

คอนโดมิเนียมเปิดขายมากขึ้นในเขต กรุงเทพมหานครชั้นใน



ในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2556 ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีอัตราการขยายตัวลดลงในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก จากรายงานตลาดคอนโดมิเนียมฉบับล่าสุดของ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2554 ถึงไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2556 จำแนกรายไตรมาส



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2556 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้านี้ประมาณ 10.5% คอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 3 มีทั้งหมดประมาณ 11,240 ยูนิต โดยที่โครงการส่วนใหญ่อยู่ในเขตเมืองชั้นใน และมีกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางเป็นกลุ่มเป้าหมาย

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในแต่ละไตรมาสตั้งแต่ปีพ.ศ.2555 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2556 จำแนกรายไตรมาส และทำเลที่ตั้ง

ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกในไตรมาสที่ 2 ปีพ.ศ.2556 ลดลงจากไตรมาสที่ 1 และยังคงลดลงต่อเนื่องในไตรมาสที่ 3 สุรเชษฐ กองชีพ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย กล่าวว่า “เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความกังวลในเรื่องหนี้ครัวเรือนในกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงล่าง ดังนั้นจึงพัฒนาโครงการในเขตเมืองชั้นในตามแนวรถไฟฟ้าสายปัจจุบัน และส่วนต่อขยายมากขึ้น

และมีราคาขายที่สูงขึ้น นอกจากนี้จำนวนของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกในไตรมาสที่ 3 ยังน้อยที่สุดในช่วงหลายไตรมาสที่ผ่านมา”

โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่เปิดขายในไตรมาสที่ 3 หรือประมาณ 8,950 ยูนิต อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน และอีกประมาณ 2,290 ยูนิตอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก “พื้นที่นอกเมืองด้านทิศตะวันตกมีคอนโดมิเนียมเปิดขายประมาณ 3,000 ยูนิตมากที่สุดในไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา โดยที่โครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่รอบๆ สถานีวุฒากาศซึ่งมีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงปลายปีพ.ศ.2556” อ้างอิงจากนายสุรเชษฐ

“จำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีอยู่ประมาณ 378,000 ยูนิต ซึ่งอ้างอิงจากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดของกรมที่ดิน” นายสุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติม



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

“ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่เปิดขายในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2556 หรือประมาณ 58% อยู่ในช่วงราคาระหว่าง 60,001 – 80,000 บาทต่อตารางเมตร (หรือห้องที่มีราคาประมาณ 1.5 ล้านบาทสำหรับห้องขนาด 25 ตารางเมตรซึ่งต้องผ่อนชำระต่อธนาคารประมาณเดือนละ 10,000 บาท นั้นหมายความว่าต้องมีรายได้ขั้นต่ำประมาณ 25,000 บาทต่อเดือน)” นายสุรเชษฐ กล่าว

นายสุรเชษฐ ยังได้อธิบายเพิ่มเติมในเรื่องนี้ว่า “แม้ว่าคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงหลายไตรมาสที่ผ่านมาจะเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางลงไปถึงรายได้ต่ำ โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก แต่หลังจากที่ภาวะหนี้ครัวเรือนที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำในช่วงไม่กี่ไตรมาสที่ผ่านมา นอกจากนี้การที่ธนาคารต่างๆ มีความเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น และส่งผลให้ผู้ซื้อบางส่วนไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งทำให้พวกเขาเหล่านี้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่จะซื้อจากผู้ประกอบการได้ ซึ่งปัญหานี้ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ ดังนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงหันมาพัฒนาโครงการในพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าสายปัจจุบันมากขึ้นในระดับราคาที่สูงขึ้นมาอีกระดับหนึ่ง และบางส่วนหันไปพัฒนาโครงการราคาไม่แพง (450,000 – 1.5 ล้านบาท) นอกเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร แต่ยังคงเป็นพื้นที่ที่ติดต่อกับหรือไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร เช่น รังสิต ในบริเวณที่มีอพาร์ทเมนท์ หรือหอพักอยู่เป็นจำนวนมาก”

“นอกจากนี้ ยังคงต้องจับตาต่อไปในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ว่าในภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่สู้ดี และค่าครองชีพต่างๆ ที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ว่าผู้ประกอบการจะยังคงพัฒนาคอนโดมิเนียมในช่วงราคา และรูปแบบนี้ต่อไปหรือไม่ หรือกลับมาเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงล่างในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก” นายสุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติม

“ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่เปิดขายในไตรมาสที่ 3 อยู่ที่ประมาณ 82,900 บาทต่อตารางเมตร สูง

กว่าไตรมาสก่อนหน้านี้นี้อีกน้อย แต่ว่ามากกว่าไตรมาสที่ 1 ประมาณ 22.5% แต่ว่าอัตราการขายได้ของโครงการ คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2556 อยู่ที่ประมาณ 52% ต่ำกว่าไตรมาสก่อนหน้านี้ โดยที่อัตราการขายได้ของโครงการที่ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟ และรถไฟใต้ดินสายปัจจุบันน้อยกว่า 200 เมตร สูงที่สุดคือ ประมาณ 63% แม้ว่าราคาขายเฉลี่ยจะสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ ก็ตาม”

“คอนโดมิเนียมมากกว่า 60,000 ยูนิตที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในไตรมาสสุดท้ายของปีพ.ศ.2556 แต่เนื่องจากปัญหา การขาดแคลนแรงงาน ซึ่งกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทในประเทศไทย โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครมีการก่อสร้างที่ล่าช้ากว่ากำหนด และบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จออกไปเป็นปีหน้า” นายสุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติม

“ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครยังคงมีช่องว่างในการขยายตัว และยังไม่มีความเชื่อมั่นของการโอเวอร์ ซัพพลาย แม้ว่าจะมีคอนโดมิเนียมเปิดขายออกมามากในช่วงหลายไตรมาสที่ผ่านมา และบางส่วนยังคงเหลือขายอยู่ในตลาด ในขณะที่คอนโดมิเนียมหลายโครงการจากผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง และมีความน่าเชื่อถือ สามารถปิดการขายหรือว่ามีอัตราการขายได้สูง ในขณะที่เดียวกันก็มีหลายโครงการที่ไม่ประสบความสำเร็จ คอนโดมิเนียมมากกว่า 80% ที่เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ.2556 เป็นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทในเครือ ซึ่งในช่วงหลายปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์เกือบทุกรายเปิดตัวแบรนด์ใหม่ๆ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลาง – ล่าง เพื่อครอบคลุมตลาดทุกระดับ ผู้ประกอบการรายใหม่ และผู้ประกอบการรายย่อยได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก ส่งผลให้พวกเขาต้องทำการศึกษาตลาดให้มากขึ้นก่อนที่จะเปิดขายโครงการใหม่ ไม่อย่างนั้นอาจจะเปิดขายโครงการในทำเลและกลุ่มลูกค้าเดียวกันกับผู้ประกอบการรายใหญ่ นอกจากนี้ ในอนาคตตลาดคอนโดมิเนียมจะกลายเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่” นายสุรเชษฐ กล่าวสรุป