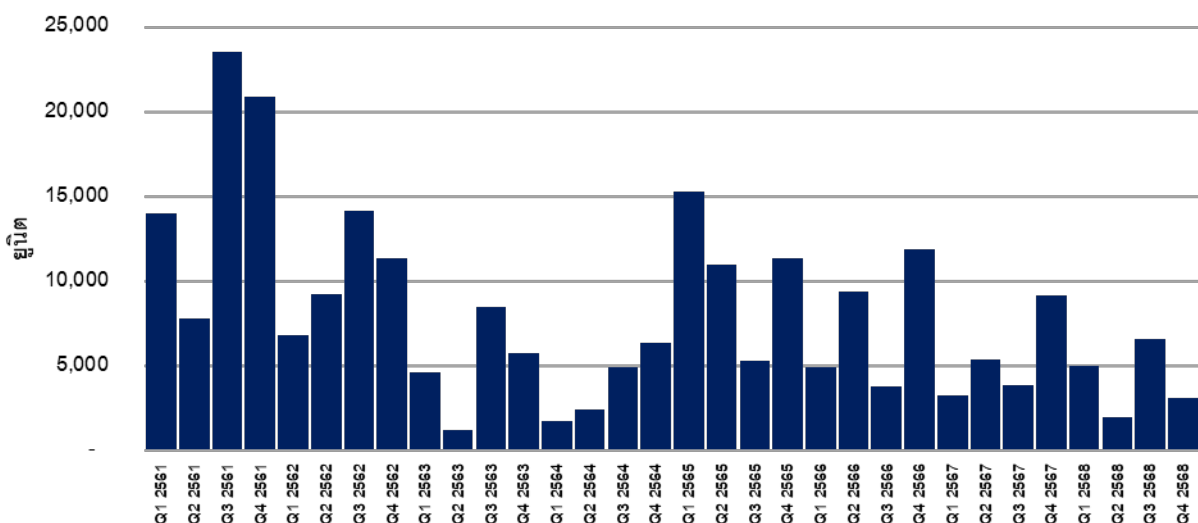


คushman แอนด์ เวคฟิลด์ (ประเทศไทย) คาดการณ์ตลาดคอนโดปี 2569 เปิดใหม่ไม่เกิน 15,000 ยูนิต ผู้ประกอบการลดการเปิดโครงการลง เน้นระบายสต็อก

ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2568 เป็นอีกปีที่เห็นการชะลอตัวของโครงการใหม่แบบชัดเจน โดยทั้งปีมีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 16,408 ยูนิต และในไตรมาส 4/2568 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 3,100 ยูนิต ลดลงประมาณ 56% จากไตรมาสก่อนหน้า (Q3/2568) ตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ยังชะลอตัว ซึ่งปีที่ผ่านมารัฐบาลก็ไม่มีนโยบายหรือมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ชัดเจนออกมา มีเพียงเรื่อง การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และลดจำนองกับสถาบันการเงิน ที่ออกมาก่อนหน้านี้เท่านั้น ผู้ประกอบการพยายามเรียกร้องกับรัฐบาลมาตลอด แล้วมาเจอ เรื่อง อุทกภัยเกือบทุกภาคของประเทศไทย ทำให้ความสำคัญในเรื่องอื่นๆ กลายเป็นเรื่องรอง และหลังจากนั้นก็ยุบสภา รอการเลือกตั้งใหม่ต้นปี 2569

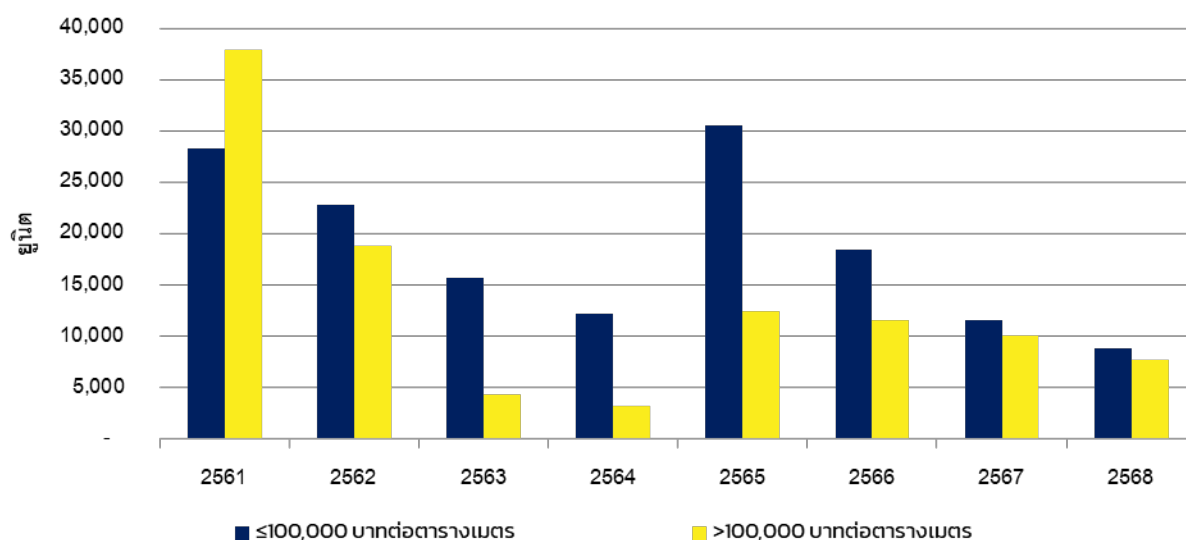
คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร รายไตรมาส



ที่มา: ฝ่ายวิจัย และที่ปรึกษา คushman แอนด์ เวคฟิลด์ ประเทศไทย

นายสุรเชษฐ กองชีพ หัวหน้าฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท คushman แอนด์ เวคฟิลด์ (ประเทศไทย) จำกัดเปิดเผยว่าคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปี 2568 มีราคาขายที่มากกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากขึ้น และมีหลายโครงการที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร นอกจากนี้ ยังมีโครงการราคาแพงที่รอการเปิดขายอีกในปี 2569 ซึ่งเริ่มมีการประชาสัมพันธ์ออกมาบ้างแล้วในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 ผู้ประกอบการเลือกที่จะเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมลดแบบชัดเจน เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เพราะกำลังซื้อลดลงมาก อีกทั้งผู้ประกอบการพยายามปิดการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วมากกว่าการเปิดขายโครงการใหม่ ซึ่งอาจจะมีการลดราคาหรือลดกำไรลงบ้าง เพื่อปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ได้มากที่สุดภายในปี 2568 จึงมีผลให้รายได้และกำไรของผู้ประกอบการลดลง แต่ก็ยังไม่ขาดทุน หรือ มีรายได้ติดลบ มีแค่ในส่วนของกำไรที่น้อยลงเท่านั้นแต่ก็ยังกำไรอยู่

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร แยกตามระดับราคา



ที่มา: ฝ่ายวิจัย และที่ปรึกษา คushman แอนด์ เวคฟิลด์ ประเทศไทย

ปี 2569 อาจจะเป็นอีกปีที่ผู้ประกอบการเลือกที่จะระบายสต็อกมากกว่าการเปิดขายโครงการใหม่แบบจริงจัง เพราะดูจากสถานการณ์ที่เกี่ยวกับเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศไทย รวมไปถึงทิศทางความขัดแย้งในแต่ละภูมิภาคแล้ว ปี 2569 คงเป็นอีกปีที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยคงไม่ได้ดีขึ้นแบบก้าวกระโดด ภาคการท่องเที่ยวคงดีกว่าปี 2568 นักท่องเที่ยวจีนอาจจะกลับมาประเทศไทยมากขึ้น กระแสด้านลบลดลงแบบชัดเจน และความขัดแย้งกับญี่ปุ่นทำให้นักท่องเที่ยวชาวจีนอาจจะกลับมาเที่ยวประเทศไทยมากขึ้น แม้ว่าต้องแข่งขันกับเวียดนามก็ตาม การเปิดขายโครงการใหม่ทั้งบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมอาจจะไม่แตกต่างจากปี 2568 ที่ผ่านมามากนัก โดยที่น่าสนใจ คือ โครงการที่มีราคาขายมากกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไปอาจจะมีจำนวนมากขึ้น แต่ที่เห็นได้แน่นอนเลย คือ ผู้ประกอบการยังคงลดสัดส่วนโครงการคอนโดมิเนียม หรือบ้านจัดสรรราคาไม่แพงลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาที่ผ่านมา

ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา เห็นได้ชัดเจนว่ามีชาวต่างชาติเข้ามาเป็นหนึ่งในกลุ่มผู้ซื้อขนาดใหญ่โดยเฉพาะชาวจีน และเห็นได้ชัดเจนในตลาดคอนโดมิเนียมที่จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการมีการขายให้กลุ่มผู้ซื้อชาวจีนโดยตรง หรือมีการขายแบบปักล๊อตให้กับตัวแทนนายหน้าในการนำไปเสนอขายต่อให้กับกลุ่มผู้ซื้อชาวจีน ซึ่งเป็นการยืนยันถึงความสำคัญของกลุ่มผู้ซื้อชาวจีนในตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2569 อาจจะยังต้องพึ่งพากำลังซื้อต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนต่อเนื่อง เพราะกำลังซื้อคนไทยอาจจะไม่เพียงพอในการขับเคลื่อนตลาด ซึ่งช่วงตั้งแต่ 2566 เป็นต้นมา การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในประเทศไทย อยู่ในระดับที่ค่อนข้างคงที่มีการเปลี่ยนแปลงในแต่ละไตรมาสไม่มากนัก โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงระหว่าง 3,300 – 3,900 ยูนิตต่อไตรมาส มากน้อยสลับกันไป

โครงการคอนโดมิเนียมอาจจะมีการเปิดขายใหม่ไม่มากนักในปี 2569 โดยคาดว่าจะมีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ไม่เกิน 15,000 ยูนิตเท่านั้น ผู้ประกอบการจะให้ความสำคัญกับโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น โดยโครงการบ้านจัดสรรอาจจะพยายามหากลุ่มลูกค้าที่จำเพาะเจาะจงมากขึ้น ขนาดโครงการอาจจะไม่ได้ใหญ่มากเน้นปิดการขายเร็ว รวมไปถึงโครงการคอนโดมิเนียมที่อาจจะมีหลายระดับราคาเช่นเดิม เพียงแต่ผู้ประกอบการบางรายอาจจะเน้นไปที่ระดับราคาขายมากกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากขึ้น ไม่เน้นโครงการที่จับกลุ่มลูกค้าระดับกลางลงไปมากเท่าไร หรือถ้าเป็นโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่านี้ก็ต้องมั่นใจทั้งในเรื่องของยอดขายว่าจะสูงหรือสามารถปิดการขายได้ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการจะใช้ข้อมูลที่มีเพื่อนำมาใช้ทางการตลาดหรือประกอบการพัฒนาโครงการ ไม่ได้เปิดขายโครงการแบบตามๆ กันไปในทำเลใดทำเลหนึ่งแบบที่เคยเป็นก่อนหน้านี้ อาจจะเคยเห็นภาพทำเลที่มีโครงการเปิดขายใหม่ในเวลาใกล้เคียงกัน อีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ต้องมีค่าใช้จ่ายเยอะในการดูแลหรือบำรุงรักษาในระยะยาวอาจจะมีน้อยลง

สิ่งที่ต้องจับตามองในตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเป็นเรื่องของหนี้ครัวเรือนที่มีผลต่อการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมถึงการใช้จ่ายของคนไทยในระยะยาว ประกอบกับ สถานการณ์ทางการเมืองหลังการเลือกตั้งที่อาจจะใช้เวลาในการจัดตั้งรัฐบาลพอสมควร นโยบายรัฐบาลใหม่จะออกมาในทิศทางใดหรือจะมีผลต่อการกระตุ้นเศรษฐกิจหรือไม่ยังไม่ทราบแน่ชัด ดังนั้นเศรษฐกิจคงยังไม่ดีขึ้นในปี 2569 และจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย อาจจะเป็นปีที่แทบไม่มีการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยเลย หรืออาจจะเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีกว่าปี 2568 ที่ผ่านมามากนัก ผู้ประกอบการบางรายอาจจะไม่มีการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมเลยก็เป็นไปได้ แต่อาจจะต้องดูทิศทางช่วงไตรมาส 1/2569 หลังการเลือกตั้งอีกครั้ง รวมไปถึงยังต้องดูปัจจัยต่างๆ อีกหลายอย่างที่จะเกิดขึ้นภายในปี 2569

=====

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

ที่ปรึกษาด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด

ธันวา หมายนาถ (วา) 083 554 9826

Email: admin@prop2morrow.com

หัวหน้าฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา คุณแมน แอนด์ เวคฟิลด์ ประเทศไทย

สุรเชษฐ กองชีพ โทร: 0860142828

Email: Surachet.kon@cushwake.com