

ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2563

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



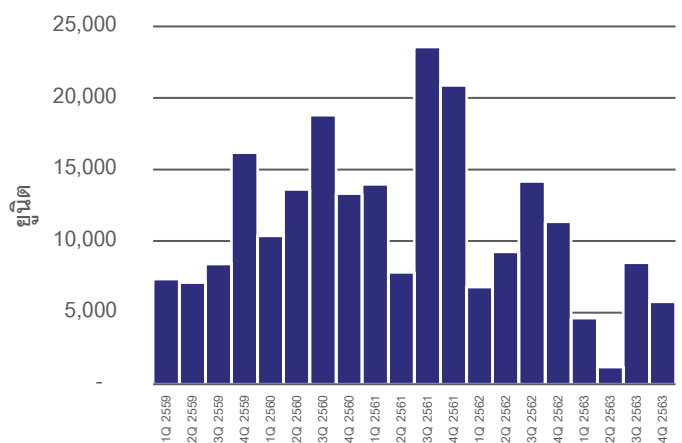
“ตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทยชะลอตัวลงแบบชัดเจนทั้งจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เพราะผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19”



สุรเชษฐ กองชีพ
กรรมการผู้จัดการ

อุปทาน

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร
รายไตรมาส ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทยชะลอตัวลงแบบชัดเจนทั้งจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เพราะผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งมีผลโดยตรงต่อรูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปโดยเฉพาะในช่วงที่มีการล็อกดาวน์กรุงเทพมหานครและอีกหลายจังหวัด แม้ว่าจะเริ่มเข้าสู่การผ่อนคลายในช่วงไตรมาสที่ 3 - 4 แต่สุดท้ายแล้วก็มีการตรวจพบการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วอีกครั้งในช่วงกลางเดือนธันวาคมเป็นต้นมา จนทุกอย่างดูเหมือนจะกลับมาเป็นเหมือนช่วงไตรมาสที่ 2 อีกครั้ง และดูเหมือนครั้งนี้อาจจะรุนแรงกว่าครั้งแรกตอนไตรมาสที่ 2

การที่เกิดการตรวจพบแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อีกครั้งในปลายเดือนธันวาคมแบบนี้ แน่ใจว่ากระทบต่อบรรยากาศการท่องเที่ยว และเฉลิมฉลองช่วงสิ้นปีแน่นอน ซึ่งเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวเพราะเป็นวันหยุดยาวของคนไทย นอกจากนี้ยังมีผลให้ผู้ประกอบการหลายรายจำเป็นต้องพิจารณาถึงแผนการลงทุนในปีพ.ศ.2564 ใหม่อีกครั้ง

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563 มีทั้งหมดประมาณ 5,760 ยูนิตลดลงจากไตรมาสที่ 3 ประมาณ 32% แม้ว่าจะมากกว่าไตรมาสที่ 1 - 2 ของปีนี้ แต่ก็ยังคงต่ำกว่าช่วงเดียวกันของอีกหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งมีผลให้จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2563 มีทั้งหมดประมาณ 20,060 ยูนิต และเป็นจำนวนรวมของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ต่ำที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมา โดยมีหลายโครงการที่

เปิดขายแบบไม่เป็นทางการ แม้ว่าจะมีสำนักงานขายแล้ว แต่ยังไม่สามารถเข้าชมได้แบบปกติต้องมีการนัดหมายหรือมาได้เพียงวันที่ทางผู้ประกอบการกำหนดเท่านั้น โดยวันที่เปิดขายอย่างเป็นทางการจะอยู่ในปีพ.ศ.2564

