

# 'ที่ดินวาละลัน' ระบาดทั่วกรุง

## ปัจจัยกดดันต้นทุนอสังหาฯ 2020



ประชาชาติกราฟิก

ที่มา : บจ.พีบีจี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

ครั้งสุดท้ายของปี 2562 วงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแรงกระเพื่อมเป็นอย่างสูงจากปัจจัยลบรอบด้าน ตัวหลักสุดยังคงเป็นเทรดดอร์จีน-สหรัฐที่ยึดเยื้อและมีความไม่แน่นอนสูง กระทั่งต่อจีดีพีโลกและจีดีพีไทย การส่งออกของจีนที่ติดขัดด้วยปัญหาค่าเงินบาทแข็ง เหลียวกลับมาดูหนี้ครัวเรือนก็ยิ่งสูงที่ 78-79% ปัญหาหนี้เสีย NPL-non performing loan 3.3% ถือว่าสูงจนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ ควบคู่กับกำลังซื้อหดตัวรุนแรงจากปัจจัยมาตรการ LTV-loan to value บังคับเงินดาวน์ 20% ในการขอสินเชื่อซื้อบ้าน-คอนโดมิเนียมหลังที่ 2 เป็นต้นไป ยังไม่นับรวมสถิติยอดปฏิเสธสินเชื่อ

บ้านสูงเกิน 50% อีกต่างหาก แต่ทั้งหมดนี้ไม่ได้ทำให้ต้นทุนพัฒนาโครงการลดลงแต่อย่างใด จุดไฟกัลอยู่ที่ "ราคาที่ดิน" ซึ่งมีการปรับตัวเป็นขาขึ้นมาตลอด กล่าวสำหรับเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นในอัตราก้าวกระโดดช่วง 5 ปีย้อนหลัง และแพงขึ้นไปอีกบนทำเลที่มีการแข่งขันแย่งกันซื้อเพื่อพัฒนาคอนโดตามเส้นทางแนวรถไฟฟ้าสายปัจจุบัน และสายใหม่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

### 2562 ไม่มีการทำลายสถิตินิวไฮ

เป็นที่ทราบกันดีในวงการว่าราคาที่ดินแพงที่สุดของกรุงเทพฯ และประเทศไทย อยู่บนทำเลชอยหลังสวนซื้อขายกันตารางวาละ 3.1 ล้านบาทเมื่อปี 2561 โดยผู้ซื้อคือ "ณัฐพงศ์ คุณากรวงศ์"

ซีอีโอค่ายเอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น หลังจากนั้น ประเด็นราคาที่ดินแพงที่พัฒนากลายเป็นแพงเวอร์ กลายเป็นที่วิพากษ์วิจารณ์อย่างกว้างขวาง

ล่าสุด "จ็อก-สุรเชษฐ์ กองชีพ" เอ็มดี ฟินิซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ ระบุว่า ดิลการซื้อขายราคาที่ดินปี 2562 ภาพความคึกคักลดน้อยถอยลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า รวมทั้งไม่ได้เห็นดิลที่ซื้อขายเกินตารางวาละ 3 ล้านบาท แต่ถึงกระนั้น ดิลซื้อขายบางแปลงก็สามารถสร้างความ

ฮือฮาได้อยู่ดี

อาทิ กลุ่มโรงแรมแชงกรี-ลา ซื้อที่ดิน 657 ตารางวา หรือเกือบ 2 ไร่ ในซอยทองหล่อ สนนราคาจบกันที่ 2.86 ล้านบาท/ตารางวา แม้เป็นการซื้อขายที่ถูกกระพือข้อมูลตั้งแต่ปีที่แล้ว แต่ประกาศเป็นทางการมีในปี 2562 จึงถูกนับเป็นบันทึกของปีนี้

ถัดมา แปลงขนาด 3 ไร่ ในซอยนานา



วิทการ จันทวิมล

อุทัย อุทัยแสงสุข

สุรเชษฐ กองชีพ

กลุ่มทุนได้หัว "เจแอลเค โฮลดิ้ง" จบการซื้อด้วยราคา 2.496 ล้านบาท/ตารางวา เท่ากับเป็นการคอนเฟิร์มว่าในยุคเศรษฐกิจตกต่ำกลายเป็นสวรรค์นักช้อป โดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติที่ถือโอกาสเข้ามาจับจองหาโอกาสลงทุนอสังหาฯในเมืองไทย

