



ภัทรชัย ทวีวงศ์

ฝ่ายวิจัย | รองผู้อำนวยการ | ประเทศไทย
(+66) 86 546 3683

pattarachai.taweewong@colliers.com



วารัส เดชกิจวิกรม

ฝ่ายวิจัย | ผู้จัดการ | ประเทศไทย
(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

ผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่ในภาวะความสามารถในการดูดซับของตลาดปรับตัวลดลงอย่างมาก

บทสรุป และ ข้อเสนอแนะ

“ตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตในช่วงครึ่งแรก ปีพ.ศ.2563 พบว่า อุปทานเปิดขายใหม่ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า 2.46% เหลือเพียงแค่ประมาณ 833 ยูนิตเท่านั้น และอัตราการขายได้ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากจีนไม่สามารถเดินทางเข้ามาในพื้นที่ได้ เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้มีการปิดเส้นทางเข้า-ออก พื้นที่ที่เสี่ยงต่อการแพร่ระบาดและการติดเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างรุนแรงในพื้นที่ภูเก็ต ส่งผลให้กำลังซื้อทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด ส่งผลให้อัตราการดูดซับรวมในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมาปรับตัวลดลงเหลือเพียงแค่ 1.4% เท่านั้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการขายที่ซาลงเป็นอย่างมาก

คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่าแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตหลังเปิดประเทศในช่วงครึ่งหลังของปี อาจมีการปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นเนื่องจากการที่ประเทศไทยสามารถควบคุมการสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้เป็นอย่างดีในอันดับต้นๆ ของโลก ทำให้ต่างชาติมีมุมมองที่ดีและให้ความสนใจอยากกลับเข้ามาอาศัยในไทยมากขึ้น จึงเชื่อว่าการกำลังซื้อต่างชาติจะฟื้นตัวได้เร็ว หลังจากที่มีการเปิดประเทศให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้า-ออกได้ตามปกติ แต่อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการควรปรับตัวในช่วงที่นักลงทุนรวมถึงนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ด้วยการเน้นการขายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น หรือขยายตลาดกลุ่มกำลังซื้อชาวไทยเพื่อประคองให้ธุรกิจสามารถเดินหน้าไปได้”



อุปสงค์

ในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมาอุปสงค์ตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตปรับตัวลดลงเป็นอย่างมาก หลังจากที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากจีนไม่สามารถเดินทางเข้ามาในพื้นที่ได้ เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้มีการปิดเส้นทางเข้า-ออก พื้นที่ที่เสี่ยงต่อการแพร่ระบาดและการติดเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างรุนแรงในพื้นที่ภูเก็ต ส่งผลให้อัตราการดูดซับรวมในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมาปรับตัวลดลงเหลือเพียงแค่ 1.4% เท่านั้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการขายที่ซาลงเป็นอย่างมาก จากการหดตัวของกำลังซื้อทั้งชาวต่างชาติและกำลังซื้อชาวไทย



อุปทาน

ณ สิ้นครึ่งแรก ปี พ.ศ. 2563 ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พบว่ามีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 3 โครงการ จำนวน 833 ยูนิตเท่านั้น ในพื้นที่อำเภอถลาง 2 โครงการ และพื้นที่อำเภอเมือง 1 โครงการ ปรับตัวลดลงจากในช่วงครึ่งหลังของปีก่อนหน้า ประมาณร้อยละ 2.46% ซึ่งคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยคาดการณ์ว่า ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้อาจจะไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ภูเก็ต ส่งผลให้อุปทานเปิดขายใหม่คอนโดมิเนียมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตในปีนี้จะมียูนิตแค่ 833 ยูนิตเท่านั้น ซึ่งจะเป็อุปทานเปิดขายใหม่น้อยที่สุดในรอบ 9 ปีที่ผ่านมา



อัตราการขาย

จากอุปทานที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดประมาณ 19,086 ยูนิต ปัจจุบันขายไปแล้วประมาณ 13,793 ยูนิต หรือ 72.26% ปรับตัวสูงขึ้นจากในช่วงครึ่งหลังของปีก่อนหน้าประมาณ 1.26% เหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 5,293 หน่วย หรือ 27.74% ซึ่งพบว่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่อำเภอเมืองภูเก็ตมีอัตราการขายได้สะสมมากที่สุดอยู่ที่ประมาณ 82%



ราคาขาย

ราคาขายของคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่ผู้ประกอบการไม่สามารถที่จะปรับตัวได้มากนัก สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและยังคงมียูนิตเหลือขายพบว่าผู้ประกอบการมีการนำยูนิตเหล่านั้นมาลดราคาเพื่อเป็นการระบายสต็อกคงค้างเหล่านั้นออกไป ซึ่งพบว่าคอนโดมิเนียมในช่วงระดับราคา 1-3 ล้านบาท เป็นช่วงระดับราคาที่มีอัตราการขายที่สูงที่สุด คือสามารถได้ไปแล้วประมาณ 77.90% รองลงมาคือคอนโดมิเนียมในช่วงระดับราคา 2-3 ล้านบาท โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังคงนิยมซื้อคอนโดมิเนียมในช่วงระดับราคา 80,000-130,000 บาทต่อตารางเมตรมากที่สุด

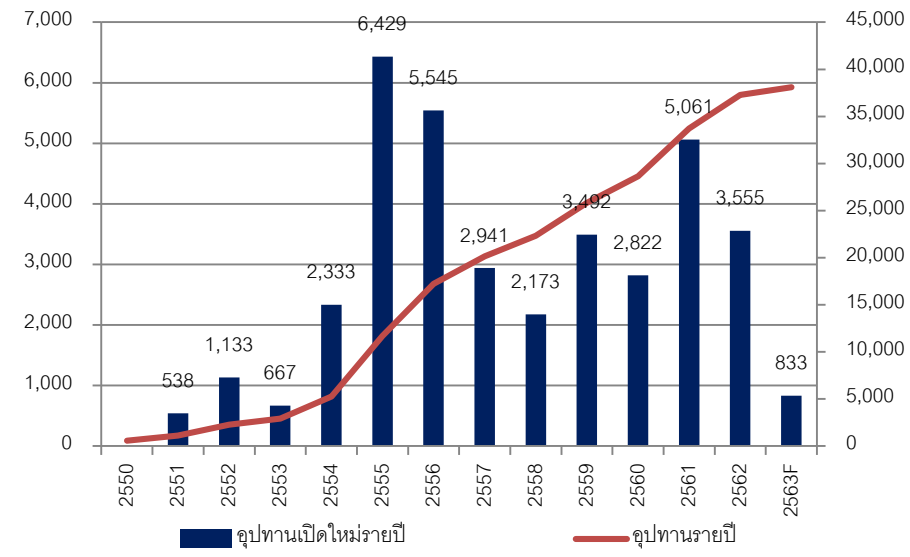
ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่

ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ณ ครึ่งแรก ปี พ.ศ. 2563 พบว่ามีคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ประมาณ 3 โครงการ จำนวน 833 ยูนิต คือโครงการ วิโอที เกท ฮิลล์ แอร์พอร์ท 215 ยูนิต ตั้งอยู่ที่บริเวณใกล้หาดในโครงการ ร้ายัน กรีน พาร์ค 400 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ตำบลเชิงทะเล และโครงการ เดอะวัน ในหาน 218 ยูนิต ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้หาดในใหญ่ ปรับตัวลดลงจากในช่วงครึ่งหลังของปีก่อนหน้า ประมาณร้อยละ 2.46 คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้อาจจะไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ภูเก็ต ส่งผลให้อุปทานเปิดตัวใหม่คอนโดมิเนียมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตในปีนี้มีเพียงแค่ 833 ยูนิตเท่านั้น ซึ่งจะเป็อุปทานเปิดตัวใหม่ทีน้อยทีสุดในรอบ 9 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทีส่งผลกระทบต่อนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากจีน ทีไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ โดยเฉพาะภูเก็ตซึ่งเป็นเมืองแห่งการท่องเที่ยวทีส่วนใหญ่พึ่งพิงตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตดังกล่าวอย่างหนัก กำลังซื้อต่างชาติชะลอการตัดสินใจซื้อในช่วงนี้ออกไป เนื่องจากไม่สามารถเดินทางเข้ามาได้ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยลบจากทั้งนอกและในประเทศหลายประการ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลกทียังคงไม่ฟื้นตัว สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน และมาตรการปรับ LTV ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นต้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงนี้ออกไป ทีผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางและผู้ประกอบการในพื้นที่

ณ ครึ่งแรก ปี พ.ศ. 2563 ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมีโครงการคอนโดมิเนียมทีอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 67 โครงการ จำนวน 19,086 ยูนิต โดยอำเภอถลางยังคงเป็นพื้นที่ทีมีคอนโดมิเนียมทีอยู่ระหว่างการขายมากที่สุดประมาณ 8,400 ยูนิต หรือร้อยละ 44 ของคอนโดมิเนียมทีอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด รองลงมาคือพื้นที่อำเภอเมืองภูเก็ตมีคอนโดมิเนียมทีอยู่ระหว่างการขายประมาณ 6,464 ยูนิต หรือร้อยละ 34 และพื้นที่อำเภอกะทู้มีจำนวนน้อยทีสุดประมาณ 4,222 ยูนิต หรือร้อยละ 22 โดยพื้นที่อำเภอถลาง บริเวณตำบล เชิงทะเล บางเทา ลายัน สุรินทร์ และกมลา ยังคงเป็นพื้นที่ทีผู้ประกอบการให้ความสนใจในการเข้ามาพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเป็นจำนวนมากในช่วงทีผ่านมาเนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าวรายล้อมไปด้วยชายหาดทีเงียบสงบและสวยงาม โรงแรมระดับ 5 และสิ่งอำนวยความสะดวกจำนวนมากจึงทำให้พื้นที่บริเวณนี้เป็นทีนิยมของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก อีกทั้งบริเวณนี้ยังมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานจากภาครัฐ และการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่จากภาคเอกชนรายใหญ่จำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความสนใจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบริเวณนี้ โดยโครงการทีพัฒนาขึ้นในพื้นที่บริเวณนี้ส่วนใหญ่มุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าซึ่งเป็นนักลงทุนโดยแต่ละโครงการจะมีการันตีค่าเช่าให้แก่ลูกค้าทีค่อนข้างสูง รวมถึงการันตีขายคืนให้แก่โครงการเมื่อถือครองครบตามระยะเวลาทีโครงการกำหนดไว้ ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างมากจากทั้งลูกค้าชาวไทย และชาวต่างชาติ

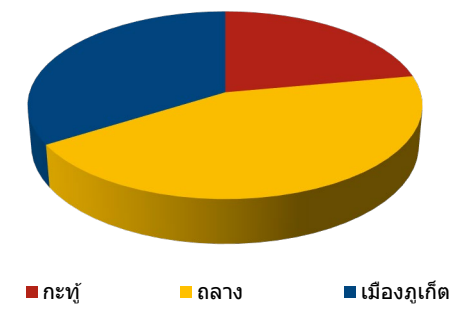
จากอุปทานทีอยู่ระหว่างการขายทั้งหมดพบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงสนใจพัฒนาคอนโดมิเนียมรูปแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุดทีประมาณ 52.87% หรือ 10,092 ยูนิต รองลงมาคือ รูปแบบสตูดิโอทีประมาณ 39.24% หรือ 7,491 ยูนิต รูปแบบ 2 ห้องนอน 7.44% หรือ 1,421 ยูนิต และรูปแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปทีประมาณ 0.45% หรือ ประมาณ 82 ยูนิต เนื่องจากมากกว่า 70% ของโครงการคอนโดมิเนียมทีอยู่ระหว่างการขายในภูเก็ตมีการขายแบบการันตีผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จผู้ประกอบการจะมีการดึงเซ่นโรงแรมทีมีชื่อเสียงเข้ามาบริหารแบบโรงแรม ซึ่งรูปแบบ 1 ห้อง และสตูดิโอ จึงเป็นรูปแบบทีเป็นที่นิยมในการพัฒนามากที่สุดหากนำมาปล่อยเช่าในภายหลัง

อุปทานเปิดตัวใหม่ในแต่ละปีและอุปทานสะสมรายปี ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อุปทานคอนโดมิเนียมทีอยู่ระหว่างการขายจำแนกตามพื้นที่ ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ. 2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการดูดซับปรับลดลงเหลือเพียงแค่ 1.4 % / เดือน เท่านั้น

ณ ลันครึ่งแรก พ.ศ.2563 พบว่า คอนโดมิเนียมในพื้นที่เกาะภูเก็ต มีอุปทานที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดประมาณ 19,086 หน่วย ปัจจุบันขายไปแล้วประมาณ 13,793 ยูนิต หรือ 72.26 % ปรับตัวสูงขึ้นจากในช่วงครึ่งหลังของปีก่อนหน้าประมาณ 1.26 % เหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 5,293 ยูนิต หรือ 27.74 % ซึ่งพบว่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่อำเภอเมืองภูเก็ตมีอัตราการขายได้สะสมมากที่สุดอยู่ที่ประมาณ 82 % รองลงมาคือคอนโดมิเนียมในพื้นที่อำเภอกะทู้ ประมาณ 74 % และพื้นที่อำเภอกลางเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการขายได้สะสมน้อยที่สุดประมาณ 64 %

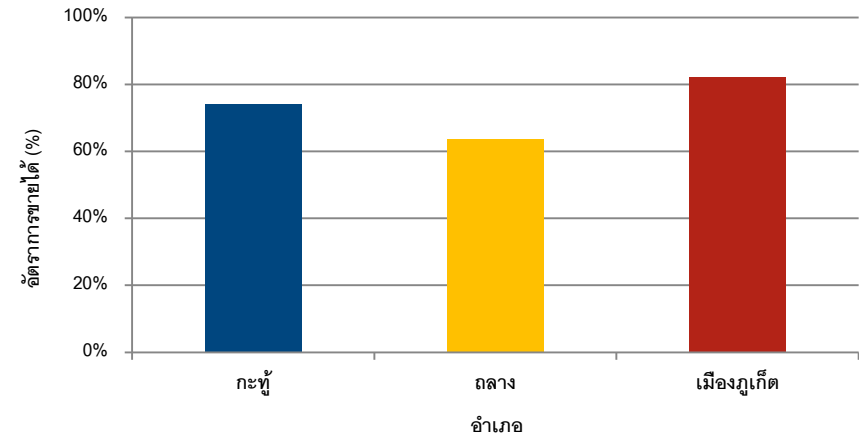
พื้นที่อำเภอเมืองภูเก็ตมีอัตราการขายได้สะสมมากที่สุดเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ที่เปิดขายอยู่ในพื้นที่เป็นโครงการที่เปิดขายมาตั้งแต่ช่วงประมาณปี พ.ศ. 2559 แต่ปัจจุบันยังมีหน่วยเหลือขายอยู่ในตลาด ประกอบกับมีหน่วยเปิดขายใหม่ค่อนข้างน้อยจึงทำให้อำเภอเมืองภูเก็ตมีอัตราการขายที่สูงกว่าพื้นที่อื่น แต่ถ้าหากพิจารณาจากหน่วยที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2563 จะพบว่าในพื้นที่อำเภอกลางมีหน่วยขายได้ใหม่สูงที่สุด รองลงมาคืออำเภอกะทู้ และอำเภอเมืองภูเก็ต ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตามช่วงระดับราคาพบว่าคอนโดมิเนียมในช่วงระดับราคา 1-3 ล้านบาท เป็นช่วงระดับราคาที่มีอัตราการขายที่สูงที่สุดคือสามารถได้ได้แล้วประมาณ 77.90% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในบริเวณราไวย์ ในพื้นที่อำเภอเมืองรองลงมาคือในช่วงราคา 3-5 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่กระจายตัวอยู่ในบริเวณรอบๆชายหาดที่สำคัญหรือในระยะที่สามารถเดินไปชายหาดได้ในระยะทางประมาณ 400-500 เมตร รองลงมาคือคอนโดมิเนียมในช่วงระดับราคา 2-3 ล้านบาท โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังคงนิยมซื้อคอนโดมิเนียมในช่วงระดับราคา 80,000-130,000 บาทต่อตารางเมตรมากที่สุด

ภาพรวมของอัตราดูดซับรวมของตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563 รวมทุกประเภทอยู่ที่ประมาณ 1.4% ลดลงจากปีที่แล้วประมาณ 1.3% เนื่องจากอัตราการขายได้ของโครงการที่เปิดขายใหม่ช่วงที่ผ่านมายังคงต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้บวกกับปัจจัยลบต่างที่เข้ามากระทบตลาดในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จึงส่งผลให้อัตราดูดซับรวมมีการปรับตัวลดลงเป็นอย่างมาก โดยพบว่า รูปแบบสตูดิโอ มีอัตราการดูดซับมากที่สุดอยู่ที่ประมาณ 1.7% จากเดิมคือรูปแบบ 2 ห้องนอน รองลงมาคือประเภท 2 ห้องนอนมีอัตราการดูดซับประมาณ 1.2% และประเภท 1 ห้องนอน มีอัตราการดูดซับประมาณ 1.1% ตามลำดับ

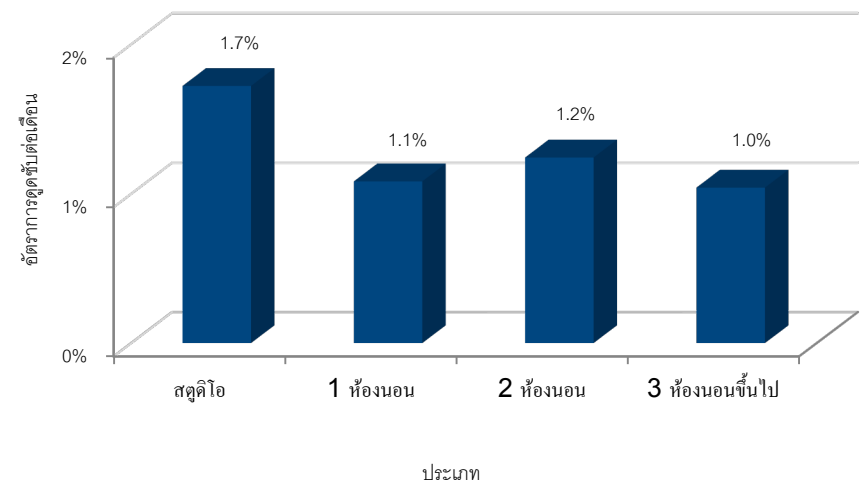
คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตหลังเปิดประเทศในช่วงครึ่งหลังของปี อาจมีการปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นเนื่องจากการที่ประเทศไทยสามารถควบคุมการสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้เป็นอย่างดีในระดับต้นๆ ของโลก ทำให้ต่างชาติมีมุมมองที่ดีและให้ความสนใจอยากกลับเข้ามาอาศัยในไทยมากขึ้น จึงเชื่อว่ากำลังซื้อต่างชาติจะฟื้นตัวได้เร็ว หลังจากที่มีการเปิดประเทศให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้า-ออกได้ตามปกติ แต่อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการควรปรับตัวในช่วงที่นักลงทุนรวมถึงนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ด้วยการขายผ่านทางออนไลน์มากขึ้น หรือขยายตลาดกลุ่มกำลังซื้อชาวไทยเพื่อประคองให้ธุรกิจสามารถเดินหน้าไปได้

อัตราการขายสะสมคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตจำแนกตามพื้นที่ ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2563 รายทำเล



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการดูดซับเฉลี่ยต่อเดือนของตลาดคอนโดมิเนียมจังหวัดภูเก็ต ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ผู้เขียนหลัก

วารัฐ เดชกิติวิกรม

ผู้จัดการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 82 398 6893

waras.dechgitvigrom@colliers.com

ผู้ตรวจสอบ

ภัทรชัย ทวีวงศ์

รองผู้อำนวยการ | ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร | ประเทศไทย

(+66) 86 546 3683

phattarachai.taweewong@colliers.com

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ

บานาบี สเวนสัน

ผู้อำนวยการอาวุโส | ฝ่ายที่ปรึกษาการลงทุน | ประเทศไทย

(+66) 62 445 0040

bamy.swainson@colliers.com

นภัสวรรณ โชติผาด

ผู้จัดการอาวุโส | ฝ่ายที่อยู่อาศัย | ประเทศไทย

(+66) 85 902 7463

napaswan.chotephard@colliers.com

About Colliers International

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading real estate professional services and investment management company. With operations in 68 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership, owning approximately 40% of our equity, has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. In 2019, corporate revenues were more than \$3.0 billion (\$3.5 billion including affiliates), with \$33 billion of assets under management in our investment management segment. Learn more about how we accelerate success at corporate.colliers.com, [Twitter](#) or [LinkedIn](#)

Copyright © 2020 Colliers International

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.

