

ตลาดคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร

“คอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2561 อยู่ที่ประมาณ 66,021 หน่วย ซึ่งเป็นตัวเลขของอุปทานเปิดขายใหม่ของคอนโดมิเนียมที่สูงที่สุดในประวัติศาสตร์ตลาดคอนโดมิเนียมของกรุงเทพมหานคร”

ทิศทางตลาด



อุปสงค์

อัตราการขายของคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดขายอยู่ในกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2561 อยู่ที่ประมาณ 58% ในขณะที่มีคอนโดมิเนียมอีกกว่า 45,000



อุปทาน

คอนโดมิเนียมประมาณ 591,744 ยูนิตสร้างเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร



คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่

ในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2561 มีคอนโดมิเนียมประมาณ 22,579 ยูนิต เปิดขายมากที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2561 มีคอนโดมิเนียมประมาณ 20,881 ยูนิต



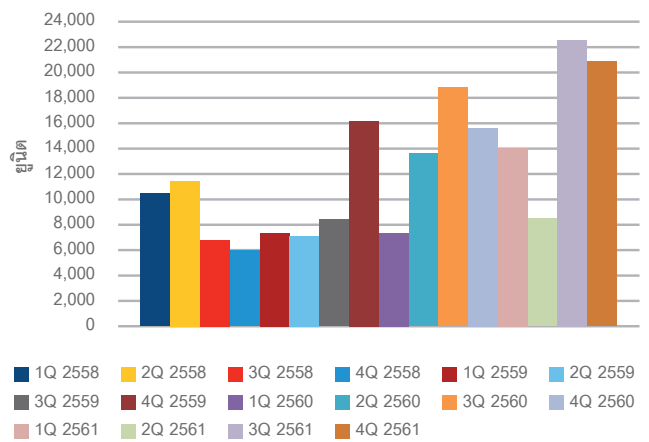
ราคาขาย

ราคาขายขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในปี พ.ศ. 2561ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นกว่าในปีก่อนหน้าที่ประมาณ 8.2%



อุปทาน

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในแต่ละไตรมาสช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2558 - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

คอนโดมิเนียมประมาณ 20,881 ยูนิตเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561 แต่ก็น้อยกว่าในไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมามีอยู่ประมาณ 7.5% ที่เปิดขายใหม่ถึง 22,579 หน่วย แต่ถึงอย่างไรก็ตาม จากอุปทานที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมามีทำให้ภาพรวมคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2561 อยู่ที่ประมาณ 66,021 หน่วย ซึ่งสูงกว่าในปีพ.ศ. 2560 ที่ประมาณ 12.4%

ผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ยังคงเป็นผู้ที่ขับเคลื่อนตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครเพราะคอนโดมิเนียมประมาณ 72% ที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2561 พัฒนาโดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ และประมาณ 58% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมามีตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายปัจจุบัน โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทประมาณ 20% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561 ในกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน โดยที่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกมีจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายมากที่สุดคือที่ประมาณ 12,856 ยูนิต หรือประมาณ 62% ของจำนวนทั้งหมด ตามมาด้วยพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในประมาณ 20% โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่เปิดขายในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย

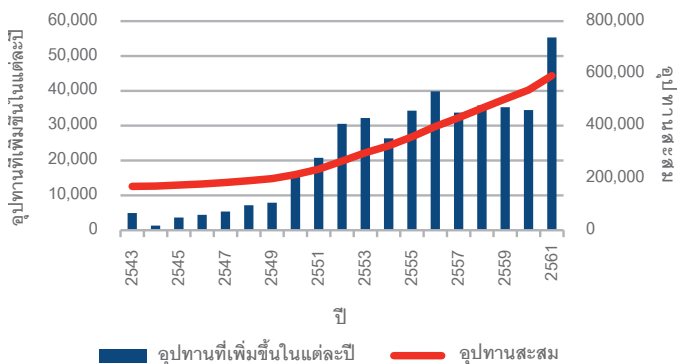
แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยปี พ.ศ.2560 จะมีแนวโน้มเป็นบวก แต่กำลังซื้อในตลาดคอนโดมิเนียมกลับเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ยูนิทเหลือขายในตลาดอยู่ที่ประมาณ 45,000 ยูนิทและกลายเป็นเรื่องสำหรับผู้ประกอบการทุกรายกังวลมากพอสมควร เพราะว่าผู้ประกอบการทุกรายจำเป็นต้องขายตัวทุกๆ ไตรมาส พวกเขาไม่สามารถชะลอการเปิดขายโครงการใหม่และเร่งปิดการขายยูนิทเหลือขายก่อน ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องสร้างความแตกต่างให้กับโครงการตัวเอง ทั้งเรื่องการออกแบบ รูปแบบโครงการ รูปแบบห้อง รวมไปถึงพื้นที่ส่วนกลางชั้นบนสุด เป็นต้น เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังพยายามหาช่องทางในการขายให้กับผู้ซื้อและนักลงทุนต่างชาติก่อนเปิดขายคนไทย แม้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการที่เปิดขายในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมาจะมีราคาขายสูงกว่าราคาขายเฉลี่ยของโครงการอื่นๆ ในทำเลนั้น

ตลาดคอนโดมิเนียมของกรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในปีพ.ศ. 2561 และจะเติบโตอย่างต่อเนื่องในปีพ.ศ. 2562 เนื่องจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชนที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกหลายเส้นทาง แม้ว่ากำลังซื้อของคนไทยจะยังมีจำกัดและเริ่มชะลอลง และสำหรับกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อเพื่อลงทุนเท่านั้น ซึ่งประเด็นนี้ดีเวลลอปเปอร์ทุกรายควรใช้ความระมัดระวัง

สำหรับคาดการณ์แนวโน้มของตลาดคอนโดมิเนียมในปีพ.ศ.2562 ในแง่ของอุปทานคาดว่าจะเพิ่ม ขึ้นอีกไม่ต่ำกว่า 45,000 - 50,000 หน่วย ในกรุงเทพมหานครชั้นใน และเขตรอบกรุงเทพมหานครนอก อุปทานใหม่ในปีพ.ศ.2562 คาดว่าอาจจะน้อยกว่าอุปทานใหม่ในปี 2561 ประมาณ 24% ขึ้นอยู่กับนโยบายของภาครัฐที่เอื้อประโยชน์ให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก ในปีพ.ศ.2562 เราจะเห็นการร่วมทุนในการพัฒนาโครงการระหว่างดีเวลลอปเปอร์ไทยกับดีเวลลอปเปอร์ต่างชาติมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มทุนจากประเทศจีน ญี่ปุ่น ฮองกง และ สิงคโปร์ เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังได้รับความสนใจลงทุนจากต่างชาติถึงแม้จะพบว่าเริ่มจะมีแนวโน้มที่ลดลง ตั้งแต่ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา

อุปทาน

อุปทานคอนโดมิเนียม ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2561



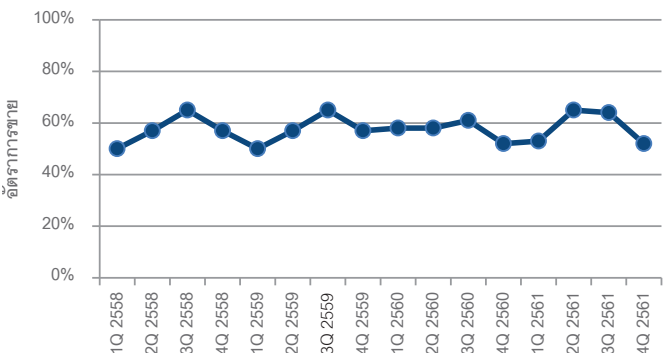
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

คอนโดมิเนียมประมาณ 16,059 ยูนิทที่สร้างเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดที่กรมที่ดินในไตรมาสสุดท้ายของปีพ.ศ. 2561 ส่งผลให้ทั้งปีพ.ศ.2561 มีคอนโดมิเนียมประมาณ 55,325 ยูนิทสร้างเสร็จ และจดทะเบียนที่กรมที่ดิน ซึ่งถือว่าเป็นปีที่มีคอนโดมิเนียมก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดเป็นจำนวนที่สูงที่สุดในประวัติศาสตร์ตลาดคอนโดมิเนียมของประเทศไทย ส่งผลให้อุปทานคอนโดมิเนียมในปัจจุบันของกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 591,744 ยูนิท และยังมีคอนโดมิเนียมอีกมากกว่า 50,000 ยูนิทที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2562

อุปสงค์

ดัชนีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่สำรวจโดยศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้า ณ เดือนสิงหาคม พ.ศ.2560 ไทยพบว่าอยู่ที่ประมาณ 56% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา การที่ความเชื่อมั่นปรับตัวลงนั้นสะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นของคนไทยต่อภาวะเศรษฐกิจประเทศไทยในระยะยาว แม้ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยจะมีสัญญาณบวกและขยายตัวปีพ.ศ.2560 แต่การขยายตัวดังกล่าวยังไม่ส่งผลต่อคนไทยโดยส่วนใหญ่ ทำให้ความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงต่ำอยู่

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร จำแนกรายไตรมาส



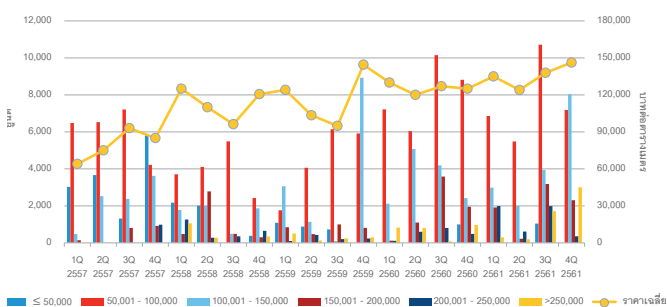
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดขายตั้งแต่ปีพ.ศ.2558 ถึงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2561 อยู่ที่ประมาณ 80% สำหรับคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2561 มีอัตราการขายเฉลี่ยประมาณ 52% จากจำนวนทั้งหมด 20,881 ยูนิทและมีบางโครงการของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ทำเลที่ดีขายได้เกือบ 100% ภายในเวลาไม่กี่วันหลังจากเปิดขายแบบเป็นทางการ แต่ก็มี คอนโดมิเนียมหลายโครงการที่เปิดขายในไตรมาสที่แล้วและมีอัตราการขายไม่ถึง 50% ซึ่งไม่ใช่เรื่องของภาวะเศรษฐกิจไม่ดี แต่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่น่าสนใจหรือราคาขายที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยในพื้นที่ไปมาก

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายเฉลี่ยน้อยกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรอยู่ที่ประมาณ 57% ส่วนคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 53% ใกล้เคียงกัน แต่พบว่า คอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรมีจำนวนมากกว่ามาหลายเท่าตัว

ราคาขาย

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่รายไตรมาสแยกตามระดับราคาขาย



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยปรับขึ้นประมาณ 10-15% ต่อปีหรือมากกว่านั้นบางทำเล ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจเปิดขายโครงการระดับราคา 50,001-100,000 บาทต่อตารางเมตร โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2561 และประมาณ 52% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561 ตั้งอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง ซึ่งราคาที่ดินยังคงต่ำกว่าในพื้นที่เมืองชั้นใน

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรในช่วงปี พ.ศ.2561 มีจำนวนมากกว่าช่วงเดียวกันของปีพ.ศ. 2560 บางโครงการอาจจะเคยเปิดขายมาก่อนหน้านี้แล้ว แต่มีการกลับมาเปิดขายใหม่อีกครั้งหลังจากหลายปีผ่านไป

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2561 ที่ผ่านมามีส่วนใหญ่มิ่ระดับราคาขายที่สูงกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2561 ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากช่วงไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2561 ที่ประมาณ 6% และราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในปี พ.ศ. 2561 เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้าที่ประมาณ 8.2%

สำหรับระดับราคาคอนโดมิเนียมในตลาดกรุงเทพฯ ชั้นใน ปีพ.ศ.2562 คาดว่าจะปรับตัวขึ้นอีกอย่างน้อย 8-10% ในขณะที่ตลาดกรุงเทพมหานครรอบนอก ราคาจะปรับตัวขึ้นอีกประมาณ 5-8% ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยของตลาดปรับขึ้นอีกอย่างน้อย 8-10%

FOR MORE INFORMATION:

Barny Swainson

Senior Director | Capital Markets and Investment Service
+66 62 445 0040
barny.swainson@colliers.com

Ratchaphum Jongpakdee

Deputy Managing Director | Thailand
+66 83 008 3126
ratchaphum.jongpakdee@colliers.com

Phattarachai Taweewong

Senior Manager | Research | Thailand
+66 86 546 3683
phattarachai.taweewong@colliers.com

Copyright © 2018 Colliers International.
The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

