

ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



“ตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทย
ชะลอตัวลงแบบชัดเจนทั้งจากภาวะ
เศรษฐกิจชะลอตัวเพราะผลกระทบจาก
การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19”

มีผลโดยตรงต่อรูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไป การปิดโครงการพื้นที่ค้าปลีกหรือการปิดกิจการทั้งแบบชั่วคราวและถาวรของหลายๆ บริษัทมีผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของคนไทยที่ความเชื่อมั่นลดลงและเลือกที่จะใช้จ่ายลดลง

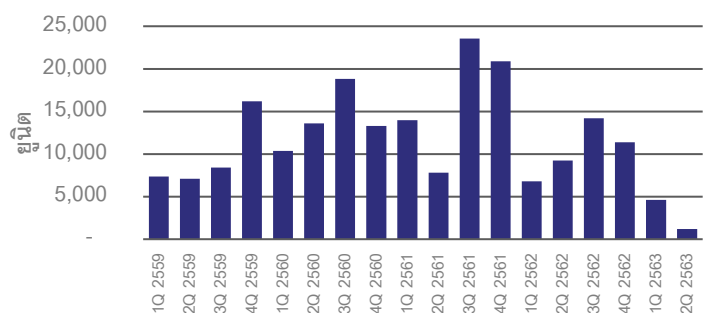
การซื้อที่อยู่อาศัยในตอนนี้ไม่ใช่ช่วงเวลาที่เหมาะสม แต่สำหรับคนที่มีความพร้อมกลายเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมที่สุด เพราะสามารถได้ที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือคอนโดมิเนียม ในราคาไม่สูงอีกทั้งยังมีของแถมหรือส่วนลดพิเศษเพิ่มเติมอีก แต่สำหรับคนทั่วไปก็ยากลำบากในการขอสินเชื่อมากขึ้น โดยเฉพาะคนที่ทำงานในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบชัดเจนทั้งธุรกิจการบิน สนามบิน โรงแรม การท่องเที่ยว อาหารและเครื่องดื่ม รวมไปถึงคนที่ทำงานในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับต่างประเทศที่คำสั่งซื้อหรือยอดการผลิตลดลงจนต้องปิดกิจการชั่วคราวและถาวรมากขึ้น แบบที่เห็นในข่าว โครงการที่อยู่อาศัยรอบสนามบิน รอบนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งได้รับผลกระทบบ้างแล้วในช่วงไตรมาส

สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



อุปทาน

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร
รายไตรมาส ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2563 มีทั้งหมดประมาณ 1,200 ยูนิตลดลงจากไตรมาสที่ 1 ประมาณ 74% เป็นจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ใน 1 ไตรมาสต่ำที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมา และเมื่อรวมกับคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2563 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่

ในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้เพียงประมาณ 5,800 ยูนิตแน่นอนว่ายังคงต่ำที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมา

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกที่จะชะลอการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมออกไปในช่วงปีพ.ศ.2563 แต่ก็ยังคงมีผู้ประกอบการบางรายที่ยังคงเดินหน้าตามแผนที่วางไว้ เพียงแต่เลือกเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมเพียงบางส่วนเท่านั้น โดยอาจจะเลือกบางโครงการในทำเลที่มีศักยภาพ และราคาขายไม่สูงมากให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในภาวะตลาดแบบนี้ ผู้ประกอบการที่มีที่ดินที่ซื้อมาก่อนหน้านี้และมีความเป็นไปได้ที่จะยังไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ในช่วง 1 - 2 ปีนี้ก็จะประกาศขายทันที และไม่ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมในปีพ.ศ.2563 ถ้าจะซื้อก็อาจจะเป็นในรูปแบบการร่วมทุนพัฒนา กับเจ้าของที่ดินหรือไม่จ่ายเงินสดให้กับเจ้าของที่ดิน

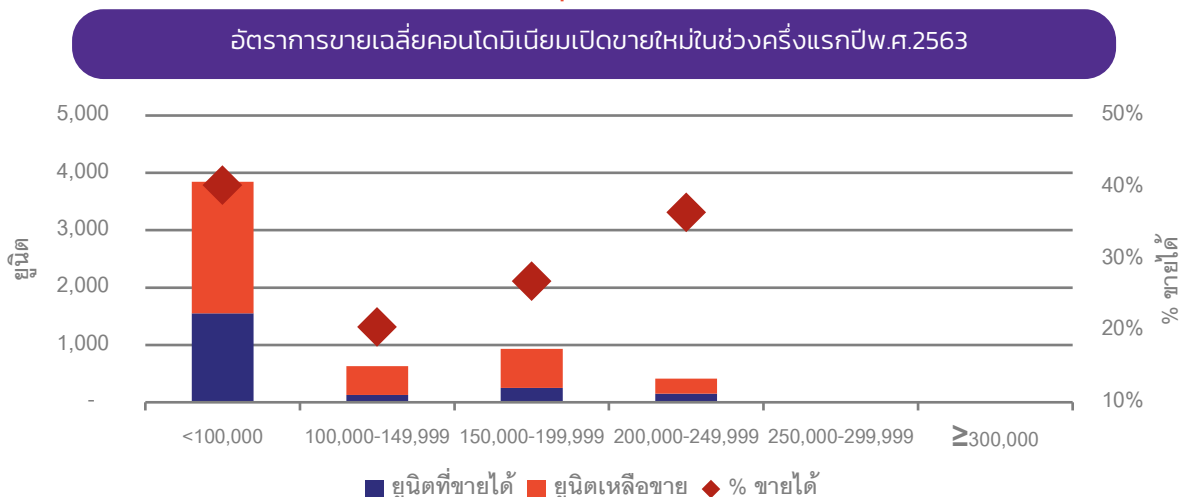
ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงครึ่งหลังของปีนี้คงยังไม่แตกต่างจากช่วงครึ่งแรกของปีนี้เท่าใดนัก เพราะปัจจัยลบต่างๆ ยังคงไม่ได้แตกต่างจากช่วงครึ่งแรกของปีนี้และมีแนวโน้มที่จะมีความรุนแรงในบางเรื่อง เช่น เรื่องของการเมืองเป็นต้น และการเดินทางเข้ามาในประเทศไทยของชาวต่างชาติก็ยังคงไม่ชัดเจน แม้ว่าอาจจะมีการเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาได้ในบางกลุ่มแต่ก็คงไม่ได้กลับไปสู่ภาวะปกติแบบก่อนหน้านี้ ซึ่งถ้าการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังคงไม่กลับมาแบบก่อนหน้านี้ก็คงยากที่ภาวะเศรษฐกิจจะกลับมาแบบเดิม

และความเชื่อมั่นของคนไทยก็ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวแบบที่เป็นมา ผู้ประกอบการทุกรายคงเลือกที่จะปิดการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วต่อไป ลดการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ และเพิ่มสัดส่วนโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้นแบบช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้ คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีนี้น่าจะอยู่ในช่วงประมาณ 20,000 -25,000 ยูนิต ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ช่วงปลายปีที่แล้วก่อนที่จะมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แบบชัดเจน แต่ต้องดูสถานการณ์ในช่วงครึ่งหลังของปีด้วย

ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายจะยังพยายามหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการจากช่องทางอื่นๆ ที่ไม่ต้องพึ่งพาธนาคารมากขึ้น ทั้งการออกหุ้นกู้ซึ่งมีให้เห็นหลายรูปแบบทั้งแบบระยะสั้น ระยะยาว และแบบไม่จำกัดระยะเวลาซึ่งอัตราผลตอบแทนก็แตกต่างกันไป และอาจจะสูงกว่าดอกเบี้ยธนาคาร แต่พวกเขาเลือกที่จะระดมทุนแบบนี้เพื่อความรวดเร็วในการพัฒนาโครงการใหม่ รวมไปถึงการหาพันธมิตรมาร่วมพัฒนาโครงการเพื่อที่พวกเขาจะได้ไม่ต้องใช้ทุนของบริษัทแบบ 100% ในการลงทุน ซึ่งวิธีการแบบนี้สามารถทำได้เฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่หรือรายกลางในตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

