

แนวโน้มอาคารชุด ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2553 – 2555

Bangkok Metropolitan Region' Condominium Trends, 2010 – 2012



ดำรง ปัญญาสกุลวงศ์
นายกสมาคมอาคารชุดไทย



กองบรรณาธิการวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รับเกียรติจากคุณดำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย ให้สัมภาษณ์พิเศษเกี่ยวกับสถานการณ์ตลาดอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปัจจุบันและแนวโน้มปี 2553 - 2555

1. ทำไมอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลใน 1-2 ปีที่ผ่านมาจึงขายดีมากเป็นพิเศษ

“ผมเห็นว่ากรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการเมือง การปกครอง ศูนย์กลางธุรกิจการค้า การพาณิชย์ทุกชนิด ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ศูนย์รวมการขนถ่ายสินค้าและการคมนาคมเชื่อมโยงทั่วประเทศ เป็นแหล่งงานจำนวนมาก ทำให้มีการเคลื่อนย้ายแรงงานจากชนบทสู่เมืองหลวง มีการย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานคร เพื่อการทำงานและการศึกษา เมืองได้ขยายไปทุกทิศทางหลายสิบปีที่ผ่านมา รูปแบบการอยู่อาศัยเริ่มตั้งแต่ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนท์

ได้เพิ่มขึ้นนับล้านยูนิต ที่อยู่อาศัยมักห่างไกลจากแหล่งงาน ทำให้ต้องอาศัยการเดินทาง เข้าไป-เย็นกลับ การค้า การขนส่งเจริญรุ่งเรืองก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ถนนหนทางสร้างเท่าไรก็ไม่พอรองรับการขยายตัวของยานพาหนะ ปัญหารถติดเป็นปัญหาที่แก้มาหลายสิบปีก็แก้ไม่ได้ สูญเสียทั้งเวลา และเงินทองที่ใช้ในการเดินทาง เนื่องจากราคาเชื้อเพลิงแพงขึ้นมากตลอดจนก่อกมลพิษทางอากาศอย่างร้ายแรง ตั้งแต่รูปแบบการขนส่งมวลชนสายแรก คือรถไฟฟ้า BTS ตามมาด้วยรถไฟฟ้าใต้ดินที่เปิดดำเนินการ ผู้คนเริ่มมองเห็นประโยชน์การใช้รถไฟฟ้าทั้งประหยัดและรวดเร็ว ไม่ต้องทนทุกข์ทรมานติดอยู่บนถนนเป็นเวลาหลายชั่วโมงต่อวัน มีเวลาพักผ่อน หรือทำกิจกรรมอื่นได้มากขึ้น เหตุผลนี้จึงเป็นประเด็นสำคัญสำหรับผู้คนยุคนี้ โดยเฉพาะในช่วง 1 - 2 ปีที่ผ่านมาหันมาซื้อที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดจำนวนมากเป็นพิเศษ โดยเฉพาะอาคารชุดที่สร้างเกาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ทั้งบนดินและใต้ดินได้รับความนิยมอย่างมาก ยิ่งถ้าทำเลถูกต้อง ราคาเหมาะสม รูปลักษณะขนาดห้องถูกใจ แอปทุกโครงการถูกจองหมดภายในวันเดียว”

2. ตลาดอาคารชุดในปีที่ผ่านมามีส่วนที่สูงมาก อยากทราบว่ามีการซื้อเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรมากน้อยแค่ไหน

“จากตัวเลขของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส. พบว่า ปี 2552 เป็นปีแรก ที่ส่วนแบ่งของตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดสูงกว่าที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์รวมกัน เพราะในอดีต ส่วนแบ่งของอาคารชุดมักจะมีเพียง 10-20% ของตลาดรวมทุกประเภทเท่านั้น ถ้าหากสังเกตจากงานมหรหรรษ์บ้านและคอนโดที่จัดขึ้นใน 2-3 ปีที่ผ่านมา จะพบว่าบูธที่นำมาเปิดขายในงาน 70% เป็นบูธขายอาคารชุด นั่นแสดงว่า ผู้ประกอบการจำนวนไม่น้อย หันมาลงทุนพัฒนาอาคารชุดมากขึ้น เพราะเชื่อมั่นว่าอาคารชุดยังเป็นที่ต้องการของตลาด จากประสบการณ์ของผมและการสอบถามผู้ประกอบการรายอื่นๆ ผมคาดว่า โดยภาพรวมของตลาดอาคารชุดมีประมาณ 60% ที่ซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง ประมาณ 20% ที่ซื้อเพื่อการลงทุน เช่น ปล่อยให้เช่า ซึ่งมีผลตอบแทนดีกว่าฝากเงินกับธนาคาร และอีก 20% ซื้อเพื่อการขายต่อหากำไร”

3. การพัฒนาโครงการอาคารชุดในปัจจุบัน มีแนวโน้มที่จะล้มตลาดหรือไม่?

“5 ปีที่ผ่านมา อาคารชุดในเมืองถูกสร้างขึ้นนับแสนยูนิต จนหลายคนสงสัยว่า จะล้มตลาดหรือยัง ถ้ายังมีโครงการใหม่เปิดโครงการไปเรื่อยๆ กำลังซื้อจะยังรองรับได้หรือไม่? เท่าที่ผมสังเกตการเปิดจองแต่ละโครงการ ก็มักพบว่ายังมีคนจองจำนวนมากพอที่สถาบันการเงินยอมรับการให้สินเชื่อโครงการ เพราะถ้ายอด Pre-Sale ไม่ได้ 40-50% ของทั้งโครงการ สถาบันการเงินก็จะงดให้สินเชื่อการทำโครงการ ซึ่งทำให้โครงการนั้นๆ ต้องยุติการขายและเลิกโครงการไป

ปัจจุบัน โครงการที่เลิกล้มกลางคันก็ยังมีเกิดขึ้นน้อยมาก แต่ก็ไม่ได้หมายความว่า ทุกโครงการจะขายดีและขายหมดในเวลาอันสั้น ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ เป็นส่วนประกอบ เช่นทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งหากอยู่ในย่านที่ดี ใกล้รถไฟฟ้า ติดถนนสายหลัก ก็จะมีความต้องการมาก แต่อย่างไรก็ตามทำเลเหล่านี้ ก็มักจะมีโครงการเกิดขึ้นจำนวนมากด้วย ซึ่งหากตลาดย่านใดค่อนข้างอิ่มตัวแล้ว คนย่านนั้นส่วนใหญ่ซื้อไว้แล้ว กำลังซื้อหรือจำนวนผู้ต้องการซื้อในย่านนั้นก็อาจเกิดไม่ทัน ดีมานด์และซัพพลายจึงอาจไม่สอดคล้องกัน อย่าลืมนึกว่าคนซื้ออาคารชุดมักจะเป็นคนที่อยู่ในย่านใกล้เคียงที่ตั้งของอาคารชุดเป็นส่วนใหญ่ คนมักไม่ทิ้งถิ่น กำลังซื้อจากถิ่นอื่นจะเบาบางกว่า จึงต้องระวังในเรื่องนี้ด้วย

นอกจากนี้ ปัจจัยราคาห้องชุดก็มีผลต่อยอดขายด้วย หลายปีที่ผ่านมาห้องชุดราคา 2-5 ล้านต่อยูนิต มีผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้ครองส่วนแบ่งตลาดไปเกือบหมด ตลาดอาคารชุดระดับต่ำกว่าล้านหรือล้านต้นๆ ก็ยังพอมีความต้องการเหลืออยู่ แต่ต้องเป็นทำเลที่มีชุมชนหนาแน่น ใกล้แหล่งศูนย์การค้า แหล่งบันเทิง หรือสถาบันการศึกษาขนาดใหญ่ ก็ยังมีความเป็นไปได้สูง แต่ถ้าแหล่งใดมีทาวน์เฮ้าส์ราคาใกล้เคียงกับราคาอาคารชุด ก็ต้องหลีกเลี่ยงโดยเด็ดขาด เพราะอาคารชุดจะแข่งกับทาวน์เฮ้าส์ในราคาใกล้เคียงไม่ได้เลย”

4. ทิศทางการลงทุนอาคารชุดในระดับราคาต่างๆ อีก 1-3 ปีข้างหน้าเป็นอย่างไร

“ผมเห็นว่า อาคารชุดยังเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองในปัจจุบันและอนาคต ตลาดใดที่การเดินทางยังเป็นปัญหาอยู่ ราคาที่ดินที่สูงขึ้น สาธารณูปโภคต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้า ยังขยายไปนอกเมืองไม่ทั่วถึง แหล่งงานยังอยู่ในเมือง อาคารชุดก็ยังเป็นความจำเป็นของชีวิตของคนเมืองอีกต่อไป แม้ในต่างประเทศที่เจริญแล้ว ปากอนกรีตที่เป็นตึกสูงก็เกิดขึ้นทั่วโลก



วิถีชีวิตการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้คนในเมืองก็ยังคงดำเนินการในรูปแบบเดียวกันแทบทั้งสิ้น ผมจึงเห็นว่าอีก 1-3 ปีข้างหน้า การพัฒนาอาคารชุดระดับต่างๆ จะยังคงมีอยู่ต่อไป แต่ทั้งนี้ผู้ประกอบการจะต้องศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภค และทำการวิจัยตลาดในแต่ละทำเลและแต่ละระดับราคา ที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่แท้จริงด้วย จึงจะทำให้ประสบความสำเร็จในการลงทุน การทำการตลาด และการขาย และสามารถนำพาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป”