อีกดีลที่น่าสนใจเป็นของกลุ่มโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ ที่มีการประกาศ

ใช้งบลงทุนไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท ทั้งก่อสร้างเพิ่มเติมบนทำเลเดิมในซอยสุขุมวิท 1 และขยับไปซื้อแลนด์แบงก์ในซอยสุขุมวิท 4 หรือซอยนานา 849.4 ตารางวา ณ ราคาซื้อขาย 1.095 ล้านบาท/ตารางวา

**2562 "วาละล้าน" ลามทั่วกรุง**

ทั้งนี้ ทำเลที่มีราคาซื้อขายสูงที่สุดยังคงเป็นพื้นที่กรุงเทพฯชั้นในตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าปัจจุบันประกอบด้วย รถไฟลอยฟ้า BTS สายสีเขียว กับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสีน้ำเงิน

โดยที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ



รวมไปถึงมีความน่าสนใจที่มีราคาซื้อขายสูงยังคงเป็นทำเลเดิม ๆ หรือทำเลที่เคยมีการซื้อขายมาในราคาสูงก่อนหน้านี้ (ดูกราฟประกอบ)

“จ๊อก-สุรเชษฐ์” ส่งสัญญาณด้วยว่าถึงแม้ไม่เห็นราคาที่ดินซื้อขายแบบทำลายสถิติ แต่ก็ได้เห็นการกระจายตัวของ “ที่ดินวละ 1 ล้าน” ที่แผ่ขยายทำเลออกไป จากเดิมกระจุกเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ล่าสุดแผ่ขยายทำเลเกาะรถไฟฟ้า BTS ตามแนวถนน “สุขุมวิท พญาไท พหลโยธิน” และพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน

โฟกัสให้ชัด ๆ เราจะเห็นทำเล “ถนนพญาไท” ต่อเนื่องถึง “ถนนพหลโยธิน” ขึ้นไปถึง “ห้าแยกลาดพร้าว” เจ้าของที่ดินบางแปลงบอกขายกันในราคา 1 ล้านบาท/ตารางวา

ย้อนกลับมาดูที่ดินรอบ “สถานีรถไฟฟ้าบางจาก” ต่อเนื่องจาก “สถานีรถไฟฟ้า

อ่อนนุช” มีการบอกขายราคามากกว่า 1 ล้านบาท/ตารางวาเช่นกัน

#### แนวรถไฟฟ้าสายใหม่ขึ้นยกแผง

ทั้งนี้ทั้งนั้น สถานการณ์ราคาที่ดินปี 2562 ถึงแม้โซนกรุงเทพฯ ชั้นนอกยังไม่แตะหลักล้าน/ตารางวา แต่สิ่งที่กำลังเผชิญ คือ ราคาที่ดิน “ขึ้นยกแผง” จากเดิมมีการบอกขาย 200,000 บาท/ตารางวา ปัจจุบันขยับราคาขั้นต่ำ 300,000 บาท/ตารางวา ไม่ว่าจะเป็นทำเลรอบสถานี

รถไฟฟ้าเตาปูน ซึ่งบางแปลงบอกขายขั้นต่ำ 350,000 บาท/ตารางวา

ถัดมา โซนรอบสถานีรถไฟฟ้าบางหว้าเสนอขายเริ่มต้น 300,000 บาท/ตารางวา และแน่นอนว่ามีบางเจ้าของตั้งราคาขายไว้ที่ 400,000 บาท/ตารางวา

โฟกัสรถไฟฟ้าสีเขียวต่อขยายสายเหนือ “หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต” ในอดีตไม่นานมานี้เมื่อ 4-5 ปีก่อนถามซื้อขาย 100,000 บาท/ตารางวา ตอนนี้อยากซื้อราคาขยับไม่ต่ำกว่า 500,000-600,000 บาท/ตารางวา สำหรับรถไฟฟ้าสายนี้พื้นที่แบบกำปั้นทุบดินได้เลยว่า ในอนาคตราคายังขึ้นได้อีกเมื่อเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้

บริการเต็มรูปแบบในปี 2563

#### จับตา กม.ใหม่ Property Tax

เทรนด์ราคาที่ดินในปี 2020 หรือปี 2563 “สุรเชษฐ์” มองว่ามีแนวโน้มทรงตัว เทียบกับปี 2562 บางแปลงบนทำเลแย่งกันซื้ออย่างแนวรถไฟฟ้าสายปัจจุบันอาจเห็นความผันผวนเพราะตั้งราคาแพงขึ้น 10-20% แต่เมื่อมองในค่าเฉลี่ยตลาดรวม พบว่าราคาที่ดินเพิ่มอยู่ที่ 8%

ในขณะที่คาดการณ์ปี 2020 มีปัจจัยใหม่มากระทบเจ้าของที่ดิน เพราะรัฐบาลบังคับจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายใหม่ที่เรียกอีกชื่อหนึ่งว่า

#### property tax หรือจะเรียก

สั้น ๆ ว่า ภาษีที่ดินก็ได้

สาระสำคัญของ property tax เก็บภาษีแพงสุดจากแลนด์ลอร์ดที่ถือครองที่ดินเปล่า คำนวณตามมูลค่าราคาที่ดิน โดยภาษีเริ่มต้นล้านละ 3,000 บาท กรณีตัวอย่าง มีที่ดินเพียง 1 ไร่ แต่อยู่ในโซนแดงเดือด หมายถึงโซนที่มีราคาประเมินของทางราชการตารางวละ 1 ล้านบาท แปลงที่ดิน 1 ไร่ มี 400 ตารางวา เท่ากับมีมูลค่า 400 ล้านบาท

ภาระจ่ายภาษีล้านละ 3,000 บาท เท่ากับมีภาระจ่ายภาษีปีละ 1.2 ล้านบาท ไม่รู้ว่ามากหรือน้อย แต่มีหลายทฤษฎี เช่น น่าจะทำให้เจ้าของที่ดินไม่ยอมแบกภาระจ่ายภาษีไว้กับตัว หรือปีแรก (2020) เจ้าของที่ดินอยากรู้เหมือนกันว่าเป็นยังไง อาจยอมมอดที่ดินไว้กับตัวไม่ขายออกมา ถ้าไม่ได้อาณาที่ตั้งไว้

ตามทฤษฎีนี้ จะกลายเป็นตัวเร่งทำให้ราคาที่ดินแพงขึ้นไปอีกในอนาคต เพราะค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินจะถูกบวกรวมเข้าไปในการซื้อขายนั่นเอง

#### เอพีจ้องทำเล “ลาดพร้าว”

มองต่างมุมจากวงการดีเวลอปเปอร์ คำถามถึงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินปีนี้ และคาดการณ์ทำเลที่น่าจับตา

มองปีหน้า

“วิฑิตกร จันทวิมล” รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงานกลยุทธ์องค์กร และการสร้างสรรค์ บมจ.เอพี ไทยแลนด์ ให้สัมภาษณ์ว่า ราคาที่ดินในกรุงเทพฯ นับวันมีแต่จะสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลกรุงเทพฯ ชั้นใน เนื่องจากความจำกัดทั้งจำนวนที่ดินและความเหมาะสมในการพัฒนาคอนโดติดถนนใหญ่ ใกล้แนวรถไฟฟ้าใจกลางเมือง นับวันยิ่งหายาก

หนึ่งในความท้าทายหลักของผู้ประกอบการ เนื่องจากเจ้าของที่ดินผืนงามเหล่านี้ไม่มีความจำเป็นต้องรีบขาย ทำให้ราคาต่อตรอยังอยู่ในเกณฑ์ที่สูง

แนวโน้มทำเลที่น่าจับตามองในปี 2020 มองว่า หนึ่งในไฮไลต์เป็นโซนลาดพร้าว ที่จะป็น hub ใหม่ล่าสุดของกรุงเทพฯ นอกจากครบครันด้วยความพร้อมของศักยภาพการเป็นศูนย์กลางออฟฟิศและไลฟ์สไตล์โซน Northern CBD เมืองกรุงแล้ว

