

# ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด



“ยูนิตเหลือขายและยูนิตที่สร้าง  
เสร็จพร้อมเข้าอยู่กดดันให้กับทาง  
ผู้ประกอบการทุกรายรีบเร่งระบาย  
ออกไปให้เร็วที่สุด”

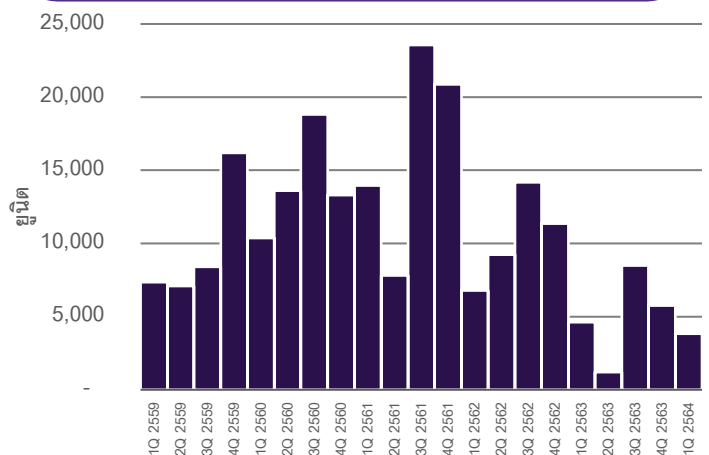


สุรเชษฐ กองชีพ  
กรรมการผู้จัดการ

นอกจากปัจจัยเรื่องของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปีที่ผ่านมามาต่อเนื่องปีพ.ศ.2564 แล้ว ยังมีเรื่องของยูนิตเหลือขายที่เข้ามากดดันให้กับทางผู้ประกอบการทุกรายรีบเร่งระบาย ยูนิตเหลือขายที่สร้างเสร็จแล้วและพร้อมเข้าอยู่รวมไปถึงยูนิตที่ใกล้จะสร้างเสร็จ เพื่อที่จะได้แปรเปลี่ยนเป็นรายได้เข้ามาหมุนเวียนในช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัว และปีพ.ศ.2563 เป็นช่วงเวลาที่ผู้ประกอบการทุกรายเลือกที่จะลดการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ เนื่องจากยูนิตเหลือขายในตลาดยังมีอยู่ไม่น้อย และเรื่องของภาวะตลาดที่ไม่เหมาะในการเปิดขายโครงการใหม่ แต่ก็ยังคงมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ต่อเนื่องมาตลอดปีพ.ศ.2563 ถึงไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2564 เพียงแต่จำนวนยูนิตนั้นน้อยมาก เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา

## อุปทาน

### คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร รายไตรมาส ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 มีทั้งหมดประมาณ 3,840 ยูนิตลดลงจากไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563 ประมาณ 33% และลดลงจากไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2563 ประมาณ 17% ช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2563 ยังเป็นช่วงเวลาที่การแพร่ระบาดในประเทศไทยยังไม่รุนแรงและยังไม่มีกรณีลือคาวานีโดฯ ทั้งสิ้น โดยช่วงวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ.2563 เป็นวันแรกที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อมากกว่า 1,000 คนในประเทศไทย แต่

สถานการณ์ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 กลับไม่ใช่แบบนั้น เพราะจำนวนของผู้ติดเชื่อรายใหม่มีต่อเนื่องเป็นระลอกมาตั้งแต่ปลายปีพ.ศ.2563 หลังจากที่ช่วงไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563 สถานการณ์เหมือนจะดีขึ้น

เมื่อสถานการณ์ที่ดูเหมือนต้องเฝ้าระวังต่อเนื่องมาโดยตลอดตั้งแต่ปลายปีพ.ศ.2563 ความเชื่อมั่น และความมั่นใจในการใช้จ่ายเงินของคนไทยจึงลดลงเช่นกัน ตลาดคอนโดมิเนียมจึงได้รับผลกระทบแบบเลี่ยงไม่ได้ ผู้ประกอบการเลือกที่จะชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของหลายปีที่ผ่านมา มีจำนวนต่ำที่สุดในรอบหลายปี คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 มีความเป็นไปได้ที่จะแตกต่างจากปีพ.ศ.2563 ไม่น่ามากนัก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2564

