



## พรีอเพอร์ตี โดเจสต์

ภูมิภัคดี จุลมณีโชติ  
กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  
(poomipak.j@plus.co.th)

# มหานครนิวยอร์ก เมืองหลวงแห่งการลงทุน

มหานครนิวยอร์กเป็นเมืองที่มีผู้คนอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น โดยเฉพาะในเขตแมนฮัตตัน จะพบว่าในบริเวณใกล้เคียงกัน มีบางตึกที่สามารถสร้างสูงพุ่งตระหง่านขึ้นไปเสียดฟ้า ในขณะที่ตึกสูงอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงกันแทบไม่มีตึกไหนที่จะมาเทียบรัศมีได้เลย ซึ่งนั่นเป็นเพราะพื้นที่ในอากาศที่อยู่เหนือที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของเมืองนี้นำมาขายเป็นเงินได้

อธิบายแบบง่าย ๆ คือ หากผมเป็นเจ้าของอาคารที่อยู่ในย่านที่อนุญาตให้ ความสูงของแต่ละตึกสร้างได้ที่ 50 เมตร แต่ผมมีความต้องการสร้างตึกที่มีความสูงถึง 80 เมตร ผมก็สามารถทำได้โดยการมองหาตึกอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่สร้างขึ้นมต่ำกว่า 50 เมตร เช่น ตึกเอ สร้างไว้สูง 30 เมตร ก็จะเหลือพื้นที่บนอากาศอีก 20 เมตร ที่สามารถสร้างเพิ่มเติมได้ในอนาคต

หากเจ้าของตึกเอไม่ต้องการสร้างตึกที่มีความสูงมากกว่าที่เป็นอยู่ ก็สามารถนำสิทธินี้มาขายให้กับผม และเมื่อผมซื้อสิทธิบนอากาศจากเจ้าของตึกเอแล้ว ก็ยังสามารถซื้อจากตึกอื่นเพิ่มได้อีก แล้วนำสิทธิที่ได้เพิ่มมารวมกันแล้วสร้างต่อยอดตึกของผมให้สูงขึ้นไปได้

สิทธิพื้นที่ในอากาศนี้ถูกเรียกในชื่อว่า Air Rights จึงไม่น่าแปลกใจครับว่าทำไมอสังหาริมทรัพย์ของนิวยอร์กจึงได้เป็นที่น่าสนใจจากคนทั่วโลก

สิ่งที่น่าสนใจอีกประการหนึ่งของมหานครแห่งนี้ คือราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เฉพาะช่วงกลางปี 2558 ราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น 9% ในขณะที่ตลาดเช่าอสังหาริมทรัพย์ในนิวยอร์กนั้นถือว่าเฟื่องฟูมาก เพราะมีอัตราห้องว่างเพียง 2% หรือเรียกว่าแทบจะไม่มีห้องว่างเลย สาเหตุก็มาจากราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงลิบลิว ทำให้วัยทำงานในช่วงเริ่มต้นหรือนักศึกษาจบใหม่ไม่มีกำลังเพียงพอในการซื้อ

ตลาดเช่าจึงเป็นคำตอบที่ลงตัวของเมืองแห่งนี้ และนี่จึงเป็นเหตุผลสำคัญที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์แห่งมหานครนิวยอร์กดึงดูดความสนใจให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพราะราคาเช่าเฉลี่ยก็ปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 4,000 เหรียญสหรัฐ/เดือน หรือ 3.5% จากปีก่อนสำหรับห้องขนาด 1 ห้องนอน และที่แมนฮัตตันนั้นก็มีเรื่องพิเศษกว่าเมืองอื่น คือผู้ที่ต้องการหาห้องเช่าต้องเป็นผู้จ่ายค่านายหน้า ต่างจากเมืองอื่นที่เจ้าของห้องต้องเป็นผู้จ่าย

ที่น่าสนใจคือที่นิวยอร์กมีโบรกเกอร์ หรือนายหน้าที่มีความเป็นมืออาชีพไว้คอยรองรับนักลงทุน หรือผู้ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแบบครบวงจร ทั้งในด้านการเป็นที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเสียภาษี การหาผู้เช่า และการทำสัญญากับผู้เช่า การเช่าเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ รวมถึงการโอนเงินจากผู้เช่า เรียกได้ว่าแม้แต่ชาวต่างชาติอย่างเช่นคนไทยที่ต้องการไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่นิวยอร์กก็ทำได้ง่ายตายตัวครับ

อย่างไรก็ตาม การจะไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่นิวยอร์กนั้น ผู้ที่ต้องการซื้อควรจะไปลงพื้นที่สำรวจด้วยตัวเองก่อน เพราะพื้นที่ของแต่ละเขตมีความแตกต่างกัน อีกทั้งแต่ละคนก็ล้วนมีความชื่นชอบและรสนิยมในการอยู่อาศัยแตกต่างกันออกไป การได้เดินดูด้วยตัวเองจะทำให้มองเห็นองค์ประกอบรอบด้านหลายมิติมากขึ้น ทั้งด้านการส่องสว่างของแสงแดด ซึ่งจำเป็นมากสำหรับเมืองที่เต็มไปด้วยตึกสูง แหล่งช้อปปิ้ง สถานศึกษา หรือสวนสาธารณะ ก็ล้วนเป็นปัจจัยบวกต่อสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บริเวณโดยรอบ

อีกหนึ่งอย่างที่จะลืม หากท่านใดต้องการไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มหานครนิวยอร์กจริงๆ จะเพื่อการลงทุนหรือซื้อไว้ให้ลูกหลานที่ไปศึกษาต่อก็ตามที หากไปพบเจอคอนโดมิเนียมที่ถูกใจแล้ว อย่าลืมสำรวจตึกบริเวณใกล้เคียงไว้ด้วยนะครับว่าเขาชื่อ Air Rights ไว้หรือไม่ เพราะวันนี้ห้องที่เราซื้ออยู่บนตึกสูงไม่มีตึกอื่น ๆ มาบดบังวิสัยทัศน์ แต่ในวันหน้าหากตึกข้างๆ ชื่อ Air Rights เอาไว้เราก็จะโดนบดบังวิวได้เหมือนกัน

ไม่แน่นะครับ วันหนึ่งกรุงเทพมหานครของเราอาจจะเดินไปถึงจุดที่ต้องซื้อขาย Air Rights ก็เป็นได้ **๓๓**