



ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวการเงิน

สองคอนโดมือสอง ราคา-ทำเลตอบโจทย (10 September 2018)

อรวรรณ จารุวิณะถาวร

ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมยังคงเป็นสินทรัพย์ที่หลายคนให้ความสนใจในการลงทุนไม่ว่าจะเป็นเพื่อซื้อการอยู่อาศัยเองหรือเพื่อสร้างรายได้ระยะสั้นและยาวจากการมูลค่าเพิ่มของสินทรัพย์หรือผลตอบแทนจากค่าเช่า

แน่นอนว่าด้วยราคาที่ดินที่แพงขึ้น ขณะที่ที่ดินในเมืองหายากจึงเป็นข้อจำกัดของโครงการเกิดใหม่และหากพัฒนาโครงการได้จริงราคาขายก็มีระดับสูงตามต้นทุนของที่ดิน ดังนั้นตลาดคอนโดมือสองหรือรีเซลในเมืองกลายเป็นที่สนใจของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่ในทำเลในเมือง

สรุขชษฐ กองชีพ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยตลาด ไรส์แลนด์ (ประเทศไทย) เปิดเผยว่า ที่อยู่อาศัยทั้งบ้านและ คอนโดมือสองเริ่มเป็นที่นิยมของผู้ซื้อในตลาดเพราะราคาที่ดินและราคาขายโครงการใหม่สูงขึ้นทุกปี ขณะที่บ้านและ คอนโดมือสองมีราคาขายที่ต่ำกว่าโครงการใหม่ๆ ในทำเลเดียวกันมากกว่า 10-20% หรือมากกว่ากว่านี้ในบางทำเล แม้ แต่ละปีราคารีเซลจะมีการปรับราคาขึ้น ก็ตาม

ทั้งนี้ คอนโดสร้างเสร็จในแต่ละปี ตั้งแต่ปี 2551-ส.ค. 2561 มีราว 2.1-4 หมื่นยูนิต/ปี และเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2555 ที่มีจำนวนคอนโดสร้างเสร็จมากกว่า 3 หมื่นยูนิต/ปี ซึ่ง คอนโดที่สร้างเสร็จแล้วนั้นอาจจะไม่ได้มีคนซื้อทั้งหมด การจะพิจารณาถึงเรื่องของตลาดคอนโดมือสองนั้นจึงพิจารณาจากจำนวนคอนโดโอนกรรมสิทธิ์ต่อปีซึ่งในกรุงเทพฯ มีคอนโดที่โอนกรรมสิทธิ์ต่อปีมากกว่า 5 หมื่นยูนิต/ปี และมี แนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้นในช่วง 1-2 ปี ที่ผ่านมา ซึ่งคอนโดที่สร้างเสร็จในช่วงหลายปีที่ผ่านมามีผู้ซื้อที่เป็นนักลงทุนหรือคนที่ซื้อเพื่อต้องการขายต่อเมื่อราคาขายมีการปรับเพิ่มขึ้นไปมากหลังจากที่เวลาผ่านไปหลายปี

อย่างไรก็ดี เนื่องจากไม่มีใครรวบรวมข้อมูลทำให้ไม่สามารถบอกจำนวนคอนโดมือสองที่ชัดเจนได้แต่สามารถประมาณการได้ว่าคอนโด 15-20% ของจำนวนคอนโดทั้งหมดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 7,500 - 1 หมื่นยูนิต/ปี ดังนั้น ใน 5 ปีที่ผ่านมา มีคอนโดมือสองเข้าสู่ตลาดอยู่ที่ประมาณ 3.75-5 หมื่นยูนิต ซึ่งถือว่าเยอะมาก เพราะยังมีคอนโดที่เปิดขายใหม่ต่อปีอีกมากกว่า 5 หมื่นยูนิต/ปี ส่งผลให้มีคอนโดมือสองและคอนโดเปิดขายใหม่มีถึงแสนยูนิต/ปี ซึ่งจะเป็นปัจจัยหลักที่กดดันให้ตลาดมีการขยายตัวจำกัด

สำหรับโครงการคอนโดที่เปิด ขายใหม่ในอนาคตอาจจะได้รับความสนใจลดลงถ้าโครงการไม่ได้โดดเด่นหรือไม่ได้มีอะไรที่พิเศษกว่าโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว เพราะคอนโดมือสอง หรือว่าคอนโดที่ยังขายไม่หมดในตลาด อาจจะน่าสนใจกว่าเพราะว่าราคาขาย ต่ำกว่าเพราะโครงการที่พัฒนาใหม่บนที่ดินที่มีต้นทุนสูงกว่า โครงการเก่าก็ย่อมจะ ต้องขายในราคาที่สูงกว่าแน่นอน ดังนั้น คอนโดมือสองหรือคอนโดที่สร้างเสร็จเหลือขายแต่ราคาขายต่ำกว่า อีกทั้งหลายโครงการก็อยู่ในทำเลที่ดีกว่าจึงเป็นตลาดที่ผู้บริโภคสนใจ

ทั้งนี้ ในช่วง 8 เดือนปีนี้มีคอนโดเปิดขายใหม่รวมทั้งหมดราว 3.33 หมื่นยูนิต โดยในเดือน ก.ค. และ ส.ค. 2561 อยู่ที่ประมาณ 1.16 หมื่นยูนิต หรือในช่วง 2 เดือนของไตรมาส 3 มีจำนวน คอนโดเปิดขายใหม่มากกว่าไตรมาส 2 ราว 37% และคาดว่าจะมีอีกหลายโครงการที่อาจจะเปิดขายในเดือน ก.ย. ดังนั้นที่คาดการณ์ไว้ต้นปีว่าจะมีโครงการเปิดใหม่ปีนี้ประมาณ 5.6 หมื่นยูนิต จึงมีความเป็นไปได้สูงและไม่ได้แตกต่างจากปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องดูเรื่องของภาวะเศรษฐกิจ เรื่องของกำลังซื้อที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ตามเศรษฐกิจที่เริ่มปรับตัว ดีขึ้นควบคู่ไปด้วย โดยคอนโดที่เปิดขายใหม่ใน 8 เดือนแรกที่ผ่านมานั้นอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าปัจจุบันประมาณ 76% ของจำนวนทั้งหมดราว 3.33 หมื่นยูนิต และ 20% อยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างทุกเส้นทาง

"โครงการตามแนวรถไฟฟ้าได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้ซื้อทั้งชาวไทยและต่างชาติ อัตราการขายเฉลี่ยของโครงการคอนโดอยู่ที่ 65% และสัดส่วนตลาดชาวต่างชาติของหลายโครงการเกือบเต็ม 49% ในขณะที่การเปิดให้จองออนไลน์ในราคาพิเศษก็ขายหมดในส่วนที่เปิดจองเช่นกัน" สุรเชษฐ กล่าว

ด้านกำลังซื้อมองว่า ลูกค้านไทยยังเป็นลูกค้าหลักโดยมีสัดส่วนลูกค้าต่างชาติเป็นตัวเข้ามาช่วยเสริมตลาดโดยเฉพาะในตลาดในกรุงเทพฯ และจังหวัดท่องเที่ยว ซึ่งชาวต่างชาติที่เข้ามาซื้อสังหา ในประเทศไทยนั้นมีหลายกลุ่มทั้งจากต่างประเทศโดยตรง และกลุ่มที่ทำงานหรืออาศัยในประเทศไทย ซึ่งกลุ่มที่น่าสนใจคือ ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในไทยที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจทั้งในตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเช่าระยะยาว

ทั้งนี้ กลุ่มของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยนั้นมีจำนวนมากขึ้นทุกปีโดยถ้านับเฉพาะชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในประเทศไทยนั้นก็มากกว่า 1.7 แสนคน ซึ่งจำนวนนี้ไม่นับชาวต่างชาติในอาเซียนรอบประเทศไทยที่ได้รับใบอนุญาตทำงานอีกมากกว่า 2 ล้านคน เพราะชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานใช้แรงงานอาจจะไม่ใช่มุมเป้าหมายหลักของผู้ประกอบการอสังหา ในไทย

สำหรับชาวต่างชาติกลุ่มนี้แม้ว่าส่วนใหญ่จะเข้ามาทำงานในระยะสั้นและ ไม่ได้ต้องการตั้งถิ่นฐานในไทย แต่ก็มีชาวต่างชาติจำนวนไม่น้อยที่ต้องการลงทุนในอสังหา ในไทย และแน่นอนว่าพวกเขามองที่การลงทุนคอนโดเป็นหลัก เพราะเป็นอสังหา ที่เปิดทางให้เขาสามารถถือครองได้ในชื่อตนเอง

ที่มา : หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาครอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บ ไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชลเหลือภาค โทร 02-202-1768)