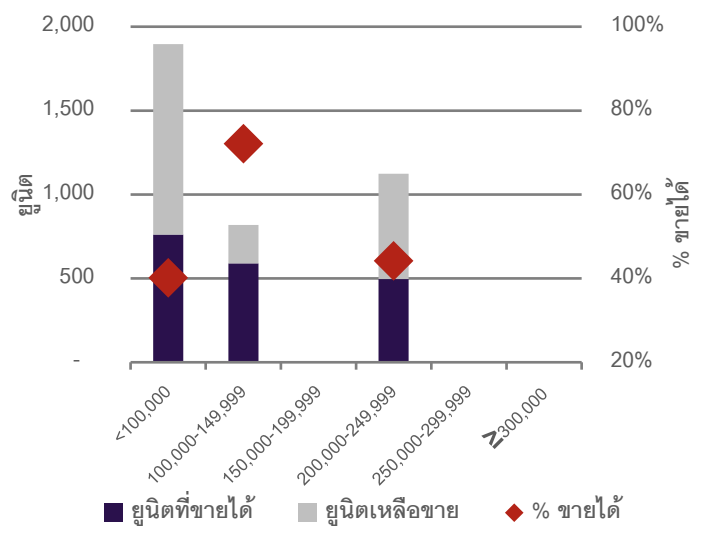
ปัจจัยสำคัญอีกอย่างที่มีผลต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยคือ เรื่องของการขอสินเชื่อธนาคาร เพราะปีที่ผ่านมามีต่อเนื่องช่วงต้นปีพ.ศ.2564 ยอดปฏิเสธสินเชื่อหรือ Rejection Rate เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท โดยยอดปฏิเสธสินเชื่อนั้นสูงถึง 30-40% โดยเฉลี่ย แต่บางโครงการสูงถึง 50% เพราะผู้ซื้อยังไม่เข้าใจเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคารและยังมีหนี้สินอื่นๆ ที่ค้างคาอยู่ แต่เรื่องที่ผู้ประกอบการออกมาเรียกร้องกันมากที่สุดคือ ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดมากขึ้นในสถานการณ์แบบนี้

เส้นทางออกไปจากพื้นที่เมืองชั้นใน และชั้นกลางมากขึ้น เป็นปัจจัยบวกโดยตรงให้ผู้ประกอบการสามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ไกลออกไปเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรได้ต่อเนื่อง

ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวที่ค่อนข้างคงที่ แม้ว่าจะขยายตัวในระดับไม่มากนัก ผู้ประกอบการโครงการคอนโดมิเนียมยังเปิดขายโครงการใหม่ในทุกช่วงระดับราคา เพียงแต่เน้นไปที่โครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร และสัดส่วนของโครงการในระดับราคาขายอื่นๆ ก็ลดหลั่นกันไปตามสัดส่วนของกำลังซื้อ แต่เมื่อเศรษฐกิจชะลอตัว หรือมีทิศทางที่จะชะลอตัวต่อเนื่องในระยะยาว ผู้ประกอบการจะลดสัดส่วนของโครงการในระดับราคาขายอื่นๆ ลงแบบชัดเจน ยกเว้นผู้ประกอบการบางรายที่ค่อนข้างมั่นใจในกลุ่มผู้ซื้อของตนเองจึงอาจจะยังคงมีโครงการราคาแพงเปิดขายด้วยเช่นกันในช่วงหลายไตรมาสที่ผ่านมา

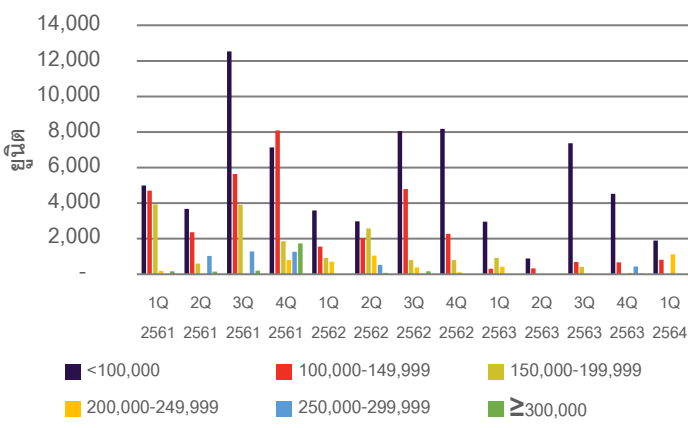
## อุปสงค์

### อัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564



ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

### คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครแยกตามช่วงราคาขาย ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564



ที่มา: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

คอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรเป็นระดับราคาขายที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจอีกทั้งยังเป็นระดับราคาขายที่เข้าถึงกำลังซื้อกลุ่มใหญ่ที่สุดในประเทศไทย นอกจากนี้การที่เส้นทางรถไฟฟ้าต่างๆ มีการขยาย

