

# ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2564

โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



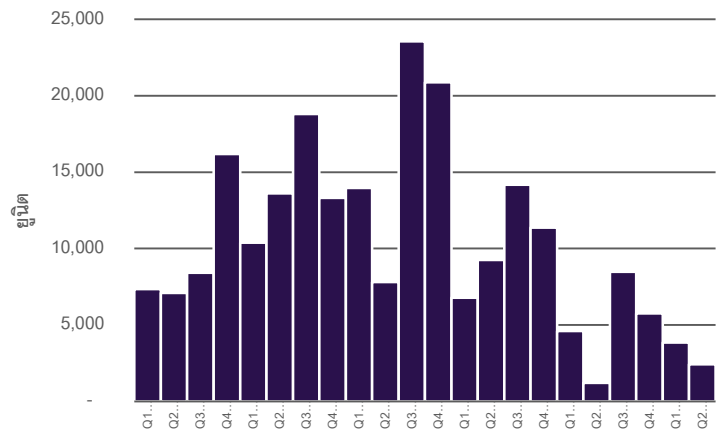
“คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ใน  
ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2564 มีทั้งหมด  
ประมาณ 2,416 ยูนิตลดลงจาก  
ไตรมาสที่ 1 ประมาณ 37%”



สุรเชษฐ กองชีพ  
กรรมการผู้จัดการ

## อุปทาน

### คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร รายไตรมาส ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2564



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทยชะลอตัวลงแบบชัดเจนทั้งจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวก่อนหน้านี้ แล้วต่อเนื่องด้วยผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอกที่ 3 ที่ต่อเนื่องตั้งแต่เดือนเมษายน พ.ศ.2564 โดยจำนวนคนติดเชื้อเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตลอดไตรมาสที่ 2 และยังไม่รู้ว่าจะลดลงเมื่อไหร่ ซึ่งมีผลโดยตรงต่อรูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปแน่นอน รวมไปถึงมีผลต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจซื้อของฝั่งผู้ซื้อหรือผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยอีกทั้งมีผลต่อสถานะการเงินของหลายคนที่บริษัท องค์กร หรือสถานประกอบการที่อาจจะจะมีปัญหาทางการเงินและมีผลต่อเนื่องไปยังสถานะทางการเงินของผู้ซื้อที่รอโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงนี้ ฝั่งของผู้ประกอบการก็เลือกที่จะชะลอการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ออกไปแบบชัดเจน โดยเลือกที่จะเน้นไปที่โครงการบ้านจัดสรรหรือโครงการคอนโดมิเนียมราคาไม่แพงเพื่อทดแทนการลดลงของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในปีพ.ศ. 2564 รวมไปถึงการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2564 มีทั้งหมดประมาณ 2,416 ยูนิตลดลงจากไตรมาสที่ 1 ประมาณ 37% แต่มากกว่าจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2563 ที่มีเรื่องของลิกควิดิตี และ เป็นช่วงเวลาที่มีการตื่นตัวในเรื่องของโควิด-19 ซึ่งจากทิศทางและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจประกอบกับความเชื่อมั่นของทั้งผู้ซื้อ และผู้ประกอบการที่ลดลงต่อเนื่องแบบนี้ เป็นไปได้ที่จำนวน

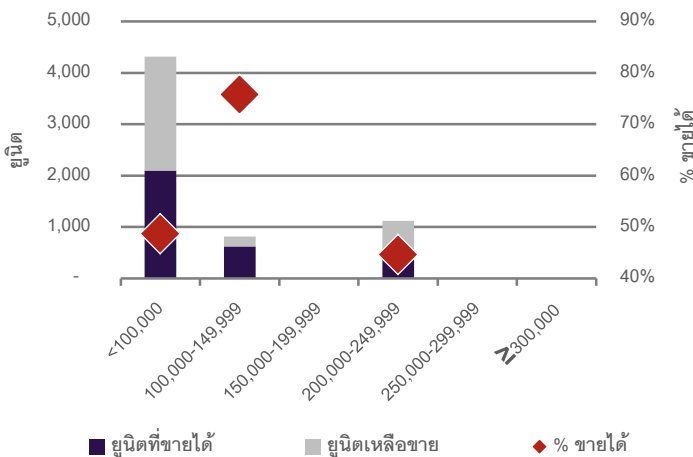
คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 อาจจะไม่ได้แตกต่างจากปีที่แล้วมากนัก ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2564 และเรื่องของการจัดวัคซันรวมถึงถึงการทดลองเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กึ่งเกิด และสมุยในเดือนกรกฎาคม

ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงครึ่งหลังของปีนี้คงยังไม่แตกต่างจากช่วงครึ่งแรกของปีนี้เท่าใดนัก เพราะปัจจัยลบต่างๆ ยังคงไม่ได้แตกต่างจากช่วงครึ่งแรกของปีนี้และมีแนวโน้มที่จะมีความรุนแรงในบางเรื่อง โดยเฉพาะเรื่องของการขาดแคลนวัคซันหรือการเข้าไม่ถึงวัคซันของคนส่วนหนึ่งในสังคมซึ่งมีผลต่อการใช้ชีวิตและการควบคุมสถานการณ์ต่างๆ ให้กลับมาใช้ชีวิตกันได้แบบปกติ แม้ว่าจะเริ่มมีการเปิดโอกาสให้มีการนำเข้าวัคซันทางเลือกมากขึ้นแต่ก็คาดว่ายังไม่สามารถครอบคลุมประชากรทั้งประเทศได้ภายในปีพ.ศ.2564 ดังนั้นจำนวนของผู้ติดเชื้อรายใหม่จะยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องแน่นอนในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2564

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกที่จะลดการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ตั้งแต่ปีพ.ศ.2563 โดยผู้ประกอบการบางรายเพิ่มช่องทางในการขายออนไลน์มากขึ้นมีการไลฟ์สดเพื่อพาดูชมห้องตัวอย่างเพื่อเพิ่มช่องทางการเข้าถึงกลุ่มผู้ซื้อมากขึ้น ผู้ประกอบการบางรายเปิดขายโครงการใหม่โดยที่ไม่มีห้องตัวอย่างหรือสำนักงานขายที่ทำเลที่ตั้งโครงการ แต่มีสำนักงานขายกับห้องตัวอย่างรวมของโครงการแบรนด์ที่เปิดขายโดยเปิดขายไล่เลี่ยกัน 2 - 3 โครงการเพื่อเป็นการประหยัดต้นทุนในการก่อสร้างเพื่อให้ราคาขายคอนโดมิเนียมต่ำลง

## อุปสงค์

### อัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปีพ.ศ.2564



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

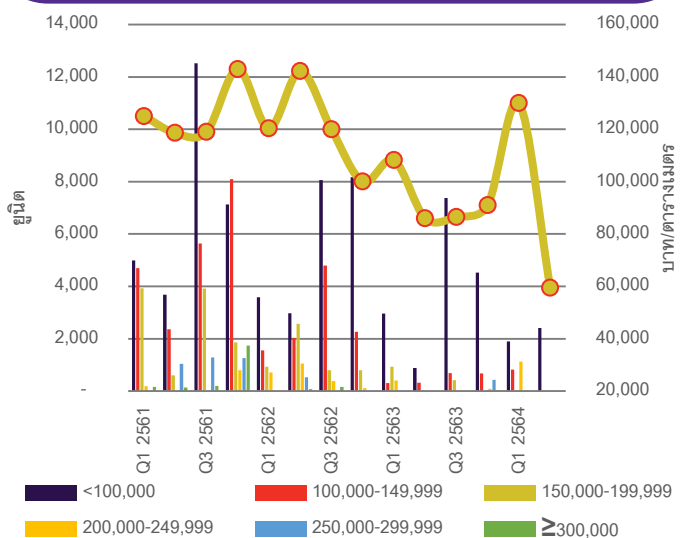
ดัชนีความเหมาะสมในการซื้อบ้านหลังใหม่ที่ได้จากการสำรวจโดยศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 19.9 ลดลงต่อเนื่องมาตั้งแต่ต้นปีพ.ศ.2564 และเป็นดัชนีที่ต่ำที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา สะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นในภาวะเศรษฐกิจในระยะยาว

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้อยู่ที่ประมาณ 52% เท่านั้น แสดงให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นของกำลังซื้อได้เป็นอย่างดีว่าอยู่ในภาวะถดถอยแบบชัดเจน และการที่ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ลดลงในช่วง 6 เดือนแรกของปีก็เป็นการแสดงออกชัดเจนของผู้ประกอบการว่าพวกเขาให้ความสนใจโครงการคอนโดมิเนียมลดลงแต่ไปเพิ่มสัดส่วนของโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น

ตลาดคอนโดมิเนียมที่ก่อนหน้านี้ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งเรื่องของเศรษฐกิจชะลอตัว และอีกหลายปัจจัย แต่ผลกระทบที่รุนแรงที่สุดในช่วงกว่า 1 ปีที่ผ่านมา คือ ไวรัสโควิด-19 โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2564 อาจจะมีอัตราการขายได้ที่ค่อนข้างสูงคือประมาณ 53% เพราะส่วนใหญ่เป็นโครงการราคาไม่แพง และอยู่ในทำเลที่น่าสนใจ อีกทั้งยังมีโครงการคอนโดมิเนียมราคาไม่แพงของการเคหะแห่งชาติที่อยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าเข้ามาสร้างความน่าสนใจให้กับตลาดในช่วงนี้

## ราคา

### คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสและราคาขายเฉลี่ย



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้เป็น คอนโดมิเนียมในช่วงราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตาราง เมตรมากถึงประมาณ 69% ของจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิด ขายใหม่ในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้ โดยเฉพาะในไตรมาสที่ 2 ซึ่งมีแต่โครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตาราง เมตร เพราะผู้ประกอบการเลือกเปิดขายโครงการราคาไม่แพง ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวเพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อ ส่วนใหญ่ในประเทศไทย โดยทำเลที่ผู้ประกอบการเลือกเปิด ขายโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงที่ผ่านมา คือ ทำเลที่ มองเห็นศักยภาพได้ในปัจจุบันไม่จำเป็นต้องรออีก 1 – 2 ปี

อาจจะมีบ้างที่ต้องรอการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าแต่เป็นการ ก่อสร้างที่เหลื่อมเวลาอีกไม่นาน นอกจากนี้หลายโครงการไม่ได้ อยู่ติดถนนเส้นทางหลักหรืออยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าเพราะ ผู้ประกอบการต้องการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมที่มี ราคาไม่สูงเกินไป

ราคาขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2564 อยู่ที่ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตรลดลงจาก ไตรมาสที่แล้วประมาณ 54% และเป็นราคาขายเฉลี่ยของ คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ที่ต่ำที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา

## สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- > ตลาดคอนโดมิเนียมยังอยู่ในช่วงชะลอตัวรุนแรงที่สุดในรอบ 10 กว่าปีที่ผ่านมา
- > ตลาดคอนโดมิเนียมจะยังไม่ฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2564
- > ผู้ประกอบการเน้นไปที่โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ และโครงการบ้านจัดสรรมากกว่าเปิดขายโครงการ คอนโดมิเนียมใหม่
- > คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 มีความเป็นไปได้ที่จะประมาณ 20,000 ยูนิตโดยต้องดูสถานการณ์ในช่วง ครึ่งหลังของปีด้วย
- > ผู้ประกอบการบางรายเลือกประกาศขายที่ดินหรือชะลอการพัฒนาบนที่ดินที่เคยมีแผนจะพัฒนาเป็นโครงการ คอนโดมิเนียม
- > โครงการคอนโดมิเนียมราคาไม่แพงกลายเป็น 1 ช่องทางในการสร้างรายได้ของผู้ประกอบการในช่วงที่เศรษฐกิจ ชะลอตัว
- > ผู้ประกอบการต่างชาติยังคงสนใจเข้ามาหาผู้ร่วมทุนเพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- > ผู้ประกอบการไทยหลายรายเปิดรับการร่วมทุนทั้งจากต่างประเทศและในประเทศไทยเพื่อลดการลงทุนด้วยตนเองลง
- > ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กอาจจำเป็นต้องหยุดการพัฒนาโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายในช่วงนี้
- > ผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายลดราคาขายคอนโดมิเนียมโดยไม่สนใจผู้ที่ซื้อไปก่อนหน้านี้



## บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร  
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์จตุรทิศ  
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ  
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์  
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย