

ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2562

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด

PHOENIX
PROPERTY DEVELOPMENT AND CONSULTANCY

“ตลาดคอนโดมิเนียมใน กรุงเทพมหานครสะท้อนให้ เห็นถึงความไม่เชื่อมั่นใน ภาวะเศรษฐกิจ”

ทั้งจากฝั่งของผู้ประกอบการและฝั่งของผู้ซื้อได้ชัดเจนที่สุด ประกอบกับมาตรการทางการเงินและสินเชื่อที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทยยังเข้ามามีส่วนทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมชะลอตัวผู้ประกอบการหลายรายเลือกที่จะลดการเปิดขายโครงการใหม่

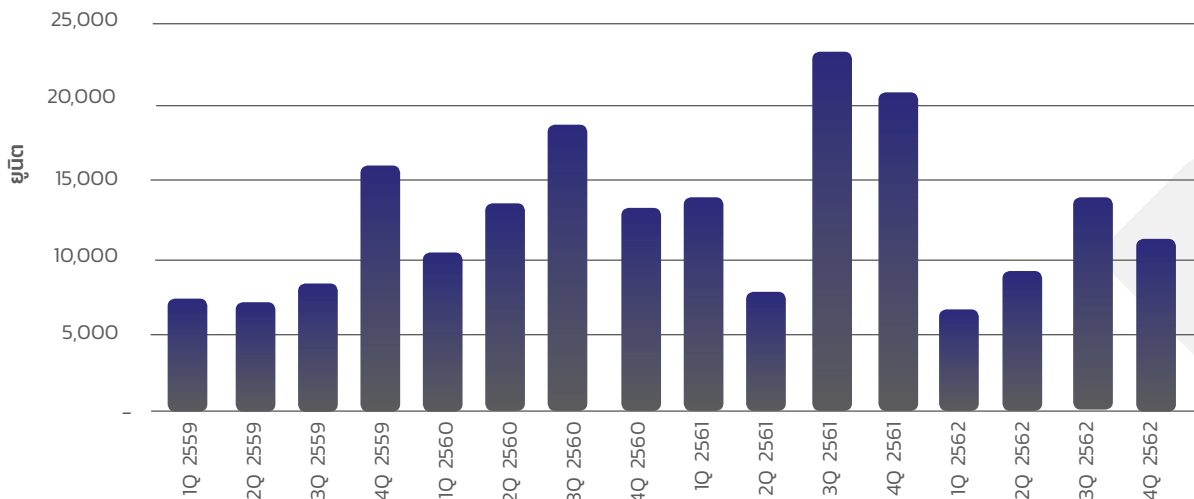
ลงแบบชัดเจนหรือเน้นไปที่โครงการคอนโดมิเนียมในราคาไม่สูงเกินไปเพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังเป็นการเข้าถึงกำลังซื้อกลุ่มใหม่ที่ยังไม่เคยขอสินเชื่อธนาคารหรือกลุ่มวัยที่เพิ่งเริ่มทำงานมากขึ้น



สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ

อุปทาน

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครรายไตรมาส

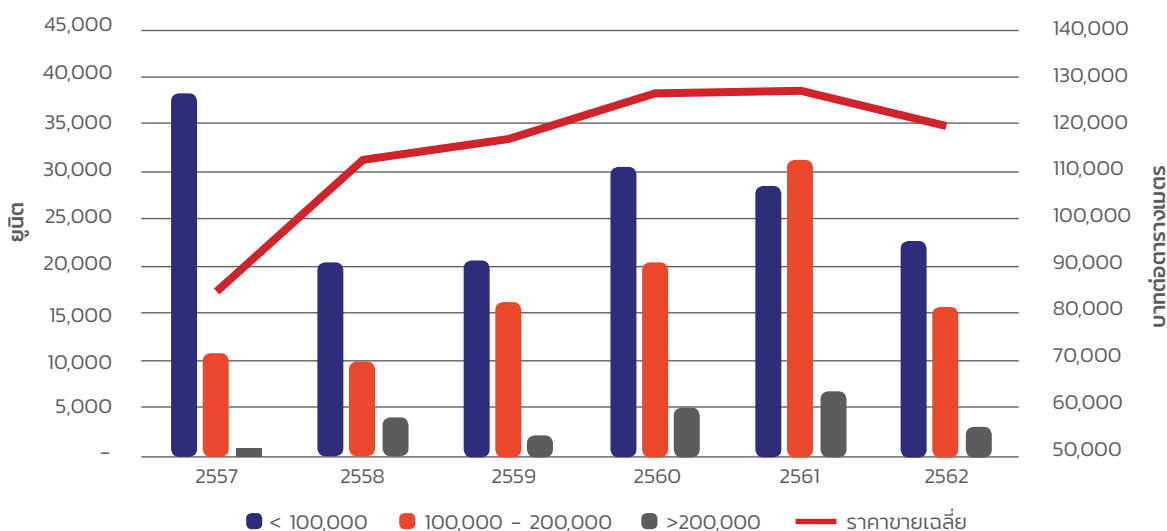


ที่มา: บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด

คอนโดมิเนียมประมาณ 11,362 ยูนิตเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2562 ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 20% โดยทั้งปี พ.ศ. 2562 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครประมาณ 41,568 ยูนิต น้อยกว่าปีที่ผ่านมาประมาณ 37% และมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 2 แสนล้านบาท ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดคอนโดมิเนียมที่ลดการเปิดขายโครงการใหม่ลงให้สอดคล้องกับการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของคนไทย รวมไปถึงการชะลอตัวของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นมาค่อนข้างชัดเจนในปี พ.ศ. 2562 ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจจีนที่ขยายตัวลดลงซึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า ผู้อยู่อาศัยที่เคยเป็นกลุ่มใหญ่ที่สุดในตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพมหานครมีจำนวนลดลงแบบชัดเจนในปีที่ผ่านมา

ผู้ประกอบการหลายรายเลือกที่จะเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิตมากขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2562 มีสัดส่วนของคอนโดมิเนียมในระดับราคานี้มากถึง 55% โดยในปี พ.ศ. 2561 คอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือ 3 ล้านบาทต่อยูนิตมีสัดส่วนประมาณ 43% ตลาดคอนโดมิเนียมในปี พ.ศ. 2563 คงไม่แตกต่างจากปีนี้นัก ผู้ประกอบการยังคงต้องเฝ้าจับตามองกำลังซื้อต่อเนื่องและเร่งการก่อสร้างโครงการของตนเองที่สอดคล้องกับมาตรการกระตุ้นของรัฐบาลเพื่อที่จะได้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้ได้มากที่สุด

สัดส่วนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ. 2557 – 2562 แยกตามระดับราคา



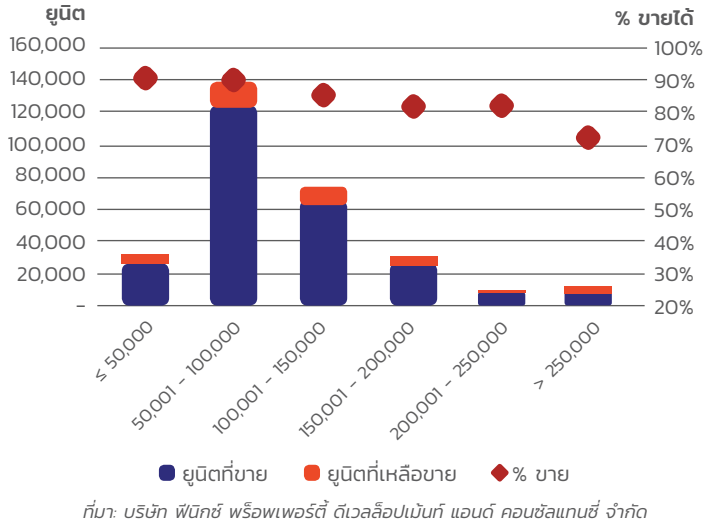
ที่มา: บริษัท พีบีจี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

จากข้อมูลที่รวบรวมมาก่อนหน้านี้ พบว่า คอนโดมิเนียมในระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร มีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพมหานคร โดยสัดส่วนของคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1 – 2 แสนบาทต่อตารางเมตรเป็นตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากข้อมูลที่แสดงจะเห็นว่าราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครปรับเพิ่มขึ้นมาในช่วงก่อนหน้านี้ 3 – 4 ปี จากนั้นราคาขายเฉลี่ยลดลงใน ปีพ.ศ. 2562 เพราะสัดส่วนของคอนโดมิเนียมในระดับราคา 1 – 2 แสนบาทต่อตารางเมตร มีน้อยกว่าคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่าชัดเจน แต่ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครยังคงมากกว่าในอดีตเมื่อประมาณ 4 – 5 ปีก่อนประมาณ 41%

ในภาวะที่เศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงชะลอตัวหรือมีการขยายตัวน้อยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเน้นเปิดขายโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต เพื่อให้สอดคล้องกำลังซื้อคนไทยที่ลดลงแต่ยังคงมีการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูงกว่าอยู่เพื่อรักษาฐานรายได้จากกลุ่มลูกค้าหลายๆ กลุ่ม อีกทั้งกลุ่มผู้อยู่ในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อยูนิตส่วนหนึ่งอาจจะมีปัญหาเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคารได้

อุปสงค์

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 เป็นต้นมา ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2562



อัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครที่เปิดขายตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ถึงปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 86% จากทั้งหมดประมาณ 287,714 หน่วย ซึ่งจากอัตราการขายเฉลี่ยขนาดนี้แสดงว่ามีคอนโดมิเนียมเหลือขายอยู่ในตลาดที่เป็นโครงการเปิดขายใหม่ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.

2557 เป็นต้นมา ประมาณ 40,000 หน่วย แต่ถ้านับโครงการที่เปิดขายก่อนหน้านี้จะมีคอนโดมิเนียมเหลือขายในตลาดกรุงเทพมหานครมากกว่านี้

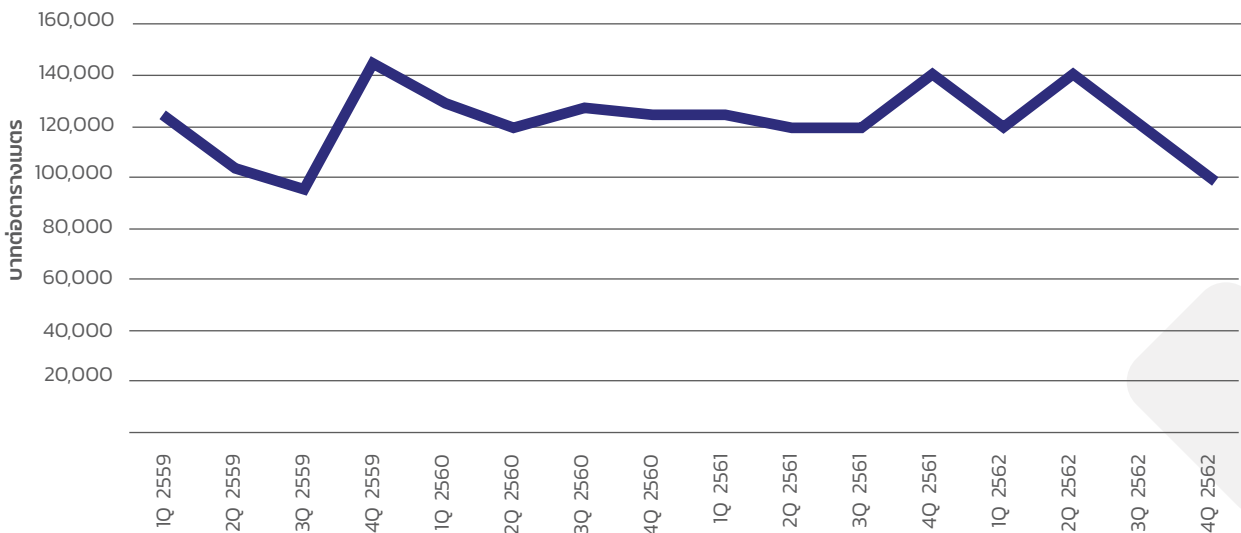
กำลังซื้อของคนไทยในปี พ.ศ. 2562 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้ เพราะความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจรวมไปถึงการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่ค่อนข้างพิจารณาเข้มงวด และเรื่องของมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ LTV ซึ่งมีผลโดยตรงต่อผู้ซื้อกลุ่มของนักลงทุนและคนที่มิสินเชื่อธนาคารอยู่และยังไม่เกิน 3 ปี ปัจจัยต่างๆ สร้างผลกระทบให้กับตลาดคอนโดมิเนียมโดยตรง มาตรการต่างๆ ของรัฐบาลที่ออกมาไม่ได้ช่วยให้เกิดการซื้อขายในตลาดแบบที่คิด เพราะข้อจำกัดของมาตรการ และที่สำคัญคือเรื่องของ การขอสินเชื่อธนาคารซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญในการขับเคลื่อนกำลังซื้อ

