังหวัดเชียงใหม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่น้อยมาก ส่งผลให้มีโครงการอยู่ระหว่างการขายรวมทั้งสิ้น 221 โครงการ รวม 11,465 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 42,820 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 7 แบ่งเป็นอาคารชุด 2,582 หน่วย และบ้านจัดสรร 8,883 หน่วย

จังหวัดเชียงใหม่ลงทุนอย่างระมัดระวัง เพราะสินค้าขายดียังมีสต็อกพร้อมโอนรออยู่

เมื่อพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่ จากการสำรวจพบว่า ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 2,316 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 13.3 แต่ลดลงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ -11.8 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายห้องชุด 647 หน่วย และเป็นบ้านจัดสรร 1,669 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 9,149 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ 5.5 มูลค่ารวม 35,426 ล้านบาท โดยมีหน่วยเหลือขายประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 1,935 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 7,214 หน่วย

โดยทำเลขายดีมากที่สุด 5 อันดับแรก โดยพิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ ได้แก่ 1) ทำเลสารภี จำนวน 560 หน่วย 2) ทำเลหางดงตอนบน จำนวน 536 หน่วย 3) ทำเลแม่ใจ จำนวน 229 หน่วย 4) ทำเลสันทราย จำนวน 208 หน่วย และ 5) ทำเลสันกำแพง จำนวน 187 หน่วย โดยทำเลอันดับ 1 และ 2 มีอัตราดูดซับในระดับสูง คือ ร้อยละ 6.9 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ

สำหรับทำเลที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลสันทราย จำนวน 448 หน่วย 2) ทำเลหางดงตอนบน จำนวน 430 หน่วย 3) ทำเล ม.พ่ายัพ จำนวน 426 หน่วย 4) ทำเลแม่ใจ จำนวน 317 หน่วย และ 5) ทำเลหางดงตอนล่าง จำนวน 190 หน่วย

จากการสำรวจจะพบว่าที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ตลาดหลักยังคงเป็นอาคารชุดพักอาศัยบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์เป็นหลัก ซึ่งทำเลสารภี และหางดง มีอัตราดูดซับที่สูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการที่มีสินค้าใหม่เข้ามาในตลาดน้อยมาก และกลุ่มราคาที่ยาวได้ดี จะอยู่ใน 2 กลุ่มระดับราคา คือ 2-3 ล้านบาท และ 3-5 ล้านบาท แต่กลุ่มระดับราคาดังกล่าวก็เป็นกลุ่มที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายอยู่จำนวนมากที่สุดเช่นกัน ดังนั้น จึงต้องใช้ความระมัดระวังในการทำการตลาด

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯ ได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัด เชียงใหม่อยู่ในตลาดจำนวน 9,343 หน่วย ประกอบด้วย อาคารชุดจำนวน 2,050 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 4,321 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 1,814 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 1,025 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 133 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับที่ขยับขึ้นไปอยู่ที่ร้อยละ 3.4 ในครั้งหลังปี 2562 หากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ เข้ามาในตลาดตามที่ศูนย์ข้อมูลประมาณการไว้ ภายใต้เงื่อนไขกำลังซื้อที่ลดต่ำลงเช่นในปัจจุบัน คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะเหลือประมาณสูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.6

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่า การโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาอยู่ที่ 12,156 หน่วย มูลค่าประมาณ 23,141 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 26,817 ล้านบาท โดยมูลค่าลดลงร้อยละ -14.6 ซึ่งเป็นการปรับตัวลดลงต่อเนื่องจากปี 2561 ด้วยภาพรวมดังกล่าวผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การเสนอขาย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารชุดพักอาศัยที่มีอัตราการดูดซับชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องจาก ช่วงต้นปี 2562 และคาดว่าจะต่อเนื่องมาถึงปี 2563

