

ตลาดคอนโดชะลอ หันราคา-เร่งโอนลดเสี่ยง

| อรรถพร จารุวัฒน์-ทนาย

อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพมหานครยังเป็นที่สนใจของนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ ทั้งนี้ตลอดเกือบ 10 ปีในส่วนของซัพพลายดีมานด์ และราคาขายมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ทว่าในปี 2561 เริ่มเห็นสัญญาณการชะลอตัวของตลาดโดยมีการคาดการณ์ว่าปี 2562 ตลาดอสังหาฯ จะลดความร้อนแรงลงอีกจากหลายปัจจัย

พนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เปิดเผยว่า ตลาดคอนโดมีการเติบโตในทุกปีและมีการดูดซับไปมากจากนักลงทุน แต่เมื่อซัพพลายใหม่เพิ่มขึ้นขณะที่นักลงทุนลดน้อยลงทำให้ตลาดเริ่มชะลอตัว ส่งผลให้ซัพพลายสะสมต่อเนื่องในทุกเช็กเมนต์

ทั้งนี้ ยูนิคที่เหลือขายส่วนใหญ่จะอยู่ในโลเคชันที่ไม่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อเพราะมีสินค้าให้เลือกอยู่มาก ทำให้สต็อกที่เหลือขายเหล่านี้กระจายอยู่ในทุกกลุ่มและในทุกเช็กเมนต์ทำให้ดีเวลลอปเปอร์ต้องเร่งขายโดยการลดราคา ซึ่งก็จะมียุคที่พร้อมเข้ามาซื้อในราคาที่ถูกลง

ในส่วนของสินค้าพร้อมโอนในปีหน้านั้น ด้วยมาตรการกำหนดสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันหรือแอลทีวีของธนาคารแห่งประเทศไทย จะทำให้มีการเร่งโอนกันมากขึ้น อีกทั้งมองว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มนักลงทุนที่ซื้อเป็นบ้านหลังที่ 2 และ 3 เพราะเป็นกลุ่มที่มีกำลังเพียงแต่จ่ายค่างวดเพิ่มขึ้นอีก 10% สำหรับอสังหาฯ ที่สามารถสร้างรายได้สูงกว่าแทนการฝากเงินในธนาคาร

ขณะที่ตลาดนักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะจีนนั้น กลุ่มนี้ยังพร้อมลงทุนและพร้อมโอน เพียงแต่ต้องดูสถานะการณ์เนื่องจากมีข้อจำกัดในการโอนเงินซื้ออสังหาฯ นอกประเทศ ทั้งนี้ดีเวลลอปเปอร์แต่ละรายก็มีการติดตามเพื่อเร่งโอนทั้งลูกค้าคนไทยและต่างชาติ ซึ่งอาจมีการยืดหยุ่นขยายเวลาในการโอนให้ แต่เป็นระยะสั้นและพร้อมจะคืนค่างวด 20-30% หากเห็นว่าไม่โอนจริงเพื่อ



ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ ปี 2561

- ✔ ปี 2561 ซัพพลายเปิดใหม่ราว 6.5 หมื่นยูนิต
- ✔ อัตราการขาย 3 ไตรมาส ปี 2561 อยู่ที่ 77%
- ✔ คอนโดในพื้นที่ซีบีดีราคาขายเฉลี่ยลดลง ↓ 4.1%
- ✔ คอนโดชอปปิงเมืองราคาเฉลี่ยลดลง ↓ 11.9%
- ✔ คอนโดเขตชานเมืองราคาเฉลี่ยเพิ่มขึ้น ↑ 7.6%

แผนงานบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)



ที่มา : โพสต์ทูเดย์รวบรวม

บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

- ✔ ปี 2562 บริหารการขาย-การตลาด 4 โครงการ 8,000 ล้านบาท
- ✔ พัฒนาแอปพลิเคชัน KF Care เพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการอาคาร
- ✔ พัฒนาระบบการจับเก็บข้อมูลของลูกค้า
- ✔ การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า
- ✔ เปิดบล็อกที่รวบรวมข่าวและข้อมูลเพื่อการลงทุน

นำกลับมาขายต่อ

นอกจากนี้ ดีเวลลอปเปอร์ต้องมีการปรับตัวและมองหาทำเลใหม่ๆ รูปแบบใหม่ๆ ในการลงทุนไม่ว่าจะเป็นแนวรถไฟฟ้าในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) รวมทั้งในต่างประเทศ เช่น เวียดนาม เพื่อกระจายความเสี่ยงและสร้างรายได้ระยะยาว แทนการพึ่งพาสถาปัตยกรรมคอนโดเพียงอย่างเดียว ซึ่งยังมีการลงทุนอสังหาฯ ในรูปแบบอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็น โรงแรม อาคารสำนักงาน ออฟฟิศ เป็นต้น

พนม กล่าวเพิ่มเติมว่า ในโอกาสครบรอบ 20 ปี สำหรับการดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดทิศทางและนโยบายในปี 2562 เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนต่อเนื่อง อาทิ การบริหารงานขายและการตลาดโครงการอสังหาฯ ปีหน้า รวม 4 โปรเจกต์ 1,880 ยูนิต มูลค่ารวม 8,000 ล้านบาท

นอกจากนั้น ยังได้มีการลงทุนพัฒนาเทคโนโลยีในทุกรูปแบบ เช่น แอปพลิเคชัน KF Care (Knight Frank Care) ซึ่งเป็นระบบแอปพลิเคชันเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการให้ดียิ่งขึ้น รองรับการใช้บริการกับลูกค้าที่ความหลากหลาย โดยจะเริ่มเปิดให้ใช้งานเต็มระบบในเดือนมี.ค. 2562

อีกทั้งยังมีการพัฒนาระบบการจับเก็บข้อมูลของลูกค้าและการควบคุมการใช้ข้อมูลเพื่อเป็นระเบียบและปลอดภัยสูงสุด นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าของไนท์แฟรงค์ (GDPR) รวมไปถึงการเปิดบล็อก Thailand-property-news.knightfrank.co.th เพื่อบริการข้อมูลและการลงทุนด้านอสังหาฯ ที่น่าสนใจให้กับลูกค้าและผู้บริโภคอีกด้วย

แฟรงค์ ชาน กรรมการบริหาร และหัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาด้านโครงการที่พักอาศัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์

(ประเทศไทย) กล่าวถึงภาพรวมตลาดคอนโดในกรุงเทพฯ ว่า คาดสิ้นปี 2561 จะมีการซัพพลายใหม่ที่เปิดตัวราว 6.5 หมื่นยูนิต

สำหรับช่วงไตรมาสแรกถึงไตรมาส 3 ปี 2561 มีซัพพลายสะสมกว่า 4.8 แสนยูนิต ส่วนดีมานด์สะสมราว 3.7 แสนยูนิต โดยอัตราการขายอยู่ที่ 77%

ในส่วนราคาเฉลี่ยขายของคอนโดในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ปี 2553 ถึงไตรมาส 3 ปี 2561 มีการเติบโตต่อเนื่อง แต่ในปีนี้ราคาขายเริ่มลดลงโดยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (ซีบีดี) ลดลง 4.1% หรือราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ราว 2.38 แสนบาท/ตารางเมตร (ตร.ม.) เมื่อเทียบกับปี 2560 ส่วนพื้นที่ชอปปิงเมืองลดลง 11.9% หรืออยู่ที่ราว 1.15 แสนบาท/ตร.ม. ขณะที่พื้นที่ชานเมืองกลับเพิ่มขึ้น 7.6% หรือราคาเฉลี่ยอยู่ที่ราว 8.59 หมื่นบาท/ตร.ม.

ด้านซัพพลายคอนโดเกรดเอในกรุงเทพฯ ถึงสิ้นปี 2561 คาดมีอยู่ราว 2.46 หมื่นยูนิต ขณะที่มีซัพพลายสะสมอยู่ที่กว่า 8.3 หมื่นยูนิต ในจำนวนนี้เป็นซัพพลายใหม่ของคอนโดระดับพรีเมียมอยู่ราว 4,584 ยูนิต มีซัพพลายสะสมราว 1.58 หมื่นยูนิต ส่วนซัพพลายใหม่ของคอนโดระดับซูเปอร์พรีเมียมมีราว 6,279 ยูนิต มีซัพพลายสะสมราว 6,469 ยูนิต

สำหรับทำเลที่ซัพพลายคอนโดเกรดเอมีมากที่สุด คือ ไพร่ สุภูมิวิถีสัดส่วน 22% พหลโยธินและพญาไท 19% ในส่วนของอัตราการขายได้ของคอนโดเกรดเออยู่ที่ 76.7% ขณะที่ราคาเฉลี่ยขายของคอนโดระดับซูเปอร์พรีเมียมลดลงราว 11% หรืออยู่ที่ราว 2.97 แสนบาท/ตร.ม. เมื่อเทียบกับปี 2560 ส่วนราคาเฉลี่ยขายของคอนโดระดับพรีเมียมลดลงราว 2% หรืออยู่ที่ราว 2.05 แสนบาท/ตร.ม. ในส่วนคอนโดเกรดเอราคาเฉลี่ยเพิ่ม 2% หรืออยู่ที่ราว 1.35 แสนบาท/ตร.ม.

อย่างไรก็ตาม เรื่องของแผนพัฒนาอีอีซี การลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน เป็นโอกาสของนักพัฒนาที่ดินแต่เรื่องของที่อยู่อาศัยต้องใช้เวลารอคอยความชัดเจนการลงทุนและแรงงานใหม่เข้าสู่พื้นที่ ■