

ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2562

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

PHOENIX
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

“ความไม่มั่นใจในภาวะ เศรษฐกิจและสถานการณ์ ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียม”

แม้ว่าประเทศไทยจะได้รัฐบาลใหม่แน่นอนแล้วก่อนสิ้นสุดไตรมาส
ที่ 2 แต่ยังคงไม่เห็นทิศทางของนโยบายเศรษฐกิจรวมไปถึงนโยบายที่
เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการที่มีคอนโดมิเนียม
เหลือขายจำนวนมากในตลาด ทั้งกระแสลบที่มาจากหน่วยงานรัฐและ
เอกชนเกี่ยวกับตลาดคอนโดมิเนียมล้วนมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจซื้อ

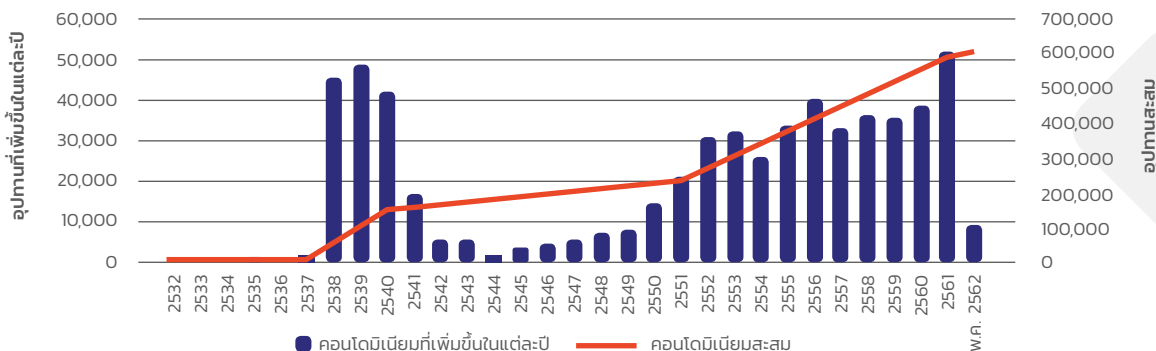
สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



ที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม มาตรการ LTV มีผลโดยตรงต่อผู้ที่มี
สัญญาเงินกู้ธนาคารมากกว่า 1 สัญญาที่ยังอยู่ระหว่างการผ่อนไม่เกิน 3
ปี แต่กับผู้ซื้อรายใหม่หรือผู้ที่ผ่อนมาเกิน 3 ปีก็ไม่มีผลอะไร เพียงแต่
ธนาคารเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อมากกว่าที่ผ่านมามีผลให้ผู้ซื้อ
จำนวนมากไม่ได้รับสินเชื่อธนาคารและไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งมี
ผลโดยตรงต่อผู้ประกอบการ

อุปทาน

คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร
ณ เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2562



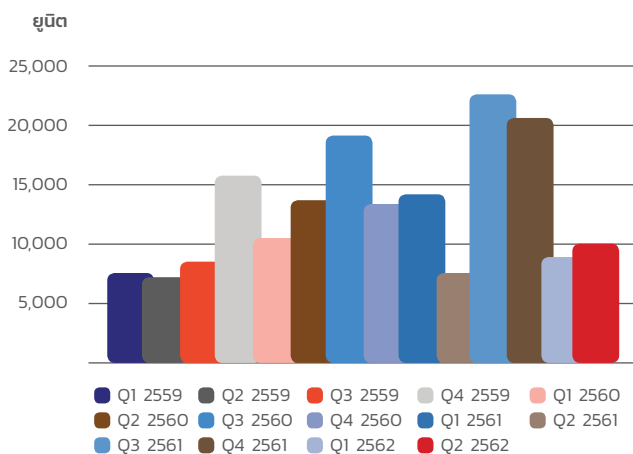
ที่มา: กรมที่ดิน และบริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด
หมายเหตุ: ไม่รวมคอนโดมิเนียมที่พัฒนาโดยหน่วยงานราชการ เช่น การเคหะแห่งชาติ

คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดแล้วในกรุงเทพมหานครมีทั้งหมดประมาณ 603,200 ยูนิต โดยเป็นคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จในช่วงตั้งแต่ปีพ.ศ. 2551 เป็นต้นมามากถึง 390,180 ยูนิต หรือกว่า 65% ของจำนวนคอนโดมิเนียมทั้งหมด 603,200 ยูนิต แสดงให้เห็นว่าตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครขยายตัวมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ตามการขยายตัวของเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในกรุงเทพมหานครรวมไปถึงพื้นที่ในจังหวัดปริมณฑลที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครที่มีโครงการคอนโดมิเนียมมากขึ้นเช่นกัน

คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนอาคารชุดในปีที่ผ่านมา มีจำนวนถึง 52,255 ยูนิตซึ่งมากที่สุดในรอบ 20 กว่าปีที่ผ่านมาเพราะผู้ประกอบการหลายรายพยายามเร่งการก่อสร้างและจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อจะได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้ทันก่อนวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยมีกำหนดบังคับใช้หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือ LTV ใหม่ซึ่งมีผลต่อผู้ซื้อกลุ่มที่มีสัญญาสินเชื่อกับธนาคารแล้วก่อนหน้านี้ 1 สัญญาและยังผ่อนมาไม่เกิน 3 ปี ผู้ประกอบการจึงพยายามเร่งการก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ให้เรียบร้อยก่อนถึงกำหนดเวลาบังคับใช้เกณฑ์ LTV

อุปทาน

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพมหานคร รายไตรมาส



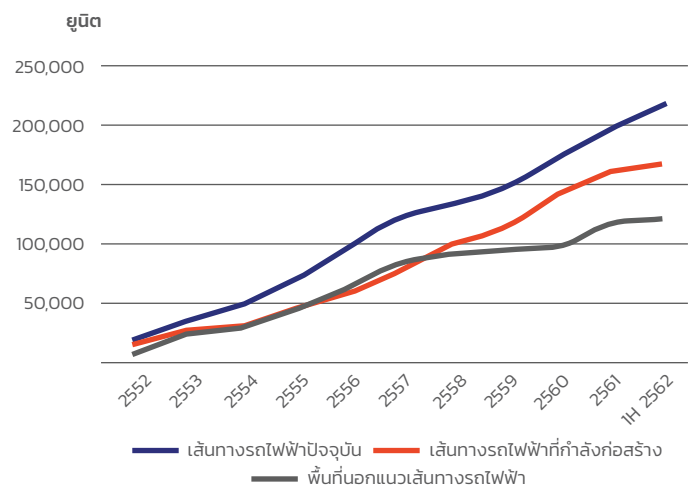
ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

คอนโดมิเนียมประมาณ 9,914 ยูนิตเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2562 มากกว่าไตรมาสก่อนหน้าประมาณ 13% โดยมากกว่า 60% ของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ. 2562 มีแนวโน้มที่จะต่ำกว่าปีที่ผ่านมาค่อนข้างมากเพราะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่อง

คอนโดมิเนียมประมาณ 86% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2562 ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าทั้งที่เปิดให้บริการแล้วและที่กำลังก่อสร้าง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเลือกทำเลในการเปิดขายโครงการใหม่ที่มีศักยภาพและสามารถมองเห็นได้ในปัจจุบัน นอกจากนี้ราคาที่เพิ่มขึ้นมาในหลายๆ พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าทั้งที่เปิดให้บริการและที่กำลังก่อสร้างก็เป็นอีกปัจจัยสำคัญในการผลักดันให้มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน

ครั้งแรกของปีพ.ศ. 2562 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครประมาณ 18,676 ยูนิตซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้านี้ ซึ่งสถานการณ์ต่างๆ ที่มีผลต่อภาวะเศรษฐกิจรวมถึงความเชื่อมั่น และกำลังซื้อของคนไทยไม่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปีนี้ จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ. 2562 จะต่ำกว่าปีที่ผ่านมาโดยอาจจะมียูนิตเปิดขายใหม่ประมาณ 50,000 - 55,000 ยูนิต ลดลงจากปีที่แล้วประมาณ 15 - 20%

