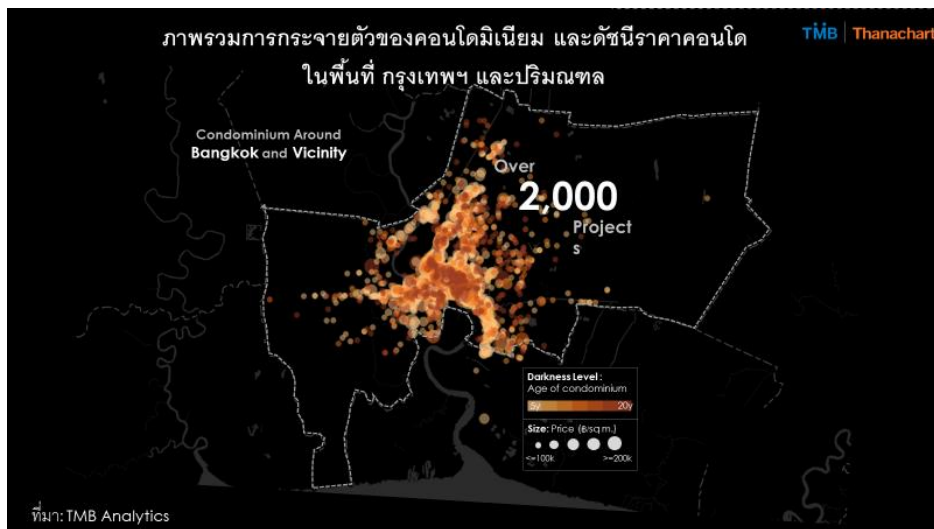


TMB Analytics ส่องราคาคอนโดมิเนียมช่วงสถานการณ์โควิดฟุบแล้วจะฟื้นหรือไม่...พร้อมวิเคราะห์หลากหลายปัจจัยที่มีผลต่อราคาผ่าน Data Analytics

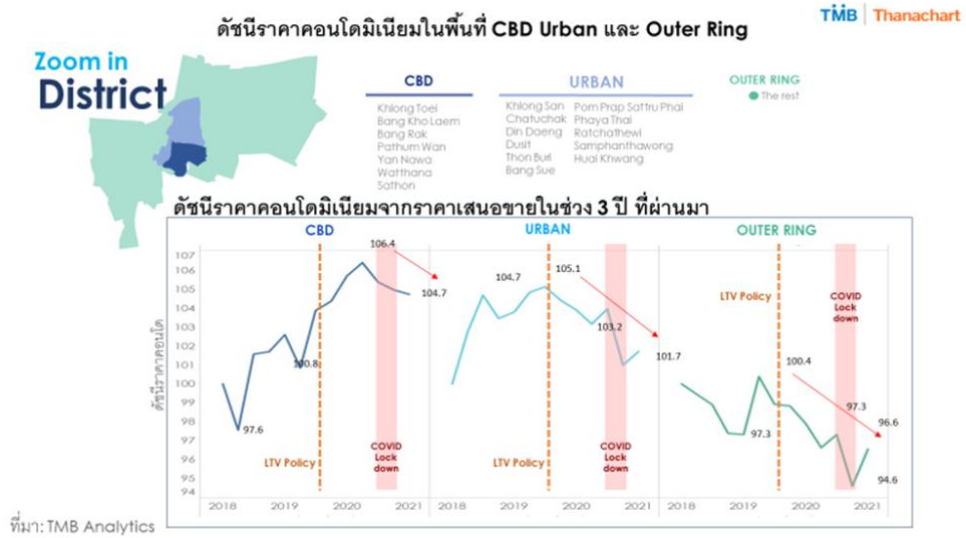
TMB Analytics ประเมินภาพรวมราคาคอนโดมิเนียมในช่วงสถานการณ์โควิดในปี 2564 แม้ในพื้นที่เขตย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) ราคาปรับลดลง 2% ขณะที่พื้นที่รอบนอกราคาลดลงแรง 4-6% แต่เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวในไตรมาสแรกปีนี้ อย่างไรก็ตาม ยังคงไม่ตัดปัจจัยเสี่ยงการระบาดของโรคโควิด-19ระลอกใหม่ที่จะส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของราคาคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ คอนโดมิเนียมระดับ Hi-End ยังคงมีราคาอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง และไม่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19

จากการวิเคราะห์ข้อมูลผ่าน web scraping ราคาเสนอขายคอนโดในแต่ละพื้นที่กว่า 2,000 โครงการ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาทำเลที่ตั้งมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่คอนโดมิเนียมค่อนข้างกระจุกตัวในเขตย่านใจกลางธุรกิจ (Central Business District :CBD) และในเมือง ซึ่งถือเป็นทำเลทองของภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ขณะที่โครงการใหม่ ๆ เริ่มมีการขยายและกระจายตัวในพื้นที่ วงแหวนรอบนอก (Outer Ring) มากขึ้น นอกจากนี้ ยังพบว่าราคาคอนโดในแต่ละพื้นที่มีการปรับตัวต่อสถานการณ์โควิดในอัตราที่ต่างกัน

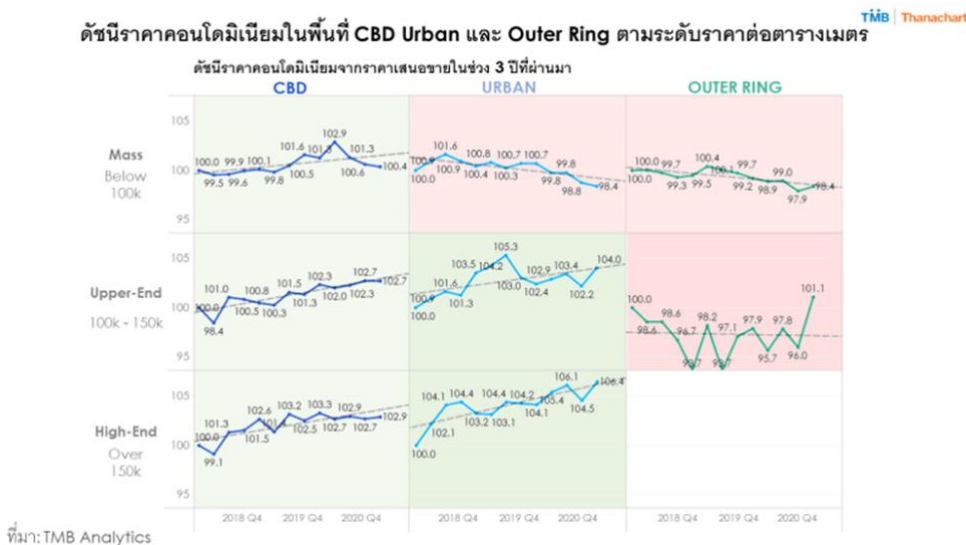


หากพิจารณาถึงราคาคอนโดมิเนียมในแต่ละพื้นที่ในช่วงสถานการณ์โควิด พบว่าราคาคอนโดมิเนียมในพื้นที่เขตย่านใจกลางธุรกิจ สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องก่อนการแพร่ระบาดโควิด และปรับตัวลดลง 2% แต่เมื่อสถานการณ์โควิดเริ่มคลี่คลาย ยังคงไม่เห็นราคาขยับขึ้นมาเท่าเดิม ขณะที่ราคาคอนโดมิเนียมพื้นที่ในเมือง และ วงแหวนรอบนอก ซึ่งเป็นพื้นที่นอกเขตย่านใจกลางธุรกิจ มีแนวโน้มปรับตัวในทิศทางที่สอดคล้องกัน กล่าวคือ ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ปรับตัวลดลง 3.7% และ 5.8% ตามลำดับ โดยในช่วงต้นปี 2564 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมพื้นที่ในเมือง และ วงแหวนรอบนอก เริ่มส่งสัญญาณในทิศทางบวกที่ชัดเจนมากขึ้น ดังนั้น ในมิติของพื้นที่ อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางธุรกิจจะน้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของราคา

คอนโดมิเนียมในพื้นที่ ในเมือง หรือ วงแหวนรอบนอก นอกจากนี้ การปรับตัวของราคาคอนโดมิเนียมยังขึ้นกับปัจจัยอื่น ๆ ได้แก่ 1) ระดับราคาต่อตารางเมตร 2) อายุของคอนโดมิเนียม และ 3) ความสะดวกในการเดินทาง

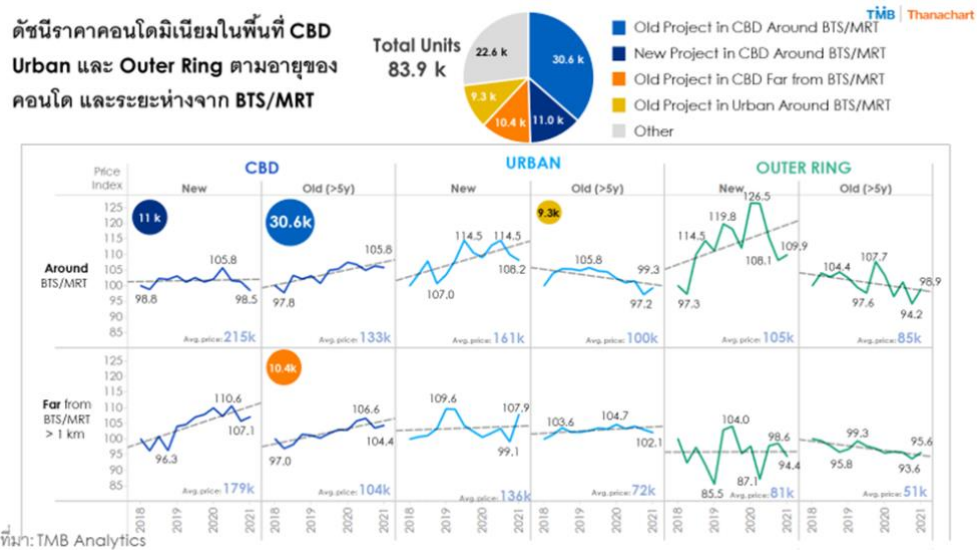


เมื่อพิจารณาปัจจัยระดับราคาต่อตารางเมตร โดยแบ่งคอนโดมิเนียมออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1. กลุ่ม Mass ที่มีราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร 2. กลุ่ม Upper-End ราคาระหว่าง 100,000 บาท ถึง 150,000 บาทต่อตารางเมตร และ 3 กลุ่ม High-End ราคาสูงกว่า 150,000 บาทต่อตารางเมตร พบว่าในช่วงปี 2561-2563 ราคาคอนโดมิเนียมในกลุ่ม Mass มีทิศทางลดลงในทุกพื้นที่ โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง และ ในเมืองที่ช่วงสถานการณ์โควิดราคามีการปรับลดลงกว่า 2% ต่างจาก กลุ่ม High-End ที่ราคาปรับเพิ่มขึ้นในทุกพื้นที่ สะท้อนถึงความต้องการและกำลังการซื้อที่มีอย่างต่อเนื่องของกลุ่มรายได้สูง



ส่วนปัจจัยด้านอายุของคอนโดมิเนียม และความสะดวกในการเดินทาง พบว่าส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมเช่นกัน โดยคอนโดมิเนียมที่อยู่ในรัศมีจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 1 กิโลเมตร และมีอายุไม่เกิน 5 ปี ราคามีการปรับลดลงในช่วง

สถานการณ์โควิด โดยในพื้นที่วงแหวนรอบนอกปรับลดลงกว่า 13% ขณะที่ย่านใจกลางเมืองธุรกิจ และ ในเมืองราคาปรับลดลงราว 6% ส่วนราคาคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่านใจกลางเมืองธุรกิจที่มีรัศมีจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 1 กิโลเมตร แต่อายุเกิน 5 ปี มีแนวโน้มราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน ต่างจากคอนโดมิเนียมในพื้นที่ในเมืองและ วงแหวนรอบนอกที่อายุเกิน 5 ปี ดัชนีราคาจะปรับตัวลดลงถึง 8% และ 12% ตามลำดับ ขณะที่คอนโดมิเนียมที่อยู่นอกรัศมีรถไฟฟ้าเกิน 1 กิโลเมตร ในพื้นที่ย่านใจกลางเมืองธุรกิจ ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มเป็นทิศทางบวก ดังนั้น หากมีความต้องการซื้อคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบการลงทุนเพื่อการอยู่อาศัยหรือการเก็งกำไรในระยะยาว คอนโดมิเนียมในเขตย่านใจกลางเมือง อาจเป็นทางเลือกที่ตอบโจทย์ด้านความคุ้มค่ากว่าเขตในเมือง และ วงแหวนรอบนอก



จากปัจจัยที่ได้พิจารณาไปข้างต้น ทั้งในด้านภาพรวมของดัชนีราคาในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ระดับราคาต่อตารางเมตร อายุของคอนโดมิเนียม และความสะดวกในการเดินทาง สามารถสรุปได้ว่า ราคาคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ธุรกิจ จะค่อนข้างทรงตัว โดยไม่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 มากนัก และมีแนวโน้มของดัชนีราคาในภาพรวมที่เป็นบวก ขณะที่ในเขตพื้นที่ในเมือง และ วงแหวนรอบนอก ราคามีการปรับลดลงเป็นอย่างมากในช่วงสถานการณ์โควิด แต่ก็มีทิศทางที่จะปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากสถานการณ์โควิดระลอก 3 ในขณะนี้ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมของราคาคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ข้างต้น สามารถเป็นข้อมูลสำหรับผู้บริโภคเพื่อประกอบการตัดสินใจ และเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวัน หรือเพื่อการลงทุนได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น