

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- **ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน**
- **คอนโดทรู5หมื่นล. รอโอน4พันหน่วย ( 26 July 2018 )**

นักธุรกิจ-ซูเปอร์สตาร์ลูกค้าหลัก

บิกเอเยนต์ซีคอนโดมิเนียมหลักซิวรีพร้อมโอนตั้งแต่ครั้งแรกปี 61 ยันปี 62 สูงถึง 4 พันหน่วย ประมาณ 70% ของตลาด กลุ่มลูกค้าหลักนักธุรกิจชั้นนำ-ซูป'ตาร์

นางอลิวัสสา พัฒนถาบุตร กรรมการผู้จัดการซีบีอาร์อี ประเทศไทย ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ตลาดหลักซิวรีในกลุ่มที่อยู่อาศัยของไทยในปี 2561 มีแนวโน้มที่ดีมาก โดยคาดมีโครงการแล้วเสร็จพร้อมโอนในปีนี้ ประมาณ 4 พันหน่วย นับเป็น 70% ของตลาดคอนโดมิเนียมทั้งหมดที่จะสร้างเสร็จในปีนี้ ซึ่งมีประมาณ 6,200 หน่วย ขณะที่โครงการเปิดใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังนี้ คาดจะมีการแข่งขันสูง เพราะพบบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายกว้านซื้อที่ดินในไพรม์โลเคชัน ด้วยต้นทุนที่สูง ซึ่งจะกลายเป็นปัจจัยสำคัญที่จะดึงให้ราคาขายคอนโดมิเนียมในกลุ่มดังกล่าวสูงขึ้นไปอีก

โดยการแข่งขันจะวัดกันแทบทุกด้าน ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ โปรดักต์ ฟังก์ชัน และอื่นๆ ว่าค่ายใดจะออกมาได้ตรงใจลูกค้ากลุ่มบนที่มีอยู่จำกัดได้มากกว่ากัน ขณะที่ทำเลยอดนิยมในตลาดดังกล่าวนี้ คาดยังจะกระจุกตัวอยู่ในย่านสุขุมวิทเป็นหลัก แต่ไฮนสัทธ เป็นอีกหนึ่งทำเลที่น่าจับตา ทั้งนี้ที่ผ่านมา แทบหาโครงการกลุ่มราคาแพงเปิดใหม่ในเส้นหลัก หลังมีการเปิดโครงการ "วัน แบงก์ค็อก" ไม่เจอเลย เนื่องจากมีข้อจำกัดหาที่ดินไม่ได้ ซึ่งหากค่ายใดสามารถคว้าที่ดินขึ้นโครงการใหม่ได้ และอยู่ในราคาที่เหมาะสม ก็คาดว่าจะขายดีมาก

ส่วนระดับราคาคอนโด มิเนียมกลุ่มดังกล่าว คาดโครงการเปิดใหม่ครึ่งปีหลังถึงปีหน้า จะอยู่ที่เกือบ 3 แสนบาทต่อตารางเมตร เช่นเดียวกับกลุ่ม คอนโดฯ โลว์ไรส์ที่พบหลายโครงการมีการดันราคาเกิน 2 แสนบาทต่อตารางเมตร โดยเป็นการจับตลาดบนที่เน้นความส่วนตัว ซึ่งสะท้อนว่ากลุ่มโปรดักต์แพง แม้ราคาสูง แต่สูงอย่างมีเหตุผล ลูกค้าก็ยอมรับได้

"ตอนนี้ คิดว่าดีเวลลอปเปอร์ เริ่มจับทางได้ ว่าราคาขายไม่สามารถขึ้นไปเรื่อยๆ ไม่มีที่สิ้นสุด แต่ต้องใช้เวลา ราคาขายกลุ่มหลักซิวรีที่เกิน 3 แสนบาทต่อตารางเมตร คาดน่าจะคงอยู่ในระดับนี้ไปอีกสักพัก ก่อนจะขยับขึ้นได้ ยกเว้นกลุ่มซูเปอร์ลักซิวรีที่มีแบรนด์ และอยู่ในโลเคชันที่ใช้ เป็นฟรียโฮลด์ด้วย ตลาดนั้นไปต่อได้"

นางอลิวัสสา ระบุอีกว่า เดิมทีตลาดคอนโดมิเนียมหลักซิวรีไม่ค่อยเป็นที่นิยมของกลุ่มลูกค้าไทย แต่หลังปี 2558 ที่มีปัญหาด้านเศรษฐกิจ โครงการรอบนอกขายค่อนข้างยาก ขณะที่กำลังซื้อกลุ่มบนได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจค่อนข้างน้อย ทำให้เหล่าดีเวลลอปเปอร์ เข้ามากระจุกตัวในเมืองมากขึ้น หลายค่ายกว้านซื้อที่ดินในทำเลทองที่มีต้นทุนสูง ก่อนทยอยเปิดโครงการกันหนาแน่นในช่วงปี 2559 รวมถึงค่ายนอกตลาดก็เข้ามาเล่นในกลุ่มนี้มากขึ้น ทั้งค่ายแอล.พี.เอ็น. พุกษา และ เอพี อย่างไรก็ตาม มองว่าการแข่งขันในกลุ่มดังกล่าวช่วงปี 2562 น่าจะมีการแข่งขันที่รุนแรงไม่ต่างจากปี 2561 และน่าได้เห็นโปรดักต์ที่มีความแตกต่างออกมาเรียกกำลังซื้อกลุ่มบนอย่างต่อเนื่อง

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย เสริมว่าตลาดคอนโดฯ หลักซิวรีที่เปิดขายก่อนหน้านี้มียอดขายค่อนข้างสูง 70-90% บางโครงการ 100% โดยช่วงปี 2562 มีคอนโดมิเนียมหลักซิวรี และซูเปอร์ลักซิวรีที่พร้อมโอนกว่า 10 โครงการมูลค่ารวมกว่า 5 หมื่นล้านบาท ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็น

นักธุรกิจชั้นนำ นักลงทุนและซูเปอร์สตาร์ กลุ่มเหล่านี้สนใจซื้อเพื่อพักอาศัยเองบ้าง ซื้อให้ลูกหลาน โดยสนใจห้องขนาดใหญ่ 2-3 ห้องนอน เป็นบ้านในเมือง และเป็นแนวโน้มความต้องการของตลาดลักซ์ชัวรี

ขณะที่นายประเสริฐ แต่ดลยสาธิต ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพญา เรียลเอสเตท-พรีเมียม บริษัทพญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า สัดส่วนตลาดระดับกลุ่มลักซ์ชัวรีที่เติบโตขึ้นทุกปี จากสัดส่วน 15% เมื่อหลายปีก่อน ปัจจุบันขยับขึ้นมาอยู่ที่ 36 % ของตลาดรวม กลายเป็นตลาดใหญ่สุด ซึ่งมาจากกำลังซื้อของกลุ่มเจ้าของกิจการที่เติบโตตามสถานะเศรษฐกิจ ส่งผลโครงการระดับลักซ์ชัวรีขึ้นไป (10 ล้านบาทขึ้นไป) มีซัพพลายเกิดใหม่ต่อเนื่องหลายโครงการจากหลายค่าย เพราะเป็นตลาดที่มีดีมานด์น่าดึงดูด โดยทั้งปี 2560 พบตลาดในระดับราคา 10-15 ล้านบาท มีมูลค่าอยู่ที่ 1.66 หมื่นล้านบาท ขณะที่ระดับราคามากกว่า 15 ล้านบาทขึ้นไป มีมูลค่าตลาดมากถึง 4.5 หมื่นล้านบาท

"ส่วนใหญ่ทุกโครงการในตลาดลูกค้ายอมจ่ายเงินสด หรือ ใต้เครดิตจากธนาคาร จึงไม่มีปัญหาเรื่องโอน เช่นเดียวกับเดอะรีเซิร์ฟ สุขุมวิท ที่ประสบความสำเร็จ และล่าสุด เดอะรีเซิร์ฟ สาทร ที่เปิดตัว 134 หน่วย ตารางเมตรละ 2.7-2.8 แสนบาทต่อตารางเมตร มียอดขายแล้ว 40% กว่า 1,000 ล้านบาท จาก 2,500 ล้านบาท"

ที่มา : หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์ 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](mailto:webmaster@reic.or.th)   
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)