เชียงรายสต็อกบ้านจัดสรรน่าห่วง

จังหวัดเชียงราย ศูนย์ข้อมูลฯ สํารวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัยครอบคลุมพื้นที่ 4 อำเภอหลัก ประกอบด้วย อำเภอเมืองเชียงราย เชียงแสน แม่สาย และเวียงชัย ซึ่งสถานการณ์ภาพรวมครั้งหลังปี 2562 จำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก โดยเพิ่มขึ้นจากครึ่งปีแรกร้อยละ 56.1 และเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 115.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจาก 2 ส่วนประกอบกันคือ ที่อยู่อาศัยเหลือขายจาก ครึ่งปีแรกจำนวน 1,811 หน่วย และมีหน่วยเปิดขายใหม่อีกจำนวน 1,239 หน่วย ส่งผลให้ ณ ครั้งหลังปี 2562 มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 61 โครงการ รวม 3,009 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร จำนวน 2,946 หน่วย อาคารชุด 63 หน่วย

ทั้งนี้ที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ ครั้งหลังปี 2562 จำนวน 449 หน่วย มูลค่า 1,528 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุดในทำเลในเมืองเชียงราย จำนวน 292 หน่วย และทำเล สนามบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 112 หน่วย แม้ว่าทั้งสองทำเลจะเป็นทำเลที่ขายได้สูงสุดแต่ด้วยอัตราดูดซับที่ต่ำ จึงยังคงเป็นทำเลที่ต้องระมัดระวังในการลงทุน

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯ สํารวจภาคสนามได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขาย ในพื้นที่จังหวัดเชียงรายอยู่ในตลาดจำนวน 2,919 หน่วย ประกอบด้วย อาคารชุดจำนวน 57 หน่วย บ้านเดี่ยว จำนวน 1,359 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 690 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 262 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 551 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับที่ขยับขึ้นไปอยู่ที่ 1.7 ในครั้งหลังปี 2562 หากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ เข้ามาในตลาดตามที่ศูนย์ข้อมูลฯ ประมาณการไว้ ภายใต้เงื่อนไขกำลังซื้อที่ลดต่ำลงเช่นในปัจจุบัน คาดว่า ในปี 2563 อัตราดูดซับจะเหลือประมาณสูงสุดจะอยู่ในระดับต่ำกว่าร้อยละ 1

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่า การโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาอยู่ที่ 2,783 หน่วย มูลค่าประมาณ 4,833 ล้านบาท จำนวนหน่วยอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี แต่ในส่วนของมูลค่ายังสูงกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมี มูลค่า 4,408 ล้านบาท โดยมูลค่าลดลงร้อยละ -17.1 เป็นการปรับตัวลดลงจากปี 2561 ด้วยภาพรวมดังกล่าว ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การเสนอขาย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

จังหวัดพิษณุโลกตลาดปรับตัวหยุดเติมอุปทานใหม่เข้าตลาด

ในส่วนของจังหวัดพิษณุโลกศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินการสำรวจเพียงพื้นที่เดียว คือ อำเภอเมือง เนื่องจากเป็นศูนย์กลางด้านอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัด เป็นที่น่าสังเกตว่าครึ่งหลังปี 2562 จำนวนที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายมีจำนวนหน่วยลดลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 ทั้งนี้เนื่องจากมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดเพียง 180 หน่วยเท่านั้น ส่งผลให้มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายมีจำนวน 2,595 หน่วย ลดลงจากครึ่งปีแรกร้อยละ -0.8 และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 2,461 หน่วย ลดลงจากครึ่งปีแรกร้อยละ -0.2 แต่เพิ่มจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 20.3 โดยเป็นบ้านจัดสรร 2,461 หน่วย และ อาคารชุด 368 หน่วย

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัดพิษณุโลกอยู่ในตลาดจำนวน 2,521 หน่วย ประกอบด้วย อาคารชุดจำนวน 362 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 1,254 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 531 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 212 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 162 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับจะมีอัตราที่ลดลงต่อเนื่องจากปี 2561 โดยในครึ่งหลังปี 2562 อัตราดูดซับปรับลงมาอยู่ที่ร้อยละ 0.9 หากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาในตลาดตามที่ศูนย์ข้อมูลฯประมาณการไว้ ภายใต้เงื่อนไขกำลังซื้อที่ลดต่ำลงเช่นในปัจจุบัน คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะเหลือประมาณสูงสุดจะอยู่ในระดับร้อยละ 1.1