ผู้ประกอบการรายกลางหรือรายเล็กนอกตลาดหลักทรัพย์คงต้องพยายามประคองสถานะของบริษัทให้รอดต่อไปในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวรุนแรงแบบนี้ และคาดว่าจะใช้เวลามากกว่า 1 - 2 ปีจึงจะเห็นการฟื้นตัว

อุปสงค์



ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้อยู่ที่ประมาณ 36% เท่านั้น แสดงให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นของกำลังซื้อได้เป็นอย่างดีว่าอยู่ในภาวะถดถอยแบบชัดเจน และการที่ผู้ประกอบการเปิดขาย

โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ลดลงในช่วง 6 เดือนแรกของปีก็เป็นการแสดงออกชัดเจนของผู้ประกอบการว่าพวกเขาให้ความสนใจโครงการคอนโดมิเนียมลดลงแต่ไปเพิ่มสัดส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น

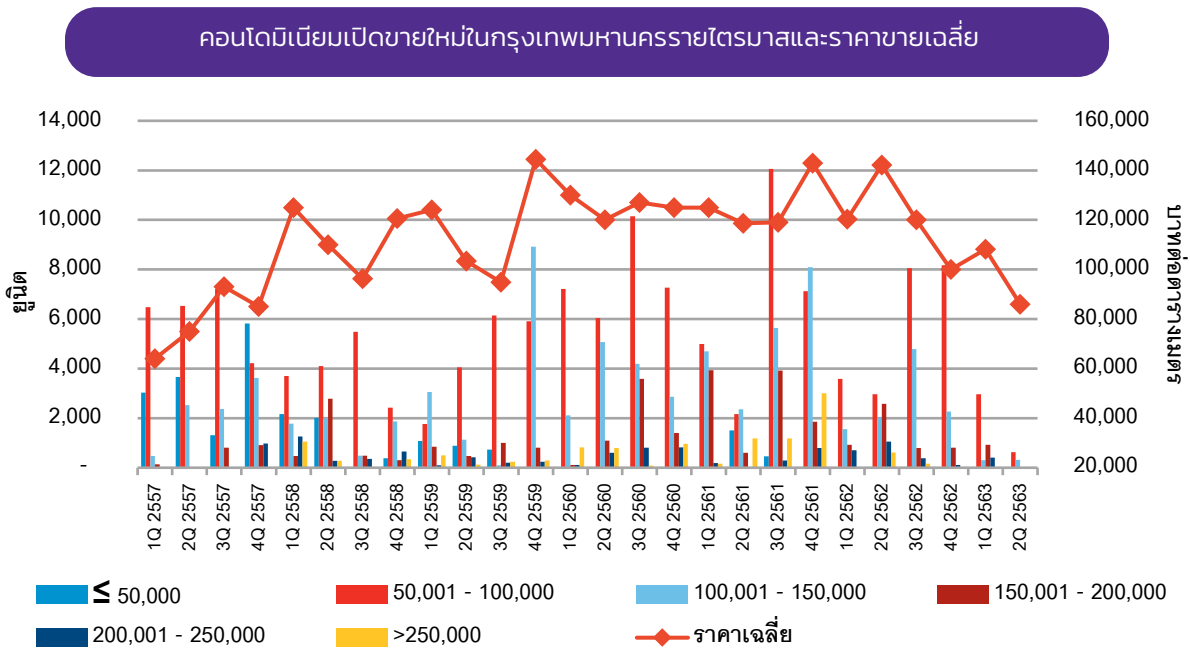
ดัชนีความเหมาะสมในการซื้อบ้านหลังใหม่ที่ได้จากการสำรวจ โดยศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 26.8 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดือนเมษายนประมาณ 19% แต่ก็ยังคงต่ำที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมาสะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นในภาวะเศรษฐกิจในระยะยาว และสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีผลกระทบต่อการใช้ชีวิตประจำวันของทุกคนและการทำงานของคนจำนวนไม่น้อย

ตลาดคอนโดมิเนียมที่ก่อนหน้านี้ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบต่างๆ อยู่แล้ว

แต่ผลกระทบที่รุนแรงที่สุดในช่วงหลายเดือนนี้ คือ ไวรัสโควิด-19 โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2563 มีอัตราการขายได้เฉลี่ยเพียง 30% เท่านั้น ต่ำที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมาเช่นกัน สะท้อนให้เห็นว่าคนไทยขาดความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจในระยะยาว

แม้ว่าจะมีโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนไม่น้อยปิดการขายหลังจากที่ผู้ประกอบการลดราคาหรือว่าจัดโปรโมชั่นในช่วง 2 - 3 เดือนที่ผ่านมา แต่ก็ยังเป็นเพียงส่วนน้อยเมื่อเทียบกับคอนโดมิเนียมเหลือขายในตลาดที่มีประมาณ 57,000 ยูนิต

ราคา



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้เป็นคอนโดมิเนียมในช่วงราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากถึงประมาณ 77% ของจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้ ผู้ประกอบการเลือกเปิดขายโครงการราคาไม่แพงในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อส่วนใหญ่ในประเทศไทย โดยทำเลที่ผู้ประกอบการเลือกเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงที่ผ่านมาคือ ทำเลที่มองเห็นศักยภาพได้ในปัจจุบันไม่จำเป็นต้องรออีก 1 - 2 ปี อาจจะมีบ้างที่ต้องรอการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าแต่เป็นการก่อสร้างที่เหลื่อมเวลาอีกไม่นาน

นอกจากนี้หลายโครงการไม่ได้อยู่ติดถนนเส้นทางหลักหรืออยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าเพราะผู้ประกอบการต้องการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาไม่สูงเกินไป

ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2563 อยู่ที่ประมาณ 86,000 บาทต่อตารางเมตรลดลงจากไตรมาสที่ประมาณ 14% และเป็นราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ที่ต่ำที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา

สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- > ตลาดคอนโดมิเนียมยังอยู่ในช่วงชะลอตัวรุนแรงที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมา
- > ตลาดคอนโดมิเนียมจะยังไม่ฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2563
- > ผู้ประกอบการเน้นไปที่โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และบ้านจัดสรรมากกว่าเปิดขายโครงการใหม่
- > คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2563 มีความเป็นไปได้ที่จะอยู่ในช่วง 20,000 – 25,000 ยูนิตต่ออุตสาหกรรมในช่วงครึ่งหลังของปีด้วย
- > ผู้ประกอบการบางรายเลือกประกาศขายที่ดินที่เคยมีแผนจะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียม
- > ผู้ซื้อชาวต่างชาติที่หายไปมีผลกระทบกับผู้ประกอบการบางรายที่เน้นไปที่กลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติแน่นอนโดยเฉพาะโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปีพ.ศ.2563
- > ผู้ประกอบการและนักลงทุนต่างชาติยังคงสนใจเข้ามาหาผู้ร่วมทุนเพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- > ผู้ประกอบการไทยหลายรายเปิดรับการร่วมทุนทั้งจากต่างประเทศและในประเทศไทยเพื่อลดการลงทุนด้วยตนเองลง
- > ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กอาจจำเป็นต้องหยุดการพัฒนาโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายในช่วงนี้
- > ผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายลดราคาขายคอนโดมิเนียมโดยไม่สนใจผู้ที่ซื้อไปก่อนหน้านี้



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย