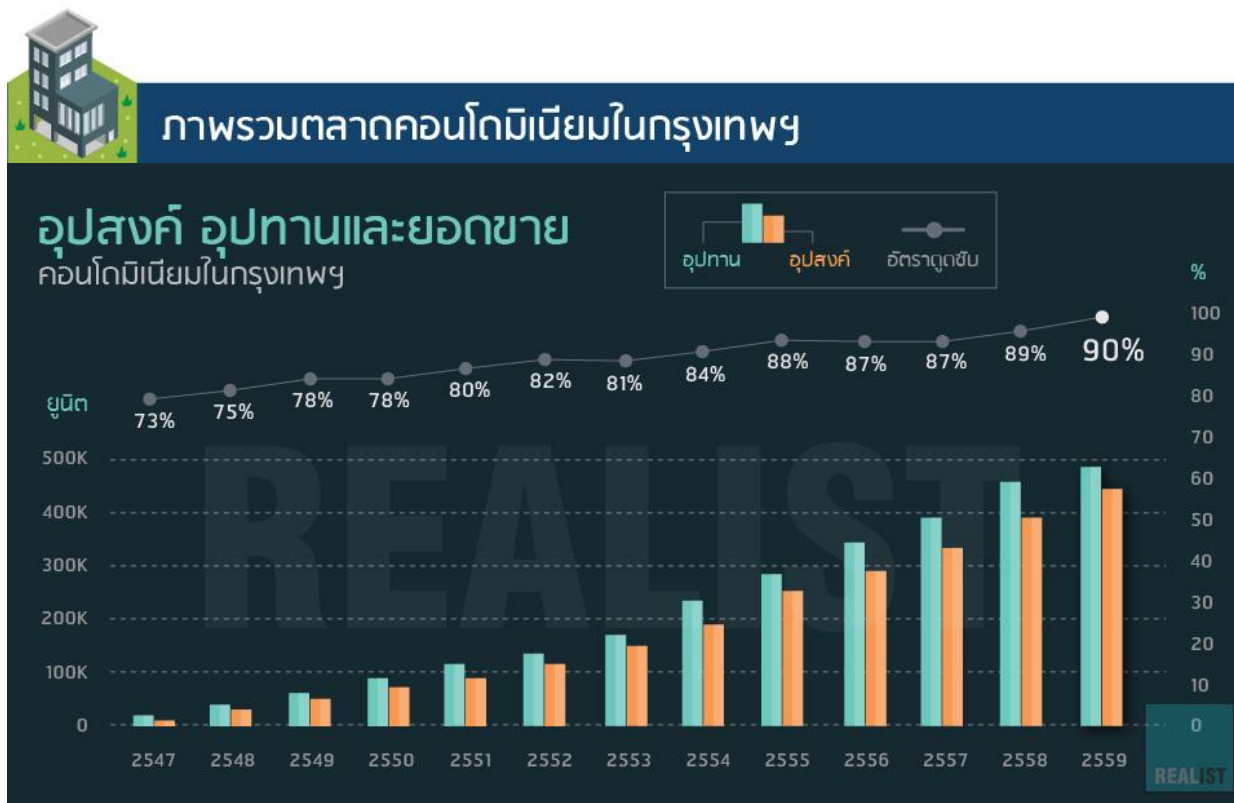


# อสังหา 2560



เน็กซ์ซึ้นแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 60 เน้นคุณภาพมากกว่าปริมาณ ทำเล กลางเมืองยังคงเนื้อหอม สำหรับกลุ่มผู้พัฒนาซูเปอร์ลักซ์วรี โดยผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในปี 2559 พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเติบโตในอัตราที่คงที่ ราคาคอนโดมิเนียมโดยรวมปรับตัวสูงขึ้นถึง 14% จาก 106,000 บ./ตร.ม. เป็น 121,000 บ./ตร.ม. ส่วนแนวโน้มราคาในปี 2560 คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นประมาณ 5-6% จาก 121,000 บ./ตร.ม. เป็น 128,000 บ./ตร.ม. โดยตลาดคอนโดหรูในเมืองมีอัตราการขึ้นของราคาที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับ ตลาดรอบนอก อุปทานใหม่ในตลาดชะลอตัวเล็กน้อยซึ่งเป็นผลดี ทำให้ภาพรวมตลาดมีการดูดซับห้องชุดที่เปิดก่อนหน้า นี้ไปได้มากพอสมควร



### • อุปทาน (Supply)

แม้ว่าสถานการณ์ของตลาดโดยรวมจะค่อนข้างคงที่และในช่วงไตรมาสที่ 4 ผู้พัฒนาโครงการตัดสินใจชะลอการเปิดตัวโครงการไปบางส่วน แต่ในปี 2559 อุปทานของคอนโดมิเนียมใหม่ที่เปิดในตลาดมีถึง 40,000 หน่วย จาก 94 โครงการ ซึ่งทำให้มีคอนโดมิเนียมในตลาดรวมทั้งสิ้นถึง 487,000 หน่วย โดยยอดห้องชุดเปิดตัวใหม่ ต่ำกว่าปี 2558 ประมาณ 25% เท่านั้น (จำนวนห้องชุดเปิดตัวใหม่ในปี 2558 มีทั้งสิ้น 53,000 หน่วย)

ทำเลที่มีซัพพลายเพิ่มขึ้นมากที่สุด 3 อันดับแรกในปีที่ผ่านมาคือ

1. พระโขนง สวนหลวง (10,700 หน่วย)
2. พญาไท รัชดาภิเษก (9,200 หน่วย)
3. งามวงศ์วาน ดิوانนท์ (6,900 หน่วย)

โดยคิดเป็นจำนวนหน่วยมากกว่า 67% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่ทั้งหมด

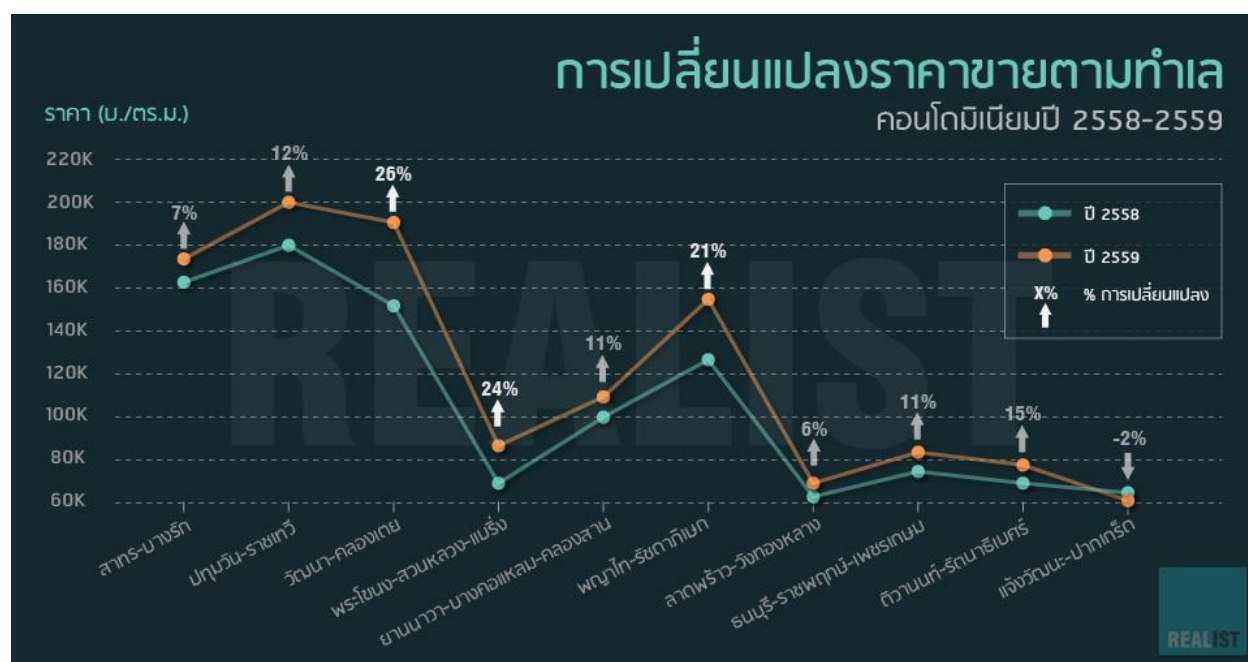
สำหรับประเด็นที่น่าจับตามอง คือ ถึงแม้ว่าช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี การเปิดตัวคอนโดมิเนียมจะมีการชะลอตัวบ้าง แต่ 70% ของคอนโดมิเนียมใหม่ที่เปิดใหม่ในปี นี้ ยังคงเปิดตัวในช่วงครึ่งปีหลังดังนั้นแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังคงเชื่อมั่นในการเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

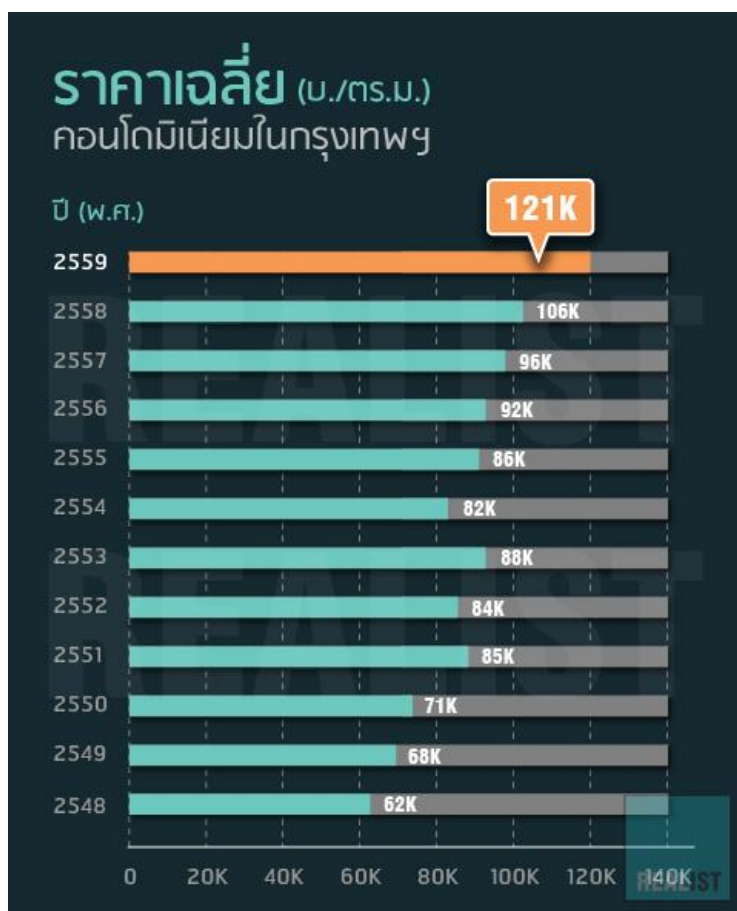
## • อุปสงค์ (Demand)

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ยอดขายใหม่ของคอนโดมิเนียมในตลาดเฉลี่ยที่ 51,200 หน่วยต่อปี สำหรับปี 2559 คอนโดมิเนียมที่เปิดขายอยู่ในตลาดมียอดขายใหม่ 46,100 หน่วย ซึ่งต่ำกว่ายอดขายเฉลี่ย 5 ปี ประมาณ 10% อย่างไรก็ตาม การปรับตัวลดลงของห้องชุดเปิดใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมาที่จำนวน 40,000 หน่วย เป็นผลทำให้มีดีมานด์ใหม่ มากกว่า อุปทานใหม่ และอัตราการขายรวมของคอนโดมิเนียมตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 90% (ยอดขายรวมของคอนโดมิเนียมสะสมอยู่ที่ 438,000 หน่วย)

## • ราคา (Price)

ในปี 2559 ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ยังปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปรับตัวสูงขึ้นถึง 14% จาก 106,000 บ./ตร.ม. ปรับขึ้นเป็น 121,000 บ./ตร.ม.





ในช่วงปีที่ผ่านมา ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นนี้ สูงกว่าอัตราเฉลี่ยราคาคอนโดมิเนียมในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ที่เพิ่มขึ้น 8% ต่อปีก่อนข้างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียมกลางเมืองราคาปรับตัวสูงขึ้นถึง 15% **โดยโครงการใหม่ที่เปิดในใจกลางเมืองปีนี้มีราคาสูงกว่า 150,000 บ./ตร.ม. ทุกโครงการ**

ปัจจัยหลักก็ยังคงเนื่องมาจาก ราคาต้นทุนที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นในทุกๆ ทำเล และต้นทุนการพัฒนาโครงการอื่นๆ เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ราคาโครงการที่เปิดใหม่ที่ในทำเลกรุงเทพฯ ชั้นในที่ต่อขยายมาจากใจกลางเมือง ก็ปรับสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเช่นกัน

**ทำเลที่มีการปรับราคาขึ้นอย่างมาก คือ ดินแดง พหลโยธิน พระโขนง และ ประชาชื่น สำหรับโครงการในส่วนกรุงเทพฯ ชั้นนอกราคาปรับขึ้นไม่มากนักอยู่ที่ประมาณ 8%**

ประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับราคาคอนโดมิเนียม และตลาดคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุน อีกอย่างหนึ่งคือ การกระตุ้นผลประโยชน์จากการลงทุนให้กับนักลงทุน ซึ่งหลายโครงการนำมาใช้เพื่อกระตุ้นยอดขายห้องชุดบางส่วน ซึ่งถือว่าสามารถช่วยผู้ซื้อที่ต้องการลงทุนได้ โดยการให้ผลตอบแทนนั้น จะต้องเป็นโครงการ ที่มีศักยภาพในการปล่อยเช่าจริงเท่านั้น



## แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมปี 2560

สำหรับแนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2560 อุปทานคาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 10% โดยส่วนใหญ่จะเป็นคอนโดมิเนียมในบริเวณรอบๆ กรุงเทพฯ ชั้นใน และกรุงเทพฯ ชั้นนอก ความต้องการห้องชุดจะเติบโตขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกันกับอุปทาน โดยตลาดกรุงเทพฯ ชั้นนอก น่าจะมีโอกาสเติบโตได้ดี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต้นทุนในการพัฒนาโครงการซึ่งจะส่งผลต่อการตั้งราคาขายและความสามารถในการซื้อที่มีอยู่จำกัดของลูกค้ากลุ่มนี้ด้วย ส่วนระดับราคาเฉลี่ยคอนโดมิเนียมน่าจะปรับตัวขึ้นอีกอย่างน้อย 6-7% โดยตลาดคอนโดมิเนียมกลางเมือง น่าจะปรับตัวได้สูงกว่าราคาเฉลี่ยของตลาดรวมอยู่ที่ประมาณ 9-10%

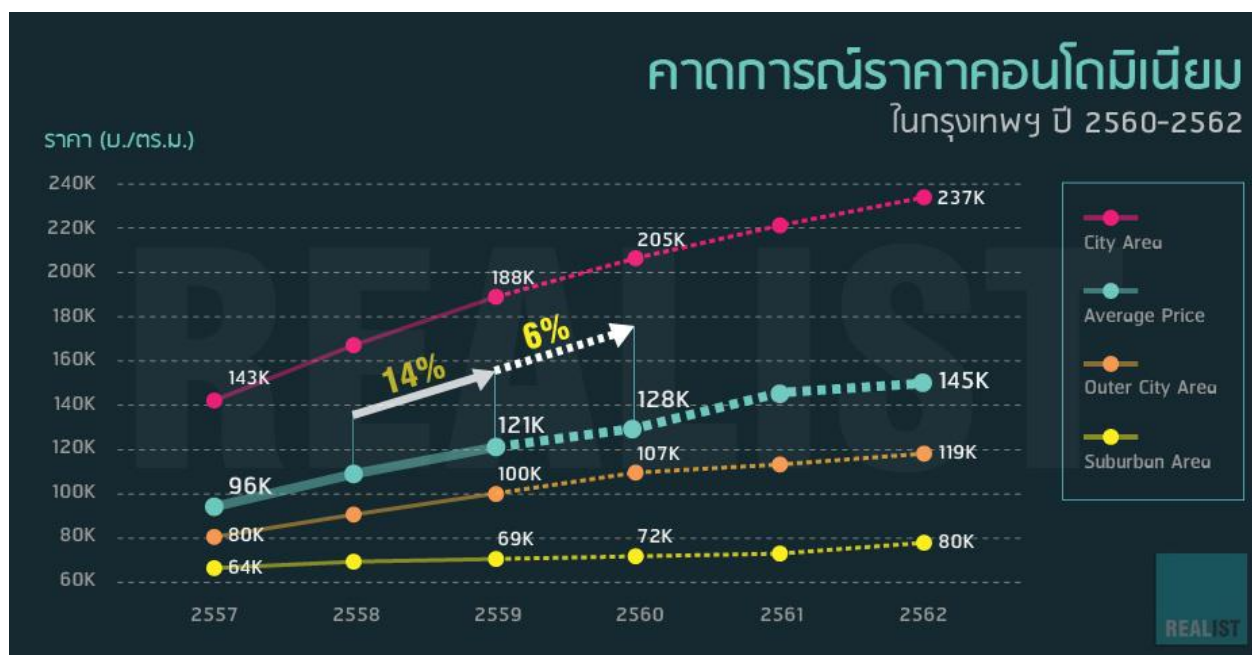
### • แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมแบ่งตาม Segment

แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี2560					
ประเภท (ราคา บ./ตร.ม.)	SUPER LUXURY (>250K)	LUXURY (180K-250K)	HI END MARKET (100K-180K)	MID MARKET (70K-100K)	CITY CONDO (<70K)
อุปสงค์	↑	↔ ↑	↔ ↑	↑	↑
อุปทาน	↑	↑	↑	↑	↑↑
ราคา	↑↑	↑	↑	↑	↔ ↑

**อุปสงค์ (Demand)** มีแนวโน้มสูงขึ้นทุก Segment โดยตลาด Super Luxury, Mid Market และ กลุ่มตลาด City Condo มีแนวโน้มสูงขึ้นมากกว่าตลาด Luxury และ Hi-end ซึ่งมีแนวโน้มเท่าเดิมหรือสูงขึ้น

**อุปทาน (Supply)** มีแนวโน้มสูงขึ้นทุก Segment เช่นกันและในปี 2560 ตลาด City Condo น่าจะมีหลายโครงการเปิดตัวมากกว่า Segment อื่นๆ

**ราคา (Price)** สำหรับตลาด Super Luxury โดยเฉพาะทำเลใจกลางเมืองมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างแน่นอน ส่วนใน Segment อื่นๆ ก็มีแนวโน้มสูงขึ้นเช่นเดียวกัน สำหรับตลาด City Condo ยังคงมีแนวโน้มของระดับราคาเทียบเคียงปี 2559 หรืออาจจะสูงขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากยังคงต้องอยู่ในระดับราคาที่กลุ่มผู้บริโภคระดับล่างเข้าถึงได้



1. ตลาดซูเปอร์ ลักซ์วรี (คอนโดที่มีราคาเฉลี่ยมากกว่า 250,000 บ./ตร.ม.) ยังคงมีคอนโดมิเนียมใหม่จากกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ออกมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งนอกจาก 98 Wireless ที่ทำราคาสูงกว่า 700,000 บ./ตร.ม. แล้ว ปี 2560 คอนโดมิเนียมใหม่ในตลาดซูเปอร์ ลักซ์วรี บางแห่ง น่าจะเปิดราคามากกว่า 450,000 บ./ตร.ม. ซึ่งสำหรับตลาดในกลุ่มนี้ สามารถกล่าวได้ว่า ราคาไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อ ปัจจัยสำคัญ คือ เรื่องของศักยภาพในทำเลและความพรีเมียมของสินค้า

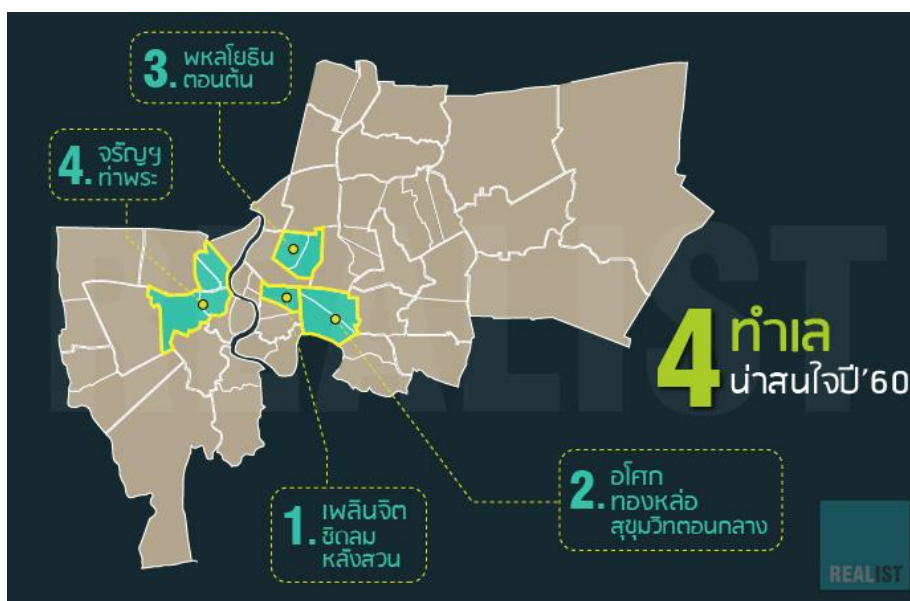
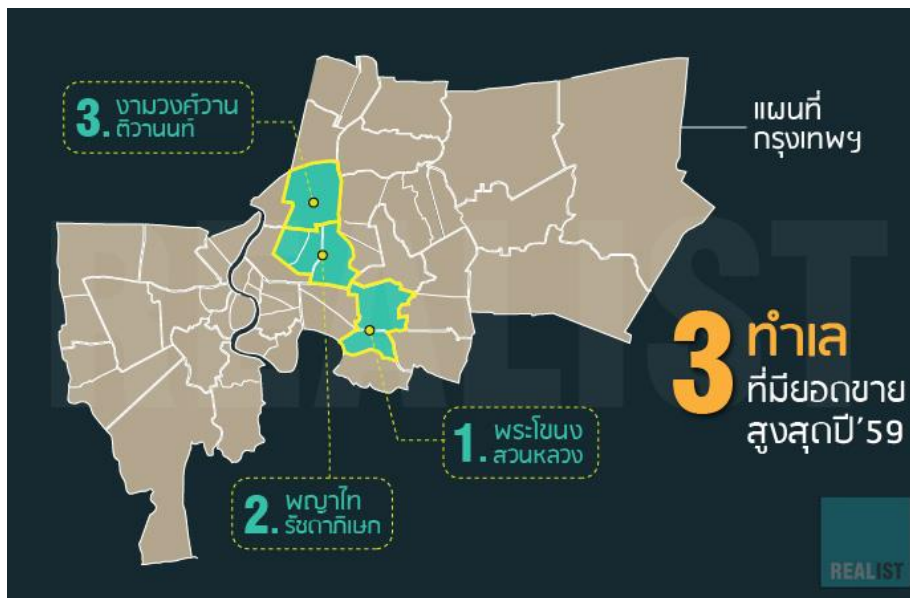
2. ตลาดลักซ์วรี (คอนโดที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 180,000 – 250,000 บ./ตร.ม.) ปัจจัยสำคัญ คือ ราคาและความคุ้มค่าของสินค้า ยังคงมีความสำคัญนอกเหนือไปจากทำเล กลุ่มผู้ซื้อคอนโดระดับไฮเอนด์ เป็นกลุ่มที่เคยมีที่บ้านหลังแรกมาแล้วทั้งสิ้น เพราะฉะนั้น การซื้อบ้านหลังที่สองเพื่อเก็บไว้ลงทุน และเป็นที่อยู่อาศัยนั้น จะเลือกทำเลที่คุ้นเคย และห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ได้จริงเท่านั้น

3. ตลาดไฮเอนด์ (คอนโดมิเนียมที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 100,000 – 170,000 บ./ตร.ม.) ปี 2559 ตลาดคอนโดมิเนียมไฮเอนด์ ที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงไปได้ค่อนข้างดี ส่วนหนึ่งก็เนื่องมาจากการที่ผู้ประกอบการมีกลุ่มลูกค้านักลงทุนต่อเนื่อง และมีช่องทางที่ช่วยขายสินค้านี้ให้นักลงทุนได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม ตลาดกลุ่มนี้น่าจะยังเป็นที่ต้องจับตาในปี 2560 ว่ายังมีความต้องการต่อเนื่องหรือไม่

4. ตลาดคอนโดระดับกลาง (คอนโดที่มีราคาเฉลี่ยระหว่าง 70,000-100,000 บ./ตร.ม.) และ 5. ตลาดซิตีคอนโด (คอนโดที่มีราคาเฉลี่ยต่ำกว่า 70,000 บ./ตร.ม.) ในแต่ละทำเลมีราคาและความต้องการแตกต่างกันไป แต่ราคาต่อหน่วยและความคุ้มค่าก็ยังคงเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อคอนโดในระดับนี้ ส่งผลให้ราคาปรับตัวสูงขึ้นได้ไม่มากนัก ทั้งนี้ เมื่อต้นทุนสูงขึ้น ขนาดห้องจึงกลับมาเป็นปัจจัยสำคัญ ในการพัฒนาสินค้าให้มีความเหมาะสมกับระดับราคาของกลุ่มนี้รับได้

## • ทำเลคอนโดมิเนียมที่น่าสนใจ

ในปี 2559 คอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่ในตลาดมียอดขายเฉลี่ยอยู่ที่ 64% ทั้งนี้ทำเลที่มียอดขายสูงสุด 3 ทำเลคือ 1. พระโขนง สวนหลวง 2. พญาไท รัชดาภิเษก 3. งามวงศ์วาน ดิوانนท์



ส่วนในปี 2560 ทำเลที่น่าสนใจมี 4 ทำเลคือ

1. บริเวณ เฟลินจิต/ ซิตลม/ หลังสวน ทิศทางการพัฒนาคอนโดในระดับพรีเมียม กลุ่มเป้าหมายระดับ high-end ทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ

**2. บริเวณ โอโตก/ทองหล่อ/สุขุมวิท 39-49** ทำเลในข้อ 1 และ 2 เป็น 2 ทำเลหลักที่น่าจะออกมาแข่งขันกันหลายโครงการในกลุ่มซูเปอร์ ลักซ์วรี ซึ่งมีปัจจัยบวกจากการที่มีนักลงทุนต่างชาติสนใจซื้ออสังหาฯ ในกรุงเทพฯ เพื่อลงทุนระยะยาวมากขึ้น

**3. บริเวณ พหลโยธินตอนต้น** เป็นอีกหนึ่งโซนที่ถือว่าบูมเจียบๆ มาต่อเนื่อง เนื่องจากโซนอนุสาวรีย์-สะพานควาย-หมอชิต เป็นย่านชุมชนขนาดใหญ่ที่มีครอบครัวขยายค่อนข้างมาก มีแหล่งงานทั้งจากบริษัทขนาดเล็กและบริษัทขนาดใหญ่จำนวนมาก และโดยที่ตั้งของทำเลถือว่าอยู่ใกล้ใจกลางเมืองมากอีกด้วย

**4. บริเวณ จรัญสนิทวงศ์ ท่าพระ ท่าเลเกาะรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย**ที่กำลังก่อสร้างอยู่มี 2 โซน คือ โซนบางซื่อ-ท่าพระ และโซนหัวลำโพง-บางแค ซึ่งตลอดทั้งสองโซนได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่อง ปัจจัยบวกของโซนนี้คือการก่อสร้างคืบหน้าไปมาก

ในส่วนของผู้ประกอบการ บางส่วนได้มีการชะลอการเปิดโครงการใหม่จากช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2559 มาเป็นต้นปี 2560 ซึ่งส่งผลให้ความคึกคักของตลาด และโครงการใหม่ๆ จะได้เห็นตั้งแต่เดือนมกราคม 2560 อย่างแน่นอน สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่ การพัฒนาโครงการจะยังคงมีให้เห็นอย่างต่อเนื่องตามเป้าหมายการเติบโตของบริษัท ในขณะที่ผู้ประกอบการขนาดกลางบางเจ้า เริ่มปรับตัวลดการพัฒนาโครงการใหม่ลงบ้าง แต่หันมาเน้นการพัฒนาคุณภาพสินค้า และการก่อสร้างให้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ เราจะได้เห็นบริษัทขนาดกลางมีการรวมทุนกับต่างชาติ เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งทางการเงินและการลงทุน และนำเอาเทคโนโลยีมาพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพดียิ่งขึ้น

ในช่วงปีที่ผ่านมาโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ก็เป็นรูปธรรมมากขึ้น และจะเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยส่งเสริมตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้มีการเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ในปี 2560





## แนวโน้มนิคมตลาดบ้านแนวราบปี 2560



ภาพจากโครงการฮาบีเทีย พาร์ค เทียนทะเล 28



ภาพจากโครงการบ้านกลางเมือง งามวงศ์วาน

สำหรับตลาดบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ ราคาสูงในทำเลใจกลางเมืองยังคงเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ศักยภาพของทำเลและความพรีเมียมของสินค้าเป็นปัจจัยหลักที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จเช่นเดียวกับคอนโดในระดับซูเปอร์ ลักซ์วรี ที่ราคาไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจมากเท่ากับฟังก์ชันการใช้งานและความหรูหราที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนกลุ่มนี้ได้

**ตลาดบ้านเดี่ยวในระดับราคา 5-10 ลบ.** ในทำเลที่สามารถเข้าเมืองได้สะดวกจะยังเติบโตต่อเนื่อง ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์บริเวณรอบใจกลางเมืองในระดับราคาเดียวกันก็น่าจับตามอง เนื่องจากกลุ่มผู้บริโภคกลุ่มนี้ เป็นกลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ค่อนข้างมั่นคง และมองหาที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าสำหรับครอบครัว

**สำหรับทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาต่ำกว่า 3 ลบ.** มีฐานลูกค้าค่อนข้างกว้าง โอกาสในการเติบโตยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง เช่นเดียวกับตลาด ซิตีคอนโดซึ่งเป็นราคาสินค้าที่จับต้องได้และคุ้มค่า โดยหนี้สินครัวเรือนและความสามารถในการกู้เงิน เป็นตัวแปรสำคัญที่จะทำให้สินค้าประเภทนี้ประสบความสำเร็จในตลาดปีหน้า

ขอบคุณข้อมูลจาก: [www.realist.co.th](http://www.realist.co.th)