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่าการโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาอยู่ที่ 2,085 หน่วย มูลค่าประมาณ 3,610 ล้านบาท จำนวนหน่วยอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ยแต่ในส่วนของมูลค่ายังสูงกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 3,304 ล้านบาท โดยมูลค่าลดลงร้อยละ -9.1 เป็นการปรับตัวลดลงจาก 2561 ด้วยภาพรวมดังกล่าวผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์โดยไม่เติมอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดหากมีการกระตุ้นกำลังซื้อในระดับที่เหมาะสมตลาดโดยรวมจะเข้าสู่ภาวะสมดุลในที่สุด

จังหวัดตากตลาดบ้านเดี่ยวยังน่าหวัง

สำหรับจังหวัดตาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการสำรวจในพื้นที่อำเภอเมืองตาก และ แม่สอด โดยมีที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขาย ณ ครึ่งหลังปี 2562 จำนวน 774 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกร้อยละ 62 ประกอบด้วย อาคารชุดจำนวน 144 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 477 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 76 หน่วย อาคารพาณิชย์จำนวน 39 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์จำนวน 38 หน่วย ซึ่งตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวยังเป็นตลาดหลัก โดยพื้นที่อำเภอแม่สอดถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด โดยเฉพาะในกลุ่มราคา 1.5 – 2 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่จังหวัดตากอยู่ในตลาดจำนวน 745 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 116 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 474 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 81 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 38 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 36 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับซึ่งมีอัตราที่ลดลงต่อเนื่องจากปี 2561 จากร้อยละ 1.2 ลงมาอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 หากจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาในตลาดตามที่ศูนย์ข้อมูลฯประมาณการไว้ ภายใต้เงื่อนไขกำลังซื้อที่ลดต่ำลงจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีการจำกัดด้านการค้าขายแดน การเดินทาง และการท่องเที่ยว คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะลงมาในระดับสูงสุดไม่เกินร้อยละ 0.5 ในกลุ่มของบ้านเดี่ยว

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่าการโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาอยู่ที่ 751 หน่วย มูลค่าประมาณ 1,275 ล้านบาท จำนวนหน่วยอาจต่ำกว่าค่าเฉลี่ยแต่ในส่วนของมูลค่ายังสูงกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 1,134 ล้านบาท ในขณะที่จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -11.6 แต่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงประมาณร้อยละ 0.2 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์มีมูลค่าต่อรายสูงขึ้น ด้วยภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดตากยังอยู่ในระดับที่ต้องเฝ้าระวังโดยเฉพาะตลาดบ้านเดี่ยวแม้จะขายได้มากที่สุดแต่ก็ยังคงเหลือขายมากที่สุดเช่นเดียวกัน

ภาพรวมของตลาดภาคเหนือ เนื่องจากกลุ่มจังหวัดที่ทำการสำรวจ 4 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก เป็นพื้นที่ซึ่งเศรษฐกิจหลักอ้างอิงกับธุรกิจท่องเที่ยวและการค้าชายแดน ในช่วงปลายปีที่ผ่านมาต่อเนื่องปี 2563 จึงได้รับผลกระทบอย่างชัดเจน ซึ่งจากการสำรวจพบว่าในกลุ่มจังหวัดภาคเหนือมีหน่วยเหลือขายค่อนข้างมาก ขณะที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า ทำให้หน่วยเหลือขายในปี 2562 กลายมาเป็นหน่วยตั้งต้นของปี 2563 เมื่อได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้กำลังซื้อของคนในพื้นที่ลดลง แรงกระตุ้นจากคนนอกพื้นที่ก็หายไป เช่นเดียวกับกำลังซื้อของชาวต่างชาติ ทั้งหมดนี้มีผลกระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ใน 4 พื้นที่ดังกล่าว และจะมีผลโดยตรงให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ลดลงไปด้วย

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

วันพุธที่ 10 มิถุนายน 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดขอนแก่น จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดมหาสารคาม โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจพบว่าในพื้นที่ 5 จังหวัด มีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมประมาณ 14,853 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.2 ของ 26 จังหวัดที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้สำรวจในช่วงครึ่งหลังปี 2562 โดยแบ่งเป็นจังหวัดนครราชสีมา จำนวน 6,876 หน่วย จังหวัดขอนแก่น จำนวน 4,031 หน่วย จังหวัดอุดรธานี จำนวน 1,727 หน่วย จังหวัดอุบลราชธานี จำนวน 1,464 หน่วย และจังหวัดมหาสารคาม จำนวน 755 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือเข้ามามีบทบาทความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างมากในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยเฉพาะในส่วนของพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และช่วงปีที่ผ่านมาภาพรวมของตลาดยังคงเป็นของที่อยู่อาศัยแนวราบ

จังหวัดนครราชสีมาภาพรวมทรงตัวต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยพบว่า ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 129 โครงการ จำนวน 6,876 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 24,805 ล้านบาท ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -0.9 โดยมีโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังเพียง 1,291 หน่วย แบ่งเป็นอาคารชุด 104 หน่วย และบ้านจัดสรร 1,187 หน่วย

เมื่อพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่ จากการสำรวจพบว่า ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 608 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -52.7 และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 6,268 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 มูลค่ารวม 22,907 ล้านบาท โดยมีหน่วยเหลือขายประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 1,552 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 4,716 หน่วย โดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 3,415 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 631 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 415 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 255 หน่วย

โดยทำเลที่ขายดี 5 อันดับแรกพิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ ได้แก่ 1) ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 268 หน่วย 2) ทำเลจอหอ จำนวน 148 หน่วย 3) ทำเลห้วยทะเล จำนวน 69 หน่วย 4) ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 45 หน่วย และ 5) ทำเลเขาใหญ่ จำนวน 39 หน่วย แต่ทั้งนี้ในส่วนของการทำเลขายดีมีเพียงทำเลเดียวที่อัตราดูดซับสูงกว่าร้อยละ 2 คือ ทำเลในเมือง ซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 2.3

ด้านทำเลที่มีที่อยู่อาศัยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 1,673 หน่วย 2) ทำเลจอหอ จำนวน 1,391 หน่วย 3) ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 1,207 หน่วย 4) ทำเลห้วยทะเล จำนวน 825 หน่วย และ 5) ทำเลเขาใหญ่ จำนวน 460 หน่วย ซึ่งทำเลที่เหลือขายก็ยังคงเกาะกลุ่มเดียวกับทำเลขายดี เนื่องจากมีจำนวนหน่วยเสนอขายมากกว่าทำเลอื่น ๆ

โดยในพื้นที่สำรวจ พบว่ามีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory จำนวน 1,442 หน่วย มูลค่า 5,552 ล้านบาท ซึ่ง 5 อันดับแรกที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ 1) ทำเลบ้านใหม่-โคกกรวด จำนวน 494 หน่วย 2) ทำเลในเมืองนครราชสีมา จำนวน 337 หน่วย 3) ทำเลเขาใหญ่ จำนวน 234 หน่วย 4) ทำเลจอหอ จำนวน 189 หน่วย และ 5) ทำเลสุรนารี-ปักธงชัย จำนวน 81 หน่วย

อย่างไรก็ตาม ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีการเปิดขายโครงการใหม่ ประมาณ 1,100 หน่วย โดยส่วนใหญ่จะเป็นการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรร และคาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายอยู่ในตลาดจำนวน 6,755 หน่วย ประกอบด้วย อาคารชุดจำนวน 1,702 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 687 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 3,690 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 427 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 249 หน่วย

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราดูดซับครั้งหลังของปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในปัจจุบันคาดการณ์ว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะลดต่ำกว่าปี 2562 โดยอัตราดูดซับสูงสุดประมาณร้อยละ 1.1 และคาดการณ์โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยก็จะลดลงมาอยู่ที่ 5,942 หน่วย มูลค่าประมาณ 11,293 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.5 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 สูงกว่าค่าเฉลี่ยซึ่งมีมูลค่า 10,152 ล้านบาท

จังหวัดขอนแก่นเข้าสู่ภาวะชะลอตัว

จังหวัดขอนแก่น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญภาคตะวันออกเฉียงเหนืออีกจังหวัดหนึ่ง และมีทิศทางการพัฒนาเมืองที่ชัดเจนพื้นที่หนึ่ง โดยภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดขอนแก่น ณ ครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 79 โครงการ รวม 4,031 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวมีโครงการที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 435 หน่วย มูลค่า 1,268 ล้านบาท ลดลงจากครั้งแรกของปี 2562 ร้อยละ -41.1 แต่เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 10.4 มีหน่วยเหลือขายจำนวน 3,596 หน่วย มูลค่า 11,574 ล้านบาท และมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย จำนวน 804 หน่วย มูลค่า 2,737 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 499 หน่วย มูลค่า 1,802 ล้านบาท โครงการอาคารชุด จำนวน 305 หน่วย มูลค่า 935 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทำเลซึ่งมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลบึงแก่นนคร จำนวน 255 หน่วย 2) ทำเล ม.ขอนแก่น จำนวน 210 หน่วย และ 3) ทำเลบึงหนองโครต จำนวน 92 หน่วย

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากภาพรวม พบว่าอัตราดูดซับลดต่ำกว่าครั้งแรกของปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.8 ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปี ซึ่งลดลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 3.1 ในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับจะลดต่ำลงต่อเนื่องมาอยู่ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ส่วนโครงการเปิดขายใหม่ คาดว่าจะไม่เกิน 600 หน่วย แต่ด้วยจำนวนอุปทานสะสมรอการขายจะส่งผลให้ตลาดโดยรวมชะลอตัว

จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอุบลราชธานี และจังหวัดมหาสารคาม เข้าสู่ภาวะทรงตัว

สำหรับภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี จากการสำรวจพบว่าในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 44 โครงการ รวม 1,727 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 177 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 1,550 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 6,092 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1,410 หน่วยมีมูลค่า 5,792 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 140 หน่วย มีมูลค่า 300 ล้านบาท

โดยทำเลขายดี 3 อันดับ ได้แก่ 1) ทำเลทางออกหนองบัวลำภู จำนวน 67 หน่วย 2) ทำเลทางออกหนองคาย จำนวน 36 หน่วย และ 3) ทำเลในเมืองอุดรธานี จำนวน 29 หน่วย ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลในเมืองอุดรธานี จำนวน 187 หน่วย 2) ทำเลบ้านเลื่อม จำนวน 74 หน่วย และ 3) ทำเลทางออกหนองบัวลำภู จำนวน 41 หน่วย

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากภาพรวมของตลาด พบว่าอัตราดูดซับลดลงมาอยู่ในระดับร้อยละ 1.7 ซึ่งลดลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับในระดับร้อยละ 3.0 ส่วนในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับโดยภาพรวมที่อยู่อาศัยจะทรงตัว โดยมีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์เท่านั้นที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี คืออยู่ที่ร้อยละ 2.3 ในขณะที่หน่วยเหลือขายทุกประเภทจะมีจำนวนประมาณ 1,587 หน่วย

ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดอุบลราชธานี จากการสำรวจพบว่า ในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขาย จำนวน 42 โครงการ รวม 1,464 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 201 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 1,263 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 3,727 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 972 หน่วย มีมูลค่า 3,276 ล้านบาท โครงการอาคารชุด จำนวน 291 หน่วย มีมูลค่า 451 ล้านบาท

โดยทำเลขายดี 3 อันดับ ได้แก่ 1) ทำเลวนารมย์-โนนหงษ์ทอง จำนวน 43 หน่วย 2) ทำเลเซ็นทรัล อุบลราชธานี จำนวน 35 หน่วย และ 3) ทำเลวารินชำราบ จำนวน 35 หน่วย ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย สูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลอุบลสแควร์ จำนวน 144 หน่วย 2) ทำเลวารินชำราบ จำนวน 82 หน่วย และ 3) ทำเลวนารมย์-โนนหงษ์ทอง จำนวน 78 หน่วย

