



รายงาน

# ป็ทอง 'ลักซ์วีรคอนโดฯ' MJDชู 'พร้อมพงษ์' ราคาขึ้นไม่หยุด



การโหมเปิดตัวคอนโดมิเนียมระดับกลาง-สูงของผู้ประกอบการในช่วง 3 ปีก่อนหน้า ส่งผลให้ตีมานต์ในตลาดถูกดูดซับไปจำนวนมาก ขณะที่ซัพพลายใหม่ยังไหลเข้าทำให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่ต่างปรับตัวหันไปเพิ่มการลงทุนแนวราบและคอนโดในตลาดพรีเมียม ระดับลักซ์วีร และซูเปอร์ลักซ์วีร ใจกลางซีบีดี โดยเฉพาะทำเลในย่านสุขุมวิท ส่งผลให้ปี 59 ตลาดนี้ตลาดที่ขยายตัวได้ดี ทำให้มีกลายเป็นป็ทองของคอนโดระดับลักซ์วีรอย่างแท้จริง

แม้ราคาของคอนโดลักซ์วีรจะสูงลิ่ว แต่ซัพพลายที่ออกมาก็ยังจะถูกดูดซับไปแทบหมดจากตลาด โดยก่อนหน้านี้ ฝ่ายวิจัยบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย เผยผลวิจัยตลาดลักซ์วีรว่า คอนโดเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 1/2559 มีประมาณ 7,353 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายเล็ก-กลาง และทำใหม่ โดยมีจำนวนรวมทั้งประมาณ 2,697 หน่วย จากทั้งหมด 14 โครงการ โดยตลาดคอนโดที่มีราคาขายมากกว่า 2.5 แสนบาทต่อตารางเมตร(ตร.ม.) ขึ้นไปยังเป็นทีสนใจของตลาด ซึ่ง ณ ปัจจุบันมีจำนวนรวมทั้งหมดประมาณ 3,393 หน่วย อัตราการขายอยู่ที่ 65%

ทั้งนี้เฉพาะเดือนพฤษภาคม มีโครงการคอนโดระดับบนที่เปิดตัวถึง 2 โครงการ จากบริษัท นายเนิ เอสเตท จำกัด เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วีร KRAAM (คราม) มูลค่า 3.5 พันล้านบาท ราคาขายเฉลี่ย 2.75 แสนบาทตร.ม. อีกรายบริษัท บัญจพล หรือเพอร์ติฯ เปิดตัวโครงการคราฟ เฟลนิจิต จำนวน 90 หน่วย ราคา 1.9-2 แสนบาทต่อตร.ม.

น.ส.อลิวิธสา พัฒนภาพุตร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด หรือ CBRE กล่าวว่า คอนโดย่านใจกลางเมืองในครึ่งแรกปี 59 ลดลงกว่า 40% จากครึ่งแรกปีที่แล้วจาก 5,304 หน่วย เหลือเพียง 2,961 หน่วย และคาดว่าทั้งปีจะมีโครงการระดับลักซ์วีรไม่เกิน 7,000 หน่วย โดยโครงการลักซ์วีรส่วนใหญ่มีราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 250,000 บาทต่อตารางเมตร(ตร.ม.)ขึ้นไป ก่อนหน้านี้ บริษัท พลัส หรือเพอร์ติ จำกัด ระบุจากการสำรวจพบว่า ทองหล่อยังคงมีความต้องการคอนโดระดับ ซูเปอร์ลักซ์วีร จำนวนมาก โดยปัจจุบันมีซัพพลายโครงการ High Rise 1,800 หน่วย เหลือขายเพียง 35 หน่วย แต่จะมีโครงการที่เปิดตัวในไตรมาส 4/59 อีก 423 หน่วย โดยราคาขายเฉลี่ยโครงการ High Rise ล่าสุดอยู่ที่ 3

แสนบาทต่อ ตร.ม.

"แม้ราคาสูงมหา ย่านนี้จะแพงขึ้น แต่ก็มีความต้องการกลุ่มคนระดับบนอยู่ตลอดเวลา ทั้งจากกลุ่มชาวไทยและต่างชาติ และที่ดินในย่านนี้ยังเป็นที่ต้องการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเห็นได้จากมีการซื้อที่ดินหลายๆ แปลง ในราคาสูงเพื่อนำมาพัฒนาคอนโดนซูเปอร์ลักซ์วีร อาทิ โครงการ เทลล่า ทองหล่อ ตารางวา(ตร.ว.) ละ 1,100,000 บาท, เดอะแบงก์คือ ทองหล่อ ตร.ว.ละ 2,000,000 บาท, ลาวีค สุขุมวิท 57 ตร.ว.ละ 1,200,000 บาท และบิทนิก ตร.ว.ละ 1,300,000 บาท ถึงแม้ว่าราคาจะแพงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ก็ยังมีอัตราดูดซับสูง" นายอนุภูล กล่าว

ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ MJD กล่าวว่า ท่าเลที่ได้รับความนิยมสำหรับโครงการระดับ ลักซ์วีร ยังคงอยู่ที่ดินถนนสุขุมวิทช่วงต้นๆ และ "พร้อมพงษ์" ก็เป็นหนึ่งในนั้น และเป็นหนึ่งในทำเลระดับพรีเมียมของสุขุมวิทที่ได้ขึ้นชื่อว่าเป็ย่านธุรกิจ ซึ่งได้ปัจจัยบวกจากรถไฟฟ้า และแรงผลักดันจากโครงการ "ดี เอ็มดีสทริค" (The Em District) ปัจจุบันพื้นที่ในโซนพร้อมพงษ์ ยังถือเป็นย่านที่ชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นและชาวยุโรปนิยมเข้ามาพักอาศัยมากที่สุด จึงไม่แปลกหากสเปอร์ตไลท์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เวลานี้จะโฟกัสมาที่ย่านพร้อมพงษ์ พร้อมกับราคาของที่ดินที่ทะยานขึ้นสูงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะซอยเลขดีของถนนสุขุมวิท

"มาร์ค สุขุมวิท" เรียกได้ว่าเป็นหนึ่งใน

จำนวนโครงการที่ได้ชื่อว่าดีที่สุดของที่พักอาศัยของซูเปอร์ลักซ์วีรคอนโด มีมูลค่า 6.5 พันล้านบาท หากพิจารณาในแง่การลงทุนในย่านพร้อมพงษ์ โครงการมีการปรับเพิ่มกว่า 10% เมื่อเทียบราคา ณ วันแรกที่เปิดจอง 270,000 บาทต่อตร.ม. เพราะมีการลงทุนเพิ่มเติมจากธุรกิจอื่นในพื้นที่ ส่งผลให้ราคาขยับมาอยู่ที่ 3 แสนบาทต่อตร.ม. เฉลี่ยสูงกว่า 20-25% นับเป็นสัญญาณที่ดีในการลงทุนเพื่ออยู่อาศัย โดยกลุ่มชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยในเอเชียให้ความสนใจและจอง คิดเป็นอัตรากว่า 15 % ขณะที่ลูกค้าไทยเจ้าของชื่อ เพนส์เฮลท์ที่มีเพียง 7 ยูนิคซึ่งมีมูลค่ากว่า 200 ล้านบาท เพราะมองว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง มีการพัฒนาต่อเนื่อง โดยปัจจุบันมียอดขาย 70 %

ทั้งนี้ โครงการมาร์ค สุขุมวิท ตั้งอยู่ที่ดินถนนใหญ่สุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 39 บนพื้นที่ 3 ไร่ พัฒนาเป็นห้องชุดจำนวน 147 ยูนิค ซึ่งมีความเป็นส่วนตัวสูง ด้วยจำนวนห้องชุด 4 ยูนิคต่อชั้น บนอาคารสูง 50 ชั้น แบ่งออกเป็น 3 โซน ได้แก่ เลกาซี (Legacy), เฮอริเทจ (Heritage), ราคาเริ่มต้น 36.2-200 ล้านบาท ท่างเพียง 30 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์, 100 เมตรจากศูนย์การค้า ดี เอ็มไอเรียม, ดี เอ็มควอเทียร์ และ ดี เอ็มสเปียร์ แห่ส่งมอบปี

ล่าสุด บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กำลังจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ 3 โครงการในงานแห่งปีที่กำลังจะจัดขึ้น แคมเปญแสนสิริยังมั่นใจว่าเป็การขาย 10,000 ล้านบาทที่จะได้จากงานดังกล่าว น่าจะมาจาก 3 โครงการที่เตรียมจะเปิดใหม่มากกว่า 80%.