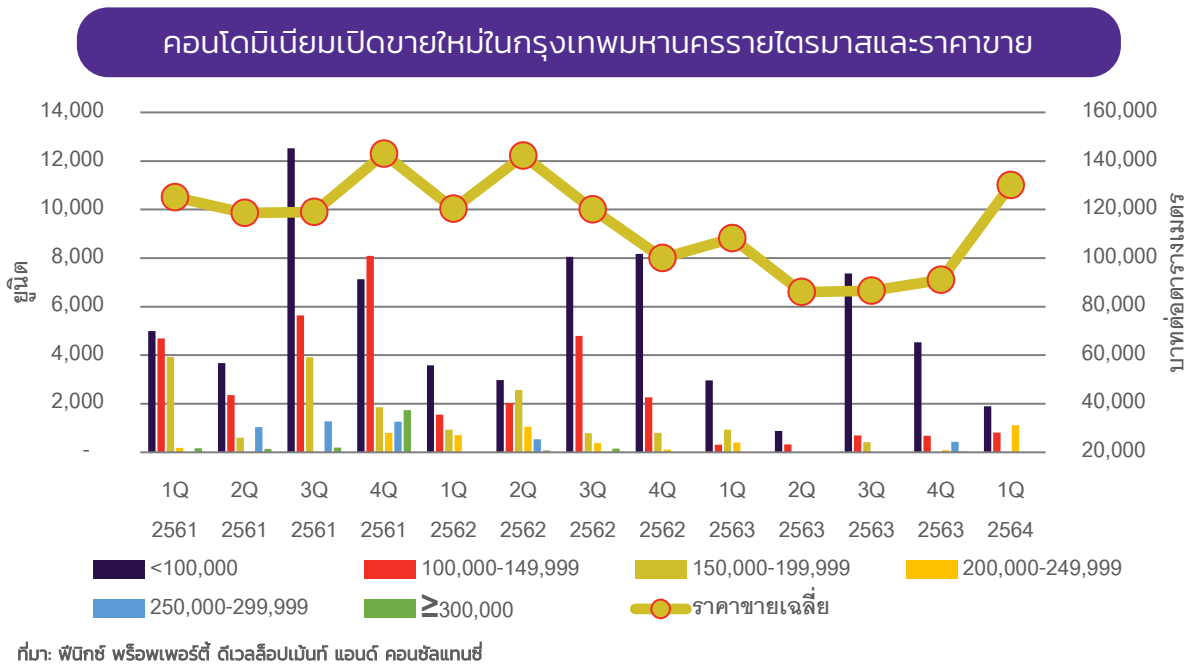
อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 48% อาจจะดูไม่มากไม่น้อย แต่ก็สะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นของกำลังซื้อได้เป็นอย่างดีว่ายังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว แม้ว่าจะมากขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา และมีโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการที่ได้รับความสนใจจนมีอัตราการขายสูงมากหรือเกือบจะปิดการขายได้แล้วก็ตาม แต่ก็ไม่ได้หมายความว่ากำลังซื้อฟื้นตัวแล้ว เพราะกลุ่มของผู้ซื้ออาจจะให้ความสนใจในบางโครงการของผู้ประกอบการบางรายที่เปิดขายโครงการใหม่

เท่านั้น ไม่ได้ให้ความสนใจในทุกโครงการเปิดขายใหม่

โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ายังคงได้รับความสนใจอาจจะด้วยรูปแบบของโครงการและการประชาสัมพันธ์ของผู้ประกอบการ ประกอบกับมีบางโครงการที่เริ่มเปิดขายมาตั้งแต่ปลายปีพ.ศ.2563 แล้ว

ทั้งๆ ที่เปิดสำนักงานขายตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2563 และเปิดให้จองได้แล้วเพียงแต่เป็นการเปิดให้จองผ่านระบบออนไลน์ หรือเปิดให้จองเฉพาะกลุ่มเท่านั้น พอเมื่อมีการเปิดขายแบบเป็นทางการในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 จึงมีอัตราการขายที่อาจจะค่อนข้างสูงและได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้ซื้อมากขึ้นทันที

## ราคา



คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ.2564 ประมาณ 49% อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตร แต่ที่น่าสนใจคือมีโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคา 200,000 – 249,999 บาทต่อตารางเมตรมากถึง 29% ของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 ซึ่งมีผลให้ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อยู่ที่ประมาณ 130,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นระดับราคาขายเฉลี่ยที่สูงที่สุดในรอบหลายไตรมาสที่ผ่านมา แม้ว่าจะมีโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขายในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2564 ก็ตาม

ผู้ประกอบการยังคงให้ความสำคัญกับทำเลที่สามารถมองเห็นศักยภาพได้ในปัจจุบันทั้งในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว และในทำเลตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างต่างๆ โดยเฉพาะในทำเลที่มีความเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีความพร้อม มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อยู่แล้ว อาจจะรอเพียงสถานีรถไฟฟ้าเปิดให้บริการในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าเท่านั้น

## สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- > ตลาดคอนโดมิเนียมปีพ.ศ.2564 ยังคงอยู่ในช่วงชะลอตัวต่อเนื่องจากปีพ.ศ.2564
- > คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 มีความเป็นไปได้ที่จะอยู่ในช่วง 20,000 – 25,000 ยูนิต
- > สถานการณ์ของตลาดคอนโดมิเนียมในปีพ.ศ.2564 ขึ้นอยู่กับช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2564
- > ผู้ประกอบการยังคงเน้นไปที่โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และบ้านจัดสรรมากกว่าเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ต่อเนื่องจากปีพ.ศ.2563
- > ผู้ซื้อชาวต่างชาติที่หายไปมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการบางรายที่เน้นไปที่กลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติแน่นอนโดยเฉพาะโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปีพ.ศ.2564
- > การเร่งฉีดวัคซีนให้เร็วและครอบคลุมเป็นวิธีสร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นเศรษฐกิจที่ดีที่สุด



**บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด**

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร  
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์  
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ  
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์  
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย