

ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด

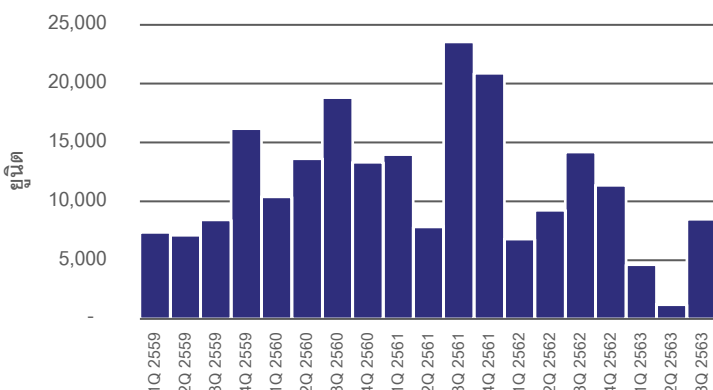


“การเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม ใหม่มากขึ้นในไตรมาสที่ 3 ไม่ได้หมายความว่าตลาดคอนโดมิเนียม ฟื้นตัวแล้ว”

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัว การเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มากขึ้นในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563 เป็นเพราะว่าผู้ประกอบการไม่สามารถเลื่อนการเปิดขายโครงการออกไปให้นานกว่านี้ได้อีกแล้ว อีกทั้งยังคงมีหลายโครงการที่เลื่อนการเปิดขายออกไปในไตรมาสที่ 4 หรือปี พ.ศ.2564 โครงการที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสนี้ส่วนใหญ่เป็นโครงการราคาไม่สูงมากเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์

อุปทาน

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร รายไตรมาส ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ



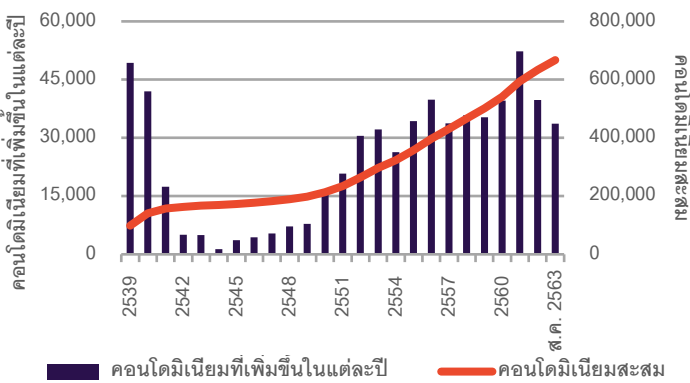
ผู้ประกอบการหลายรายเริ่มเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่อีกครั้งหลังจากที่ชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ไปในช่วงไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปีพ.ศ.2563 โดยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 มีทั้งหมดประมาณ 8,480 ยูนิต ซึ่งเป็นจำนวนเปิดขายใหม่ที่มากกว่าจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ใน 2 ไตรมาสแรกรวมกัน การเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563 ไม่ได้หมายความว่าตลาดคอนโดมิเนียมกลับมาฟื้นตัว หรือว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในภาวะเศรษฐกิจหรือกำลังซื้อของคนไทย รวมไปถึงหมดความกังวลต่อการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

การเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2563 ของผู้ประกอบการหลายรายเป็นการเปิดขายโครงการใหม่ เพราะไม่สามารถชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ออกไปได้นานกว่านี้ อีกทั้งหลายโครงการเป็นการเลื่อนการเปิดขายโครงการใหม่มาจากช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2563 และมีอีกหลายโครงการที่เลื่อนการเปิดขายโครงการใหม่ออกไปจากไตรมาสที่ 3 โดยเลื่อนไปเปิดขายโครงการใหม่ในเดือนตุลาคมหรือปีพ.ศ.2564 นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังคงเร่งการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่สร้างเสร็จก่อนหน้านี้ โดยมีทั้งการลดราคาหรือออกโปรโมชั่นต่างๆ มาดึงดูดความน่าสนใจของผู้ที่กำลังตัดสินใจซื้อ อีกทั้งยังเป็นการดึงผู้ที่ซื้อไปก่อนหน้านี้ให้โอนกรรมสิทธิ์ด้วย แม้ว่าจะมีผู้ซื้อบางส่วนจำเป็นต้องเจรจากับผู้ประกอบการเพราะติดปัญหาเรื่องการขอสินเชื่อ เนื่องจากบริษัทปิดตัว โดนพักงาน

