

ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

PHOENIX

PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

“ความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจและรายได้ระยะยาวส่งผลโดยตรงต่อตลาดคอนโดมิเนียม”

แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจในช่วงครึ่งแรกของปีต่อเนื่องถึงช่วงไตรมาสที่ 3 ของปีพ.ศ. 2562 ยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัวทั้งจากปัจจัยภายนอกที่ยากจะควบคุมและเกินกว่าที่จะคาดการณ์อีกทั้งปัญหาภายในประเทศที่ยังสร้างความกังวลให้กับคนไทยต่อเนื่อง รวมไปถึงความเชื่อมั่นของคนไทยที่ยังไม่ฟื้นตัวและยังคงมีความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจและรายได้ในระยะยาวจึงมีผลโดยตรงต่อ

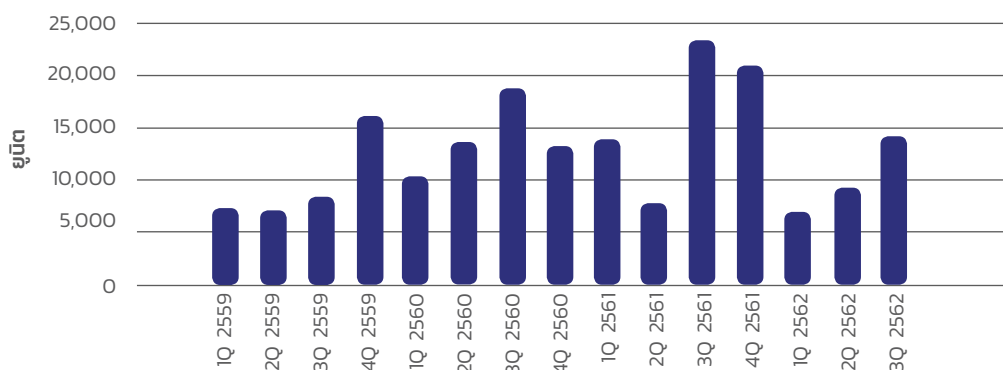
สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่ได้รับผลกระทบชัดเจนที่สุดประกอบกับผู้ซื้อคอนโดมิเนียมส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือที่เรียกกันติดปากว่า “LTV” แต่ผู้ประกอบการยังคงเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ต่อเนื่องในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2562

อุปทาน

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครรายไตรมาส



ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

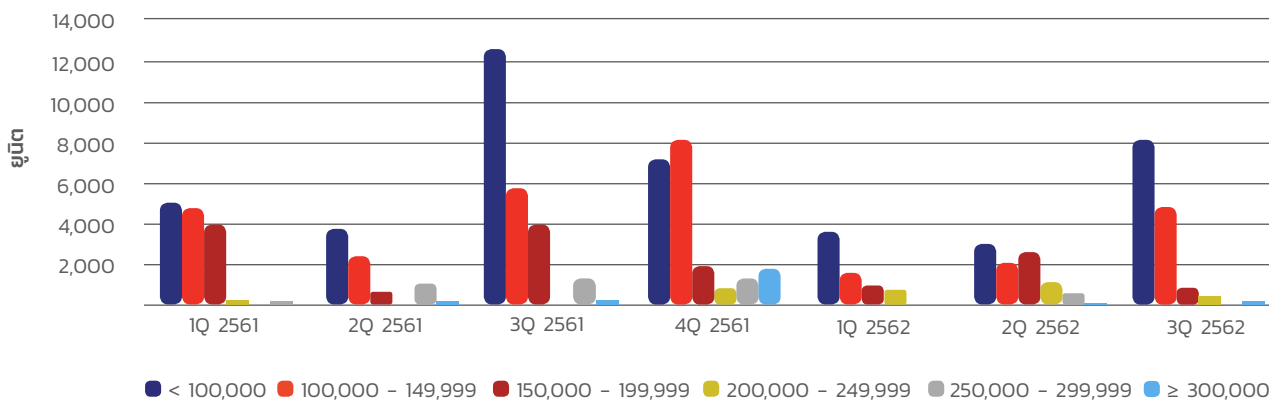
คอนโดมิเนียมประมาณ 14,180 ยูนิตเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562 คอนโดมิเนียมที่เปิดขายมีจำนวนน้อยกว่าช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2561 ประมาณ 40% แต่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้านี้ประมาณ 53% เพราะช่วงไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมามีจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ไม่มากนัก เนื่องจากผู้ประกอบการมุ่งเน้นไปที่การระดมทุนโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์หรือใกล้จะโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าการเปิดขายโครงการใหม่ แต่มาเร่งเปิดขายโครงการใหม่ในไตรมาสที่ 3 เพื่อจะได้ให้มีรายได้ตามเป้าที่วางไว้หรือลดลงจากเป้าไม่มากนัก คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ใน 3 ไตรมาสที่ผ่านมาของปีพ.ศ.2562 อยู่ที่ประมาณ 30,206 ยูนิตน้อยกว่าช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมามากประมาณ 33%

โครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาท

ต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต เพราะผู้ประกอบการต้องการเปิดขายโครงการให้ตรงกับกลุ่มผู้ซื้อที่ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV ซึ่งพวกเขาเลือกกลุ่มผู้ซื้อใหม่ที่ไม่เคยซื้ออสังหาริมทรัพย์มาก่อน ดังนั้น คอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือประมาณ 3 ล้านบาทต่อยูนิต จึงมีส่วนมากถึงประมาณ 57% จากจำนวนคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดขายในไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญกับพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วเพราะ 85% ของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว อีกทั้งเป็นไตรมาสที่กลุ่มผู้ประกอบการรายกลาง และรายเล็กเปิดขายโครงการใหม่ในสัดส่วนที่ไม่ต่างจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์

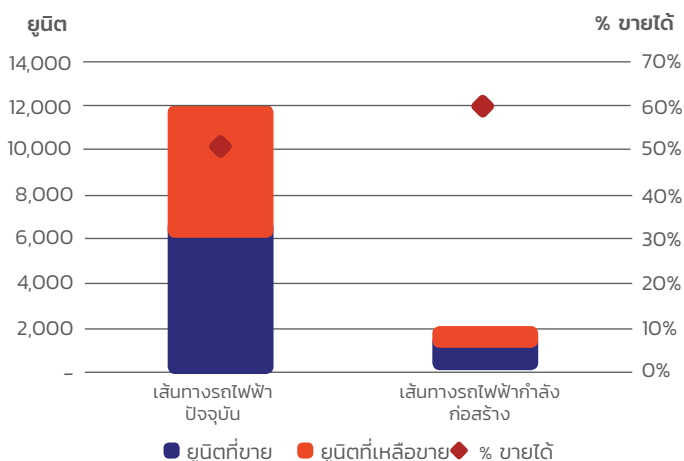
คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครรายไตรมาสแยกตามระดับราคา



ที่มา: บริษัท พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอมมิวนิตี จำกัด

อุปสงค์

อัตราการขายเฉลี่ยของโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562



ที่มา: บริษัท พีบีซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอมมิวนิตี จำกัด

ผู้ประกอบการพยายามหาช่องในการขายคอนโดมิเนียมของตนเองให้ได้มากที่สุดและเร็วที่สุด การเลือกทำเลเพื่อเปิดขายโครงการเป็น 1 ในทางเลือกที่น่าสนใจ แต่ปัจจุบันมีผู้ประกอบการหลายรายเลือกเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลที่อาจจะไกลออกมาจากสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน แต่สามารถเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่สูงเกินไปได้ โดยสังเกตได้จากสัดส่วนของคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562 ที่ค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับคอนโดมิเนียมในระดับราคาอื่นๆ

ผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายเลือกเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในพื้นที่ที่อยู่ในชอยหรือถนนที่แยกออกจากถนนเส้นทางหลักเพื่อที่จะได้ที่ดินในราคาที่ต่ำลงไปได้ สามารถพัฒนาและเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่สูงมากแบบที่ต้องการได้ โครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นอาคารไม่เกิน 8 ชั้นจึงมีส่วนมากถึง 31% จากคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในทั้ง 3

โครงการคอนโดมิเนียมในระดับขายไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อ ยูนิตบางโครงการปิดการขายได้ในเวลาไม่นานหรือมีอัตราการ ขายที่สูงมาก หลังจากเปิดการขายมาไม่นานและก่อนที่จะเปิดขาย แบบเป็นทางการ แต่อัตราการขายเฉลี่ยของโครงการที่เปิดขาย ใหม่ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562 ก็ยังไม่ได้สูงมากเท่าใดนักคืออยู่ที่ ประมาณ 52% อาจจะมากกว่าไตรมาสก่อนหน้านี้นิดหน่อยแต่ ก็สะท้อนให้เห็นว่ากำลังซื้อในภาคอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะใน ตลาดคอนโดมิเนียมยังไม่ฟื้นตัว แม้แต่ในงานมหกรรมบ้าน และ คอนโดมิเนียมที่ยอดขายในงานกว่า 37% เป็นยอดขายที่ได้จาก การขายทาว์นเฮ้าส์ซึ่งมากเป็นอันดับที่ 1 แสดงให้เห็นว่าตลาด คอนโดมิเนียมยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัวต่อเนื่อง และในปีนี้มี คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 45,000 ยูนิต

โครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562 ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าปัจจุบันได้รับความสนใจ จากผู้ซื้อค่อนข้างมาก แม้ว่าอัตราการขายเฉลี่ยจะไม่สูงมากแต่ จำนวนยูนิตที่ขายได้ก็ไม่น้อยและมากกว่าคอนโดมิเนียมที่อยู่ใน พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างเพราะผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกเปิดขายโครงการใหม่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทาง

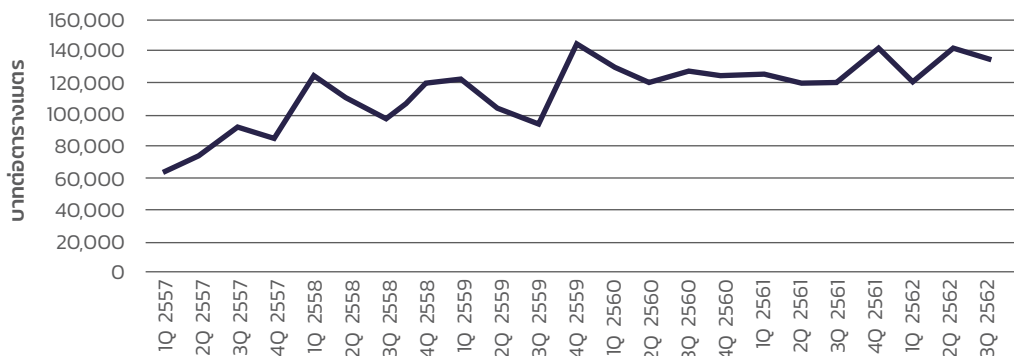
รถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วเพื่อที่ผู้ซื้อจะได้ตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น ไม่ต้องอีกหลายปีกว่าจะเห็นความเปลี่ยนแปลงของ พื้นที่รอบๆ โครงการ

ผู้ประกอบการหลายรายเพิ่มสัดส่วนโครงการบ้านจัดสรร มากขึ้น โดยเฉพาะโครงการทาว์นเฮ้าส์ในระดับราคาประมาณ 3 – 5 ล้านบาทต่อยูนิตที่ได้รับความนิยมจากผู้ซื้อจำนวนมาก และใช้ เวลาในการก่อสร้างไม่นาน ผู้ประกอบการสามารถได้รับเงินจากผู้ ซื้อครบเต็มจำนวนในเวลาไม่เกิน 1 ปีต่างจากคอนโดมิเนียมอีกทั้ง มูลค่าโครงการไม่ได้สูงมากเกินไป

กำลังซื้อชาวต่างชาติโดยเฉพาะจากประเทศจีนลดลงต่อ เนื่องตั้งแต่ช่วงต้นปีที่ผ่านมาเพราะเรื่องของค่าเงินหยวนที่ลดลง ประมาณ 10% จากช่วงต้นปีและลดลงมากกว่า 14% จากช่วงต้น ปีพ.ศ. 2561 ผู้ซื้อคนจีนจำนวนไม่น้อยที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียมในช่วงหลายเดือนนี้แสดงท่าทีว่าไม่อยากโอน กรรมสิทธิ์ เพราะพวกเขาซื้อคอนโดมิเนียมในประเทศไทยเพื่อการ ลงทุนเป็นสำคัญ เมื่อค่าเงินเปลี่ยนแปลงไปแบบนี้พวกเขาก็ ต้องพิจารณานานขึ้น

ราคาขาย

ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่รายไตรมาส



ที่มา: บริษัท ฟินิช พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ผู้ประกอบการหลายรายเลือกเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลที่ราคาที่ดินไม่สูงมากนักเพื่อที่จะได้พัฒนาและเปิดขาย โครงการคอนโดมิเนียมในระดับไม่สูงเกินไปเพื่อจะได้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อเปิด ราคาขายเฉลี่ยโครงการคอนโดมิเนียม ที่เปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562 จึงลดลงจากไตรมาสก่อนหน้านี้นิดหน่อยคือประมาณ 5% อีกทั้งมีโครงการคอนโดมิเนียม ราคาแพงกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2562 เพียง 4% จากจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ใน ไตรมาสนี้

สรุป

- > ตลาดคอนโดมิเนียมยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัวต่อเนื่องในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปีนี้
- > ผู้ประกอบการหลายรายเพิ่มสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต
- > ผู้ประกอบการรายใหญ่และรายกลางเพิ่มสัดส่วนโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น
- > พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายและเส้นทางใหม่ๆ ยังคงเป็นที่จับตามองของผู้ประกอบการเพียง แต่บางทำเลยังไม่ถึงเวลาที่เหมาะสมในการพัฒนาและเปิดขายโครงการใหม่
- > ราคาขายคอนโดมิเนียมปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเพียงแต่อยู่ในอัตราเฉลี่ยไม่เกิน 8% ต่อปี
- > ผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็ก และรายใหม่ยังคงประสบปัญหาในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องเพราะเข้าถึงสินเชื่อธนาคาร ได้ยากขึ้น และหาแหล่งเงินทุนได้ยาก
- > กำลังซื้อจากต่างประเทศโดยเฉพาะจีนลดลงจากปีที่ผ่านมามากกว่า 50%



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

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