



โดย... **วสันต์ คงจันทร์**
รองกรรมการผู้จัดการ
บจก.เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
www.area.co.th

สถานการณ์ล่าสุด ซีทีคอนโดฯ ณ มกราคม 2550 ล้นตลาดหรือไม่ล้น ???

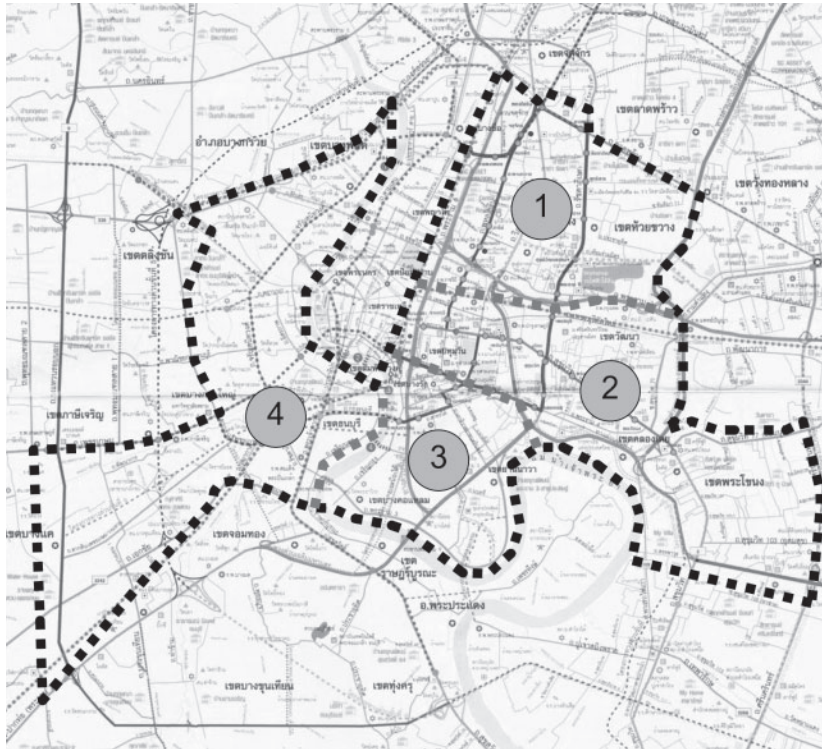
นับจากต้นปี 2549 เป็นต้นมา ท่ามกลางภาวะความวุ่นวายทางการเมือง การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นส่งผลต่อภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ชะลอตัวลง แต่อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลกลางเมือง กลับเติบโตสวนกระแสโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมระดับราคา 1.0 - 3.0 ล้านบาท ตามแนวรถไฟฟ้า 2 สายเปิดบริการในปัจจุบัน คือ รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ (บีทีเอส) และรถไฟฟ้าเฉลิมรัชมงคล (รถไฟใต้ดิน) ได้เริ่มเปิดขายกันอย่างคึกคักและได้รับการตอบสนองจากผู้ซื้อเป็นอย่างดี นำร่องมาด้วยโครงการ “คอนโดวัน” ของพลัสพร็อพเพอร์ตี้ ที่เปิดขายคอนโดมิเนียม 1.0 ล้านต้นๆ พร้อมกันถึง 6 โครงการและขายได้หมดภายในวันเดียว เป็นการจุดประกายให้มีการพัฒนาคอนโดมิเนียมกลางเมืองกันอย่างต่อเนื่องและขายดิบขายดีกันแทบทุกราย และยังคงร้อนแรงต่อเนื่องมาจนถึงวันนี้ นับได้ถึง 152 โครงการ จำนวน 44,975 หน่วย โดยถ้านับเฉพาะในปี 2549 ปีเดียวจำนวน 17,304 หน่วยเข้าไปแล้ว โดยผู้ประกอบการต่างๆ ต่างพากันแย่งเค้กก้อนนี้กันอย่างคึกคัก ทั้งเจ้าตลาด เจ้าเก่า เจ้าใหม่ ยักษ์ใหญ่ ต่างพากันลุยขายลุยพัฒนากันขนานใหญ่ และในปี 2550 นับเฉพาะที่มีข่าวออกมาแล้วประมาณ 26,070 หน่วย จนปรมาจารย์หลายท่านในวงการได้เริ่มเป็นห่วง และให้ทัศนะว่าอาจจะเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด (over supply) หรือไม่ แต่ก็ยังไม่อาจหยุดความร้อนแรงลงไปได้ เงามาตุข้อเท็จจริงกันครับ ว่าสถานการณ์จริงนั้นเป็นอย่างไรกันแน่

ภาพรวมการขายคอนโดมิเนียมกลางเมือง

ผมเริ่มต้นด้วยข้อมูลการขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองในภาพรวมทั้งหมดกันก่อน จากนั้นค่อยพิจารณาลึกลงไปยังรายทำเล ระดับราคา เป็นลำดับดังนี้ครับ

รูปภาพที่ 1 : แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียม 4 ทำเลหลัก

ภาพรวมของอาคารชุดในเขตกรุงเทพฯชั้นใน



ทำเลสำคัญ

1. รัชดา - ลาดพร้าว - พหลโยธิน
2. เพลินจิต - สุขุมวิท
3. สีลม - พระราม 3
4. ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา

ตารางที่ 1 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองในเขตกรุงเทพฯ แยกตามทำเลหลัก ณ สิ้นปี 48

ทำเล	จำนวนโครงการ	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
รัชดา - ลาดพร้าว - พหลโยธิน	22	9,181	33%	7,371	1,810	20%	91	-
เพลินจิต - สุขุมวิท	41	8,523	31%	6,663	1,860	22%	23	-
สีลม - พระราม 3	26	7,856	28%	5,326	2,530	32%	14	-
ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา	8	2,111	8%	1,701	410	19%	7	-
รวม	97	27,671	100%	21,061	6,610	24%	34	-

ตารางที่ 2 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองในเขตกรุงเทพฯ แยกตามทำเลหลัก ณ กลางปี 49

ทำเล	จำนวนโครงการ	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
รัชดา - ลาดพร้าว - พหลโยธิน	25	6,968	21%	5,842	1,126	16%	69	75
เพลินจิต - สุขุมวิท	61	13,705	41%	11,205	2,500	18%	21	44
สีลม - พระราม 3	30	8,643	26%	6,121	2,522	29%	6	8
ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา	7	4,191	13%	2,307	1,884	45%	131	131
รวม	123	33,507	100%	25,475	8,032	24%	57	65

ตารางที่ 3 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองในเขตกรุงเทพฯ แยกตามทำเลหลัก ณ สิ้นปี 49

ทำเล	จำนวนโครงการ	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
รัชดา - ลาดพร้าว - พหลโยธิน	36	11,074	25%	9,757	1,317	12%	50	53
เพลินจิต - สุขุมวิท	75	18,402	41%	14,904	3,558	19%	17	29
สีลม - พระราม 3	33	10,109	22%	7,319	2,790	28%	6	7
ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา	8	5,390	12%	3,675	1,715	32%	63	96
รวม	152	44,975	100%	35,655	9,380	21%	34	46

จากตารางแสดงภาวะตลาดคอนโดมิเนียมกลางเมืองที่ขายอยู่แต่ละช่วงเวลา (ทุก 6 เดือน) โดยย้อนหลังไปเมื่อสิ้นปี 2548 ต่อมาในกลางปี 2549 และล่าสุดเมื่อสิ้นปี 2549 ที่ผ่านมา สรุปการเปลี่ยนแปลงเป็นตารางดังนี้

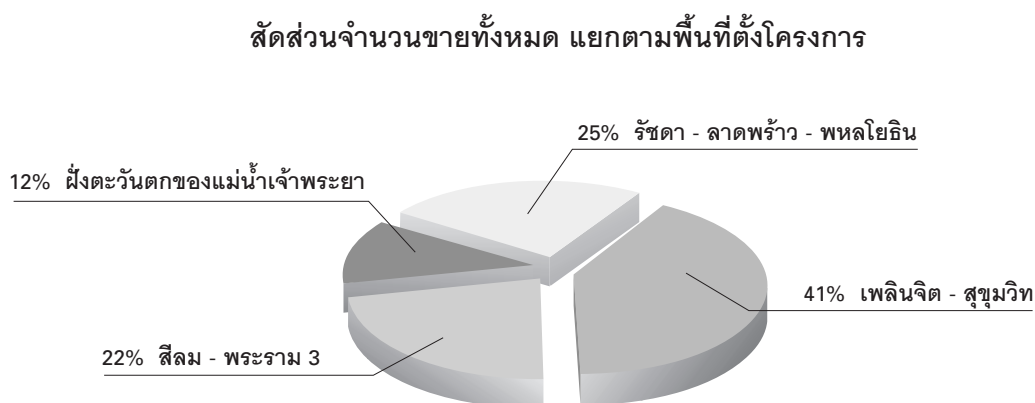
ตารางที่ 4 : การเปลี่ยนแปลงการขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองเปรียบเทียบ ณ สิ้นปี 48, กลางปี 49 และล่าสุด ณ สิ้นปี 49

ลำดับ	เปรียบเทียบ	ณ สิ้นปี 48	ณ กลางปี 49			ณ สิ้นปี 49			
		จำนวน	จำนวน	เพิ่มขึ้น 6 เดือน	% เปลี่ยนแปลง	จำนวน	เพิ่มขึ้น 6 เดือน	% เปลี่ยนแปลง	เพิ่มขึ้น ทั้งปี 49
1	จำนวนโครงการ	97	123	26	27%	152	29	24%	55
2	จำนวนหน่วยขาย	27,671	33,507	5,836	21%	44,975	11,468	34%	17,304
3	หน่วยที่ขายได้	21,061	25,475	4,414	21%	35,655	10,180	40%	14,594
4	หน่วยคงเหลือ	6,610	8,032	1,422	22%	9,380	1,348	17%	2,770
5	ยอดขายเฉลี่ยต่อเดือน (6 เดือน)	34	57	23	68%	27	(30)	-53%	(7)

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าสถานการณ์ล่าสุด ณ สิ้นปี 49 ของคอนโดมิเนียมกลางเมืองโดยรวม มีหน่วยขายรวม 44,975 หน่วย ขายได้แล้วถึง 79% จำนวน 35,655 หน่วย คงเหลือ 9,380 หน่วย (ตารางที่ 3) โดยถ้านับเฉพาะในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา มีจำนวนหน่วยขายเข้ามาในตลาดประมาณ 17,304 หน่วย และขายได้ในปี 49 จำนวน 14,594 หน่วย (ตารางที่ 4) และมียอดขายทั้งปีเฉลี่ย 46 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ (ตารางที่ 3) แต่การขายในครึ่งปีหลังของปี 49 (ขายได้เฉลี่ย 34 หน่วย - ตารางที่ 3 ยอดขาย 6 เดือน) จะขายได้ช้าลงเมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกประมาณ 27% (ขายได้เฉลี่ย 57 หน่วย - ตารางที่ 2 ยอดขาย 6 เดือน) และการขายเท่ากับครึ่งปีหลังของปี 48 ที่ขายได้เฉลี่ย 34 หน่วย (ตารางที่ 1)

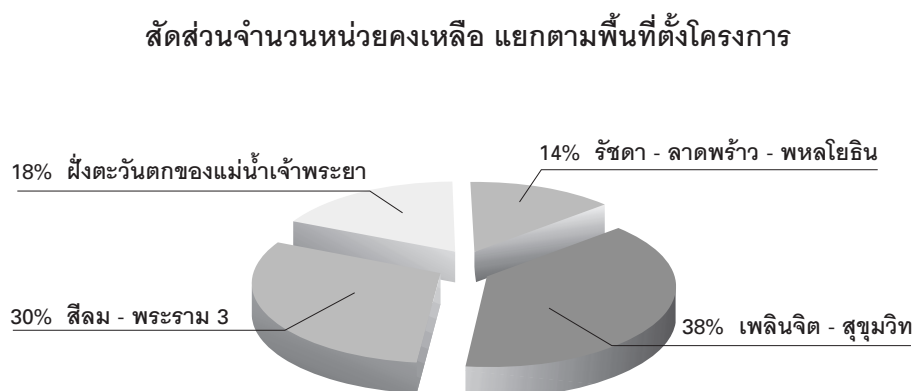
หากพิจารณาตามทำเล คอนโดมิเนียมกลางเมืองส่วนใหญ่จะขายดี โดยทำเลที่ขายดีที่สุดในช่วงปี 49 คือ ทำเลฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา (แถวสาทรตัดใหม่ เจริญนคร คลองสาน) ขายได้เฉลี่ยทั้งปีถึง 96 หน่วยต่อเดือน ต่อโครงการ แม้มีหน่วยขายไม่มากนัก (12% ของทั้งหมด) รองลงมาคือ ทำเลย่านรัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน ที่มีหน่วยขายสูง (25% ของทั้งหมด) ที่ขายได้เฉลี่ยทั้งปี 53 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ และทำเลเพลินจิต - สุขุมวิท ที่มีหน่วยขายสูงสุด (41% ของทั้งหมด) ขายได้เฉลี่ยทั้งปี 29 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ ยกเว้นทำเลสีลม - พระรามที่ 3 ที่มีหน่วยขายใกล้เคียงกับย่านรัชดาฯ (22% ของทั้งหมด) ขายได้น้อยมากเพียง 7 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการเท่านั้น อาจเนื่องจากที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่ไม่ติดกับแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและราคาขายต่อหน่วยจะสูงกว่าถ้าเทียบกับย่านรัชดาฯ และถ้าจะเทียบกับย่านสุขุมวิท - เพลินจิต ที่ทำเลที่ตั้งย่านนี้จะดีกว่าเนื่องจากไม่ได้เป็นศูนย์ธุรกิจและที่ตั้งโครงการห่างจากแนวรถไฟฟ้าเช่นกัน

รูปภาพที่ 2 : สัดส่วนหน่วยขายคอนโดมิเนียมกลางเมือง แยกตามทำเลที่ตั้งโครงการ ณ สิ้นปี 49



โดยอุปทานคงเหลือ ณ สิ้นปี 2549 จำนวนประมาณ 9,380 หน่วย ทำเลย่านรัชดาฯ มีหน่วยขายคงเหลือน้อยที่สุดเพียง 1,317 หน่วยเท่านั้น รองลงมาคือ ทำเลฝั่งตะวันตกของแม่น้ำ เหลือ 1,715 หน่วย ในขณะที่ทำเลสีลม - พระรามที่ 3 คงเหลือ 2,790 หน่วย และทำเลสุขุมวิท - เพลินจิต คงเหลือ 3,558 หน่วย (ตารางที่ 3)

รูปภาพที่ 3 : แสดงหน่วยขายคงเหลือของคอนโดมิเนียมกลางเมือง แยกตามทำเลที่ตั้งโครงการ ณ สิ้นปี 49



ต่อไปมาพิจารณาแยกตามระดับราคาขาย ขนาดของห้องชุดที่ขาย และราคาขายต่อตารางเมตร แสดงเป็นลำดับตามตารางที่ 5, 6 และ 7 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 : กวาระการขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองในเขตกรุงเทพฯ แยกตามระดับราคา ล่าสุด ณ สิ้นปี 49

ระดับราคา (ลบ.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 1.000	1,273	3%	1,162	111	91%	9%	2	3
1.001 - 2.000	16,828	37%	13,368	3,460	79%	21%	19	49
2.001 - 3.000	7,898	18%	6,466	1,432	82%	18%	14	26
3.001 - 5.000	8,794	20%	7,297	1,557	83%	18%	21	24
5.001 - 10.000	7,058	16%	5,408	1,650	77%	23%	5	6
10.001 - 20.000	1,922	4%	1,220	702	63%	37%	2	3
> 20.000	1,202	3%	734	468	61%	39%	0	1
รวม	44,975	100%	35,655	9,380	79%	21%	34	46

ตารางที่ 6 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองในเขตกรุงเทพฯ แยกตามขนาดห้องชุด ล่าสุด ณ สิ้นปี 2549

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 30	2,988	7%	2,085	903	70%	30%	3	7
30 - 40	13,473	30%	11,299	2,174	84%	16%	29	65
41 - 60	13,761	31%	11,035	2,786	80%	20%	16	24
61 - 80	5,499	12%	4,319	1,180	79%	21%	5	7
81 - 100	4,332	10%	3,400	932	78%	22%	2	2
100 - 200	3,939	9%	2,859	1,080	73%	27%	1	2
> 200	983	2%	658	325	67%	33%	0	1
รวม	44,975	100%	35,655	9,380	79%	21%	34	46

ตารางที่ 7 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองในเขตกรุงเทพฯ แยกตามราคาขายต่อตารางเมตร ล่าสุด ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 30,000	1,288	3%	1,286	2	100%	0%	0	1
30,001 - 40,000	6,795	15%	6,059	736	89%	11%	2	12
40,001 - 50,000	11,587	26%	8,192	3,395	71%	29%	26	49
50,001 - 60,000	9,531	21%	8,092	1,439	85%	15%	5	31
60,001 - 70,000	4,616	10%	4,084	532	88%	12%	42	44
70,001 - 100,000	8,885	20%	6,366	2,579	72%	29%	12	13
> 100,000	2,273	5%	1,576	697	69%	31%	1	3
รวม	44,975	100%	35,655	9,380	79%	21%	34	46

จากตารางที่ 5 - 7 ข้างต้นจะเห็นได้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมที่ขายอยู่ส่วนใหญ่จะมี “ระดับราคา” ในช่วง 1.0 - 10.0 ล้านบาท (90% ของทั้งหมด) โดยระดับราคาที่มีปริมาณหน่วยขายสูงที่สุด คือ 1.0 - 2.0 ล้านบาท (37%) โดยระดับราคาที่ขายดีที่สุด คือ 1.0 - 2.0 ล้านบาทเช่นกัน โดยขายได้เฉลี่ยถึง 49 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ แต่ก็เป็นระดับราคาที่มีอุปทานคงเหลือสูงสุด 3,450 หน่วย และเนื่องจากการขายดีมากๆ นั้นเอง ทำให้มีการเปิดขายกันมากจนทำให้มีปริมาณอุปทานคงเหลือสูงกว่าระดับราคาอื่นๆ ถึง 2 เท่า ตามตารางที่ 5

ในขณะที่ “ขนาดห้องชุด” ที่มีปริมาณการขายสูงกว่าขนาดอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัดคือ ขนาด 30 - 40 ตารางเมตร และ 41 - 60 ตารางเมตร และก็ขายดี โดยห้องชุดขนาด 30 - 40 ตารางเมตร ขายดีที่สุดที่ 65 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ ส่วนขนาด 41 - 60 ตารางเมตรขายได้น้อยกว่าที่ 24 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ

ส่วน “ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร” ที่มีการขายกระจายตัวไปตั้งแต่ระดับราคาตารางเมตรละ 30,000 - 60,000 บาทโดยที่ขายดีที่สุด คือ ตารางเมตรละ 40,001 - 50,000 บาท (ราคารวม 1.2 - 2.0 ล้านบาท) ซึ่งมียอดขายเฉลี่ยถึง 49 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ

โดยสรุปแล้วคอนโดมิเนียมกลางเมืองที่ขายดี คือ คอนโดฯ ระดับราคา 1.0 - 2.0 ล้านบาท ขนาดห้องชุดขาย 30 - 40 ตารางเมตร และราคาต่อตารางเมตร 40,001 - 50,000 บาท เป็นหลัก โดยทำเลที่ขายดีที่สุด คือ ทำเลฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา รองลงมา คือ ทำเลย่านรัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน และเพลินจิต - สุขุมวิท โดยมีรถไฟฟ้าเป็นปัจจัยสำคัญ โดยเฉพาะทำเลสุดเส้นทางรถไฟฟ้า เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดินในการพัฒนาโครงการต่ำสุด ทำให้สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับราคา 1.0 - 2.0 ล้านบาทได้ โดยถ้าราคาที่ดินสูงอย่างย่านเพลินจิต สีลม สาทร คงไม่อาจพัฒนาระดับราคานี้ได้ เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดินที่สูงกว่ามาก

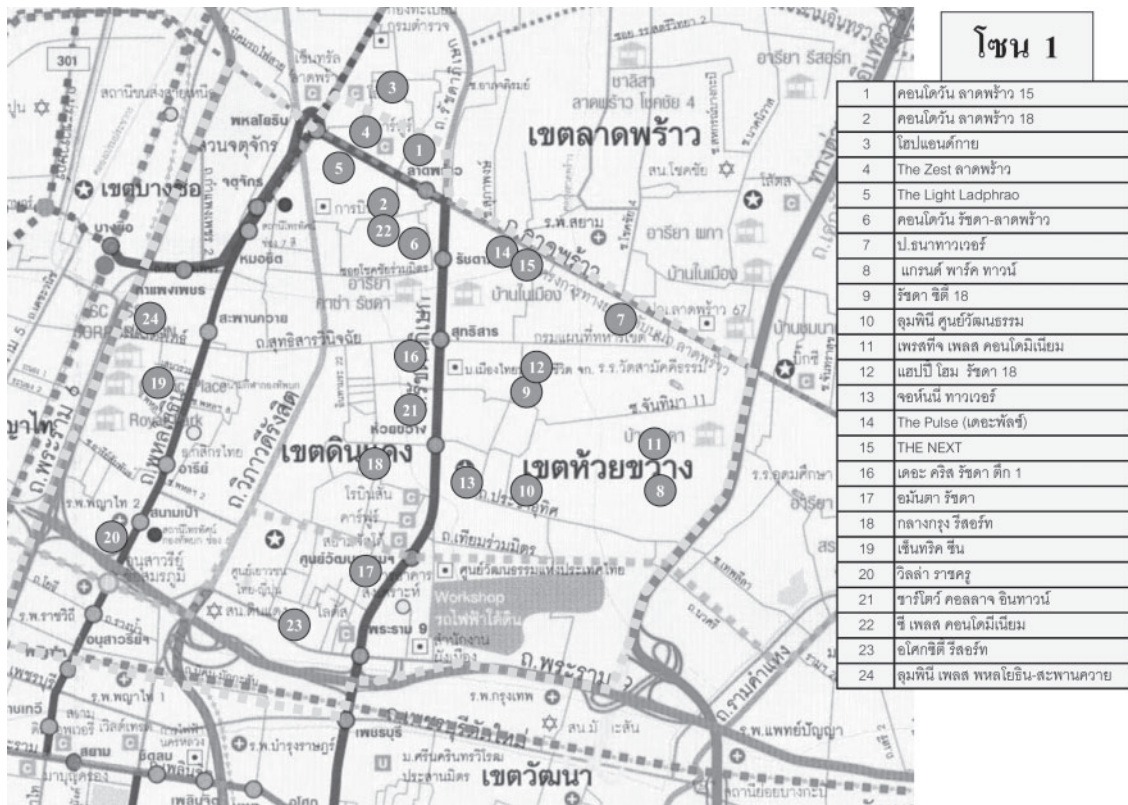
สถานการณ์รายทำเล 1 : รัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน

ที่นี้มาดูกันเป็นรายทำเล ไล่ตั้งแต่ทำเล รัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน ซึ่งมีโครงการคอนโดมิเนียมขายอยู่ ณ สิ้นปี 49 รวม 36 โครงการ จำนวน 11,074 หน่วย (25% ของทั้งหมด) โดยขายได้แล้ว 9,757 หน่วย (88%) ดังนี้

รูปภาพที่ 4 : แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมย่านรัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน

ทำเลย่านรัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน

แผนที่ตั้งโครงการ



ตารางที่ 8 : ภาพการขยายคอนโดมิเนียม ทำเลรัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน แยกตามระดับราคา ณ สิ้นปี 49

ระดับราคา (ลป.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 1.000	489	4%	378	111	77%	23%	4	7
1.001 - 2.000	5,886	53%	5,449	437	93%	7%	50	58
2.001 - 3.000	2,925	26%	2,546	379	87%	13%	28	31
3.001 - 5.000	1,547	14%	1,259	288	81%	19%	75	76
5.001 - 10.000	223	2%	125	98	56%	44%	2	2
10.001 - 20.000	4	0%	0	4	0%	100%	0	0
รวม	11,074	100%	9,757	1,317	88%	12%	50	53

ตารางที่ 9 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม ทำเลรัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน แยกตามขนาดห้องชุด ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 30	399	4%	285	240	71%	60%	8	16
30 - 40	4,935	45%	4,480	545	91%	11%	21	82
41 - 60	4,256	38%	3,713	237	87%	6%	28	31
61 - 80	721	7%	635	60	88%	8%	2	10
81 - 100	657	6%	546	14	83%	2%	0	1
> 100	106	1%	98	30	92%	28%	0	0
รวม	11,074	100%	9,757	1,126	88%	10%	50	53

ตารางที่ 10 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม ทำเลรัชดาภิเษก - ลาดพร้าว - พหลโยธิน แยกตามราคาขายต่อตารางเมตร ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อหน่วยขายรวม	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 30,000	376	3%	374	2	99%	1%	0	3
30,001 - 40,000	3,980	36%	3,617	363	91%	9%	1	13
40,001 - 50,000	3,528	32%	3,186	342	90%	10%	80	83
50,001 - 60,000	1,515	14%	1,317	198	87%	13%	6	11
60,001 - 70,000	1,446	13%	1,190	256	82%	18%	131	131
70,001 - 100,000	229	2%	73	156	32%	68%	9	9
รวม	11,074	100%	9,757	1,317	88%	12%	50	53

