

คอนโด

ลดสเปก

กดราคาฝ่ากำลังซื้อสลับ



สถาการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี 2562

แตกต่างจากปีก่อนราวกับหนังคนละม้วน หลังปี 2561 สร้างประวัติศาสตร์ใหม่ของอสังหาริมทรัพย์ไทย ทำสถิติการเปิดตัวใหม่กว่า 66,000-68,000 หน่วย ดันตลาดทั้งภาพรวมเติบโตเฉลี่ย 20% แต่ปีนี้ผู้ประกอบการและนักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างคาดการณ์ว่าตลาดหดตัวอย่างรวดเร็ว ยอดการเปิดตัวใหม่ลดลงกว่า 20-30% หลังเจอลมแรงของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งใช้มาตรการ LTV คุมการปล่อยสินเชื่อบ้าน ซ้ำภาวะเศรษฐกิจไม่ดีกระทบกำลังซื้อของผู้บริโภค

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายเลื่อนเปิดตัวโครงการใหม่จากแผนที่วางไว้ และก็มีบางโครงการต้องยุติการขาย หลังพบตลาดไม่ตอบรับ ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ รองผู้อำนวยการ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส

อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ประเทศไทย ให้ทรรศนะว่าจากนี้ไปผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องศึกษากำลังซื้อผู้บริโภค เพื่อกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของ

ต่อหน้า 26

ข่าวต่อ คอนโด

ผู้บริโภคที่แท้จริง ดังนั้นโครงการที่เปิดตัวใหม่ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปีนี้เป็นต้นไป การปรับราคาขายใหม่เพิ่มขึ้นสูงขึ้น ดังเช่น 2 ปีที่ผ่านมาคงไม่สามารถทำได้

“สมัยก่อนโครงการเปิดตัวใหม่มักจะตั้งราคาเพิ่มสูงกว่า 10% ถ้าเป็นโครงการที่ใช้วัสดุพิเศษ เช่น หินอ่อน หรือมีเทคโนโลยี และทำเลพิเศษ เช่น ในศูนย์เศรษฐกิจ หรือซีบีดี อาทิ ย่านทองหล่อ ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ราคาปรับขึ้นมากกว่า 100% สูงเกินกว่าที่มนุษย์เงินเดือนจะซื้อได้”

ดังนั้น เพื่อฝ่าวิกฤติกำลังซื้อ เริ่มเห็นผู้ประกอบการบางรายปรับลดสเปกโครงการที่จะเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 4 นี้ เพื่อทำราคาขายให้ผู้ซื้อเอื้อมถึง

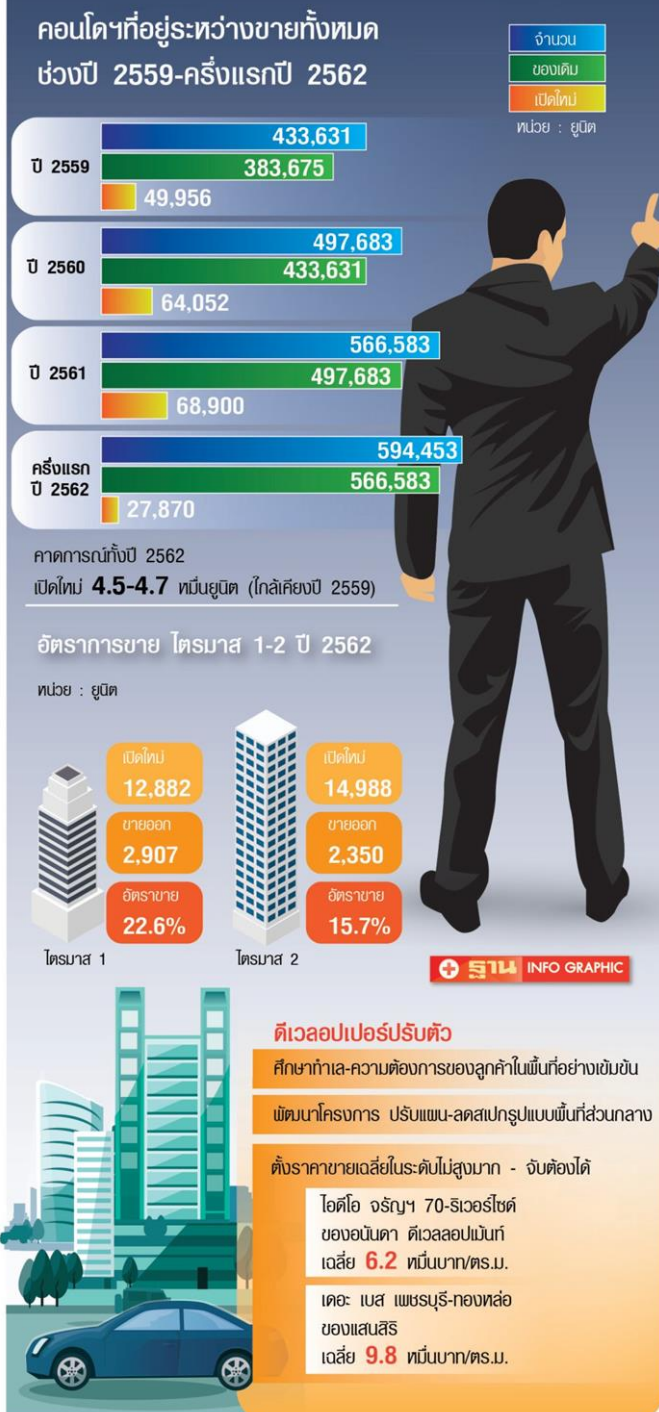
เช่น เดอะ เบส เพชรบุรี-ทองหล่อ ของบมจ.แสนสิริ เดิมจะพัฒนาคอนโดมิเนียมแบรนด์เดอะไลน์ แต่ด้วยภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้อ จึงปรับลดสเปกโครงการลงมา และเพิ่มจำนวนยูนิต จาก 200 ยูนิต เป็นประมาณ 500 ยูนิต ขายในราคาเริ่มต้นละ 2.69 ล้านบาท สำหรับห้อง 27 ตร.ม. หรือเฉลี่ยราคาขายประมาณ 9.8 หมื่นบาทต่อตร.ม. เพื่อช่วยให้ขายง่าย กำหนดเปิดจองวันที่ 2-3 พฤศจิกายนนี้

อีกรายบมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ เตรียมเปิดตัวโครงการไอดีโอ จรัญฯ 70-ริเวอร์วิว ช่วงเปิดพรีเซลราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาทต่อยูนิต หรือเฉลี่ย 62,000 บาทต่อตร.ม. ที่สำคัญทุกยูนิตเห็นวิวแม่น้ำ เป็นโครงการใหญ่จำนวน 1,400 ยูนิต เปิดให้

จองวันที่ 5 พฤศจิกายนนี้ เปรียบเทียบราคากับโครงการที่เปิดขายในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1.2 แสนบาทต่อตร.ม. ถือว่าไอดีโอ ราคาต่ำกว่าราคาตลาดมากกว่า 30%

นายชานนท์ เรืองกฤตยา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า การพัฒนาโครงการจะยึดหลักสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยเฉพาะความผันผวนทางเศรษฐกิจจากภายในและภายนอกจากจะเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูงติดแนวรถไฟฟ้าตามวิสัยทัศน์แล้ว การเปิดราคาขายในจังหวะนี้ ต้องหาจุดสมดุลให้เจอถึงจะอยู่ได้ ไม่ซึมตามตลาด

ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีบริษัทเตรียมเปิดพรีเซล โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 4 โครงการเริ่มจาก ไอดีโอ จรัญฯ 70-ริเวอร์วิว มูลค่าโครงการ 3.5 พันล้านบาท ด้วยราคาเริ่ม 6.2 หมื่นบาท



ต่อตร.ม. ซึ่งถือเป็นราคาที่ต่ำในปัจจุบัน ราคาเทียบเท่าคอนโดในยุค 3 ปีก่อน เพื่อให้เหมาะกับผู้บริโภคกลุ่มใหญ่ เจน Z

“ไม่เป็นการผันตลาดและเหนี่ยวนำตามมา ผ่านการควบคุมต้นทุนตั้งแต่ผู้รับเหมา ไปจนถึงการออกแบบ แม้ถ้าใครจะลดน้อยลง แต่ขณะนี้มองว่า ควรทำโปรเจกต์ที่ไม่หือหาว ต้นทุนสูง และเป็นไปตามภาวะตลาดถึงจะเหมาะสม”

ด้าน นายองอาจ สุวรรณกุล ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธปท. (LTV) ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยตั้งแต่หลังเดือนเมษายนที่ผ่านมา ได้รับผลกระทบ และมีการปรับตัวทั้งฝั่งผู้ซื้อและผู้พัฒนาโครงการ การเปิดโครงการใหม่ปรับแผนบางส่วน ให้สอดคล้องกับตลาดคอนโดมิเนียมในขณะนั้น ซึ่งพบว่า คอนโดในระดับราคาที่ต่ำสูงมากอย่างคอนโดมิเนียมเซ็กเมนต์ C และ D เป็นอีกหนึ่งตลาดที่มีโอกาส โดยเฉพาะอย่างยิ่งบนพื้นที่ชุมชนที่เป็นทำเลของผู้อยู่อาศัยจริง โดยกลุ่มลูกค้ายังคงเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ในการซื้อคอนโดเพื่อสะท้อนความสำเร็จในฐานะของบ้านหลังแรก ซึ่งจะเห็นแผนรุกหนักในช่วงปี 2563 ผ่านแบรนด์ “เดอะ เบส” ■