

ราคาที่ดินพุ่งจุดติมานด์บ้านกรุงเทพฯ

กรุงเทพธุรกิจ Property DNA

• สุรชัชวีร์ กองชีพ

นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์
surachet.jock@gmail.com



ก่อนหน้านี้ สักประมาณ 20 ปี กรุงเทพฯ ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมากที่สุดของไทย โดยมีจำนวนของบ้านจัดสรรมากกว่าคอนโดมิเนียมอย่างเห็นได้ชัด

แต่ภายหลังจากการเปิดให้บริการของเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ในปี 2542 มีผลต่อเนื่องไปยังราคาที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่ปรับเปลี่ยนขึ้นเป็นการบังคับให้ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ มีการเปลี่ยนแปลงในเวลาต่อมา เพราะเมื่อราคาที่ดินปรับเปลี่ยนขึ้นต่อเนื่อง ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อให้สอดคล้องกับราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น อีก

ทั้งผู้ประกอบการทั้งหลายก็ปรับตัวเพื่อเพิ่มรายได้หรือว่ารักษารายได้ของตนเองให้ต่อเนื่อง

โครงการคอนโดมิเนียมจึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดเมื่อที่ดินในกรุงเทพฯ มีราคาสูงขึ้น ผู้ประกอบการจึงเลือกพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดรอบนอกกรุงเทพฯ เพราะราคาที่ดินที่ยังคงต่ำกว่า แม้ว่าจะยังไม่มีเส้นทางรถไฟฟ้าหรือระบบคมนาคมอะไรมารองรับก็ตาม

ทั้งนี้ก่อนปี 2540 บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ มีจำนวนมหาศาลมากกว่า 60,000 ยูนิตต่อปี แม้ว่าหลังจากปี 2540 เป็นต้นมา ตลาดบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ จะหดตัวรุนแรงเหลือต่ำกว่า 10,000 ยูนิตต่อปี และมีบ้านจัดสรรหลายโครงการที่ไม่สามารถพัฒนาจะเสร็จสมบูรณ์ตามที่บอก

ในตอนแรกแม้ว่าในช่วงระหว่างปี 2541-2549 จำนวนบ้านจัดสรรใหม่ต่อปีจะยังคงมากกว่าคอนโดมิเนียมก็ตาม

แต่หลังจากปี 2551 เป็นต้นมา จำนวนของบ้านจัดสรรมากกว่าจำนวนคอนโดมิเนียมจดทะเบียนใหม่มาโดยตลอด เพราะความต้องการที่อยู่อาศัยของคนในกรุงเทพฯ เปลี่ยนแปลงไปตามความนิยมของการเดินทางโดยรถไฟฟ้าที่มากขึ้นต่อเนื่อง คนในพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพฯ จำนวนมากเลือกพักอาศัยในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า โดยเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่เปิดขายกันต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อีกทั้งคอนโดมิเนียมได้กลายเป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุนไปแล้วในที่สุด เพราะราคาขายที่ปรับเปลี่ยนขึ้นต่อเนื่องตามการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินและจำนวนที่ดินว่างเปล่าที่เหลือน้อยลงโดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน

ในกรุงเทพฯ หลังจากเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการ แม้ว่าจะยังมีที่ดินที่ราคาไม่แพง และสามารถพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรได้อยู่แต่ก็ต้องเป็นในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกไกลจากพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินที่เปิดให้บริการ

ดังนั้น ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา แทบไม่มีปีไหนเลยที่มีจำนวนบ้านจัดสรรเปิดขายในกรุงเทพฯ มากกว่า 20,000 ยูนิตต่อปี อาจจะมีบ้างแค่ 3-4 ปี แต่ก็ยังเป็นจำนวนที่มากกว่า 20,000 ยูนิตไม่มากนัก ในขณะที่จำนวนคอนโดมิเนียมนั้นเพิ่มขึ้นมากมายแบบเห็นได้ชัดและมีหลายปีที่มีจำนวนมากกว่า 40,000 ยูนิต ซึ่งจำนวนคอนโดมิเนียมใหม่ต่อปีมีแนวโน้มที่จะมากกว่าจำนวนบ้านจัดสรรต่อไปอีกอย่างแน่นอน เพราะเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายและเส้นทางใหม่ๆ มีจำนวนเพิ่มขึ้น และส่งผลให้ราคาที่ดินทั่วกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นจนไม่สามารถพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรได้อีกแล้วในปัจจุบัน

ซึ่งถ้าจะพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ ก็จำเป็นต้องพัฒนาโครงการที่มีราคาขายสูง ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านเดี่ยวหรือว่าทาวน์เฮ้าส์ ผู้ประกอบการบางรายเลือกซื้อที่ดินในพื้นที่ที่ไม่ไกลจากเส้นทางรถไฟฟ้าเพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กที่มีจำนวนยูนิตไม่มากแต่ขายในราคาสูงมากกว่า 20 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งได้รับความสนใจและเปิดการขายหรือว่ามีอัตราการขายสูงในเวลาไม่นาน เพราะบ้านจัดสรรในระดับราคามากกว่า 20 ล้านบาทต่อยูนิตในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าปัจจุบันนั้นไม่ได้แตกต่างจากราคาขายของคอนโดมิเนียมในพื้นที่เมืองชั้นในเลย แต่ได้พื้นที่ใช้สอยมากกว่า และเป็นบ้านที่มีโฉนดที่ดินไม่ใช่ห้องขนาดแค่ 40-50 ตารางเมตรเท่านั้น

ตลาดบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ จะยังคงขยายตัวในระดับต่อไป ซึ่งมีแนวโน้มลดลงด้วยในอนาคต เพราะราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นและการเดินทางเข้าเมืองจากพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกที่สะดวกมากขึ้น