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่สะสมแยกตามพื้นที่



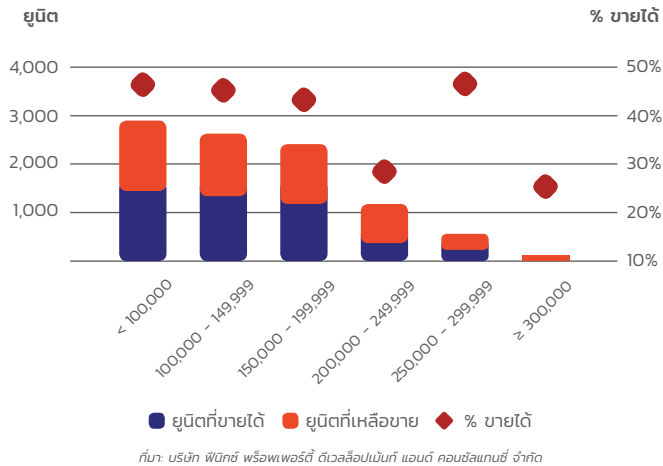
ที่มา: บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างมีจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดตั้งแต่ปีพ.ศ. 2558 เป็นต้นมา ซึ่งช่วงปีพ.ศ. 2558 เป็นช่วงที่การก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าต่างๆ มีความชัดเจน และเส้นทางรถไฟฟ้าหลายสายเริ่มการก่อสร้างหรือมีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นรูปธรรมชัดเจน ประกอบกับราคาที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างจึงมีผลให้แม้แต่การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเท่านั้นจึงจะเหมาะสมที่สุด

พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างจะยังคงเป็นพื้นที่ที่ดึงดูดผู้ประกอบการและผู้ซื้อให้มีความสนใจซื้อคอนโดมิเนียมมากต่อเนื่องต่อไป เพราะราคาที่เพิ่มขึ้นยังไม่สูงมาก และยังสามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 150,000 บาทต่อตารางเมตรได้

อุปสงค์

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2562

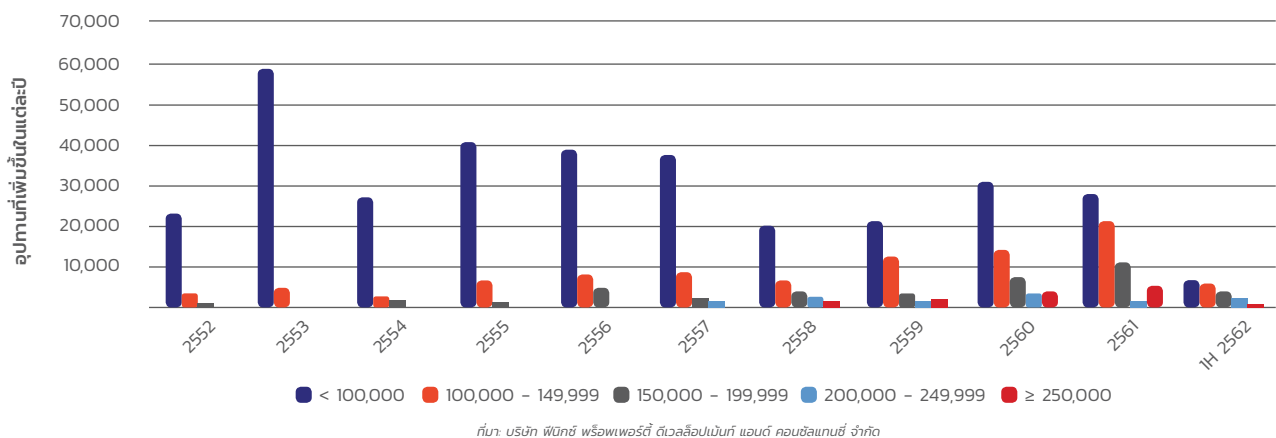


อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 47% ซึ่งค่อนข้างต่ำในช่วงหลายปีที่ผ่านมาสะท้อนให้

เห็นถึงความไม่มั่นใจของกลุ่มผู้ซื้อในตลาดคอนโดมิเนียม แม้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการจะสร้างความอึดใจจากการที่มีอัตราการขายถึง 70% ภายในวันที่ 1 - 2 ของการเปิดขายก็ตาม แต่โครงการส่วนใหญ่ยังคงมีอัตราการขายที่ไม่สูงมาก บางโครงการขายไปได้เพียงไม่กี่ยูนิตเท่านั้นเอง ด้วยปัจจัยหลายๆ อย่างที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมใหม่ โดยปัจจัยสำคัญคือเรื่องของความกังวลในภาวะเศรษฐกิจระยะยาวของประเทศไทย เรื่องของสงครามการค้าที่มีผลต่อการส่งออก และกำลังซื้อชาวจีนที่เลือกจะชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปก่อนจนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้น

คอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิตมีอัตราการขายได้ดีที่สุด เพราะราคาไม่สูงเกินไป แต่ทำเลที่ตั้งแตกต่างจากโครงการที่มีราคาขายสูงกว่า อีกทั้งการเดินทางเข้าเมืองชั้นในยังไม่สะดวกเพราะเส้นทางรถไฟฟ้ายังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือว่าโครงการอาจจะอยู่ไกลออกไปจากเส้นทางรถไฟฟ้าต่างๆ ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในพื้นที่เมืองชั้นในตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วมีอัตราการขายที่สูงมาก เนื่องจากหลายโครงการเปิดขายในเดือนมิถุนายน อีกทั้งมีมีน้อยที่เปิดขายในสัปดาห์สุดท้ายของเดือนมิถุนายนจึงมีผลให้อัตราการขายต่ำแบบที่เห็นเพราะมีระยะเวลาในการขายไม่มากนักเอง

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่รายปี แยกตามระดับราคา ตั้งแต่ ปีพ.ศ. 2552 - ครั้งแรก ปีพ.ศ. 2562



เนื่องด้วยราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องมาโดยตลอดมีผลให้การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครเกิดการเปลี่ยนแปลงโดยที่เห็นชัดเจนที่สุดคือ เรื่องของราคาขายที่โครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมีจำนวนลดลงแม้ว่าจะมีสัดส่วนมากที่สุดในกลุ่มคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในแต่ละปี โดยคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายช่วง 100,000 - 149,999 บาทต่อตารางเมตรมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นแบบชัดเจน เพราะอิทธิพลของเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีผลโดยตรงต่อราคาที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคามากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรเริ่มมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยเฉพาะพื้นที่ในเขต CBD ของกรุงเทพมหานคร

สรุป

- > คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2562 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1 แต่ยังไม่สามารถบอกได้ว่าตลาดคอนโดมิเนียมฟื้นตัวแล้ว
- > กำลังซื้อยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความกังวลให้กับผู้ประกอบการเพราะหลายโครงการที่เปิดขายใหม่มีอัตราการขายที่ต่ำมาก
- > ความไม่เชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจระยะยาวมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
- > กำลังซื้อชาวจีนเริ่มลดลงอย่างเห็นได้ชัดและยังต้องรอดูสถานการณ์ต่อไป
- > เส้นทางรถไฟฟ้าเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมต่อไป



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่มุ่งเน้นการเติบโตเต็มศักยภาพให้กับธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ของคุณ
ด้วยการส่งมอบบริการที่น่าเชื่อถือ ให้กับลูกค้าทุกราย อาทิ
การศึกษาตลาด และความเป็นไปได้โครงการ การวิจัยและให้คำปรึกษา
การบริหารและพัฒนาโครงการ ธุรกิจนายหน้า ขาย - เช่า ธุรกิจฝากขาย และกองทุน Private Equity (PE)

บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด

43/1 อาคาร เอ ชั้น 3 ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220

เว็บไซต์: www.phoenixproperty.co.th

อีเมล: marketing@phoenixproperty.co.th