

จับตา 3 ทำเลมาแรง Disrupt วงการที่พักอาศัย



บางชื่อ จตุจักร ลาดพร้าว คือพื้นที่สำคัญที่จะมาเขย่าวงการที่อยู่อาศัยในเร็ว ๆ นี้ ด้วยศักยภาพที่เกิดจากหลายปัจจัยที่จะทำให้ทำเลนี้ดึงดูดกลุ่มนักพัฒนาสังหาฯ รวมถึงกลุ่มผู้บริโภคที่มองหาที่อยู่อาศัยแหล่งใหม่ที่เดินทางสะดวกและแวดล้อมด้วยสังคมและชุมชนที่ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์

โดยผลสำรวจความคิดเห็นของผู้บริโภคต่อสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ (DDproperty Consumer Sentiment Survey) รอบล่าสุด พบว่านอกเหนือจากเรื่องของทำเลในภาพรวมแล้ว ลีกเข้าไปยิ่งกว่านั้น ระยะห่างระหว่างที่พักและสถานที่ต่าง ๆ เป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยใช้พิจารณามากที่สุด โดย 5 อันดับแรก ได้แก่

- ความสะดวกและระยะทางในการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ (60%)
- ระยะทางจากที่พักถึงที่ทำงาน (51%)
- ระยะทางจากที่พักถึงสถานบริการทางการแพทย์ (38%)
- ระยะทางจากที่พักถึงห้างสรรพสินค้า (32%)
- ระยะทางจากที่พักถึงสวนสาธารณะ (25%)

ซึ่งทั้ง 3 ทำเลดังกล่าวตอบโจทย์ครบทั้ง 5 ปัจจัย ตั้งแต่การพัฒนาสถานีรถไฟฟ้าบางชื่อให้กลายเป็นศูนย์กลางการเดินทางของประเทศ เชื่อมต่อกรุงเทพฯ กับพื้นที่ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออก (EEC) และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ รวมถึงเชื่อมโยงการเดินทางระหว่างประเทศ เช่น ลาว จีน และมาเลเซีย เพื่อพลิกโฉมกรุงเทพฯ ให้เป็น Gateway สำคัญของประเทศไทยสู่อาเซียนและเวทีโลก แล้วยังเป็นส่วนต่อขยายของสถานีรถไฟสายต่าง ๆ เช่น สายสีน้ำเงิน (บางชื่อ-ท่าพระ) สีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) สีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) ที่ครอบคลุมพื้นที่หลัก ๆ ของกรุงเทพฯ โดยคาดว่าในอนาคตจะมีผู้ใช้บริการที่สถานีกลางบางชื่อประมาณ 200,000 คน/เที่ยว/วัน ส่งผลให้ราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีบางชื่อมีราคาพุ่งสูงถึง 250,000 บาทต่อตารางวา (ข้อมูลปี 2560) และจากราคาประเมินที่ดินรอบล่าสุดของกรมธนารักษ์ พบว่า ราคาประเมินที่ดินแนว ถ.พหลโยธิน อยู่ที่ 130,000-500,000 บาท/ตารางวา จากเดิมอยู่ที่ 100,000-400,000 บาท/ตารางวา หรือเพิ่มขึ้น 30%

ทั้งนี้ ความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการคมนาคมต่าง ๆ (ข้อมูล ณ เม.ย. 2562) มีดังนี้

- โครงการสถานีกลางบางชื่อ คืบหน้า 70.86%
- โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางชื่อ-ท่าพระ และช่วงหัวลำโพง-หลักสอง ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
- โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต คืบหน้า 99.42%
- โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง คืบหน้า 30.40%

จากอานิสงส์ของโครงการคมนาคมต่าง ๆ นอกจากจะส่งผลให้ราคาที่ดินพุ่งสูงขึ้นแล้ว ยังส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยสูง

ขึ้นตามไปด้วย จากรายงานของ DDproperty Property Index รอบล่าสุด พบว่า เขตจตุจักร มีดัชนีราคาเพิ่มขึ้นถึง 22% ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 144,591 บาทต่อตารางเมตร ส่วนเขตบางซื่อ อยู่ที่ 90,444 บาทต่อตารางเมตร และลาดพร้าว อยู่ที่ 51,800 บาทต่อตารางเมตร

รวมทั้งในเขตจตุจักรยังเป็นพื้นที่ตั้งสำนักงานขององค์กรภาครัฐและเอกชนขนาดใหญ่ ไม่ว่าจะเป็น SCG สำนักงานใหญ่ ที่บางซื่อ บริเวณห้าแยกลาดพร้าวเป็นที่ตั้งของกรมขนส่งทางบก กรมการบินพลเรือน ธนาคาร TMB สำนักงานใหญ่ การบินไทยสำนักงานใหญ่ บางกอกแอร์เวย์สำนักงานใหญ่ ปตท. สำนักงานใหญ่ BOI สำนักงานใหญ่ ส่วนพลโยธิน ก็เป็นที่ตั้งของกรมป่าไม้และหน่วยงานราชการภายใต้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ โรงพยาบาลเมโย รวมทั้งมีสถาบันการศึกษาอีกหลายแห่ง เช่น มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์บางเขน มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น โรงเรียนหอวัง โรงเรียนสาธิตเกษตร โรงเรียนสราละวิทยา

ในส่วนของไลฟ์สไตล์มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อย่าง เซ็นทรัล ลาดพร้าว, ยูเนี่ยนมอลล์ ที่ตั้งอยู่บนห้าแยกลาดพร้าว และในย่านบางซื่อก็มีห้างเกตเวย์ บางซื่อ ที่เพิ่งเปิดตัวเมื่อปลายปี 61 รวมทั้งยังมีโครงการพาณิชย์ต่าง ๆ เช่น คอมมูนิตี้มอลล์ที่ขยายตัวเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคในชุมชนใกล้เคียงมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็น เดอะซีน ทาวน์อินทาวน์ ออมนิคอมมูนิตี้มอลล์ ลาดพร้าว 116 เจเจมอลล์ มิกซ์ จตุจักร ซึ่งในอนาคตเมื่อสถานีกลางบางซื่อพร้อมใช้ ย่านนี้อาจจะกลายเป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพ เพื่อรองรับผู้บริโภคที่สัญจรไปมาเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ พื้นที่บริเวณจตุจักรยังแวดล้อมด้วยสวนสาธารณะขนาดใหญ่ถึง 3 แห่ง คือ สวนวชิรเบญจทัศ หรือสวนรถไฟ มีพื้นที่กว่า 375 ไร่ สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ขนาดกว่า 140 ไร่ และสวนจตุจักรที่มีขนาดกว่า 140 ไร่ โดยทั้งหมดอยู่ในความดูแลของการรถไฟแห่งประเทศไทยและกรุงเทพมหานครรวมพื้นที่ทั้งหมดกว่า 700 ไร่ เมื่อมีอุปสงค์เกิดขึ้น อุปทานการขยายตัวของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ก็ตามมา จากรายงาน DDproperty Property Market Outlook 2019 เผยว่าทำเลที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจและเน้นพัฒนาโครงการมากขึ้นคือ พื้นที่รอบนอกกรุงเทพ โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายทั้งที่ใกล้เปิดให้บริการและอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

นางกมลภัทร แสงกิจ ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทย DDproperty.com กล่าวว่า ทำเลในกรุงเทพฯ ที่ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีการเติบโตอย่างน่าสนใจส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่รอบนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ เช่น จตุจักร บางซื่อ สะท้อนให้เห็นการขยายพื้นที่อยู่อาศัยจากใจกลางเมืองมาสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้น และที่น่าจับตาคือดัชนีราคาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน คาดว่าจะเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมยิ่งขึ้นเมื่อรถไฟฟ้าเปิดให้บริการในปี 2562

ซึ่งเป็นทิศทางเดียวกับผลสำรวจความคิดเห็นของผู้บริโภคต่อสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ (DDproperty Consumer Sentiment Survey) รอบล่าสุดที่พบว่าทำเลกรุงเทพฯ รอบนอก และเขตลาดพร้าว รัชดาและพระรามเก้าเป็นย่านที่ผู้มองหาที่อยู่อาศัยให้ความสนใจเป็นอันดับต้น ๆ คิดเป็นกว่า 57% ของผู้สำรวจทั้งหมด จากการปรับผังเมืองใหม่ในกรุงเทพฯ ที่จะเริ่มประกาศใช้ในปี 2563 ทำให้หลายทำเลเหมาะแก่การพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น อย่างเขตลาดพร้าวที่มีแผนจะปรับจากพื้นที่สีเหลืองเป็นพื้นที่สีส้ม ซึ่งหมายถึงปรับจากพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเป็นหนาแน่นปานกลาง ซึ่งรายงานของ DDproperty Property Index พบว่า เขตลาดพร้าวมีสัดส่วน

จำนวนอุปทานทาวน์เฮาส์ติดอันดับ 1 ใน 3 ต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วงต้นปี 2561 โดยรอบล่าสุด มีสัดส่วนร้อยละ 7 ของอุปทานทาวน์เฮาส์ทั้งหมดในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะในแขวงลาดพร้าวที่มีจำนวนอุปทานสูงถึงร้อยละ 77 ของอุปทานทาวน์เฮาส์ทั้งหมดในเขตลาดพร้าว ทำให้ผู้ประกอบการยังคงให้ความสนใจพัฒนาโครงการในทำเลนี้ โดยสัดส่วนทาวน์เฮาส์ราคา 1.5-5 ล้านบาท และ 5-10 ล้านบาท เป็นสินค้าหลักที่มีจำนวนใกล้เคียงกัน