ให้ออกจากงาน หรือโดนลดเงินเดือน รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร และอีกหลายปัญหาในช่วงนี้ ผู้ซื้อชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยไม่ได้ก็ยังคงเป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการพยายามรักษาเอาไว้ให้ได้มากที่สุดโดยการยืดระยะเวลาการผ่อนดาวน์ออกไปจากกำหนดเดิม แม้ว่าจะมีผู้ประกอบการบางรายที่ไม่ผ่อนผันหรือยังคงยึดตามกรอบเวลาที่ตกลงกันไว้ แต่ก็ก็มีบางส่วนที่ชัดเจนว่าไม่ต้องการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมที่พวกเขาซื้อไว้

โครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จในปีนี้ นอกจากจะเป็นโครงการที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีแล้ว ยังมีโครงการที่มีราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิตเพื่อให้ทันกับมาตรการของรัฐบาลที่ประกาศลดค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองของคน ที่ซื้อบ้านหลังแรกในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต

คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดสะสมในกรุงเทพมหานคร สิงหาคม พ.ศ.2563



ที่มา: พินิจซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

ปีพ.ศ.2563 เป็นปีที่ผู้ประกอบการเร่งการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อให้ทันกับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี เพราะ 8 เดือนของปีนี้ก็มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดแล้วมากถึง 85% ของคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จในปีที่แล้ว ซึ่งให้เห็นว่าผู้ประกอบการต้องการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อทดแทนการลดการเปิดขายโครงการใหม่ และคาดว่าปีนี้จะมียูนิตคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใกล้เคียงหรือมากกว่าปีพ.ศ.2562 แน่นนอน

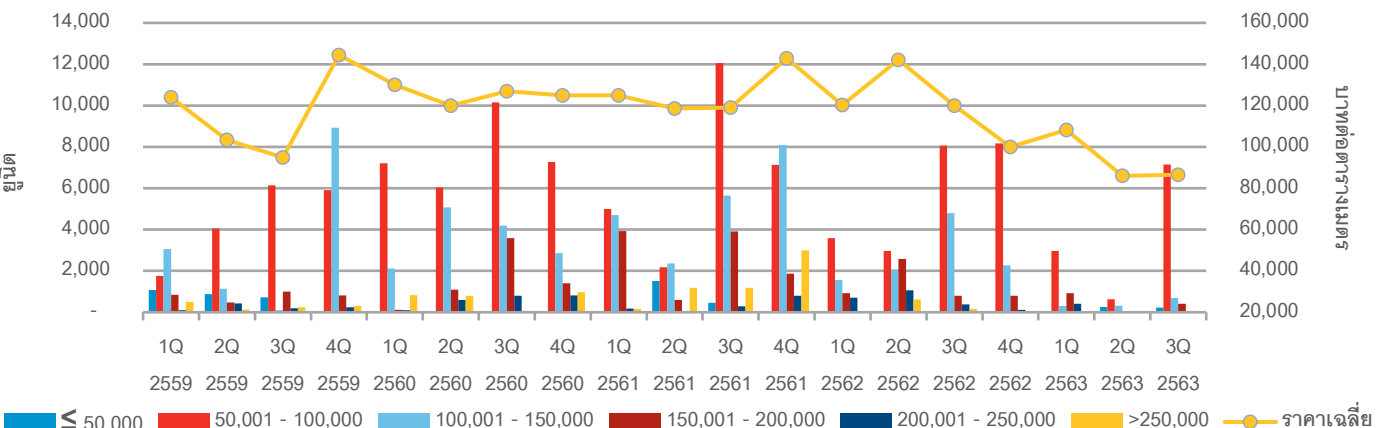
อุปสงค์

อัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 อยู่ที่ประมาณ 40% เพิ่มขึ้นมากกว่าไตรมาสก่อนหน้า เพราะมีโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการปิดการขายหรือมีอัตราการขายได้ที่ค่อนข้างสูงหลังจากเปิดขายแบบเป็นทางการ เพราะด้วยทำเล และราคาขายซึ่งเป็นราคาที่ผู้ประกอบการไม่ได้ตั้งไว้สูงเกินไป แต่สอดคล้องกับภาวะตลาดรวมไปถึงสอดคล้องกับทำเล

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2563 มีความเป็นไปได้ที่จะไม่มากกว่า 20,000 ยูนิต ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม คือ สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ถ้าการเปิดประเทศให้ชาวต่างชาติเริ่มเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ภายใต้เงื่อนไขที่วางไว้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2563 แล้วไม่มีปัญหาใดๆ ก็มีความเป็นไปได้ที่จะเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับผู้ประกอบการแล้วเปิดขาย แต่สิ่งที่หลายฝ่ายยังคงกังวลอยู่คือสถานการณ์ทางการเมืองที่อาจพลิกผันได้และต้องจับตามองอย่างใกล้ชิด เพราะมีผลต่อความเชื่อมั่นทั้งในและต่างประเทศ การเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรของผู้ประกอบการเป็น 1 ในช่องทางการสร้างรายได้เพิ่มของผู้ประกอบการในภาวะที่ตลาดคอนโดมิเนียมชะลอตัว ผู้ประกอบการและสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์พยายามเรียกร้องให้รัฐบาลช่วยเหลือเพื่อช่วยให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็น 1 ในกลไกการกระตุ้นเศรษฐกิจแต่ยังคงไม่ได้คำตอบจากรัฐบาล

ราคา

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครรายไตรมาสและราคาขายเฉลี่ย



ที่มา: พินิจซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

ผู้ประกอบการให้ความสนใจกับโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรแบบชัดเจน ซึ่งเป็นเรื่องที่สามารถสังเกตได้เสมอเวลาภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เนื่องจากโครงการระดับราคาไม่แพงจะสามารถเข้าถึงกลุ่มผู้ซื้อได้มากกว่าโครงการราคาสูง อีกทั้งยังใช้เงินลงทุนไม่มาก แม้ว่าคอนโดมิเนียมในระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรจะเป็นระดับราคาที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจมาโดยตลอดก็ตาม แต่ก่อนหน้านี้ยังมีโครงการในระดับราคาอื่นๆ เปิดขายมากกว่าปีนี้แบบชัดเจน โดยโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากถึง 78% จากจำนวนทั้งหมด 14,298 ยูนิตที่เปิดขายใน 3 ไตรมาสที่ผ่านมาของปีพ.ศ.2563 ช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมาแทบไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขายเลย แตกต่างจากปีก่อนหน้านี้แบบชัดเจน

ราคาขายคอนโดมิเนียมก็ไม่มีมีการปรับเพิ่มขึ้นเลยในช่วง 3 ไตรมาสที่ผ่านมาอาจจะมีบางโครงการที่ปรับเพิ่มขึ้น แต่ส่วนใหญ่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา มีหลายโครงการลดราคาขายเพื่อเร่งให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ แต่ก็เป็น การลดราคาในส่วนของยูนิตเหลือขาย

ส่วนราคาขายเฉลี่ยของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 ยังคงใกล้เคียงกับไตรมาสที่ผ่านมา เพราะผู้ประกอบการยังคงให้ความสนใจในโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร อีกทั้งยังมีโครงการของกรมธนารักษ์ และสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือนที่เปิดให้ข้าราชการพลเรือนจองคอนโดมิเนียมได้ในราคาประมาณ 25,000 บาทต่อตารางเมตรซึ่งยอดคนจองสิทธิ์มากกว่าจำนวนยูนิตของทุกโครงการไปแล้ว

สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- > ตลาดคอนโดมิเนียมยังอยู่ในช่วงชะลอตัวรุนแรงที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมา
- > การชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ออกไปเป็นทางเลือกที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เต็มใจเลือก
- > โครงการคอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้นแบบชัดเจนในช่วงที่ผ่านมา
- > ผู้ซื้อชาวต่างชาติยังคงไม่สามารถเข้าประเทศไทยได้ในปีพ.ศ.2563 ซึ่งเป็นเรื่อง que ผู้ประกอบการต้องหาวิธีการในการรักษาความสัมพันธ์ไว้
- > ท่าเลตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายหรือเส้นทางใหม่เป็นทำเลที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจในปีพ.ศ.2563 - 2564
- > การลดราคาเพื่อกระตุ้นให้เกิดการซื้อขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในปีพ.ศ.2563 จะยังคงมีให้เห็นต่อเนื่องเพียงแต่ไม่ได้สร้างความน่าสนใจมากแบบก่อนหน้านี้แล้ว
- > ผู้ประกอบการและคนในประเทศคาดหวังว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเร็วๆ นี้
- > ปัจจัยทางการเมืองมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปีพ.ศ.2563



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย