

ตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564

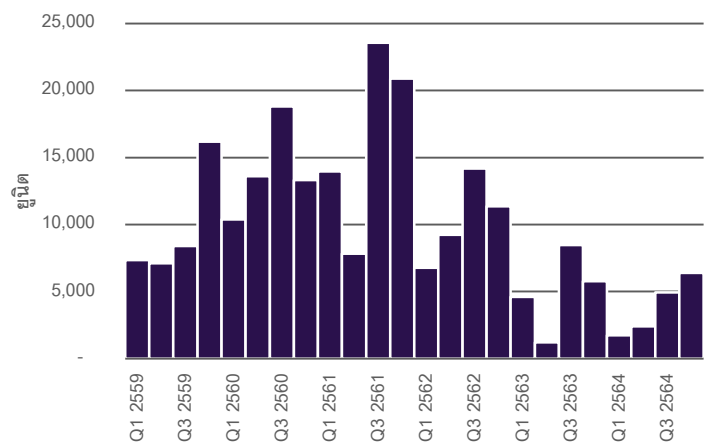
โดย บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด



“คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ใน
ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564 เพิ่มขึ้น
จากไตรมาสที่ 3 ประมาณ 30%”

อุปทาน

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร
รายไตรมาส ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564



ที่มา: ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

ตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทยชะลอตัวลงแบบชัดเจนทั้งจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เพราะผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งต่อเนื่องมาตั้งแต่ปีพ.ศ.2563

ปีพ.ศ.2564 ผู้ประกอบการมีการเปิดขายโครงการใหม่มากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ เพียงแต่โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในช่วงปีนี้ เป็นโครงการในระดับราคาไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อยูนิต และหลายโครงการมีราคาขายเริ่มต้นที่ต่ำกว่า 2 ล้านบาทต่อยูนิต และมีราคาขายอยู่ในช่วง 25,000 – 50,000 บาทต่อตารางเมตร

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเน้นการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรร ลดการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมลงซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับปีก่อนหน้านี้

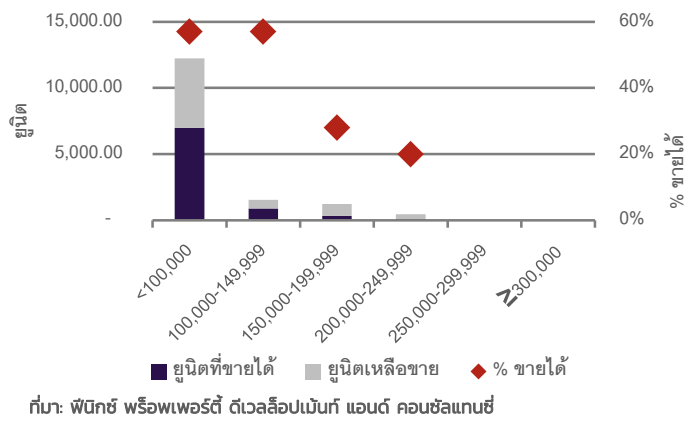
คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564 มีทั้งหมดประมาณ 6,400 ยูนิตเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ประมาณ 30% แม้ว่าจะมากกว่าไตรมาสที่ 1 – 2 ของปีนี้ แต่ก็ยังคงต่ำกว่าช่วงเดียวกันของอีกหลายปีที่ผ่านมา ซึ่งมีผลให้จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 มีทั้งหมดประมาณ 15,480 ยูนิต และเป็นจำนวนรวมของคอนโดมิเนียมที่มากกว่าจำนวนรวมของปีพ.ศ.2563 ประมาณ 8% โดยโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ในปีพ.ศ.2564 เปิดขายในไตรมาสที่ 3 – 4 ของปี ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับปีก่อนหน้านี้

ตลาดคอนโดมิเนียมเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการเลือกที่จะชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ออกไปก่อนในช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัว แล้วไปเน้นที่ตลาดบ้านจัดสรรซึ่งกลุ่มของคนซื้อเป็นกลุ่มคนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง แม้ว่าจะมีมูลค่าโครงการที่น้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียม แต่ด้วยระยะเวลาในการก่อสร้างที่สั้นมีผลให้ผู้ประกอบการไม่ต้องรอนานในการรับรู้รายได้ มาตรการลดราคาขายของผู้ประกอบการไม่ได้สร้างความตื่นเต้นหรือว่าฮือฮาแบบปีก่อนหน้าแล้ว อีกทั้งผู้ประกอบการปิดการขายไปแล้วในหลายโครงการที่มีการลดราคาก่อนหน้านี้