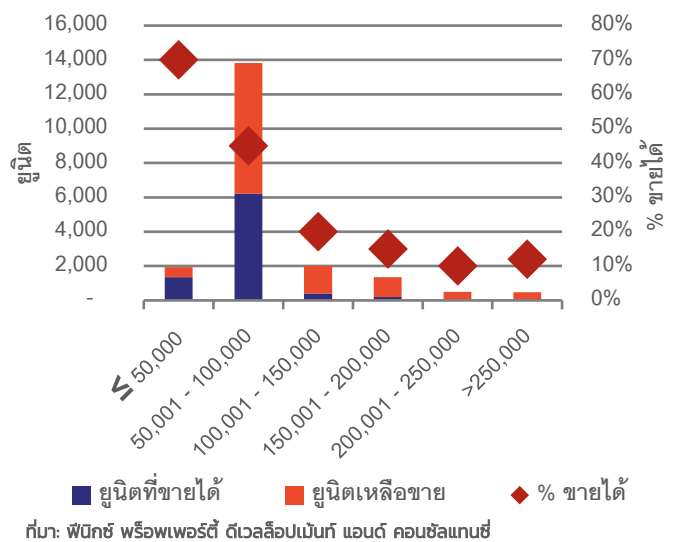
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากการที่ความเชื่อมั่นลดลงมีผลให้คนจำนวนหนึ่งไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ซึ่งเป็นการสร้างภาระหนี้สินระยะยาว อีกทั้งยังไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจและฐานะทางการเงินของตนเองในระยะยาว ประกอบกับมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาสินเชื่อธนาคารมีความเข้มงวดมากขึ้น เพราะธนาคารต่างไม่ต้องการเพิ่มภาระที่เกิดจากหนี้เสียให้มากขึ้น แต่ผู้ประกอบการก็ไม่ต้องการที่จะมีรายได้ลดลงในช่วงวิกฤตจึงพยายามระบายสต็อกของตนเองออกมาให้ได้มากที่สุด แต่ในช่วงที่คนไม่อยากจ่ายเงินจำนวนมากแบบนี้วิธีที่จะสร้างความน่าสนใจให้กับคนทั่วไปมีเพียงการลดราคาและมีของแถมต่างๆ ดังนั้น ช่วงหลายเดือนที่ผ่านมาจึงเห็นผู้ประกอบการนำโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วออกมาลดราคากันมากมาย การลดการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่และเพิ่มสัดส่วนโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้น เป็นอีก 1 มาตรการที่ผู้ประกอบการนำมาใช้ในปีพ.ศ.2563

เพราะมีโครงการในช่วงระดับราคา 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขายใหม่มากกว่าโครงการในช่วงระดับราคาอื่นๆ

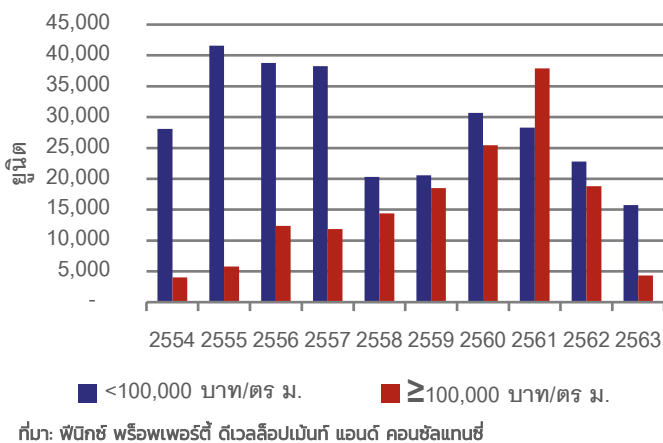
ช่วงเวลาที่ภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่เป็นบวกหรือมีการขยายตัวค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการจะเพิ่มสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมราคาแพงมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อเศรษฐกิจอยู่ในทิศทางที่มีการขยายตัวลดลงหรือคนส่วนใหญ่ขาดความเชื่อมั่นในการใช้จ่าย ผู้ประกอบการจะเพิ่มสัดส่วนโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากขึ้น

อุปสงค์

อัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2563



คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครแยกตามช่วงราคาขาย ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563



คอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรเป็นระดับราคาขายที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจอีกทั้งยังเป็นระดับราคาขายที่มีกลุ่มผู้ซื้อที่มีสัดส่วนมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร โดยจะเห็นได้จากปีพ.ศ.2554 เป็นต้นมาที่คอนโดมิเนียมระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมีจำนวนมากกว่าคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่สูงกว่าชัดเจน ยกเว้นปีพ.ศ.2561 ที่ผู้ประกอบการเพิ่มการเปิดขายโครงการในระดับราคามากกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร

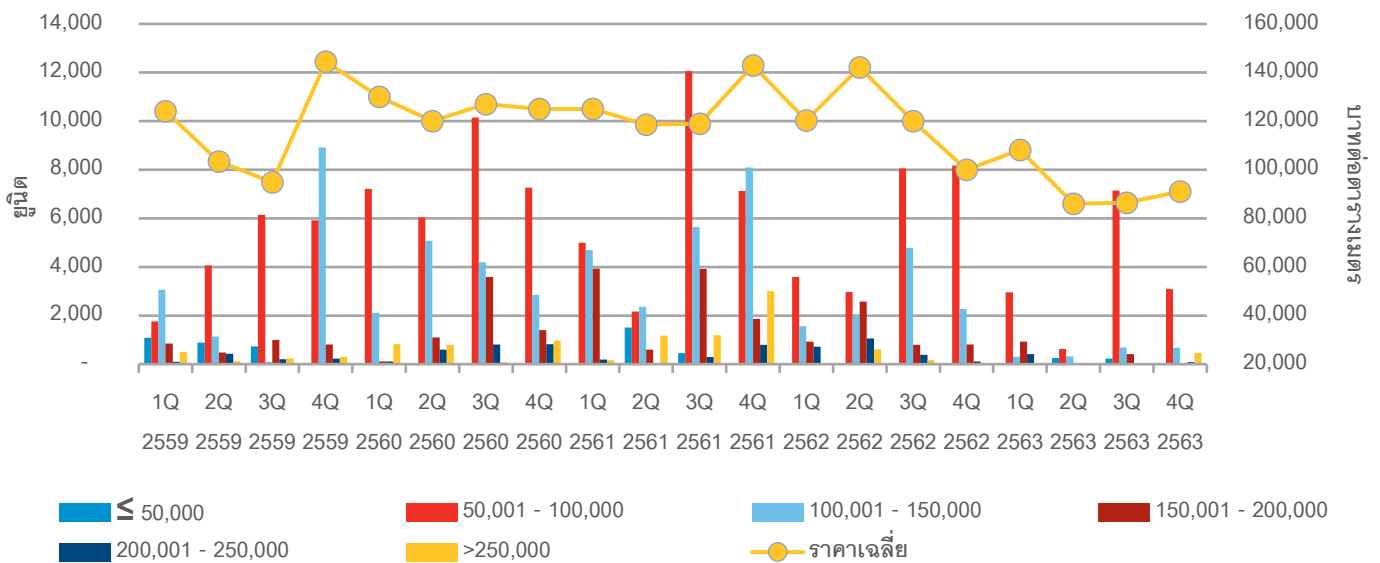
อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 40% อาจจะดูไม่มากไม่น้อย แต่ก็สะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นของกำลังซื้อได้เป็นอย่างดีว่าอยู่ในภาวะถดถอยแบบชัดเจน แม้ว่าจะมีหลายโครงการที่มีอัตราการขายสูงหรือสามารถปิดการขายหลังจากเปิดขายแบบเป็นทางการได้ไม่นาน ซึ่งจะเป็นโครงการที่อยู่ในทำเล ใกล้เคียงมหาวิทยาลัย และสามารถถึงความสนใจได้ทั้งกลุ่มของนักลงทุนรวมถึงกลุ่มของผู้ซื้อทั่วไป แต่สิ่งที่สำคัญที่สุดเลย คือ ราคาต้องสมเหตุสมผลหรือไม่สูงเกินไป เมื่อเทียบกับโครงการอื่นๆ ในทำเล โครงการคอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตร แม้ว่าจะมีจำนวนเปิดขายมากที่สุดในปีพ.ศ.2563 แต่อัตราการขายเฉลี่ยยังอยู่ในอัตราที่สูงกว่าโครงการที่เปิดขายในระดับราคาแพงกว่าชัดเจน

ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทุกรูปแบบลดน้อยลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และสวนทางกับความกังวลที่เป็นผลต่อเนื่องจากไวรัสโควิด-19 ที่เริ่มกลับมาสร้างความกังวลอีกครั้งในช่วงช่วงกลางเดือนธันวาคม พ.ศ.2563 และต่อเนื่องถึงช่วงต้นปีพ.ศ.2564 ดังนั้น โครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมคงได้รับความสนใจลดลงแน่นอน ตามความเชื่อมั่นของคนไทยที่มีต่อภาวะเศรษฐกิจใน

ระยะยาวที่ลดลง ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาสที่ 3 - 4 มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่หลายโครงการมีอัตราการขายที่สูงหรือปิดการขาย การกลับมาเฟื่องฟูวงการแพรระบาดของไวรัสโควิด-19 อีกครั้งในช่วงเดือนธันวาคมต่อเนื่องต้นปีพ.ศ.2564 มีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนใหม่ของผู้ประกอบการในปีพ.ศ.2564 ดังนั้น ในช่วงเดือนธันวาคม พ.ศ.2563 รวมไปถึงในเดือนมกราคม พ.ศ.2564 หลายบริษัทจึงยังไม่มีประกาศแผนการลงทุนหรือพัฒนาโครงการใหม่ในปีพ.ศ.2564

ราคา

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครรายไตรมาสและราคาขาย



ที่มา: พินิจ พีรพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2563 ประมาณ 79% อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีผลให้ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อยู่ที่ประมาณ 92,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นระดับราคาขายเฉลี่ยที่ต่ำที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจะมีโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการที่มีราคาขายมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตร แต่คิดเป็นสัดส่วนที่น้อยมากหรือประมาณ 2% เท่านั้น ดังนั้น จึงไม่มีผลต่อราคาขายเฉลี่ยของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2563

ผู้ประกอบการเลือกเปิดขายโครงการใหม่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างมากกว่าพื้นที่เมืองชั้นในหรือเมืองชั้นกลางซึ่งราคาที่ดินสูง

ราคาขายโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2563 จึงไม่สูงมาก อีกทั้งผู้ประกอบการต้องการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมให้สอดคล้องกับกำลังซื้อส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำลังซื้อส่วนใหญ่ให้ความสนใจในที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายต่ำกว่า 4,000,000 บาทต่อยูนิตมากที่สุด ถ้าราคาสูงกว่านี้จะเลือกซื้อบ้านในโครงการจัดสรรมากกว่าคอนโดมิเนียม

ทำเลยอดนิยมในปีพ.ศ.2563 นอกจากจะเป็นทำเลที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างแล้ว ยังเป็นทำเลที่มีศักยภาพ มีความเป็นชุมชน หรือเป็นทำเลที่สามารถมองเห็นศักยภาพได้ตั้งแต่ปัจจุบัน อาจจะรอการก่อสร้างของสถานีรถไฟฟ้าเท่านั้น แต่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ นั้นมีรองรับมาก่อนหน้านี้แล้ว

สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- > ตลาดคอนโดมิเนียมปีพ.ศ.2563 อยู่ในช่วงชะลอตัวรุนแรงที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมา
- > ตลาดคอนโดมิเนียมจะยังไม่ฟื้นตัวในปีพ.ศ.2564 และมีความเป็นไปได้ที่จะชะลอตัวลง
- > ผู้ประกอบการเน้นไปที่โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และบ้านจัดสรรมากกว่าเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่
- > คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 มีความเป็นไปได้ที่จะอยู่ในช่วง 20,000 – 25,000 ยูนิต และต้องดูสถานการณ์ในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2564
- > ผู้ซื้อชาวต่างชาติที่หายไปมีผลกระทบกับผู้ประกอบการบางรายที่เน้นไปที่กลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติแน่นอนโดยเฉพาะโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปีพ.ศ.2564
- > ผู้ประกอบการและนักลงทุนต่างชาติยังคงสนใจเข้ามาหาผู้ร่วมทุนเพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- > ผู้ประกอบการไทยหลายรายเปิดรับการร่วมทุนทั้งจากต่างประเทศและในประเทศไทยเพื่อลดการลงทุนด้วยตนเองลง
- > ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กอาจจำเป็นต้องหยุดการพัฒนาโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายในช่วงนี้



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย