

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน
- พื้นที่มาแรง คอนโดจ่อพุ่งรับปีกุน (14 January 2019)

อรวรรณ จารุวัฒนะถาวร

3 ทำเลฮอตคอนโดจ่อพุ่ง

นักวิจัยฯ ชี้ทำเลซีบีดีและแนวรถไฟฟ้าความต้องการซื้อ อสังหาฯ สูง คาดไตรมาสแรกปี'62 สินค้าใหม่ชุด 1.4 หมื่นยูนิต

ก่อนที่มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะบังคับใช้ในวันที่ 1 เม.ย. 2562 ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการ ดิ้นตัวมาตั้งแต่ปลายปี 2561 และคาดว่า จะต่อเนื่องถึงไตรมาสแรกของปีนี้ โดยจะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมอยู่อาศัยมาสู่ตลาดมากขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสของ ผู้บริโภคที่จะได้บ้านในราคาที่เหมาะสมจากการแข่งขันทำกิจกรรมกระตุ้นตลาดของบรรดาดีเวลอปเปอร์

ในส่วนของการทำเลที่อยู่อาศัยใหม่ ในปีนี้ แน่นนอนว่าคงหนีไม่พ้นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (ซีบีดี) รวมทั้งแนวรถไฟฟ้า ทั้งที่สร้างเสร็จเปิดให้บริการและที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยส่งเสริมที่ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่ต่อเนื่องและเกิดการขยายตัวเกิดเป็นย่านนิวซีบีดี

สุรเชษฐ กองชีพ นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ทำเลที่มีศักยภาพและมองว่าเป็น 3 ทำเลฮอตในปีนี้ได้แก่ พื้นที่รอบสถานีหัวหมากและลำสาลี เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มที่เริ่มการก่อสร้างไปแล้วและเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งเข้าสู่ใจกลางเมือง เช่นกัน เป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งผ่า กลางกรุงเทพฯ จากทางตะวันออกสู่ตะวันตก เพียงแต่ช่วงแรก จะเริ่มการก่อสร้างช่วงตั้งแต่สถานีศูนย์วัฒนธรรมมีนบุรีก่อนเท่านั้น ก่อนหน้านั้นพื้นที่ ช่วงถนนพระราม 9-รามคำแหง มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายไปมากแล้ว ปีที่ผ่านมาก็เป็นพื้นที่รอบๆ สถานีหัวหมากที่มีผู้ประกอบการหลายรายเข้าไปเปิดขายโครงการ แต่ยังมีอีกบางรายที่เข้าไปซื้อที่ดินและรอการเปิดขายในปีนี้ รวมไปถึงพื้นที่รอบๆ สถานีลำสาลีด้วย ที่มีผู้ประกอบการเข้าไปซื้อที่ดินเพื่อรอการเปิดขายโครงการใหม่เช่นกัน และจำนวนยูนิตของบางโครงการก็มากกว่า 1,000 ยูนิต

ทั้งนี้ คอนโดที่มีอยู่ในพื้นที่มี ประมาณ 8,750 ยูนิต ส่วนใหญ่เปิดขายในช่วงปีที่ผ่านมา ขายไปได้ประมาณ 75% ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ราว 7.5 หมื่นบาท/ตารางเมตร (ตร.ม.) โครงการใหม่เปิดขายอยู่ในช่วง 8-8.5 หมื่นบาท/ตร.ม. ซึ่งราคาขายมีแนวโน้มที่จะ ปรับขึ้นอีกในอนาคต อีกทั้งยังเชื่อว่า ทำเลนี้จะมีโครงการคอนโดเปิดขายใหม่อีก แน่นนอนในปีต่อไป เพราะ กำลังซื้อในทำเลค่อนข้างเยอะและความพร้อมของทำเลที่มีทุกอย่างพร้อม อยู่แล้ว

ในส่วนอีกทำเล คือ พื้นที่รอบๆ ห้าแยกลาดพร้าว ทำเลยอดนิยมในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เพราะมีความพร้อมในหลายด้านอยู่แล้ว ยิ่งการที่สถานีกลางบางซื่อมีความคืบหน้าแบบต่อเนื่องและเส้นทางรถไฟฟ้าที่ขยายจากหมอชิตออกไปมีความคืบหน้าด้วยเช่นกัน ยิ่งส่งผลให้พื้นที่โดยรอบห้าแยกลาดพร้าวมีความน่าสนใจ นอกจากนี้มีโครงการมิกซ์ยูส อย่างน้อย 1-2 โครงการ ที่มีแผนจะเริ่มการพัฒนาในปี 2562 หรือหลังจากนั้นก็ยิ่งเพิ่มความน่าสนใจและเพิ่มศักยภาพของทำเลมากขึ้นไปอีก เพราะโครงการส่วนใหญ่จะมีการพัฒนาในส่วนของอาคารสำนักงานที่ช่วยดึงดูดคนให้เข้ามาในพื้นที่มากขึ้นในอนาคต ไม่นับรวมสถานี กลางบางซื่อที่มีพื้นที่พาณิชย์กรรม รวมอยู่ด้วย อีกทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีอยู่แล้วในทำเลนี้ก็ถือเป็นอีกปัจจัยบวกของทำเลนี้

ด้านโครงการคอนโดเปิดขายใหม่มีต่อเนื่องในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา และบางโครงการมีจำนวนยูนิตมากกว่า 1,000 ยูนิตขึ้นไป และหลายโครงการได้รับความนิยมนับจากผู้ซื้อคนไทยและต่างชาติพอสมควร เพราะผู้ประกอบการมีการนำโครงการไปโรดโชว์ที่ฮ่องกงและจีน จำนวนคอนโดสะสมในทำเลนี้อยู่ที่ประมาณกว่า 1.1 หมื่นยูนิต ขายไปแล้ว

ราว 82% แม้ว่าจะมีบางโครงการที่ประสบปัญหาเรื่องการเงิน โดยราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ราว 1.2 แสนบาท/ตร.ม. และโครงการที่เปิดขายใหม่ในปีที่ผ่านมาก็มีราคาขายมากกว่า 1.4 แสนบาท/ตร.ม.ไปแล้ว ทำเลนี้ก็ยังน่าสนใจต่อเนื่องในปี นี้และในอนาคตเพราะเรื่องของสถานีกลางบางซื่อ โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ และเส้นทางรถไฟฟ้าที่เข้าสู่ใจกลางเมือง โดยตรงเป็นปัจจัยสร้างความน่าสนใจ

สำหรับทำเลสุดท้าย คือ แนวถนน สุขุมวิท ทำเลยอดนิยมอีกทำเลหนึ่งของตลาดคอนโด โดยได้รับความนิยมนั้น จากผู้ประกอบการและผู้ซื้อมาโดยตลอดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ผู้ประกอบการยังคงเลือกพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท เปิดขายโครงการคอนโดใหม่ในทุกปี แม้ว่าราคาที่ดินในพื้นที่จะมีราคาขายเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและสูงเกินกว่า 2 ล้านบาท/ตารางวา (ตร.ว.) ไปแล้วในปัจจุบันหรือต่ำกว่า 1 ล้านบาท/ตร.ว. สำหรับที่ดินในซอยที่อาจจะไม่สามารถพัฒนาอาคารสูงได้ เพราะด้วยข้อจำกัดเรื่องของความกว้างของถนนซอยด้านหน้าที่ดิน แม้ว่าที่ดินในพื้นที่นี้จะมีราคาสูงแต่ผู้ประกอบการ ก็ยังคงเข้ามาซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ต่อเนื่อง เพราะพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทนั้นไม่เพียงแต่มีสถานีรถไฟฟ้าตลอดแนวเส้นทางถนนสุขุมวิท แต่ยังคงเป็นทำเลที่ชาวต่างชาติรู้จักและเลือกซื้อคอนโดเป็นอันดับต้นๆ ของ กรุงเทพฯ

ทั้งนี้ จำนวนคอนโดตามแนวถนนสุขุมวิทในพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าฟ้านานาถึงสถานีอ่อนนุช ถ้านับเฉพาะตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นมามีคอนโดเปิดขายใหม่รวมแล้วไม่ต่ำกว่า 3.8 หมื่นยูนิต มี โครงการเปิดขายใหม่ทุกปีและมีกระจายกันไปทุกสถานีทั้งราคาไม่แพงเกินไปและราคาขายที่มากกว่า 2.5 แสนบาท/ตร.ม. แม้ว่าจะมีคอนโดเปิดขายกันมากมายขนาดนี้ในช่วงที่ผ่านมาแต่อัตราการขายเฉลี่ยมากถึง 88% ผู้ประกอบการหลายรายยังคงเลือกพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท เปิดขายโครงการใหม่ในปีนี้และในอนาคต ทำเลนี้ก็ยังเป็นทำเลเด่นต่อไปอีกหลายปี

อย่างไรก็ดี ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาสแรกของปีนี้อาจยังไม่ขยายตัวมากนัก คาดว่าคงมีโครงการเปิดขายไม่ได้แตกต่างจากไตรมาสแรกปีที่แล้วหรือราว 1.4 หมื่นยูนิต โดยผู้ประกอบการอาจเลือกที่จะดูสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อไม่ว่าจะเป็นการเมือง รวมไปถึงเรื่องของแอลทีวีก็อน

ที่มา : หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณเวทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)