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากภาพรวมอัตราดูดซับ ณ ครึ่งหลังปี 2562 ลดลงจากร้อยละ 3.3 ในครึ่งแรกของปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.3 ณ ช่วงครึ่งหลังปี 2562 โดยในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับโดยภาพรวมที่อยู่อาศัยยังคงลดลงต่อเนื่องจากปี 2562 โดยมีหน่วยเหลือขายประมาณ 1,343 หน่วย ทั้งนี้คาดว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 1,992 หน่วย มูลค่า 3,303 ล้านบาท

ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดมหาสารคาม จากการสำรวจพบว่า ในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวน 21 โครงการ รวม 755 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 88 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 667 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 1,786 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 577 หน่วย มีมูลค่า 1,678 ล้านบาท โครงการอาคารชุด จำนวน 90 หน่วย มีมูลค่า 108 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากภาพรวมแม้อัตราดูดซับจะเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องจากปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 1.9 แต่อัตราดูดซับโดยภาพรวมก็ยังคงทรงตัว ซึ่งในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับที่อยู่อาศัยจะยังคงทรงตัวทุกประเภท ยกเว้นอาคารพาณิชย์ ซึ่งลดจากร้อยละ 7.0 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.9 ซึ่งคาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวนประมาณ 688 หน่วย

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้

วันพฤหัสบดีที่ 11 มิถุนายน 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่ภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสงขลา จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดนครศรีธรรมราช โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย พบว่า ณ สิ้นปี 2562 มีโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 17,928 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.0 ของจำนวนที่อยู่อาศัยใน 26 จังหวัดหลักซึ่งมีจำนวนรวม 355,145 หน่วย นับได้ว่ากลุ่มจังหวัดภาคใต้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสูงสุดเป็นอันดับ 3 รองจากพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งมีจำนวน 209,868 หน่วย โดยจังหวัดภูเก็ตพื้นที่เศรษฐกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญ เป็นจังหวัดที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายมากที่สุดในกลุ่มจังหวัดภาคใต้

จังหวัดภูเก็ตอาคารชุดเหลือขายฉุดตลาดชะลอตัว

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ณ สิ้นปี 2562 พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 133 โครงการ จำนวน 9,291 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -13.5 แบ่งเป็นอาคารชุดจำนวน 5,978 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 3,313 หน่วย เนื่องจากที่ดินมีต้นทุนราคาที่สูงมากโครงการส่วนใหญ่จึงพัฒนาเป็นอาคารชุด โดยโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังก็ยังคงมีสัดส่วนอาคารชุดเปิดขายใหม่สูงกว่าเช่นกัน ซึ่งจากจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 1,207 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุด 868 หน่วย และบ้านจัดสรร 339 หน่วย

เมื่อพิจารณาจากหน่วยขายได้ใหม่ จากการสำรวจพบว่า ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 1,550 หน่วย ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกร้อยละ -31.8 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายห้องชุด 1,060 หน่วย และเป็นบ้านจัดสรร 490 หน่วย ด้วยจำนวนโครงการใหม่ลดลงส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขายลดลงด้วย โดยมีจำนวน 7,741 หน่วย มูลค่ารวม 37,409 ล้านบาท ลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 ร้อยละ -8.6 แบ่งเป็นหน่วยเหลือขายประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 4,918 หน่วย บ้านจัดสรรจำนวน 2,823 หน่วย

จากการที่จำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการขายได้ลดลงถึงร้อยละ -31.8 จึงส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวนทั้งสิ้น 7,741 หน่วย มูลค่า 37,409 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory จำนวน 1,037 หน่วย มูลค่า 4,645 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากอัตราการดูดซับเป็นการสะท้อนภาวะความสมดุลระหว่างตัวอุปทานอยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ภาพรวมของอัตราการดูดซับในครึ่งหลังของปี 2562 ลดต่ำลงมากค่อนข้างมาก ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า ภาพการณ์ขายไม่ดี โดยอัตราดูดซับเหลือเพียงร้อยละ 2.8 ต่ำกว่าค่ามาตรฐานเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งมีอัตราดูดซับเฉลี่ยร้อยละ 4.4 และต่ำกว่าอัตราดูดซับในช่วงครึ่งปีแรกซึ่งอยู่ในระดับร้อยละ 3.5

โดยทำเลขายดี 5 อันดับแรก พิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ ได้แก่ 1) หาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 365 หน่วย 2) เกาะแก้ว-รัชฎา จำนวน 214 หน่วย 3) หาดราไวย์ จำนวน 183 หน่วย 4) หาดกมลา จำนวน 171 หน่วย และ 5) เทพกระษัตริ-ศรีสุนทร จำนวน 127 หน่วย แต่ด้วยอัตราการขายได้ใหม่ลดต่ำลงอย่างมาก ส่งผลให้ทำเลขายดีบางทำเลกลายเป็นทำเลที่มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) เกาะแก้ว-รัชฎา จำนวน 268 หน่วย 2) หาดโนยาง-หาดไม้ขาว จำนวน 221 หน่วย 3) หาดป่าตอง จำนวน 131 หน่วย 4) เทพกระษัตริ-ศรีสุนทร จำนวน 100 หน่วย และ 5) หาดบางเทา-หาดสุรินทร์ จำนวน 86 หน่วย

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลฯได้ประมาณการว่าในปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายอยู่ในตลาดจำนวน 8,966หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 5,679 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 1,510 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 937 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 786 หน่วย และอาคารพาณิชย์จำนวน 54 หน่วย เป็นโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 2,700 หน่วย ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปีที่มีการเปิดขายปีละประมาณ 4,800 หน่วย คาดว่าในปี 2563 อัตราดูดซับจะลดทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยโดยลดเหลือประมาณร้อยละ 1.1-1.8 และที่อยู่อาศัยเหลือขายจะยังคงเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มอาคารชุดจึงต้องเพิ่มความระมัดระวังในการลงทุน

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยซึ่งแสดงถึงอุปสงค์ที่แท้จริงคาดการณ์ในปี 2563 ก็จะลดลงมาอยู่ที่ 6,553 หน่วย ลดลงร้อยละ-18.1 มีมูลค่าประมาณ 14,401 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -40.2 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยที่มีมูลค่า 19,157 ล้านบาท ด้วยภาพรวมดังกล่าวผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การเสนอขาย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ที่มีอัตราการดูดซับชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องจากช่วงต้นปี 2562 และคาดว่าจะต่อเนื่องมาถึงปี 2563

จังหวัดสงขลา จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดนครศรีธรรมราช อุปสงค์ต่อรับทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดนำห้วง

สำหรับภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดสงขลา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญในลำดับรองลงมา ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขาย จำนวน 127 โครงการ รวม 3,822 หน่วย มีหน่วยที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 768 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขายจำนวน 3,054 หน่วย มูลค่า 11,739 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารชุดเหลือขาย 305 หน่วย และบ้านเดี่ยว 1,224 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 830 หน่วย บ้านแฝด 565 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 130 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 599 หน่วย มูลค่า 2,262 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 511 หน่วย มูลค่า 1,953 ล้านบาท โครงการอาคารชุดมีจำนวน 88 หน่วย มูลค่า 309 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทำเลซึ่งมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลบ้านพรุ จำนวน 135 หน่วย 2) ทำเลควนลัง จำนวน 114 หน่วย และ 3) ทำเลท่าข้าม-ควนหิน จำนวน 77 หน่วย โดยทำเลชายดี 3 อันดับแรก พิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ ได้แก่ 1) ทำเลลพบุรีราเมศวร จำนวน 211 หน่วย 2) ทำเลคลองแห จำนวน 161 หน่วย และ 3) ทำเลท่าข้าม-ควนหิน จำนวน 124 หน่วย

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากภาพรวมแม้อัตราการดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 3.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราการดูดซับของบ้านจัดสรรสูงถึงร้อยละ 3.5 ขณะที่อัตราการดูดซับอาคารชุดลดลงในทุกระดับราคาโดยอยู่ในระดับร้อยละ 1.9 แต่ในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราการดูดซับจะลดต่ำลงในทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย ภาพรวมที่อยู่อาศัยในจังหวัดสงขลาแม้อัตราการดูดซับลดลงแต่ถือว่ายังไม่น่ากังวล เนื่องจากมีจำนวนสร้างเสร็จเหลือขาย (พร้อมโอน) หรือเป็น Inventory ไม่มากนัก

