

อสังหาญกหนักทำยปี ซีปีอาร์อีซีผู้ประกอบการลยลงทุนแข่งประมูลที่ดินสุขุมวิท-สาทร

โพสต์ทูเดย์ - ซีปีอาร์อี ซีปีครั้งปีหลัง ผู้ประกอบการยังเดินหน้าลงทุน ทั้งอาคารสำนักงาน คอนโดและบ้านหรู ังที่ดินแปลงงามสุขุมวิท-สาทรแข่งประมูล

น.ส.อลิวิัสสา พัฒนกาญจกร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีปีอาร์อี ประเทศไทย เปิดเผยว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในครึ่งปีหลังผู้ประกอบการยังคงเดินหน้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า คอนโดมิเนียมและบ้านหรู รวมไปถึงจะเห็นที่ดินบริเวณสุขุมวิทตอนต้นและสาทร จะถูกนำมาประมูลอีก 2-3 แปลง แต่ไม่ใช่แปลงที่มีการประมูลแข่งราคาแพงที่สุด เนื่องจากแปลงราคาแพงนั้นมีการประมูลออกไปก่อนหน้าแล้ว

ทั้งนี้ ตลาดอาคารสำนักงานจะเห็นการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันมากถึง 2 แสน ตารางเมตร (ตร.ม.) /ปี แต่อุปทานมีจำกัด จึงจะเริ่มเห็นอาคารเก่าอย่างอาคารเคียนทงวน อาคารวานิสสา ถูกปรับปรุง อาคารสิบุญเรือง รื้อและพัฒนาใหม่ รวมไปถึงสุคนธ์คอร์ท ซึ่งเคยเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ริมถนนสาทรเหนือพัฒนาใหม่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งทั้ง 4 โครงการนี้ เมื่อพัฒนาเสร็จจะมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 7.5 หมื่น ตร.ม.

“อาคารสำนักงานในปัจจุบันค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นทุกปีปีละเฉลี่ย 10% เฉลี่ยเท่ากันทั้งโครงการที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจและอยู่นอกเขตพื้นที่ แต่หากเป็นอาคารเก่าขึ้นราคาจะปรับขึ้นปีละ 2-3%”

น.ส.อลิวิัสสา กล่าว

สำหรับอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเริ่มปรับตัวขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในปี 2556 คืออาคารปาร์ค เวนเจอร์ ราคาสูงสุดแตะที่ 1,000 บาท/ตร.ม. หรือมีราคาเฉลี่ย 900 บาท/ตร.ม. ในปีนี้อาคารเกษร ทาวเวอร์นั้นมีราคาเช่าสูงสุดที่ 1,500 บาท/ตร.ม. หรือเฉลี่ยอยู่ที่ 1,000-1,500 บาท/ตร.ม. ปัจจุบันยังคงเป็นขาขึ้นของตลาดอาคารสำนักงาน จะเห็นได้ว่ามีผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่มีการเซ็นสัญญาเช่าพื้นที่กัน



อลิวิัสสา พัฒนกาญจกร

ล่วงหน้าจะต้องมีพื้นที่ติดกันไม่น้อยกว่า 5,000 ตร.ม. ประกอบกับเจ้าของอาคารสำนักงานมีการพัฒนาอาคารรูปแบบใหม่ที่คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ใช้งานมากขึ้น โดยเฉพาะการทำพื้นที่โคเวิร์กิ้งสเปซสามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันได้ เป็นต้น จึงเริ่มเห็นอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานนั้นมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงการเช่าพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ศูนย์การค้าแล้ว

อย่างไรก็ตาม ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่านั้นจะดีขึ้นถึงปี 2564 แต่หลังจากนั้นต้องจับตาดูให้ดี เนื่องจากจะมีโครงการขนาดใหญ่พัฒนาเสร็จ เช่น โครงการวันแบงค็อก ที่เป็นมิถุนายนขนาดใหญ่ รวม

ไปถึงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ การเมืองในประเทศจะส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลงหรือไม่

น.ส.อลิวิัสสา กล่าวว่า ภาพรวมในปีนี้มีคอนโดระดับลักซ์ซัวรี่เปิดตัวราว 7,000-8,000 ยูนิต มีราคาขายเฉลี่ยไม่เกิน 3 แสนบาท/ตร.ม. ขณะเดียวกันจะเห็นตลาดบ้านหรูระดับราคาเกิน 20 ล้านบาท/หลัง เกิดมากขึ้น โดยในครึ่งปีหลังบริษัทรับบริหารการขายอีก 4 โครงการ ตั้งอยู่บริเวณถนนกรุงเทพกรีฑา 2 โครงการ และเอกมัย-รามอินทรา 1 โครงการ และพระราม 9

นอกจากนี้ จะเห็นที่ดินแปลงงามบริเวณถนนสุขุมวิทตอนต้นและสาทรราว 2-3 แปลง ถูกนำมาประมูล ซึ่งที่บางแปลงจะเป็นรูปแบบที่ดินเช่า ส่งผลให้ราคาประมูลในครึ่งปีหลังไม่ร้อนแรงเหมือนก่อนหน้า ในปีนี้บริษัทคาดว่าจะเติบโตขึ้น 5-6% จากปี 2560 ที่มีมูลค่าการทำธุรกรรมรวมผ่านบริษัท 2.9 หมื่นล้านบาท ■