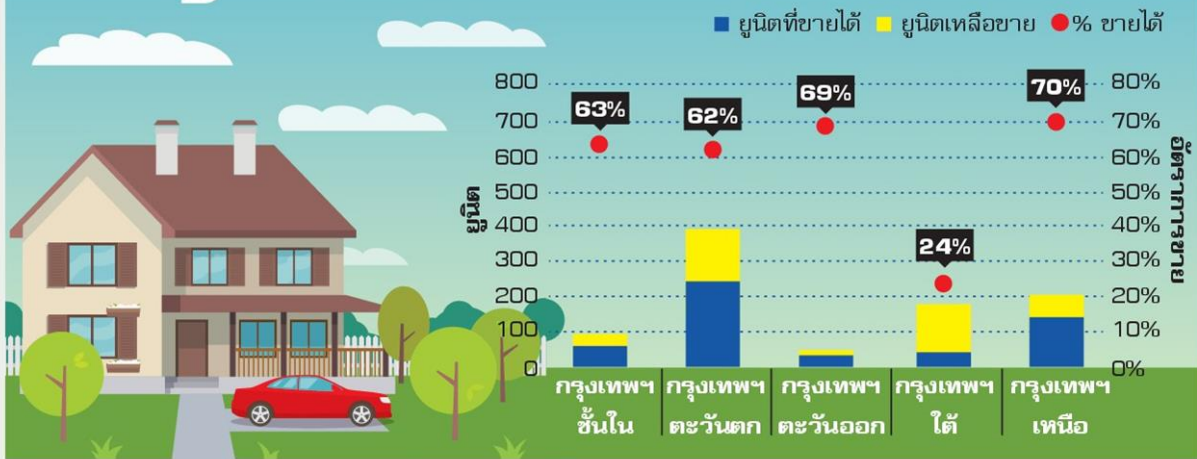


ตลาดบ้านหรูมาแรง ผุดใหม่ปีนี้ 1.5 หมื่นล.

บ้านหรูไตรมาสแรกปี 2561



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

| โศกชัย สนิลแท้

บ้านจัดสรรหรูที่มีราคาขายมากกว่า 40 ล้านบาท/ยูนิตขึ้นไป ในพื้นที่กรุงเทพฯ เริ่มเปิดขายมากขึ้นในช่วงประมาณปี 2556 เป็นต้นมา โดย ณ ปัจจุบันมีโครงการระดับนี้เปิดอยู่ทั้งหมดจำนวน 30 โครงการ ประมาณ 1,000 ยูนิต ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมกว่า 4 หมื่นล้านบาท

ภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย เปิดเผยว่า โครงการระดับนี้จะอยู่ในทำเลกรุงเทพฯ ชั้นในตั้งแต่สูงมวิท 31-63 หรือ เอกมัย ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการบ้านหรูบนพื้นที่ในซอยเป็นโครงการขนาดเล็ก เน้นพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวนหน่วยขายแต่ละโครงการไม่

เกิน 10 ยูนิต แต่เน้นรูปแบบที่โดดเด่นและทันสมัยบนทำเลพรีเมียมโลเคชั่น แต่มีการพัฒนาบ้านจัดสรรที่ระดับราคาขายเริ่มต้นเกิน 40 ล้านบาท เปิดขายมากที่สุดอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ โซนตะวันตก เช่น ย่านราชพฤกษ์ เป็นต้น และกรุงเทพฯ ตอนเหนือที่ไม่ไกลจากเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดินมากนัก เช่น เกษตร-นวมินทร์ ลาดพร้าว-วังหิน งามอินทรา เป็นต้น ทั้งนี้ ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา มีโครงการบ้านในระดับราคานี้เปิดขายมากขึ้นในทำเลกรุงเทพฯ ชั้นใน เพื่อทดแทนคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยราคาแพงแต่ไม่อยากได้คอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่ใช้สอยจำกัด ผู้ประกอบการหลายรายจึงพัฒนาบ้านจัดสรรขนาดเล็ก เพื่อรองรับกำลังซื้อกลุ่มนี้ ซึ่งก็ได้รับการตอบรับค่อนข้างดี แม้จะเป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจไม่ดี แต่กำลังซื้อกลุ่มนี้ไม่ค่อยได้รับผลกระทบ

ทบจากภาวะเศรษฐกิจเท่าใดนัก โดยโครงการที่เปิดขายส่วนใหญ่ประมาณ 870 ยูนิต หรือ 95% เป็นโครงการบ้านเดี่ยวรองลงมาคือ ทาวน์โฮม 27 ยูนิต หรือ 3% และบ้านแฝดประมาณ 20 ยูนิต หรือ 2% แต่โครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคาขายเริ่มต้นเกินหลังละ 40 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลนอกเมืองเป็นส่วนใหญ่มีแค่บางส่วนเท่านั้นที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน

อัตราการขายเฉลี่ยรวมของโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาขายเริ่มต้นหลังละ 40 ล้านบาท จะอยู่ที่ประมาณ 520 ยูนิต หรือ 56.7% จาก 917 ยูนิต ที่ขายไปแล้ว แต่ที่น่าสนใจคือตลาดบ้านหรูระดับราคาขายเริ่มต้นเกิน 40 ล้านบาท ยังมีแนวโน้มที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และปี 2561 จะมีผู้ประกอบการรายใหญ่พัฒนาโครงการเปิดขายใหม่อีกเกือบ

100 ยูนิต์ ทั้งในทำเลถนนประดิษฐ์มนูธรรมของค่ายสิงห์เอสเตท ที่ราคาขายเฉลี่ยจะอยู่ในช่วง 180-400 ล้านบาท

โครงการคริสตัล โซลانا จากค่ายเค.อี.แลนด์ ทำเลถนนประดิษฐ์มนูธรรมเช่นเดียวกัน ราคาขายอยู่ในช่วง 55-300 ล้านบาท และยังมีโครงการใหญ่จากค่ายแสนสิริที่เตรียมจะเปิดบ้านหรูย่านพัฒนาการภายใต้แบรนด์บ้านแสนสิริ และจากค่ายเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ก็เตรียมนำที่ดินย่านสุขุมวิทมาพัฒนาโครงการบ้านระดับบนภายในปีนี้เช่นเดียวกัน คาดว่ามูลค่าการลงทุนรวมของการพัฒนาโครงการระดับราคาเริ่มต้นเกิน 40 ล้านบาท ในปีนี้จะเกิน 1.5 หมื่นล้านบาท

สำหรับเทรนด์ของบ้านในระดับลักซ์ชัวร์และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ในปีนี้ สิ่งที่เป็นที่ดึงดูดใจลูกค้าเป็นสิ่งแรกคือ ทำเลซึ่งต้องเป็นทำเลที่ดีและมีการพัฒนาฟังก์ชันต่างๆ ที่สามารถตอบสนองกับไลฟ์สไตล์ได้มากที่สุด บ้านระดับลักซ์ชัวร์จึงมีแนวโน้มอยู่บนที่ดินที่มีขนาดเล็กลง เป็นแนวบ้านทรงสูงชัน แต่ยังมีฟังก์ชันการใช้งานที่ครบครัน มีพื้นที่ใช้สอยที่มากพอสำหรับกลุ่มบ้านในระดับราคาสูงลูกค้าส่วนใหญ่ที่มองหาบ้านในระดับนี้จะเป็นนักธุรกิจที่ประสบความสำเร็จซึ่งกลุ่มลูกค้าเหล่านี้จะต้องการสิ่งที่ดีที่สุด ต้องการความแตกต่างและความโดดเด่น เป็นส่วนหนึ่งที่เสริมสร้างภาพลักษณ์และมองว่าเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า

อลิวิสา พัฒนถาวร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย กล่าวว่า จากการรวบรวมข้อมูลพบว่าในรอบ 5 ปีมีโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ราคายูนิต์ละ 30 ล้านบาทขึ้นไปเปิดตัวแล้ว 619 ยูนิต์ ในจำนวนนี้ขายไปได้แล้วกว่า 60% ทั้งนี้ บ้านหรูไม่ใช่ตลาดที่มียอดขายหรือหวือหวา แต่สามารถขายได้อย่างต่อเนื่อง

ปัจจุบันตลาดบ้านระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ถือเป็นตลาดที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

เนื่อง ความต้องการเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่จำนวนซัพพลายในตลาดมีน้อยสำหรับโครงการซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ในย่านกลางเมืองถือว่ายังไม่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้า เนื่องจากที่ดินแพงการพัฒนาจึงต้องเป็นอาคารในแนวสูง ดังนั้น โครงการในทำเลรอบเมืองจึงตอบโจทย์ในเรื่องของพื้นที่ดิน

สงกรานต์ อีสสระ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ กล่าวว่า การลงทุนพัฒนาโครงการบ้านหรูระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์บริษัทได้ประสบความสำเร็จมาแล้วในการโครงการศรีพินนาและบ้านอีสสระ พระราม 9 โดยล่าสุดได้เปิดตัวโครงการบ้านอีสสระ บางนา กม.8 ขนาดที่ดิน 24 ไร่ จำนวน 44 ยูนิต์ ระดับราคา 38-94 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 2,500 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทและบริษัท เนวาร์ตัน พัฒนาการ โดยสาเหตุที่เลือกทำเลบางนาเนื่องจากเป็นทำเลที่มีศักยภาพใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนที่จะเปิดตัวโครงการอีสสระ เรลชีเดนท์ พระราม 9 จำนวน 20 ยูนิต์ ราคาเริ่มต้นหลังละ 90 ล้านบาท จะเปิดตัวได้ในไตรมาส 3-4 ปีนี้ ■