จากตารางที่ 8 - 10 ข้างต้นจะเห็นได้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมย่านรัชดาฯ โดย “ระดับราคา” ที่มีปริมาณหน่วยขายสูงที่สุดและเป็นส่วนใหญ่ คือ 1.0 - 2.0 ล้านบาท (45%) และเป็นระดับราคาขายดีโดยขายได้เฉลี่ยถึง 58 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ ในขณะที่ระดับราคา 3.0 - 5.0 ล้านบาท แม้มีหน่วยขายไม่มากนัก (14%) แต่ขายได้ถึง 76 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ

สำหรับ “ขนาดห้องชุด” ที่มียอดขายสูงกว่าขนาดอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัดคือ ขนาด 30 - 40 ตารางเมตร ซึ่งมียอดขายเฉลี่ยสูงถึง 82 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการเลยทีเดียว รองลงมาคือ ขนาด 41 - 60 ตารางเมตร ขายได้เฉลี่ย 31 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการก็ขายได้น้อยกว่ามาก

ส่วน “ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร” ที่ขายดี คือ ระดับตารางเมตรละ 40,001 - 50,000 บาท (ราคารวม 1.2 - 2.0 ล้านบาท) ซึ่งมียอดขายเฉลี่ยถึง 83 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน และระดับราคา 60,001 - 70,000 บาท ที่ขายดีเช่นกันถึง 131 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการเลยทีเดียว

โดยสรุปแล้วคอนโดมิเนียมย่านรัชดาฯ ที่ขายดี คือ คอนโดฯ ระดับราคา 1.0 - 2.0 ล้านบาท โดยมีขนาดห้องชุดขาย 30 - 40 ตารางเมตร และราคาต่อตารางเมตร 40,001 - 50,000 บาท เป็นกลุ่มใหญ่โดยมีอื่นๆ ที่น่าสนใจคือ กลุ่มระดับราคา 3.0 - 5.0 ล้านบาท โดยมีห้องชุดขนาด 41 - 60 ตารางเมตร และราคาขายต่อตารางเมตร 60,001 - 70,000 บาท แม้มีไม่มากแต่ก็ขายดี

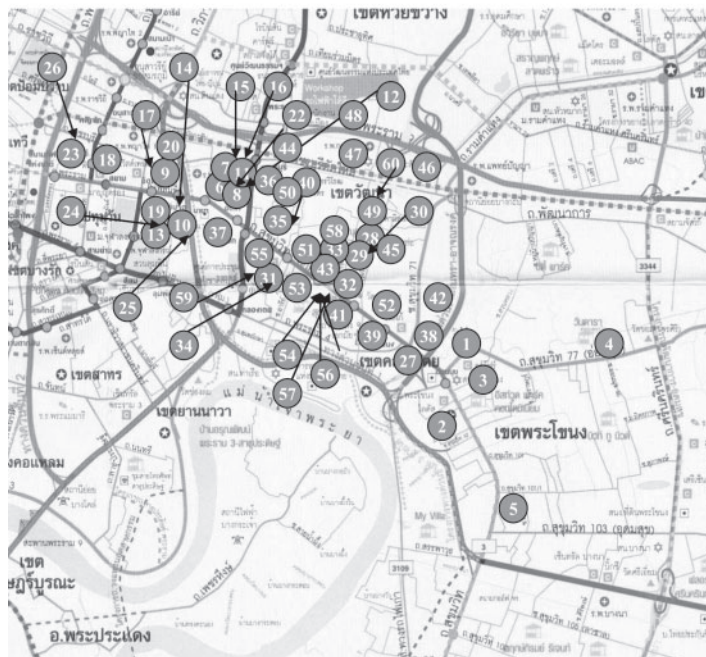
สถานการณ์รายทำเล 2 : เพลินจิต - สุขุมวิท

ทำเลเพลินจิต - สุขุมวิท เป็นทำเลที่มีการเปิดขายสูงสุดถึง 75 โครงการ จำนวน 18,402 หน่วย (ประมาณ 41% ของ คอนโดฯ ในเมืองทั้งหมดที่มี 44,975 หน่วย) โดยขายได้แล้ว 14,904 หน่วย (81%) ดังนี้

รูปภาพที่ 5 : แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมย่านเพลินจิต - สุขุมวิท

ทำเลย่านเพลินจิต - สุขุมวิท

แผนที่ตั้งโครงการ



โซน 2	
1 ลุมพินี วิลล สุขุมวิท 77	31 วิลเซอร์
2 คอนโดวัน สุขุมวิท 52	32 FULLERTON
3 The Room (สุขุมวิท 79)	33 GRAND HERITAGE THONGLOR
4 a space Condominium	34 ธนภัทร
5 ซิตี้เฮม สุขุมวิท	35 บ้านสิริเออร์ดีวัน
6 สุขุมวิท ซิตี้ รีสอร์ท	36 สุภาลัย พรีเมียร์ เพลส (อโศก)
7 เดอะโคโลนี	37 โดมัส คอนโดมิเนียม
8 วิลนา สวีท	38 วิสตา การ์เด็นท์
9 The Park Chidlom	39 Ficus lane Condominium
10 โนเบิล ซิตี้ไนน์	40 เลอ รัฟไฟน์ สุขุมวิท 31
11 แกรนด์ พาร์ค วิว อโศก	41 ณาศิริ แกรนด์คอนโด
12 เดอะ มาสเตอร์ เซ็นเทรียม	42 เฟรนด์ 71
13 เดอะ โคโลนี ลุมพินี ปาร์ค	43 THE BANGKOK สุขุมวิท 43
14 แอนนี่ เรสซิเดนซ์	44 ไอ-เฮาส์ ลากูนการ์เด็น
15 เดอะ ริเจนท์ เรสซิเดนซ์	45 เดอะคาริสมา สุขุมวิท
16 เดอะ เทรนดี้ (The Trendy)	46 เวอรันดา เรสซิเดนซ์
17 MANHATTAN	47 I-House (พระราม9- เอกมัย)
18 บ้านกลางกรุง สยาม-ปทุมวัน	48 The Green Ninth (Rama ninth Road)
19 บ้านราชประสงค์	49 เดอะ โคลเวอร์ ทองหล่อ
20 เมโทรพอลิส ราชประสงค์	50 บ้านสราญ สุขุมวิท 31
21 ฮาร์โมนี ลิฟวิ่ง-พหลโยธิน 11	51 คอนโดวัน สถานีทองหล่อ
22 ฮาร์โมนี ลิฟวิ่ง-สุขุมวิท 15	52 คอนโดวัน สุขุมวิท 67
23 คอนโดวัน สยาม	53 The Emporio Place
24 โนเบิล แอมเบียนซ์ สวสอิน	54 Belgravia Residences
25 โนเบิล แอมเบียนซ์ ร่วมฤดี	55 เมซอง เดอะ สยาม
26 วิลล์แอสยาม	56 La Vie Em Rose Place
27 สุขุมวิท พลัส	57 โนเบิล พรีเมียร์ (Noble Remix)
28 โนเบิล ออรา	58 เลอส์ฟิเน่
29 The HEIGHT	59 Millennium Residence @ Sukhumvit
30 Avenue 61	60 โนเบิล ไซโล

ตารางที่ 11 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม ทำเลเพลินจิต - สุขุมวิท แยกตามระดับราคา ณ สิ้นปี 49

ระดับราคา (ลพ.)	จำนวน ทั้งหมด	สัดส่วน ต่อทั้งหมด	จำนวน ที่ขายได้	จำนวน คงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 1,000	784	4%	784	0	100%	0%	0	207
1,001 - 3,000	5,908	32%	4,670	1,238	79%	21%	36	61
2,001 - 3,000	2,039	11%	1,823	216	89%	11%	10	28
3,001 - 5,000	4,380	24%	3,784	656	86%	15%	14	19
5,001 - 10,000	3,746	20%	2,890	856	77%	23%	5	6
10,001 - 20,000	959	5%	558	401	58%	42%	3	5
> 20,000	586	3%	395	191	67%	33%	1	1
รวม	18,402	100%	14,904	3,558	81%	19%	17	29

ตารางที่ 12 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม ทำเลพลินจิต - สุขุมวิท แยกตามขนาดห้องชุด ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 30	2,550	14%	1,764	786	69%	31%	2	94
30 - 40	3,941	21%	3,460	481	88%	12%	60	94
41 - 60	5,424	29%	4,767	717	88%	13%	10	21
61 - 80	2,449	13%	1,917	532	78%	22%	5	6
81 - 100	1,407	8%	1,094	313	78%	22%	3	4
101 - 200	2,079	11%	1,510	569	73%	27%	2	2
> 200	552	3%	392	160	71%	29%	1	1
รวม	18,402	100%	14,904	3,558	81%	19%	17	29

ตารางที่ 13 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม ทำเลพลินจิต - สุขุมวิท แยกตามราคาขายต่อตารางเมตร ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 30,000	912	5%	912	0	100%	0%	0	0.4
30,001 - 40,000	1,218	7%	1,185	33	97%	3%	0	4
40,001 - 50,000	3,279	18%	2,170	1,109	66%	34%	63	64
50,001 - 60,000	4,373	24%	4,006	367	92%	8%	5	45
60,001 - 70,000	1,790	10%	1,603	187	90%	10%	1	7
70,001- 100,000	5,708	31%	4,294	1,474	75%	26%	15	18
> 100,000	1,122	6%	734	388	65%	35%	2	4
รวม	18,402	100%	14,904	3,558	81%	19%	17	29

จากตารางที่ 11 - 13 ข้างต้นจะเห็นได้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมย่านสุขุมวิท - พลินจิต โดย “ระดับราคา” ที่มีปริมาณหน่วยขายสูงที่สุด คือ 1.0 - 2.0 ล้านบาทเช่นกัน (32%) และเป็นระดับราคาขายที่ขายดีเช่นกัน โดยขายได้เฉลี่ยถึง 61 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ ในขณะที่คอนโดฯ ในเขตชั้นในระดับราคาสูง 3.0 - 5.0 ล้านบาท และ 5.0 - 10.0 ล้านบาท ก็มีหน่วยขายในปริมาณสูง 24% และ 20% ตามลำดับ โดยมีการขายเพียง 19 หน่วยต่อเดือน และ 6 หน่วยต่อเดือนตามลำดับ

ทำเลย่านนี้ค่อนข้างหลากหลาย ทั้งคอนโดฯ ราคาแพงดังกล่าว และคอนโดฯ ราคาถูกไม่เกิน 1.0 ล้านบาท (ประมาณ 0.7 - 0.99 ล้านบาท) ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลสุดเส้นทางด้านอ่อนนุช - อุดมสุข - บางนา ซึ่งขายได้ดีมากถึง 207 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน แต่ปัจจุบันยังมีหน่วยขายน้อย คาดว่าปีนี้ทำเลย่านอ่อนนุช - อุดมสุข - บางนา น่าจะมาแรง เนื่องจากยังสามารถพัฒนาคอนโดฯ ต่ำกว่า 1.0 ล้านบาทขายได้

สำหรับ “ขนาดห้องชุด” ที่มียอดขายสูงกว่าขนาดอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัดคือ ขนาดต่ำกว่า 30 ตารางเมตร และ 30 - 40 ตารางเมตร ซึ่งมียอดขายเฉลี่ยสูงถึง 94 หน่วยต่อเดือนโครงการเท่ากัน ในขณะที่ขนาด 41 - 60 ตารางเมตร ก็พอขายได้ตามทำเลย่านเอกมัย - ทองหล่อ - พร้อมพงษ์ - อโศก ที่ 21 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ

ส่วน “ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร” ที่ขายดี คือ ระดับตารางเมตรละ 40,001 - 60,000 บาท ซึ่งมียอดขายเฉลี่ย 45 - 64 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ โดยคอนโดฯ ราคาแพงย่านพลินจิตขายตารางเมตรละ 70,000 - 100,000 บาท ก็ขายดีพอสมควรสำหรับห้องชุดระดับราคานี้ เฉลี่ยที่ 18 หน่วยต่อเดือนโครงการ

โดยสรุปแล้วคอนโดมิเนียมย่านพลินจิต - สุขุมวิท ที่ขายดี คือ คอนโดฯ ระดับราคา 1.0 - 2.0 ล้านบาท โดยมีขนาดห้องชุดขาย 30 - 40 ตารางเมตร และราคาต่อตารางเมตร 40,001 - 60,000 บาท เป็นกลุ่มใหญ่ โดยห้องชุดที่น่าสนใจในปี 50 คือ ห้องชุดต่ำกว่า 1.0 ล้านบาท ย่านอ่อนนุช บางนา ศรีนครินทร์

สถานการณ์รายทำเล 3 : สีส้ม - พระรามที่ 3

ทำเลย่านสีส้ม - พระรามที่ 3 มีโครงการคอนโดฯ เปิดขายต่ำกว่าย่านรัชดาฯ เล็กน้อย โดยเปิดขาย 33 โครงการ จำนวน 10,109 หน่วย (22% ของทั้งหมด) โดยขายได้แล้ว 7,319 หน่วย (72%) โดยเป็นทำเลที่การขายไม่ดี โดยขายได้เพียง 7 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการเท่านั้น มาดูกันครับว่าทำไม

รูปภาพที่ 6 : แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมย่านสีส้ม - พระรามที่ 3

ทำเลย่านสีส้ม - พระราม 3

แผนที่ตั้งโครงการ



ตารางที่ 14 : ภาพการขายคอนโดมิเนียม ทำเลสีส้ม - พระรามที่ 3 แยกตามระดับราคา ณ สิ้นปี 49

ระดับราคา (ล้านบาท)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
1.001 - 2.000	1,838	18%	1,185	653	64%	36%	19	21
2.001 - 3.000	2,160	21%	1,576	584	73%	27%	3	4
3.001 - 5.000	2,439	24%	1,892	547	78%	22%	2	2
5.001 - 10.000	2,411	24%	1,855	556	77%	23%	6	6
10.001 - 20.000	837	8%	580	257	69%	31%	1	1
> 20.000	424	4%	231	193	54%	46%	0	1
รวม	10,109	100%	7,319	2,790	72%	28%	6	7

ตารางที่ 15 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม กำลีสลิม - พระรามที่ 3 แยกตามขนาดห้องชุด ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
< 30	39	0%	36	3	92%	8%	3	4
30 - 40	2,325	23%	1,868	457	80%	20%	16	18
41 - 60	2,196	22%	1,285	911	59%	41%	3	4
61 - 80	2,140	21%	1,633	507	76%	24%	7	7
81 - 100	1,827	18%	1,398	429	77%	23%	1	1
101 - 200	1,229	12%	895	334	73%	27%	0	1
> 200	353	3%	204	149	58%	42%	0	0
รวม	10,109	100%	7,319	2,790	72%	28%	6	7

ตารางที่ 16 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม กำลีสลิม - พระรามที่ 3 แยกตามราคาขายต่อตารางเมตร ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
30,001 - 40,000	647	6%	323	324	50%	50%	20	31
40,001 - 50,000	2375	23%	1752	623	74%	26%	15	15
50,001 - 60,000	2645	26%	1898	747	72%	28%	3	4
60,001 - 70,000	1112	11%	1034	78	93%	7%	1	1
70,001 - 100,000	2321	23%	1532	789	66%	34%	7	7
> 100,0000	1009	10%	780	229	77%	23%	1	2
รวม	10109	100%	7319	2790	72%	28%	6	7

จากตารางที่ 14 - 16 ข้างต้นจะเห็นได้ว่าโครงการคอนโดมิเนียมย่านสีลม - พระรามที่ 3 ปริมาณหน่วยขายแต่ละ “ระดับราคา” กระจายตัวตั้งแต่ 1.0 - 10.0 ล้านบาทเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งการขายไม่ดีแทบทุกระดับราคา ยกเว้นระดับราคา 1.0 - 2.0 ล้านบาทที่พอขายได้ (21 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ) แต่เทียบกับย่านอื่นๆ แล้วเทียบไม่ได้เลย นอกจากนี้ทำเลย่านนี้ยังมีคอนโดฯ ราคาแพงเกิน 10.0 ล้านบาทขายเช่นกัน แต่การขายกลับขายได้ได้ต่ำกว่าย่านเพลินจิตมาก

“ขนาดห้องชุด” ที่มียอดขายสูงกว่าขนาดอื่นๆ คือ ขนาด 30 - 40 ตารางเมตร และ “ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร” ที่พอขายได้ คือ ระดับตารางเมตรละ 30,000 - 50,000 บาท ซึ่งมียอดขายเฉลี่ย 15 - 31 หน่วยต่อเดือนโครงการ

เหตุที่การขายช้ามากดังกล่าว เนื่องจากที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่ไม่ได้ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า และราคาที่ดินที่แพงจึงไม่อาจพัฒนาอาคารชุดระดับราคา 1.0 - 2.0 ล้านบาทได้มากนัก ทำให้ราคาขายต้องสูงกว่าทำเลอื่นๆ (อย่างไรก็ตาม อาจมียกเว้นโครงการราคาแพงบางโครงการที่ขายดี เนื่องจากตั้งอยู่ในย่านซีบีดี และตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า)

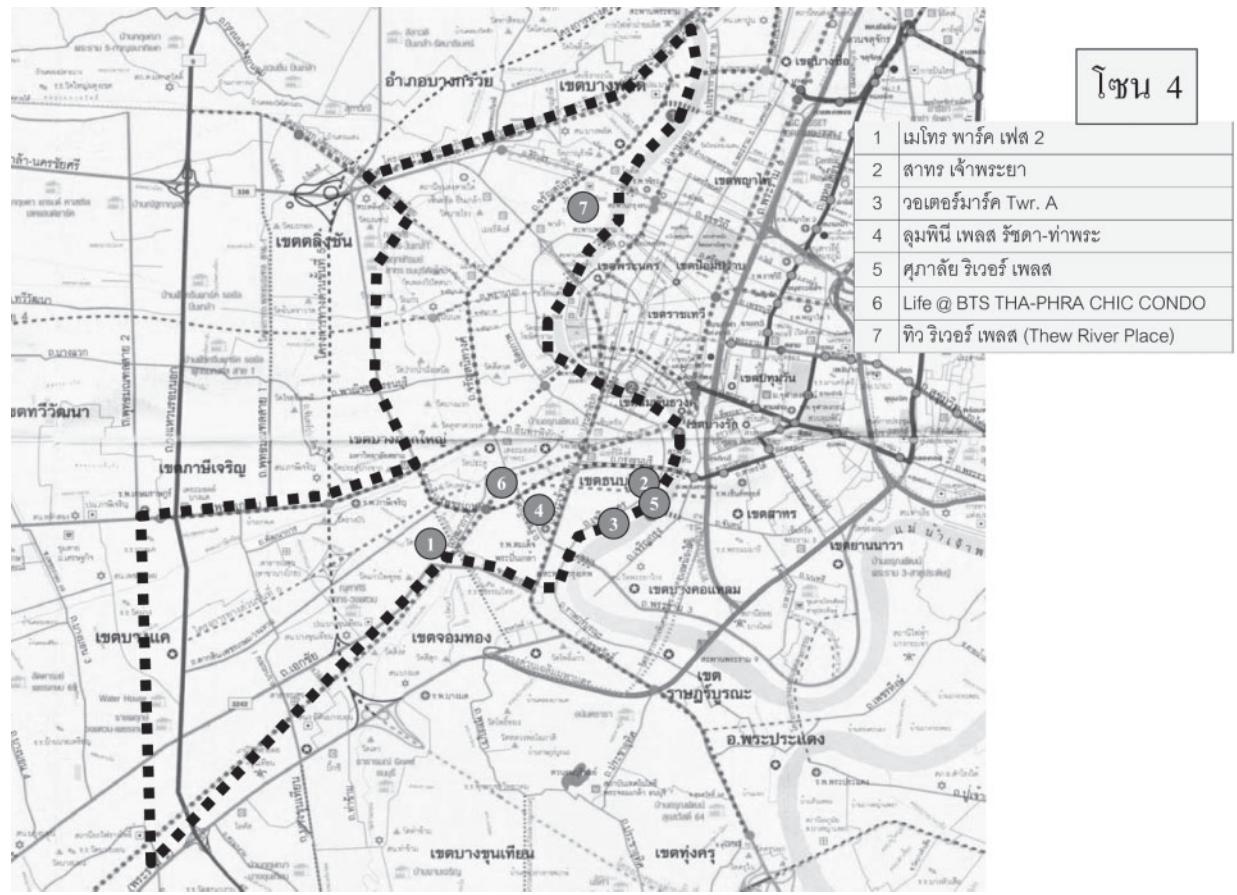
สถานการณ์รายทำเล 4 : พังตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา

ทำเลฝั่งธนบุรี บริเวณถนนเจริญนคร ถนนสาทรตัดใหม่ มีโครงการเปิดขายอยู่เพียง 8 โครงการ จำนวน 5,390 หน่วย (12% ของทั้งหมด) ปัจจุบันโดยรวมขายได้แล้ว 3,675 หน่วย (68%) โดยเป็นทำเลที่มีการขายโดยรวมดีที่สุด ดีกว่าย่านรัชดาฯ เสียอีก มาติดตามกันครับ

รูปภาพที่ 7 : แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมทำเลฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา

ทำเลฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา

แผนที่ตั้งโครงการ



ตารางที่ 17 : ทาเวการยายคอนโดมิเนียม ทำเลฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา แยกตามระดับราคา ณ สิ้นปี 49

ระดับราคา (ลบ.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
1.001 - 2.000	3,196	59%	2,064	1,132	65%	35%	78	152
2.001 - 3.000	774	14%	521	253	67%	33%	47	58
3.001 - 5.000	428	8%	362	66	85%	15%	4	9
5.001 - 10.000	678	13%	538	140	79%	21%	3	5
10.001 - 20.000	122	2%	82	40	67%	33%	0	0.1
> 20.000	192	4%	108	84	56%	44%	0	0.1
รวม	5,390	100%	3,675	1,715	68%	32%	63	96

ตารางที่ 18 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม ทำเลฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา แยกตามขนาดห้องชุด ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
30 - 40	2,272	42%	1,491	781	66%	34%	54	150
41 - 60	1,885	35%	1,270	615	67%	33%	45	65
61 - 80	189	4%	134	55	71%	29%	4	18
81 - 100	441	8%	362	79	82%	18%	2	2
101 - 200	525	10%	356	169	68%	32%	0	6
> 200	78	1%	62	16	79%	21%	0	0
รวม	5,390	100%	3,675	1,715	68%	32%	63	95

ตารางที่ 19 : ภาวะการขายคอนโดมิเนียม ทำเลฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา แยกตามราคาขายต่อตารางเมตร ณ สิ้นปี 49

ขนาดห้องชุด (ตรม.)	จำนวนทั้งหมด	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนคงเหลือ	% ขายได้	% คงเหลือ	ยอดขาย (6 เดือน)	ยอดขาย (12 เดือน)
30,001 - 40,000	950	18%	934	16	98%	2%	6	23
40,001 - 50,000	2,405	45%	1,084	1,321	45%	55%	110	155
50,001 - 60,000	976	18%	849	127	87%	13%	90	95
60,001 - 70,000	290	5%	279	11	96%	4%	3	1
70,001 - 100,000	627	12%	467	160	74%	26%	1	1
> 100,000	142	3%	62	80	44%	56%	0	0
รวม	5,390	100%	3,675	1,715	68%	32%	63	95

จากตารางที่ 17 - 19 ข้างต้นจะเห็นได้ว่าโครงการคอนโดมิเนียม ทำเลฝั่งธนบุรี “ระดับราคาขาย” ที่มีปริมาณสูง คือ 1.0 - 2.0 ล้านบาทอีกแล้ว ซึ่งก็ขายดีมาก ๆ (152 หน่วยต่อเดือนต่อโครงการ อะไรจะขนาดนั้น) และคอนโด ระดับราคา 2.0 - 3.0 ล้านบาท จะขายดีรองลงมา (58 หน่วยต่อเดือนโครงการ) ส่วนคอนโด ระดับราคาที่สูงขึ้นไปจาก 3.0 ล้าน จะขายได้ยาก แต่ทำเลย่านนี้ก็ยังมีหน่วยขายระดับราคาสูงน้อยมาก

“ขนาดห้องชุด” ที่มียอดขายสูงสุด คือ ขนาด 30 - 40 ตารางเมตร (150 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน) รองลงมาคือ 41 - 60 ตารางเมตร (65 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน) และ “ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร” ที่ขายดี คือ ตารางเมตรละ 40,001 - 50,000 บาทดังกล่าว รองลงมาคือ 50,001 - 60,000 บาทดังกล่าว

โดยในภาพรวม จำนวนหน่วยขายทั้งหมดในทำเลฝั่งธนบุรี จำนวน 5,390 หน่วย ขายได้แล้ว 68% เหลือขาย 32% จำนวน 1,715 หน่วย (เหลือมากไม่ได้หมายถึงขายไม่ดี แต่เพราะเพิ่งเปิดขาย) เหตุที่ทำเลย่านนี้ขายดี เนื่องจากโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอสส่วนต่อขยายจากสะพานสาทร ที่กำลังก่อสร้างใกล้จะเปิดใช้ และทำเลบางโครงการติดแม่น้ำเจ้าพระยามีทิวทัศน์สวยงาม จากตัวเลขที่ขายดีเช่นนี้คาดว่าในปี 2550 น่าจะมีโครงการเปิดใหม่กันไม่น้อย เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่แพง สามารถหาที่ดินพัฒนาคอนโด 1.0 - 3.0 ล้านได้อยู่มาก และมีรถไฟฟ้าบีทีเอสส่วนต่อขยายเป็นปัจจัยสำคัญ

สรุปสถานการณ์สถานการณ์ปี 2550

ที่กล่าวมาข้างต้นเป็นสถานการณ์การขายคอนโดมิเนียมกลางเมืองที่มีการขายอยู่ทั้งหมด ณ สิ้นปี 2549 โดยนับเฉพาะโครงการใหม่ที่เปิดขายเฉพาะในปี 2549 เพียงปีเดียว พบว่ามีคอนโดมิเนียมกลางเมืองที่เปิดขายไปแล้วจำนวน 55 โครงการ จำนวน 17,304 หน่วย โดยห้องชุดส่วนใหญ่ที่ขายดี คือ ระดับราคา 1.0 - 2.0 ล้านบาท ขนาดประมาณ 30 - 40 เมตร

และราคาขายประมาณ 40,001 - 50,000 บาทต่อตารางเมตร ตามแนวสุดเส้นทางรถไฟฟ้า รองลงมาคือระดับราคา 2.0 - 3.0 ล้านบาท ขนาด 41 - 60 ตารางเมตร

และถ้าพิจารณาถึงกลุ่มไปในคอนโด ระดับราคา 1.0 - 3.0 ล้านบาท ซึ่งหน่วยขายส่วนใหญ่จะอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าที่เปิดขายเฉพาะในปี 2549 มีจำนวนถึง 13,368 หน่วย (สัดส่วนต่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด 19% เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ที่ 16% และ 9% ในปี 2547) เทียบกับหน่วยที่เปิดขายในปี 2548 จำนวน 10,002 หน่วย และในปี 2547 ที่เปิดขายเพียง 5,990 หน่วย โดยเพิ่มขึ้น 34% และ 67% ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าคอนโด ระดับราคา 1.0 - 3.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสัดส่วนสูงมากในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ณ สิ้นปี 2549 มีอุปทานคอนโด กลางเมืองคงเหลือรวม 9,380 หน่วย และถ้ารวมกับอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2550 อีก 61 โครงการ ที่มีข่าวออกมาแล้วไม่น้อยกว่า 18,780 หน่วย (โดยถ้านับคอนโด ชั้นนอกเข้าไปด้วยรวมถึง 26,070 หน่วย ที่มา: นสพ. ประชาชาติธุรกิจ 4 - 7 มกราคม 2550 และอื่นๆ) รวมเป็นอุปทานคอนโด กลางเมืองในปี 50 จำนวนประมาณ 28,160 หน่วย

ด้านอุปสงค์ หากพิจารณาจากยอดที่ขายได้ในปี 49 ทุกระดับราคา รวมจำนวน 14,594 หน่วย โดยเป็นคอนโด 1.0 - 3.0 ล้านบาทจำนวน 12,039 หน่วย) เทียบปริมาณอุปสงค์และอุปทานแยกเป็นทำเลดังนี้

ตารางที่ 20 : แสดงปริมาณอุปสงค์และอุปทานในปี 49 และคาดการณ์ปี 50 รายทำเล

ทำเล	จำนวนโครงการ	ระดับราคา	จำนวนหน่วยขายรวม		ขายได้แล้ว = ปริมาณอุปสงค์		
			หน่วยแยก	หน่วยรวม	หน่วยแยก	หน่วยรวม	เฉพาะปี 49
รัชดา / ลาดพร้าว / พหลโยธิน	36	< 1.000	489	11,074	378	9,757	2,386
		1.001 - 2.000	5,886		5,449		
		2.001 - 3.000	2,925		2,546		
		3.001 - 5.000	1,547		1,259		
		5.001 - 10.000	223		125		
		10.001 - 20.000	4		-		
		> 20.000	-		-		
เพลินจิต / สุขุมวิท	75	< 1.000	784	18,402	784	14,904	8,241
		1.001 - 2.000	5,908		4,670		
		2.001 - 3.000	2,039		1,823		
		3.001 - 5.000	4,380		3,784		
		5.001 - 10.000	3,746		2,890		
		10.001 - 20.000	959		558		
		> 20.000	586		395		
สีลม / พระรามที่ 3	33	< 1.000	-	10,109	-	7,319	1,993
		1.001 - 2.000	1,838		1,185		
		2.001 - 3.000	2,160		1,576		
		3.001 - 5.000	2,439		1,892		
		5.001 - 10.000	2,411		1,855		
		10.001 - 20.000	837		580		
		> 20.000	424		231		
ฝั่งตะวันตก แม่น้ำเจ้าพระยา	8	< 1.000	-	5,390	-	3,675	1,974
		1.001 - 2.000	3,196		2,064		
		2.001 - 3.000	774		521		
		3.001 - 5.000	428		362		
		5.001 - 10.000	678		538		
		10.001 - 20.000	122		82		
		> 20.000	192		108		
รวม	152		44,975	44,975	35,655	35,655	14,594

ตารางที่ 20 : แสดงปริมาณอุปสงค์และอุปทานในปี 49 และคาดการณ์ปี 50 รายทำเล (ต่อ)

ทำเล	จำนวนโครงการ	ระดับราคา	อุปทานคงเหลือ ณ สิ้นปี 49		อุปทานใหม่ปี 50		
			หน่วยแยก	หน่วยรวม	หน่วยแยก	หน่วยรวม	%
รัชดา / ลาดพร้าว / พหลโยธิน	36	< 1.000	111	1,317	240	8,510	45%
		1.001 - 2.000	437		6,630		
		2.001 - 3.000	379		1,600		
		3.001 - 5.000	288		40		
		5.001 - 10.000	98		-		
		10.001 - 20.000	4		-		
		> 20.000	-		-		
เพลินจิต / สุขุมวิท	75	< 1.000	-	3,558	-	3,860	21%
		1.001 - 2.000	1,238		1,400		
		2.001 - 3.000	216		1,350		
		3.001 - 5.000	656		1,110		
		5.001 - 10.000	856		-		
		10.001 - 20.000	401		-		
		> 20.000	191		-		
สีลม / พระรามที่ 3	33	< 1.000	-	2,790	-	4,200	22%
		1.001 - 2.000	653		650		
		2.001 - 3.000	584		1,500		
		3.001 - 5.000	547		2,050		
		5.001 - 10.000	556		-		
		10.001 - 20.000	257		-		
		> 20.000	193		-		
ฝั่งตะวันตก แม่น้ำเจ้าพระยา	8	< 1.000	-	1,715	-	2,210	12%
		1.001 - 2.000	1,132		1,860		
		2.001 - 3.000	253		-		
		3.001 - 5.000	66		350		
		5.001 - 10.000	140		-		
		10.001 - 20.000	40		-		
		> 20.000	84		-		
รวม	152		9,380	9,380	18,780	18,780	100%

ตารางที่ 20 : แสดงปริมาณอุปสงค์และอุปทานในปี 49 และคาดการณ์ปี 50 รายทำเล (ต่อ)

ทำเล	จำนวนโครงการ	ระดับราคา	อุปทานรวมปี 49 คงเหลือ + เปิดใหม่ปี 50			เทียบอุปสงค์ทั้งปี 49	สรุปคาดการณ์แต่ละทำเล
			หน่วยแยก	หน่วยรวม	%		
รัชดา / ลาดพร้าว / พหลโยธิน	36	< 1.000	351	9,827	35%	2,386	ทำเลรัชดาฯ - ลาดพร้าว - พหลฯ นำห่วง ถ้าเปิดมากขนาดนี้จริงๆ
		1.001 - 2.000	7,067				
		2.001 - 3.000	1,979				
		3.001 - 5.000	328				
		5.001 - 10.000	98				
		10.001 - 20.000	4				
> 20.000	-						
เพลินจิต / สุขุมวิท	75	< 1.000	-	7,418	26%	8,241	ทำเลสุขุมวิท - เพลินจิต ถือว่าสู้ดี แต่ต้องระวังคอนโดราคาแพง ขายต่างชาติ
		1.001 - 2.000	2,638				
		2.001 - 3.000	1,566				
		3.001 - 5.000	1,766				
		5.001 - 10.000	856				
		10.001 - 20.000	401				
> 20.000	191						
สีลม / พระรามที่ 3	33	< 1.000	-	6,990	25%	1,993	ทำเลสีลม - พระรามที่ 3 นำห่วง โดยเฉพาะโครงการไม่ติดรถไฟฟ้า
		1.001 - 2.000	1,303				
		2.001 - 3.000	2,084				
		3.001 - 5.000	2,597				
		5.001 - 10.000	556				
		10.001 - 20.000	257				
> 20.000	193						
ฝั่งตะวันตก แม่น้ำเจ้าพระยา	8	< 1.000	-	3,925	14%	1,974	ทำเลฝั่งตะวันตกฯ ถือว่าสู้ดี
		1.001 - 2.000	2,992				
		2.001 - 3.000	253				
		3.001 - 5.000	416				
		5.001 - 10.000	140				
		10.001 - 20.000	40				
>20.000	84						
รวม	152		28,160	28,160	100%	14,594	

จากปัจจัยของแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจในปี 50 และภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มชะลอตัวต่อไปจากปัญหาทางการเมือง และมาตรการสกัดกั้นการเก็งกำไรค่าเงินบาทของธนาคารแห่งประเทศไทย รวมทั้งเหตุการณ์ความไม่สงบในวันส่งท้ายปีในกรุงเทพฯ จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการลงทุน ความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยอาจชะลอตัว (โดยเฉพาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับชาวต่างชาติ ถ้าเป็นคอนโดมิเนียมจะเป็นระดับราคาแพง) แต่ตลาดคอนโดมิเนียมระดับต่ำกว่า 3.0 ล้านบาท ตามบริเวณสุดเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ ดังกล่าว ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเกี่ยวข้องกับ Local Demand นำจะยังคงร้อนแรงต่อเนื่อง โดยระดับราคาที่น่าสนใจมากขึ้นในปี 2550 คือระดับราคาไม่เกิน 1.0 ล้านบาท (600,000 - 999,999 บาท)

โดยสรุปคาดการณ์ว่าตลาดคอนโดฯ กลางเมืองโดยรวมที่มีอุปทานเหลือขาย 9,380 หน่วย (ถ้านับเฉพาะคอนโดฯ ต่ำกว่า 1.0 - 3.0 ล้านบาทเหลือจำนวน 4,892 หน่วย) รวมกับอุปทานที่คาดว่าจะเกิดใหม่ในปี 2550 อีกไม่น้อยกว่า 18,780 หน่วย (คอนโดฯ 1.0 - 3.0 ล้านบาท 14,990 หน่วย) รวมเป็น 28,160 หน่วย (คอนโดฯ ต่ำกว่า 3.0 ล้านบาทรวม 19,882 หน่วย หรือประมาณ 70% ของทั้งหมด) เทียบกับปริมาณอุปสงค์หรือความต้องการซื้อคอนโดฯ

กลางเมืองในปี 2549 ที่มีทั้งหมดประมาณ 14,595 หน่วย (คอนโดฯ 1.0 - 3.0 ล้านบาท 12,039 หน่วย หรือ 82%) จึงคาดการณ์แนวโน้มปี 2550 ก็น่าจะมีปริมาณอุปสงค์คอนโดฯ กลางเมืองรวมประมาณ 15,000 หน่วย หรือไม่เกิน 20,000 หน่วย โดยเฉพาะในครึ่งปีหลังที่ขายช้าลงแล้ว เนื่องด้วยปัจจัยลบที่ยังคงมีอยู่ ซึ่งจะทำให้อุปทานส่วนเกิน ประมาณ 8,000 - 13,000 หน่วย (ถ้าค่าเฉลี่ยหน่วยละ 1.5 ล้านบาท มูลค่าประมาณ 12,000-20,000 ล้านบาท) ดูแล้วก็น่าห่วง แต่โอกาสของการเกิดภาวะอุปทานล้นตลาดอาจจะมีหรือไม่มีก็ได้ คงขึ้นอยู่กับปริมาณอุปทานที่จะเปิดขายใหม่ในปี 2550 ดังว่าเป็นหลัก โดยทำเลที่ต้องระมัดระวังเป็นพิเศษ คือ ทำเลย่านสีลม - พระรามที่ 3 และ ย่านรัชดา - ลาดพร้าว - พหลโยธิน ที่คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เปิดขายมาก ตามตารางที่ 20 ดังนั้นผู้ประกอบการ คงต้องศึกษาตลาด ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด รวมทั้งการให้ข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชนน่าจะช่วยป้องกันได้ ไม่ยาก

สำหรับทำเลสำคัญในการพัฒนาอาคารชุดในปี 2550 ก็คงจะยังอยู่ตามแนวสุดเส้นทางรถไฟฟ้าสาย (ที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ในทำเล 3 มุมเมืองสำคัญในทำเลสุดเส้นทางรถไฟฟ้า 3 ด้าน คือ ด้านเหนือ ย่านรัชดา - ลาดพร้าว - พหลโยธิน สุดเส้นทางด้านตะวันออก คือ ทำเลอ่อนนุช - บางนา - ศรีนครินทร์ และสุดเส้นทางด้านใต้ คือ ทำเลสาทรัดใหม่ เจริญนคร ตามแนวรถไฟฟ้า บีทีเอสส่วนต่อขยายที่ใกล้แล้วเสร็จ รวมทั้งตามแนวรถไฟฟ้าสายแอร์พอร์ตลิงก์ ที่กำลังก่อสร้างอีกสายหนึ่ง (แต่...ตลาดคอนโดฯ กลางเมืองที่วอร์นแรงข้างต้น อาจพลิกหน้ามือเป็นหลังมือ ถ้า...ติดตามต่ออีกนิตครับ)

แต่สิ่งที่ต้องระวัง สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมดังกล่าว ก็คือ การดำเนินการที่เป็นรูปธรรมของโครงการรถไฟฟ้าสายใหม่ 5 สาย หากมีการอนุมัติดำเนินการและมีการประมูลและเริ่มก่อสร้างได้ (แม้ว่า ณ วันนี้ ความเป็นไปได้มีน้อย) โดยเฉพาะรถไฟฟ้าสายที่พาดคนออกไปยังเขตชั้นนอกได้ เช่น รถไฟฟ้าสายสีแดง ไปรังสิต หรือสายสีม่วง ไปบางบัวทอง บางใหญ่ จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองที่กำลังร้อนแรง อาจพลิกหน้ามือเป็นหลังมือได้ เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของคนไทยโดยส่วนใหญ่แล้ว หากมีโอกาสซื้อบ้านที่มีที่ดิน คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ได้ก็มักจะเลือกซื้อบ้านที่มีที่ดินก่อน แต่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เหตุที่คอนโดฯ ขายดีเพราะปัญหาการจราจร และความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ลดลง เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นทำให้กำลังซื้อลดลง แต่ถ้ามีรถไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น ราคาที่ซื้อคอนโดฯ ในเมือง 1.0 - 3.0 ล้านบาท จะสามารถซื้อทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยวในเขตชั้นนอกได้ในระดับราคาเดียวกัน และเดินทางด้วยรถไฟฟ้าแทน (...แม้ว่ารถไฟฟ้าเกิดไม่ทันปีนี้ แต่ในปีหน้าหรือปีต่อไป คงต้องมีแน่ เนื่องจากไม่ว่าฝ่ายไหนจะมาเป็นรัฐบาลใหม่ นโยบายเรื่องรถไฟฟ้าคงต้องนำมาหาเสียงกับคนกรุงเทพฯ แน่ๆ แฮ่ม จะหลอกเราก็กมัยครับพี่น้อง)

นอกจากนี้ข้อพึงระวังอีกประการ คือ กระแสการเก็งกำไรในคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า เริ่มปรากฏชัดเจนมากขึ้น ว่ากันว่าอาจมีถึง 30% ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไม่ว่าจากรถไฟฟ้าข้างต้น หรือปัจจัยด้านการเมืองบ้านเรา การก่อความไม่สงบ ก็น่าห่วงครับ คงต้องติดตามสถานการณ์ใกล้ชิดคิดว่าจะเกิดอะไรขึ้นตามมากับโลกใบนี้ ขอให้ก้าวเดินอย่างมีข้อมูล และระมัดระวัง ตลอดปีหมูทอง ***** สวัสดีครับ *****