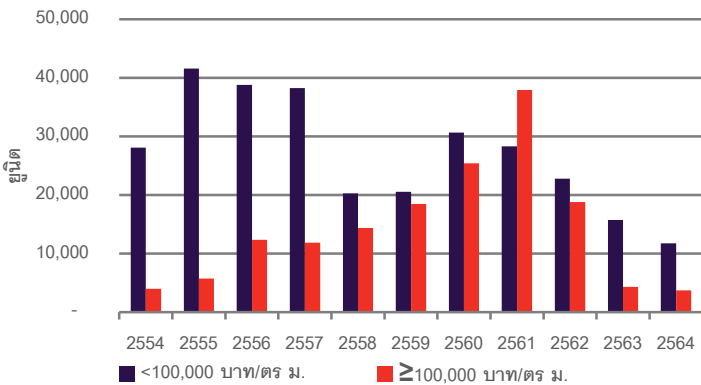
อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว อาจจะไม่ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยคึกคักขึ้นแบบที่ตั้งใจ เพียงแต่กระตุ้นกำลังซื้อได้สำหรับกลุ่มผู้ซื้อบางกลุ่มที่มีความพร้อมในการขอสินเชื่อธนาคาร และต้องการมีที่อยู่อาศัยหลังที่สองเพิ่มเติม

อุปสงค์

อัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ ในปีพ.ศ.2564



คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครแยกตามช่วงราคาขาย ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564



ที่มา: พันทิพย์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

คอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3.5 ล้านบาทต่อยูนิตเป็นระดับราคาขายที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจอีกทั้งยังเป็นระดับราคาขายที่มีกลุ่มผู้ซื้อขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคานี้เป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการเปิดขายมากที่สุด และต่อเนื่องยาวนานที่สุด โดยจะเห็นได้จากปี พ.ศ.2554 เป็นต้นมาที่คอนโดมิเนียมระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมีจำนวนมากกว่าคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่สูงกว่าชัดเจน ยกเว้นปีพ.ศ.2561 ที่ผู้ประกอบการเพิ่มการเปิดขายโครงการในระดับราคามากกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร เพราะมีโครงการในช่วงระดับราคา 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขายใหม่มากกว่าโครงการในช่วงระดับราคาอื่นๆ

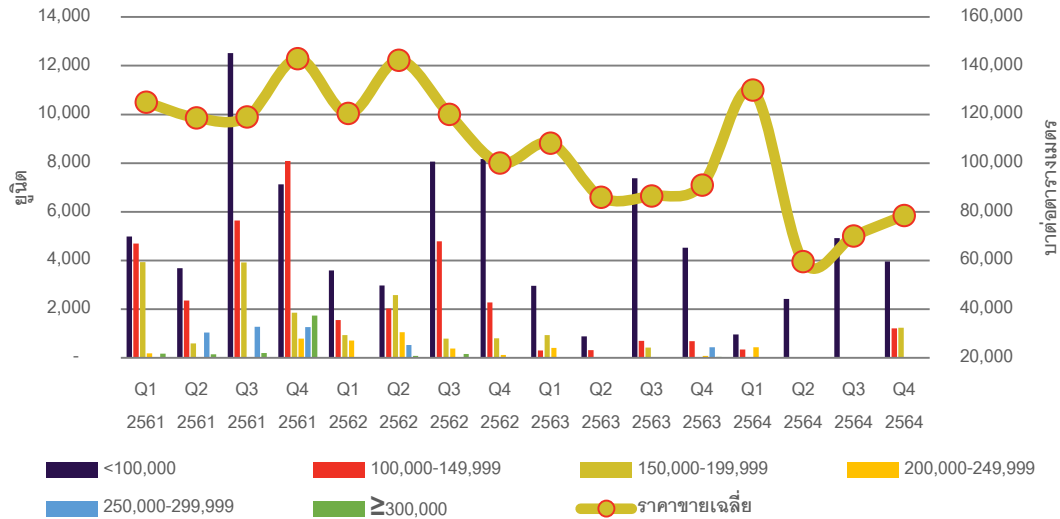
ช่วงเวลาที่ภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่เป็นบวกหรือมีการขยายตัวค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการจะเพิ่มสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมราคาแพงมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อเศรษฐกิจอยู่ในทิศทางที่มีการขยายตัวลดลงหรือคนส่วนใหญ่ขาดความเชื่อมั่นในการใช้จ่าย ผู้ประกอบการจะเพิ่มสัดส่วนโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากขึ้น การที่ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อ

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ. 2564 อยู่ที่ประมาณ 54% อาจจะดูไม่มากไม่น้อย แต่ก็สะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นของกำลังซื้อได้เป็นอย่างดีว่าอยู่ในภาวะถดถอยแบบชัดเจน แม้ว่าอัตราการขายเฉลี่ยที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2563 และยังคงมีหลายโครงการที่มีอัตราการขายสูงหรือสามารถปิดการขายหลังจากเปิดขายแบบเป็นทางการได้ไม่นาน ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการที่มีราคาขายไม่แพงหรือมีราคาขายไม่เกิน 70,000 บาทต่อตารางเมตร และเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดีไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วหรือที่กำลังก่อสร้างอยู่และมีกำหนดเปิดให้บริการในปีพ.ศ.2565

ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสำคัญกับโครงการในระดับราคาต่ำกว่า 80,000 บาทต่อตารางเมตร และบางรายเน้นไปที่กลุ่มคอนโดมิเนียมราคาต่ำหรือประมาณ 1 ล้านบาทต่อยูนิตเลย เพราะต้องการเข้าถึงกำลังซื้อกลุ่มใหญ่ แม้ว่าจะเสี่ยงกับการขอสินเชื่อธนาคารไม่ผ่าน เพราะปัญหาเรื่องของหนี้สินครัวเรือน แต่ผู้ประกอบการที่ให้ความสนใจกับลูกค้ากลุ่มนี้มีการทำความเข้าใจกับผู้ซื้อตั้งแต่ระยะแรกในเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคาร เพื่อป้องกันหรือลดปัญหาการขอสินเชื่อธนาคารไม่ผ่าน และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งเรื่องของการขอสินเชื่อธนาคารกลายเป็นตัวแปรสำคัญในตลาดที่อยู่อาศัยมากกว่าเรื่องของการเปิดขายโครงการใหม่ หรือมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐบาล

ราคา

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครรายไตรมาสและราคาขาย



ที่มา: พันนิช พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 ประมาณ 76% อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีผลให้ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อยู่ที่ประมาณ 90,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นระดับราคาขายเฉลี่ยที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับการปรับขึ้นของราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอิทธิพลมาจากการพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าต่างๆ แม้ว่าจะมีโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร แต่คิดเป็นสัดส่วนที่น้อยมากหรือประมาณ 3% เท่านั้น ดังนั้น จึงไม่มีผลต่อราคาขายเฉลี่ยของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564

ผู้ประกอบการเลือกเปิดขายโครงการใหม่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วมากกว่าพื้นที่อื่นๆ เพราะต้องการให้ผู้ซื้อเห็นศักยภาพและมั่นใจถึงศักยภาพของทำเล ปัจจุบันไม่ต้องรอหรือไม่ต้องคาดการณ์ว่าอีก 1 - 2 ปีข้างหน้าทำเลนี้จะมีศักยภาพมากขึ้นเท่าใด หรือเมื่อเปิดให้บริการเส้นทางรถไฟฟ้าแล้ว ทำเลนี้จะเปลี่ยนแปลงไปยังในพื้นที่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างทุกเส้นทางเป็นอีก 1 ทำเลที่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการ

ทำเลยอดนิยมในปีพ.ศ.2564 นอกจากจะเป็นทำเลที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างแล้ว ยังเป็นทำเลที่มีศักยภาพ มีความเป็นชุมชน หรือเป็นทำเลที่สามารถมองเห็นศักยภาพได้ตั้งแต่ปัจจุบัน อาจจะรอการก่อสร้างของสถานีรถไฟฟ้าเท่านั้น แต่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ นั้นมีรองรับมาก่อนหน้านี้แล้ว

สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- > ตลาดคอนโดมิเนียมปีพ.ศ.2564 อยู่ในช่วงชะลอ แต่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา
- > ตลาดคอนโดมิเนียมจะยังไม่ฟื้นตัวในปีพ.ศ.2565 ซึ่งต้องดูสถานการณ์ต่อเนื่องจากช่วงต้นปีควบคู่ไปด้วย
- > ช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ.2565 มีเป็นไปได้ที่ตลาดคอนโดมิเนียมจะฟื้นตัวหรือมีโครงการเปิดขายใหม่มากขึ้น
- > ผู้ประกอบการให้ความสำคัญโครงการบ้านจัดสรรมากกว่าโครงการคอนโดมิเนียม
- > โครงการคอนโดมิเนียมราคาไม่แพงจะยังเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจต่อเนื่องในปีพ.ศ.2565
- > ผู้ซื้อชาวต่างชาติที่หายไปมีผลกระทบกับผู้ประกอบการบางรายที่เน้นไปที่กลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติแน่นอน
- > ผู้ประกอบการและนักลงทุนต่างชาติยังคงสนใจเข้ามาหาผู้ร่วมทุนเพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- > ผู้ประกอบการไทยหลายรายเปิดรับการร่วมทุนทั้งจากต่างประเทศและในประเทศไทยเพื่อลดการลงทุนด้วยตนเองลง



บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด

ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ให้บริการวิเคราะห์ภาพรวมและศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์
ธุรกิจขายฝาก รวมถึงการจัดการจัดหาเงินทุน การร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ
ในประเทศไทยด้วยวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำด้านที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีความน่าเชื่อถือในประเทศไทย