

# บ้านเดี่ยวลักซ์วีรี20ล.ขึ้นยังโต จับกลุ่ม“HNWI”-พัฒนาการรุ่ง



## รายงาน

**ผู้จัดการรายวัน360°** – “พลัส พร็อพเพอร์ตี้” เผยตลาดบ้านเดี่ยวราคาเกิน 20 ล้านบาท ยังเติบโตดี แม้ภาพรวมตลาดบ้านเดี่ยวยังชะลอตัว ระบุผลสำรวจพบข้อมูลการเติบโตบ้านเดี่ยวเจาะกลุ่มตลาดลักซ์วีรีเติบโตสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกลุ่ม High Net Worth พบทำเลบ้านเดี่ยวที่ตอบโจทย์ยังเติบโตดี อาทิ โซนเหนือและโซนตะวันตกของกรุงเทพฯ และยังมีโซนดาวรุ่งดวงใหม่อย่างพัฒนาการ ที่ตอบโจทย์ครบถ้วน

นายอนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร เปิดเผยว่า จากผลสำรวจของฝ่ายวิจัยและพัฒนาของพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในตลาดบ้านเดี่ยวพบว่าปัจจุบันแม้สถานการณ์ตลาดบ้านเดี่ยวยังชะลอตัวทั้งในส่วนของอุปทานและอุปสงค์ แต่พบว่าบ้านเดี่ยวที่เจาะกลุ่มตลาดระดับลักซ์วีรียังไปได้ดี

โดยผลสำรวจในปี 2560 บ้านเดี่ยวราคามากกว่า 20 ล้านบาท มีอุปทานขยายตัวสูงถึง 34% และอุปสงค์ขยายตัว 19% ซึ่งการขยายตัวนี้สอดคล้องกับข้อมูลการเพิ่มขึ้นของบุคคลที่มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิสูง (High Net Worth Individual: HNWI) ซึ่งในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี จากรายงาน World Wealth Report 2017 ของ Capgemini พบว่า HNWI ในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปี 2559 เพิ่มขึ้น 12.7% และทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 13.3% ซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้ให้ความสำคัญในการซื้อโครงการบ้านเดี่ยวโดยเฉพาะบ้านระดับลักซ์วีรีหรือที่ราคา

มากกว่า 20 ล้านบาท ในทำเลที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความเป็นส่วนตัว มีความสะดวกในการเดินทาง

สำหรับทำเลที่มีการตอบรับในตลาดบ้านเดี่ยวค่อนข้างดี มักเป็นทำเลที่มีการพัฒนาโครงสร้างคมนาคมอย่างหลากหลาย เดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้สะดวก เช่น บริเวณโซนเหนือของกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ลาดพร้าว-จตุจักร ไปจนถึงปทุมธานี-ลำลูกกา ปัจจุบันมีจำนวนอุปทานบ้านเดี่ยวสะสมอยู่ที่ 16,805 ยูนิต อุปสงค์ให้การตอบรับแล้ว 83% เป็นโซนที่มีรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายสายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) โครงการรถไฟระบบชานเมืองสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต) และในอนาคตยังมีโครงการพัฒนาแอร์พอร์ตลิงก์เชื่อมสนามบินดอนเมืองและสนามบินสุวรรณภูมิ ขณะที่โซนตะวันตกตั้งแต่ธนบุรีไปจนถึงศาลายา-บางใหญ่-นนทบุรี นับเป็นอีกหนึ่งโซนที่มีศักยภาพ มีอุปทาน



อนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ

บ้านเดี่ยวสะสม 17,993 ยูนิต อุปสงค์ให้การตอบรับแล้ว 83% ซึ่งจากที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขึ้นมากมายในพื้นที่ ตั้งแต่การที่มีรถไฟฟ้า ทั้งสายสีม่วง สายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยาย (บางซื่อ-ท่าพระ/หัวลำโพง-บางแค) สายสีแดง (ตลิ่งชัน-ศาลายา) และสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม) รวมไปถึงทางด่วนศรีรัช-วงแหวนรอบนอก และมอเตอร์เวย์ เส้นทางบางใหญ่กาญจนบุรี ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 62

นอกจากนี้ ยังพบว่าโซนพัฒนาการถือเป็นอีกหนึ่งทำเลที่น่าจับตา เนื่องจากมีความครบครันสำหรับการทำงานอาศัย โดยเฉพาะด้านคมนาคมที่หลากหลาย

ไม่เพียงเท่านั้น ข้อมูลราคาที่ดินของทาง Agency for Real Estate Affairs (AREA) บริเวณเส้นถนนพัฒนาการ-สวนหลวง ราคาในปี 2560 อยู่ที่ 150,000 บาท/ตารางวา มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยปีละ 4% ส่วนบริเวณถนนศรีนครินทร์-พัฒนาการ อยู่ที่ 250,000 บาท/ตารางวา เติบโตโดยเฉลี่ยปีละ 9% ส่วนราคาประเมินจากกรมที่ดิน บริเวณเส้นถนนพัฒนาการ ปีประเมิน 2559-2562 เทียบกับ 2555-2558 มีอัตราค่าเติบโตของราคาที่ดินอยู่ที่ 7-16% จึงทำให้เห็นว่าการพัฒนาบ้านเดี่ยวในระดับกลางลงไปทำได้ยากขึ้น เพราะต้นทุนสูงขึ้นต่อเนื่อง บ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ขึ้นไปจึงเริ่มเข้าสู่ตลาด ปัจจุบันมีอุปทานเหลือขายในกลุ่มบ้านระดับราคาสูงกว่า 20 ล้านบาท เพียงไม่กี่ยูนิต ซึ่งที่ผ่านมาได้รับการตอบรับสูงถึง 68%

“จากภาพรวมดังกล่าว จึงเป็นเหตุผลให้บ้านเดี่ยวที่เจาะตลาดลักซ์วีรี (ราคา 20 ล้านบาทขึ้นไป) เป็นที่ต้องการของตลาดและมีอัตราเติบโตต่อเนื่อง ถึงแม้จะมีสัดส่วนยูนิตไม่มากนักทั้งอุปทานและอุปสงค์เมื่อเทียบกับระดับราคาอื่นๆ แต่เมื่อเทียบกับส่วนของมูลค่านั้นมีส่วนค่อนข้างสูง โดยภาพรวมอุปทานและอุปสงค์บ้านเดี่ยวที่เจาะตลาดลักซ์วีรีในปี 2560 พบว่ามีสัดส่วนยูนิตอยู่ที่ 7% และ 5% ตามลำดับ หากพิจารณาในส่วนของมูลค่าแล้ว

พบว่ามีส่วนสูงถึง 27% และ 19% ตามลำดับ”

**ตลาดบ้านจัดสรรระดับ 20 ล้านบาทขึ้นไปยังเติบโต**

ด้านนายสุรเชษฐ กองชีพ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยตลาด

ไรส์แลนด์ (ประเทศไทย) กล่าวว่า ตลาดบ้านจัดสรรในราคาขายมากกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไปต่ออยู่ในกรุงเทพฯ มีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯตามการก่อสร้างของเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายและเส้นทางใหม่ ส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งความต้องการที่อยู่อาศัยราคาสูง ก็มีมากขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะในพื้นที่ที่ไม่ไกลจากพื้นที่เมืองชั้นใน

บ้านจัดสรรที่มีราคาขายมากกว่า 20 ล้านบาทต่ออยู่เพิ่มขึ้นไป และยังคงเหลือขายอยู่ในตลาด ณ ไตรมาส 1 พ.ศ. 2561 มีทั้งหมดประมาณ 2,220 ยูนิต โดยมีอัตราการขายเฉลี่ยประมาณ 50% ซึ่งแม้ว่าจะมียูนิตเหลือขายเยอะ แต่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรนั้น ส่วนใหญ่พัฒนาโครงการแบบแบ่งเป็นเฟส ดังนั้น จึงไม่ใช่เรื่องน่ากังวลสำหรับตลาดบ้านจัดสรรในระดับราคานี้ แต่ผู้ประกอบการที่เปิดขายบ้านในระดับราคานี้ ล้วนเข้าใจตลาดและรับรู้กำลังซื้อบ้านในระดับราคานี้ นั้นมีจำกัด ไม่ใช่ขายได้รวดเร็วแบบที่อยู่อาศัยราคาไม่แพง

ทำเลที่มีบ้านจัดสรรในระดับราคานี้อยู่มาก คือ พื้นที่ทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ เช่น เขตลาดพร้าว บึงกุ่ม บางกะปิ จตุจักร สะพานสูง วังทองหลาง ลาดกระบัง เป็นต้น รวมถึงทำเลที่ผู้ประกอบการสนใจ เช่น ตามแนววงแหวนกาญจนาภิเษก พระรามที่ 2 เป็นต้น เนื่องจากหลายพื้นที่ในเขตเหล่านี้ มีการตัดถนนเส้นทางใหม่เชื่อมอีกเส้นทางหนึ่ง ทำให้เกิดพื้นที่ใหม่ๆในการพัฒนาโครงการ

ระดับราคาขายของบ้านในระดับนี้ แม้ว่าจะมีราคาขายมากกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไป แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกที่จะพัฒนาบ้านในระดับราคาไม่เกิน 50ล้านบาทต่อยูนิตคือ มีสัดส่วนประมาณ 55%ของจำนวนบ้านจัดสรรที่มีราคาขายมากกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไปในกรุงเทพฯ และมีอัตราการขายอยู่ที่ประมาณ 50% บางโครงการที่มีราคาขายมากกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไป อาจจะใช้เวลาในการขายนานกว่าบ้านที่มีราคาขายต่ำกว่า.