กำลังซื้อต่างชาติโดยเฉพาะคนจีนในปี พ.ศ. 2562 ลดลงไม่น้อยกว่า 40% เพราะการแข็งค่าของค่าเงินบาท เรื่องข้อจำกัดในการโอนเงินออกนอกประเทศของพวกเขา และเรื่องการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศจีนที่มีผลต่อเนื่องมาจากสงครามการค้ากับสหรัฐ อเมริกา แม้ว่าเริ่มมีทิศทางที่ผ่อนคลายมากขึ้น แต่ยังคงต้องจับตามองอย่างใกล้ชิดต่อไปในปี พ.ศ. 2563

ทิศทางตลาดคอนโดมิเนียมในปี พ.ศ. 2563 จะยังคงอยู่ในภาวะที่ไม่แตกต่างจากปี พ.ศ. 2562 โดยเฉพาะในส่วนของการซื้อที่คาดว่าจะยังคงใช้เวลาในการตัดสินใจนานขึ้น อีกทั้งความไม่เชื่อมั่นในเสถียรภาพของรัฐบาลและภาวะเศรษฐกิจจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนในประเทศ

ราคาขาย

ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครรายไตรมาส แยกตามระดับราคา



ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2562 อยู่ที่ประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีทิศทางลดลงต่อเนื่องเมื่อเทียบกับก่อนหน้านี้ โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรค่อนข้างมากทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายรองลงมา จึงมีผลให้ราคาขายเฉลี่ยโครงการเปิดขายใหม่ลดลงต่อเนื่อง และเป็นการลดลงมาต่ำกว่า 120,000 บาทต่อตารางเมตรเป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส

ผู้ประกอบการหลายรายเลือกเปิดขายโครงการในระดับไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิตเพื่อที่จะได้

เข้าถึงกำลังซื้อส่วนใหญ่ของคนในกรุงเทพมหานครและยังเป็นการจับกลุ่มกำลังซื้อรุ่นใหม่ที่ยังไม่เคยซื้อที่อยู่อาศัยหรือขอสินเชื่อธนาคารมาก่อนเพื่อไม่ติดข้อจำกัดในเรื่องของ LTV แต่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีการทำความเข้าใจหรือให้ความรู้ในเรื่องของการขอสินเชื่อกับผู้ซื้อกลุ่มนี้ ปัญหาเรื่องของการสินเชื่อไม่ได้และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ของผู้ซื้อบางส่วนสร้างปัญหาให้กับผู้ประกอบการมากพอสมควร ดังนั้น ผู้ประกอบการบางรายมีการยืดระยะเวลาการผ่อนดาวน์ออกไปเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถขอสินเชื่อธนาคารได้ซึ่งผู้ประกอบการจะเลือกเฉพาะผู้ซื้อบางรายที่มีปัญหาในเรื่องนี้ไม่มาก

สรุปภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมปี พ.ศ. 2562

- > ผู้ประกอบการลดการเปิดขายโครงการใหม่ และเร่งปิดการขายโครงการที่สร้างเสร็จโดยการลดราคา มีของแถม และโปรโมชั่นต่างๆ
- > ผู้ประกอบการเร่งก่อสร้างเพื่อให้ทันโอนกรรมสิทธิ์รับกับมาตรการของรัฐบาล
- > สัดส่วนโครงการคอนโดมิเนียมราคาไม่แพงเพิ่มมากขึ้น
- > ผู้ประกอบการทำความเข้าใจให้ความรู้กับผู้ซื้อมากขึ้น
- > กลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติไม่ใช่กลุ่มผู้ซื้อที่ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญ
- > ธนาคารเป็นผู้กำหนดการขยายตัวหรือหดตัวของตลาดเพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่ต้องขอสินเชื่อธนาคาร
- > มาตรการของรัฐบาลที่ออกมาก่อนหน้านี้ไม่ได้มีส่วนกระตุ้นให้เกิดการซื้อขายมากแบบที่ตั้งใจ เพราะข้อจำกัดของมาตรการ



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย