

บิกเนมฮีด

ฝ่าพายุฟองสบู่คอนโด

จัด 'ทำเล-ราคา เรียบดีมานด์' สู้

ตลาด
คอนโดฯ
กลับ
แต่ไม่ดีขึ้น

อุปทานสะสม
คอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ
591,744 ยูนิต



พื้นที่ที่มีอุปทานสะสม
คอนโดฯ มากสุด 5 โซน
ในครึ่งหลังปี 2561



ทำเลยอดนิยม-ราคาที่เหมาะสม



ทุกวันนี้ว่าตลาดคอนโดมิเนียมกำลังซบเซา หวังว่าปีหน้าจะดีขึ้น

เปิดตัวสูงสุดของปี 2560 ที่ 55,398 ยูนิต เดิมโตเพิ่มขึ้นประมาณ 19.2% ได้กำลังซื้อลูกค้าต่างชาติมาช่วยโดยลูกค้าจีนถือเป็นลูกค้าหลักที่เข้ามาหนุนตลาด ขณะที่ลูกค้าคนไทยกำลังซื้อถดถอยอย่างเห็นชัดช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมา

กลุ่มผู้ประกอบการที่บุกตลาดคอนโดมิเนียมอย่างหนัก

ก็คือบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ โชนที่มีการเปิดตัวโครงการอย่างคึกคักกระจายทั่วกรุงเทพฯ มหานคร แต่ส่วนใหญ่เน้นโซนซีบีดี และ นิว ซีบีดี ที่มองว่าเป็นที่ต้องการของลูกค้านักลงทุนและต่างชาติ เช่น โชนพร้อมพงษ์ ทองหล่อ เอกมัย โชนพญาไท พหลโยธิน อารีย์ และ โชนรัชโยธิน สิ่งที่เกิดขึ้นมีหลายโซนหลายพื้นที่ประสบปัญหาคอนโดมิเนียมล้นตลาด หรือโอเวอร์ซัพพลายจนธนาคารแห่งประเทศไทยมีความกังวลต่อการขยายตัวของโครงการใหม่ๆ ที่ไม่ได้อยู่บนพื้นฐานของความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง แต่พุ่งขึ้นด้วยแรงเก็งกำไร

ด้วยจำนวนอุปทานสะสมคอนโดมิเนียมในตลาดที่สูงกว่า 5.9 แสนยูนิต บวกกับกำลังซื้อแนวโน้มถดถอย มาตรการคุม

ต่อหน้า 26

ข่าวสด บิกเนมฮีด

เข้มสินเชื่อ ผสมผสานด้วยเศรษฐกิจโลกที่ยังผันผวน และ สงครามการค้าสหรัฐอเมริกา-จีน ล้วนแต่บีบจี้ยลบทที่กระแทกใส่ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ทำให้ผู้ประกอบการมองปี 2562 นี้ไม่ใช่ปีทองตลาดอสังหาริมทรัพย์

เริ่มเห็นชัดจากบิกเนมบางรายที่เปิดแผนธุรกิจปีนี้ อย่าง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) พี่ใหญ่ของวงการ และ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ลดการรุกรลงทุนเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ๆ ลง ยิ่งในรายแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ไม่มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่เลย จากปีก่อนที่เปิดถึง 4 โครงการ

ขณะที่บิกเนมรายอื่นๆ บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท, บมจ.เอฟ ไทยแลนด์, บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์, บมจ.ออลอินสไปร์, บมจ.อริจิน หรือเพอร์ดี, บมจ.ศุภลาชัย ยังคงเดินหน้าลุยตลาดคอนโดมิเนียมด้วยความระมัดระวัง เลือกทำเลที่มี

เส้นสีระบายสตัดอก1หมื่นล.

ลูกค้าต้องการ และตั้งราคาขายที่ไม่สูงเวอร์จนลูกค้าซื้อไม่ได้ ควบคู่กับการเดินหน้าเร่งระบายสต็อกในพอร์ต ก่อนถึงเส้นตายมาตรการคุมเข้มสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย

เช่นเดียวกับนายวันจักร์ บุณศิริ ประธานผู้บริหารสายงานการเงินและสนับสนุนธุรกิจบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปีนี้ยังคงเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ร่วมกับกลุ่มบีทีเอส ภายใต้แบรนด์ "เดอะ

ไลน์" จำนวนเดิมที่ 4-5 โครงการต่อปี หลังจากมองว่าโอกาสในตลาดยังมี โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าต่างชาติ ดนจีน-ฮ่องกง เนื่องจากที่ผ่านมา บริษัทยังทำการตลาดเพียงในหัวเมืองใหญ่เท่านั้น ซึ่งปีนี้จะมีไปสู่อีกกลุ่มเมืองรองมากขึ้น ขณะเดียวกันไม่ได้กังวลถึงปัญหาการทิ้งโอนอย่างที่เคยกลัว เพราะที่ผ่านมาเป็นการขายกับกลุ่มลูกค้าจีนโดยตรงไม่ผ่านเอเยนต์ พอเมื่อถึงเวลาโอน ลูกค้าก็ให้ความสำคัญ มาโอนตามกำหนด และสามารถดำเนินการได้รวดเร็วกว่าลูกค้าคนไทยด้วยซ้ำ

"เบื้องต้นจะไม่มีเปิดโครงการใหม่ในช่วงไตรมาสแรก ของปี เพื่อหวังระบายสต็อกมูลค่า 1 หมื่นล้านบาทผ่านแคมเปญกระตุ้นยอดขายต่างๆ "โปรหมัดเปลือก" และล่าสุดเพิ่งเปิดตัวแคมเปญ "Home ForLife" นวัตกรรมสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ร่วมกับธนาคารออมสิน คาดจะกระตุ้นยอดขายได้ดี หลัง

จากพบแนวโน้มยอดขายในช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมา มีความคึกคักมาก ยอดขายเพิ่มขึ้นถึง 50% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของทุกปี"

ข่าวสด หัวนลุกโป่ง

ผ่านมา (ตั้งแต่ปี 2557) ยิ่งสำหรับมูลค่าการพัฒนาปรากฏว่าปี 2561 เปิดตัวเป็นมูลค่าสูงถึง 565,811 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 28.1% จากปี 2560 ที่เปิด 441,661 ล้านบาท ปี 2561 นับว่าเป็นปีที่มีมูลค่าการพัฒนาสูงสุดในรอบ 25 ปีที่สำรวจมา (ตั้งแต่ปี 2537) สำหรับราคาเฉลี่ยต่อหน่วยในปี 2561 มีราคาสูงถึง 4,552 ล้านบาท ซึ่งสูงสุดในรอบ 25 ปีเช่นกัน จะสังเกตได้ว่าในปี 2560 ราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวโดยเฉลี่ยเป็นเงิน 3,858 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าในปี 2561 ราคาเพิ่มขึ้นถึง 17.2%

ฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 เป็นปรากฏการณ์ที่

แปลก ก็คือเกิดขึ้นเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลก็เพราะมีกำลังซื้อเก็งกำไรส่วนหนึ่งประมาณ 15% ของทั้งตลาด และอีกส่วนหนึ่งจากผู้ซื้อชาวต่างประเทศ แต่ในจังหวัดภูมิภาคไม่มี ยกเว้นในจังหวัดสำคัญๆ บางแห่ง โดยเฉพาะชลบุรี ระยอง เชียงใหม่ และภูเก็ตเท่านั้น ส่วนจังหวัดอื่นๆ ทั่วภาคตะวันออก เชียงเหนือ และภาคอื่นๆ ล้วนอยู่ในภาวะถดถอยทั้งสิ้น

คาดว่าฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอาจจะแตกในปี 2562 เพราะสงครามการค้าระหว่างจีนกับสหรัฐอเมริกา สกัดส่วนการซื้อของต่างชาติที่ 20% โดยส่วนใหญ่เป็นจีนนั้น ปรากฏว่าสำหรับบริษัทมหาชนใหญ่ๆ หลายแห่ง อาจมีสัดส่วนผู้ซื้อที่เป็นคนต่างชาติโดยเฉพาะจีนสูงถึง 35-40% ซึ่งยิ่งเสี่ยงเข้าไปใหญ่ อีกเหตุผล สินค้าที่ยังหลงเหลือในมือของผู้ประกอบการจากการคืนยังมีอีกมาก แต่ที่ผ่านมาอาจได้รับรายงานว่ามีผู้ซื้อไปแล้วเลยเปิดตัวกันขนานใหญ่ โดยที่ยังหลงเหลือสต็อกอยู่ก็อีกมาก

พบแนวโน้มยอดขายในช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมา มีความคึกคักมากขึ้น ยอดขายเพิ่มขึ้นถึง 50%