ทำเลที่มีราคาพุ่งสูงขึ้นจนน่าจับตาคือบริเวณห้าแยกลาดพร้าว โดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยเผยว่าเมื่อ 10 ปีก่อนมีราคาเพียง 100,000 -150,000 บาทต่อตารางวา แต่ปัจจุบันติดตัวขึ้นถึง 10 เท่า และราคาที่ 1,000,000 บาทต่อตารางวา ด้วยการเป็นจุดตัดของรถไฟฟ้า 2 สายสำคัญบีทีเอส-เอ็มอาร์ที จึงไม่ใช่เรื่องแปลกที่ราคาที่ดินทำเลนี้จะวิ่งไปแตะตารางวาละ 2 ล้านบาท ในอนาคตอันใกล้ เมื่อรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายสายสีเขียว (หมอชิต-คูคต) จะเปิดให้บริการเดินรถช่วงแรก 1 สถานีจากหมอชิตไปเซ็นทรัลภายในเดือนสิงหาคม 2562 และขยับเปิดอีกกระลอกปลายปีนี้ถึงมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ทั้งนี้การปรับตัวของราคาที่ดิน จากเมื่อ 10 ปีก่อนจนถึงปัจจุบัน กรมธนารักษ์ยังอยู่ระหว่างจัดทำราคาประเมินที่ดินรอบใหม่ ที่จะประกาศบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2563 โดยคาดว่าจะราคาที่ดินเฉลี่ยทั่วประเทศจะปรับเพิ่มขึ้น 10-20% สูงกว่าในรอบปี 2559 ที่มีราคาเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 10%

สำหรับผู้ที่มีมองหาที่พักอาศัยใหม่ และกำลังพิจารณา 3 ทำเลนี้อยู่ DDproperty ได้รวบรวมข้อมูลที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 500,000 บาท จนถึง 50 ล้านบาท ไว้หลากหลายรูปแบบทั้งคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อพาร์ทเมนต์ ไปจนถึงที่ดินเปล่า รวมทั้งยังมีฟีเจอร์รีวิวทำเลเด่นจาก AreaInsider ที่เจาะลึกตั้งแต่ราคาโครงการไปจนถึงไลฟ์สไตล์ในแต่ละทำเลให้เป็นข้อมูลสำหรับผู้ที่มีมองหาที่พักอาศัยใช้ในการตัดสินใจ และเลือก Match ให้ตรงกับการต้องการได้อย่างง่ายดาย

รู้จักกับ DDproperty

DDproperty (ดีดีพร็อพเพอร์ตี้) เป็นเว็บไซต์สื่อกลางซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย และเป็นเว็บไซต์ในเครือ PropertyGuru Group (พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ป) ซึ่งเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย อีกทั้งยังได้รับความนิยมไว้วางใจจากผู้ที่กำลังค้นหามหาสมบัติภูมิภาคเอเชียที่เข้ามาเยี่ยมชมและใช้บริการบนเว็บไซต์กว่า 25 ล้านรายในแต่ละเดือน

พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ปและบริษัทในเครือช่วยให้ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยทั่วภูมิภาคได้เข้าถึงรายการประกาศขาย-เช่าที่มีมากกว่า 2 ล้านรายการ อีกทั้งยังมีข้อมูลเชิงลึกและโซลูชันต่าง ๆ ที่ช่วยให้ผู้บริโภคในสิงคโปร์, มาเลเซีย, ไทย, อินโดนีเซีย และเวียดนาม ใช้ประกอบการตัดสินใจครั้งสำคัญได้อย่างมั่นใจ

PropertyGuru.com.sg เริ่มให้บริการครั้งแรกในปี 2550 ด้วยการปฏิวัติตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ด้วยการนำระบบออนไลน์เข้ามาใช้และช่วยให้การหาบ้านมีความโปร่งใสมากขึ้น ในช่วงเวลาที่ผ่านมา พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ปได้พัฒนาและเติบโตจากสื่อค้นหาชั้นนำของภูมิภาคมาเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีที่มีการเติบโตสูง มีเว็บไซต์สื่อกลางอสังหาริมทรัพย์ อันดับ 1 อยู่ภายใต้การบริหาร มีแอปพลิเคชันที่มีรางวัลเป็นเครื่องการันตีคุณภาพ มีแพลตฟอร์มที่ดีที่สุดเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่าง PropertyGuru FastKey อีกทั้งยังมีบริการที่

เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ๆ อาทิ การจัดงานแฟร์รางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมส่งเสริมการตลาด รวมไปถึง
สื่อสิ่งพิมพ์ทั่วภูมิภาคเอเชีย