จังหวัดสุราษฎร์ธานี จากการสำรวจพบว่า ในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขาย จำนวน 89 โครงการ รวม 3,188 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 237 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 2,951 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 9,334 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 2,767 หน่วย มีมูลค่า 8,743 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 184 หน่วย มีมูลค่า 591 ล้านบาท ทั้งนี้ มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ ปี 2562 แยกตามทำเลสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลเลี้ยงเมืองมะขามเตี้ย จำนวน 137 หน่วย 2) ทำเลขุนทะเล จำนวน 89 หน่วย และ 3) ทำเลบางโปแต้ จำนวน 48 หน่วย

ส่วนทำเลขายดีพิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ 3 อันดับ ได้แก่ 1) ทำเลประตู-บางซุ่มโถ จำนวน 57 หน่วย 2) ทำเลโกเตง-เลี้ยงเมือง (พุนพิน) จำนวน 49 หน่วย 3) ทำเลขุนทะเล จำนวน 44 หน่วย อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากภาพรวมอัตราดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 1.2 ซึ่งลดลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับบ้านจัดสรรอยู่ในระดับร้อยละ 1.2 ส่วนอัตราดูดซับของอาคารชุดลดลงอยู่ที่ร้อยละ 1.6 ซึ่งลดต่ำจากร้อยละ 5.1 ในครึ่งแรกของปี 2562

ในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับของทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยจะยังคงทรงตัว โดยภาพรวมที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยเหลือขายจะเพิ่มขึ้นไม่มากนัก หากมีการปรับกลยุทธ์การขายให้เหมาะสมกับตลาดหลัก คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนประมาณ 3,421 หน่วย เพิ่มขึ้นจากครึ่งแรกของปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 3,259 หน่วย ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยม คือ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ซึ่งขายได้ดีกว่าบ้านเดี่ยว

จังหวัดนครศรีธรรมราช จากการสำรวจพบว่าในครึ่งหลังปี 2562 อุปทานภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขาย จำนวน 35 โครงการ รวม 1,627 หน่วย มีหน่วยขายได้ใหม่ จำนวน 86 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย จำนวน 1,541 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,164 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1,488 หน่วย มีมูลค่า 6,096 ล้านบาท โครงการอาคารชุด มีจำนวน 53 หน่วย มีมูลค่า 68 ล้านบาท ทั้งนี้ มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย ณ ปี 2562 แยกตามทำเลสูงสุด 2 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลพัฒนาการ-คูขวาง จำนวน 244 หน่วย 2) ทำเลอ้อมค้าย จำนวน 173 หน่วย

สำหรับทำเลขายดี 3 อันดับ ได้แก่ 1) ทำเลพัฒนาการ-คูขวาง จำนวน 44 หน่วย 2) ทำเลอ้อมค้าย จำนวน 37 หน่วย และ 3) ทำเลท่าวัง จำนวน 5 หน่วย อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากภาพรวมพบว่าอัตราดูดซับจะอยู่ที่ร้อยละ 0.9 ซึ่งลดลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยอัตราดูดซับบ้านจัดสรรอยู่ในระดับร้อยละ 0.9 และอัตราดูดซับของอาคารชุดอยู่ที่ร้อยละ 0.9 ซึ่งลดต่ำลงต่อเนื่องตั้งแต่ครึ่งหลังปี 2561 ซึ่งในปี 2563 คาดการณ์ว่าอัตราดูดซับของทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยจะยังคงทรงตัว โดยภาพรวมที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหน่วยเหลือขายจะเพิ่มขึ้นไม่มากนัก หากมีการปรับกลยุทธ์การขายให้เหมาะสมกับตลาดหลัก คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนประมาณ 1,620 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 1,601 หน่วย ซึ่งที่ผ่านมาเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมคือทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ซึ่งขายได้ดีกว่าบ้านเดี่ยว