

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส ที่ 1 พ.ศ.2556

กรุงเทพฯ, ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายระหว่างปีพ.ศ.2554 – ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 จำแนกรายไตรมาส



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สุรเชษฐ กองชีพ ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายวิจัย ของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ได้กล่าวถึงตลาดคอนโดมิเนียมที่ยังคงเติบโตต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา “คอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดจากไตรมาสที่ผ่านมา โดยเพิ่มขึ้นประมาณ 2,840 ยูนิต โดยมีคอนโดมิเนียมมากกว่า 16,070 ยูนิตที่เปิดขายในไตรมาสแรกของปี พ.ศ.2556 ในขณะที่ในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2555 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายเพียงแค่ 13,230 ยูนิตเท่านั้น แม้ว่าจะมีหลายฝ่ายทั้งภาคราชการ และเอกชนที่ออกมาเตือนเรื่องโอเวอร์ซัพพลายในตลาดคอนโดมิเนียม ในขณะที่ผู้ประกอบการยังคงเชื่อมั่นในตลาด” จากรายงานฉบับล่าสุดพบว่าคอนโดมิเนียมโดยส่วนใหญ่ที่เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 จะตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก “คอนโดมิเนียมประมาณ 11,100 ยูนิตที่เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก หรือนอกแนวเส้นทางของรถไฟฟ้า / ใต้ดิน สายปัจจุบัน ในขณะที่อีกประมาณ 5,000 ยูนิตอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน โดยในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในนั้น พื้นที่รอบเมืองด้านทิศเหนือ (รัชดาฯ, พหลโยธิน) มีคอนโดมิเนียมเปิดขายมากที่สุด โดยมีประมาณ 1,600 ยูนิต”

“เนื่องด้วยโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมากที่เปิดขายในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทำให้มีคอนโดมิเนียมประมาณ 74,000 ยูนิต ที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปีพ.ศ.2556 โดยที่ประมาณ 37,440 ยูนิต ที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปีพ.ศ.2556 ในเขตพื้นที่กรุงเทพชั้นใน และอีกประมาณ 36,830 ยูนิต ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก” สุรเชษฐ กล่าว

แม้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมากจะเปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 ผู้ซื้อยังคงสนใจในตลาดคอนโดมิเนียม โดยที่นายสุรเชษฐ ได้อธิบายถึงอัตราการขายว่า “อัตราการขายเฉลี่ยของยูนิตที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 อยู่ที่ประมาณ 62% โดยอัตราการขายเฉลี่ยของยูนิตในพื้นที่รอบเมืองด้านทิศตะวันออก (สุขุมวิท และ เพชรบุรี) สูงที่สุด ตามมาด้วยพื้นที่รอบเมืองด้านทิศใต้ (นราธิวาสราชนครินทร์ และพระราม 3) ระบบขนส่งมวลชนยังคงเป็นปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตราการขายของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร เพราะอัตราการขายของโครงการ

ที่อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า / ใต้ดิน น้อยกว่า 200 เมตรสูงที่สุดที่ประมาณ 70% แม้ว่าราคาขายเฉลี่ยในพื้นที่นี้จะสูงที่สุดก็ตาม โดยคอนโดมิเนียมที่อยู่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า / ใต้ดิน มากกว่า 1,000 เมตร มีอัตราการขายมาเป็นลำดับที่ 2 ที่ราคาขายประมาณ 62% เนื่องจากราคาขายในพื้นที่นี้ต่ำที่สุด และมีกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร”

“ราคาขายเฉลี่ยของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 อยู่ที่ประมาณ 67,650 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นประมาณ 6% จากไตรมาสที่ผ่านมา ราคาขายเฉลี่ยสูงที่สุดอยู่ในพื้นที่เมืองชั้นในที่มากกว่า 162,500 บาทต่อตารางเมตร”

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2555 – ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 จำแนกตามราคาขายเฉลี่ย



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

“โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่เปิดขายในปีพ.ศ.2555 และในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 จะมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ในช่วง 40,001 – 60,000 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายของโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่คือกลุ่มลูกค้าระดับกลางลงมา ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่เปิดขายในช่วงปีที่ผ่านมา และในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 จะอยู่ที่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทสำหรับห้องแบบ 1 ห้องนอน ประมาณ 49% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในไตรมาสที่ 1 อยู่ที่ประมาณ 40,001 – 60,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งสูงที่สุดในช่วง 5 ไตรมาสที่ผ่านมา” สุรเชษฐ กล่าว



“คอนโดมิเนียมประมาณ 16,070 ยูนิตเปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2556 เป็นตัวเลขคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใน 1 ไตรมาสสูงที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจะมีหน่วยงานภาครัฐ และเอกชนหลายแห่ง ที่แสดงความวิตกกังวลในเรื่องปัญหาโอเวอร์ซัพพลายในตลาดคอนโดมิเนียม ในขณะที่ผู้ประกอบการต่างๆ ยังคงมั่นใจในกำลังซื้อ ดังนั้นจึงยังคงเปิดขายโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้นในช่วงที่เหลือของปี พื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายได้กลายเป็นพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูงในช่วงปีพ.ศ.2555 แต่อุปสรรคสำคัญในการพัฒนาคือแปลงที่ดินเริ่มมีจำกัด เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ของทั้ง 2 ผังถนนตามแนวถนนในพื้นที่ที่อยู่อาศัยดั้งเดิมได้กลายเป็นอาคารพาณิชย์ และบ้าน ดังนั้นราคาที่ดินในพื้นที่เหล่านี้จะค่อนข้างสูง บางแห่งอาจจะใกล้เคียงกับราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายปัจจุบัน เพราะฉะนั้นผู้ประกอบการบางรายจึงมองหาที่ดินที่อยู่ในซอย หรือถนนสายเล็กๆ ตามแนวเส้นทางพัฒนารถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย เนื่องจากราคาที่ดินต่ำกว่า” สุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติม