

ส่องราคาอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพฯ แนวโน้มโตต่อเนื่อง ราคาบ้าน-คอนโดฯ ในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้น 213% ในช่วงเพียง 3 ปี



ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ เว็บไซต์สื่อกลางซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย ได้จัดทำ รายงานดัชนีอสังหาริมทรัพย์ DDproperty Property Index ฉบับล่าสุด ซึ่งพบว่า ตั้งแต่ต้นปี 2561 เป็นต้นมา ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเป็นบวก โดยดัชนีราคามีการปรับเพิ่มขึ้นจาก 205 จุด เป็น 213 จุด ในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2561 (1Q61) สอดคล้องกับแนวโน้มการค่อยๆฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศที่คาดว่าจะมีการขยายตัวของ GDP หรือผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปีนี้อาจจะขยายตัวในระดับเต็มศักยภาพ

หนึ่งในปัจจัยที่สนับสนุนการเติบโตของราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ นั้นคือ ดัชนีการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ ทั้งนี้ดัชนีราคาบ้าน-คอนโดฯ ในพื้นที่กรุงเทพฯ นั้นปรับเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 213 ในช่วงระยะเวลาเพียง 3 ปี อัตราการเติบโตดังกล่าวเป็นผลมาจากราคาที่ดินที่แพงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการในปัจจุบันเลือกที่จะพัฒนาโครงการแนวสูงในพื้นที่กรุงเทพฯ ในขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์นั้นจะไปเปิดตัวอยู่ในโซนกรุงเทพฯ รอบนอกและชานเมืองแทน

นางกมลภัทร แสงวงกิจ ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทย ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ กล่าวว่า “ตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ มีความน่าสนใจมากขึ้นเรื่อยๆ ด้วยมูลค่าที่เพิ่มสูงขึ้น และเป็นหนึ่งในทำเลที่บรรดานักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจจากผลตอบแทนการลงทุนที่มีความคุ้มค่า ซึ่งผู้ประกอบการเองก็มองเห็นในจุดนี้ จึงไม่น่าแปลกใจเลยที่เราจะยังเห็นการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ในกรุงเทพฯ แม้แต่ในทำเลที่เราไม่คาดว่าจะยังมีที่เหลือสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ได้อีกก็ตาม โดยในช่วงที่ผ่านมา จะพบว่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์จากต่างชาติเข้ามาสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการร่วมทุน (Joint Venture) พัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพในเขตกรุงเทพฯ อยู่หลายรายด้วยกัน โดยโครงการภายใต้การร่วมทุนเหล่านี้ เราจะพบว่าดีเวลลอปเปอร์จะให้ความสำคัญกับรายละเอียดของโครงการที่จะพัฒนาในทำเลที่น่าสนใจและตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มเป้าหมายของตนให้มากที่สุด ซึ่งถือเป็นเทรนด์ที่น่าสนใจ

จตุจักรยังคงเป็นโซนที่ราคาปรับขึ้นสูงสุดร้อยละ 10

ในช่วงที่ผ่านมา ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อศักยภาพของทำเลต่างๆ ในพื้นที่กรุงเทพฯ ได้แก่ การเดินทางพัฒนาโครงการระบบสาธารณูปโภคของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการก่อสร้างส่วนต่อขยายโครงการรถไฟฟ้าหลากสีที่จะส่งผลให้มูลค่าที่ดินในพื้นที่นั้นๆ เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

“การที่รัฐบาลเดินทางลงทุนในโครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายต่างๆ ทำให้เกิดทำเลศักยภาพใหม่ๆ ขึ้นในกรุงเทพฯ และพื้นที่ใกล้เคียง ในช่วงไตรมาสแรก เรายังคงพบว่าจตุจักรยังคงเป็นเขตที่ดัชนีราคามีการปรับขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 10 และราคามีการเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 80 ในช่วง 3 ปี โดยมีปัจจัยสำคัญที่ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยในโซนนี้เติบโตสูงขึ้น นั่นคือ การก่อสร้างส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคตที่กำลังดำเนินการอยู่นั้นเอง อีกหนึ่งทำเลที่น่าจับตาก็คือ เขตดินแดง ซึ่งเป็นทำเลที่เชื่อมต่อกับเขตจตุจักร โดยในรอบ 1 ปี ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตดินแดงมีการเติบโตถึงร้อยละ 39” นางกมลภัทรกล่าว

เขตวัฒนา มีจำนวนอุปทานคอนโดมิเนียม สูงที่สุดในกรุงเทพฯ

รายงานดัชนีอสังหาริมทรัพย์ DDproperty Property Index ฉบับล่าสุดยังพบการเพิ่มขึ้นของอุปทาน (Supply) ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงปลายปี 2560 ราวร้อยละ 11 สะท้อนให้เห็นถึงการชะลอตัวของอัตราการดูดซับอุปทานในตลาดที่มีทั้งยูนิตคงค้างจากโครงการที่เปิดตัวในช่วงปีที่ผ่านมา รวมไปถึงยูนิตใหม่ๆ ที่ทยอยเข้าสู่ตลาด โดยในช่วงไตรมาส 1 อุปทานคอนโดมิเนียม มีสัดส่วนสูงสุดหรืออยู่ที่ร้อยละ 89 ของอุปทานที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ทั้งหมด ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นที่นิยมทั้งในฝั่งผู้ประกอบการที่ต้องเผชิญกับต้นทุนราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นมากในกรุงเทพฯ อีกทั้งยังเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อในยุคปัจจุบันให้ความสนใจเนื่องจากตอบโจทย์การใช้ชีวิตในปัจจุบัน

เขตวัฒนายังคงเป็นเขตที่มีจำนวนอุปทานคอนโดมิเนียมสูงที่สุด ราวร้อยละ 23 ของอุปทานคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ทั้งหมด ตามมาด้วยเขตคลองเตยและเขตราชเทวี ส่วนทำเลที่มีอุปทานทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดในช่วงไตรมาส 1 ที่ผ่านมาได้แก่ เขตลาดพร้าว ในขณะที่เขตประเวศมีอุปทานบ้านเดี่ยวมากที่สุด

“หากจะพูดว่าสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน เป็นจังหวะที่ดีของผู้ที่กำลังซื้อคงไม่ผิด ด้วยสินค้าในตลาดที่มีให้เลือกหลากหลาย ในขณะที่ผู้ประกอบการเองต่างก็แข่งขันกันออกแคมเปญและโปรโมชั่นต่างๆ มาดึงดูดใจผู้ซื้อมากมาย ผนวกกับอัตราดอกเบี้ยที่ค่อนข้างต่ำในปัจจุบันและแนวโน้มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต แม้อุปทานที่มีอยู่ในปัจจุบันจะมีจำนวนค่อนข้างสูง แต่เชื่อว่ายังไม่อยู่ในระดับที่น่ากังวลถึงภาวะโอเวอร์ซัพพลายในอนาคตอันใกล้แต่อย่างใด” นางกมลภัทร กล่าวสรุป