

# บ้านต่ำกว่า 1 ล้านบาทดีมานด์แรง บาเนียเผยปทุม-นนท์ซัพพลายแน่น



บาเนีย เปิดทำเลบ้าน-คอนโด ราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาท พบยังมีโครงการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ชานเมืองกทม. และจังหวัดปริมณฑล

นางสาวอัญชนา วัลลิภากร ผู้ร่วมก่อตั้ง และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เทคโนโลยีที่พัฒนาเกี่ยวกับ Big Data ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบ Comprehensive Marketplace และ Data Platform รายแรกของประเทศไทย กล่าวว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับล่างที่มีราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ยังคงมีอยู่สูง สังเกตได้จากโครงการบ้านล้านหลังของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่เปิดให้ผู้ต้องการซื้อบ้านราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท จองสิทธิ์ขอสินเชื่อมีวงเงินรวมกันสูงถึง 127,000 ล้านบาท เกินกว่าวงเงินสินเชื่อที่ตั้งไว้ 50,000 ล้านบาท

“ในช่วงเดือนธันวาคม ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนและหลังที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดให้จองสิทธิ์สินเชื่อโครงการบ้านล้านหลัง พบว่า มีผู้ที่ต้องการหาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ผ่านเว็บไซต์ Baania เพิ่มขึ้น 23.7%” นางสาวอัญชนา กล่าว

อย่างไรก็ตาม ในด้านของซัพพลาย จะพบว่า โครงการที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีอยู่ในตลาดน้อยมาก เนื่องจากต้นทุนที่ดินโดยเฉพาะในเขตเมืองมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่ไม่สามารถพัฒนาโครงการในราคาที่ต่ำกว่า 1 ล้านบาท ได้ แต่ก็ยังมีผู้ประกอบการที่สามารถพัฒนาโครงการในราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท โดยอาจจะมีส่วนไหนที่แตกต่างออกไป เช่น มีต้นทุนที่ดินและต้นทุนการดำเนินงานที่ต่ำ ออกแบบบ้านที่ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างไม่สูงเกินไป เช่น ออกแบบให้เป็นบ้านชั้นเดียว เป็นต้น

กทม.โซนเหนือทำเลบ้านแนวราบ

ทั้งนี้ จากการสำรวจข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยที่ราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาท ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาท ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี และนนทบุรี โดยอยู่ในพื้นที่อำเภอธัญบุรีมากที่สุด 35 โครงการ คิดเป็น 10.09% อำเภอคลองหลวง เป็นอันดับ 2 จำนวน 31 โครงการ คิดเป็น 8.93% ขณะที่อำเภอสาครบุรี เป็นอันดับ 3 จำนวน 29 โครงการ คิดเป็น 8.36% ส่วนอันดับ 4 ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง 21 โครงการ 6.05% และอันดับ 5 ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ 21 โครงการ

การ คิดเป็น 6.05%

สำหรับโครงการแนวราบประเภททาวน์เฮาส์ที่มีราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีสัดส่วน 79% โดยพบการกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่คลอง 3-อำเภอสาธุการ, อำเภอเมืองสมุทรปราการ, อำเภอกระทุ่มแบน, อำเภอเมืองนครปฐม และอำเภอบางบัวทอง-ไทรน้อย ส่วนในกรุงเทพมหานครยังมีทาวน์เฮาส์ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ฝั่งตะวันออก เช่น บริเวณ เขตมีนบุรี เขตหนองจอก หรือตามแนวถนนรามคำแหง ประชากรร่วมใจ เป็นต้น ส่วนโครงการบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนอยู่ประมาณ 21% โดยในพื้นที่กรุงเทพมหานครยังพบบ้านเดี่ยวราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาท ได้ในพื้นที่หนองจอก ส่วนในจังหวัดปริมณฑลยังมีบ้านเดี่ยวราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาทในหลายทำเล เช่น ในจังหวัดปทุมธานี มีอยู่ในพื้นที่รังสิตคลองต่างๆ ทั้งบ้านใหม่ และบ้านมือสอง ส่วนจังหวัดนนทบุรีจะมีอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง ขณะที่จังหวัดสมุทรปราการ มีอยู่ในพื้นที่ อำเภอบางเสาธง เป็นต้น

เมื่อนำพื้นที่ทำเลคอนโดต่ำกว่า 1 ล้าน

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่มีราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาท พบว่า จะอยู่ในพื้นที่ที่ใกล้เมืองมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ ในบริเวณกรุงเทพฯ ชั้นกลาง-ชั้นนอก และพื้นที่รอยต่อของกรุงเทพฯ กับปริมณฑล โดยอยู่ในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีมากที่สุด 84 โครงการ คิดเป็น 14.36% อันดับ 2 ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ 42 โครงการ คิดเป็น 7.18% อันดับ 3 เขตบางกะปิ 29 โครงการ คิดเป็น 4.96% อันดับ 4 อำเภอปากเกร็ด 28 โครงการ 4.79% และอันดับ 5 เขตลาดพร้าว 22 โครงการ 3.76% สำหรับพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท จะอยู่ในพื้นที่เมืองนนทบุรี ไม่ไกลจากรถไฟฟ้าสายสีม่วง เตาปูน-บางใหญ่ และในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเหลืองลาดพร้าว-สำโรง

นอกจากนี้ ยังมีโครงการของการเคหะแห่งชาติที่ราคาเริ่มต้นต่ำกว่า 1 ล้านบาท อยู่ในพื้นที่อำเภอคลองหลวงมากที่สุด 11 โครงการ 15.28% อันดับ 2 อำเภอบางพลี 7 โครงการ 9.72% อันดับ 3 อำเภอธัญบุรี 6 โครงการ 8.33% และ อำเภอสามพราน 6 โครงการ 8.33% และอันดับ 5 ได้แก่ เขตลาดกระบัง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และ อำเภอเมืองสมุทรสาคร พื้นที่ละ 4 โครงการ 5.56% เท่ากัน