การเปิดใช้เส้นทางเดินรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท ส่วนต่อขยายหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต และการเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อของระบบคมนาคมแห่งใหม่ที่ใหญ่ที่สุดของไทยที่สถานีบางซื่อ ยิ่งทวีความร่อนแรงให้กับโซนลาดพร้าวอย่างแน่นอน

ขณะเดียวกัน ค่ายเอพี (ไทยแลนด์) เพิ่งเปิดตัวห้องชุดลักซ์เชอร์โครงการใหม่ “ริธีม เจริญกรุง พาวเวอร์เลน” บนดินพื้นที่ดินวละไม่ต่ำกว่า 1 ล้านบาท ชูจุดขายวิวแม่น้ำเจ้าพระยา มูลค่าโครงการ 4,700 ล้านบาท จำนวน 421 ยูนิต ออกแบบไซส์เริ่มต้นแบบ 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 35 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 5.39 ล้านบาท หรือเฉลี่ย 160,000 บาท/ตารางเมตร

“เอพีมองว่าทำเลยังเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการตัดสินใจ แต่สิ่งที่ท้าทายมากขึ้น คือ การทำความเข้าใจลูกค้าในแต่ละทำเลอย่างลึกซึ้ง เราตั้งใจที่ความต้องการที่แท้จริงของลูกค้าในกลุ่มครอบครัวที่มีลูกเล็ก จนเป็นที่มาของการพลิกโฉมพื้นที่ส่วนกลางของคอนโด

ด้วยการดีไซน์ทุกตารางเมตรของพื้นที่  
ทับซ้อน บนพื้นฐานของความใส่ใจในมิติ  
ทั้งความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัย  
รองรับทุกความต้องการที่แตกต่างของ  
ผู้อาศัยแต่ละวัย ทุก ๆ พื้นที่ภายใน  
โครงการจะถูกใช้งานอย่างคุ้มค่ามากกว่า  
มูลค่าเม็ดเงินที่จ่ายไป สิ่งนี้คือคีย์สำคัญ  
ที่ทำให้การตอบรับจากลูกค้าในช่วงของ  
การเปิดขายรอบพิเศษได้รับการตอบรับ  
เป็นอย่างดีต่อเนื่อง”

#### **แสนสิริเพิ่มราคา+ทำเลจับต้องได้**

ถัดมา เจ้าแห่งแบรนด์อสังหาริมทรัพย์  
เมืองไทยค่ายแสนสิริ ล่าสุดประกาศความ  
สำเร็จในการโอนห้องชุด 100% จำนวน  
639 ยูนิต ให้กับลูกค้าเรียลตี้มาดทั้ง  
คนไทยและต่างชาติ ในโครงการ “เดอะ  
เบส การ์เดน-พระราม 9” คอนโดฯ  
สไตล์รีสอร์ทพร้อมสวนส่วนกลางขนาด  
ใหญ่ มูลค่าโครงการ 2,280 ล้านบาท

เป้าหมายต่อไป แสนสิริเตรียม  
ทยอยโอนอีก 2 โครงการภายในปีนี้  
ประกอบด้วย “เดอะ เบส สุขุมวิท 50”  
กับ “เดอะ เบส เพชรเกษม” ในขณะที่  
โครงการใหม่ที่จะเปิดฟรีเซล “เดอะ เบส

เพชรบุรี-ทองหล่อ” มียอดขายตอบรับ  
มาแล้ว 60% ภายใน 2 เดือน

โดย THE BASE เป็นแบรนด์  
คอนโดมิเนียมที่พัฒนาภายใต้แนวคิด  
“You are where you live” เน้นตอบ  
สนองชีวิตคนรุ่นใหม่ ทันสมัย มีความ  
เป็นตัวเอง แต่ละโครงการเน้นออกแบบ  
สะท้อนไลฟ์สไตล์ผู้อยู่อาศัยในทำเลนั้น ๆ  
ปัจจุบันแบรนด์เดอะ เบส เปิดตัว  
ครอบคลุมทั่วประเทศจำนวนทั้งสิ้น  
16 โครงการ มูลค่ารวม 29,742 ล้านบาท  
จำนวนรวม 11,165 ยูนิต

“ช้าง-อุทัย อุทัยแสงสุข” ประธาน  
ผู้บริหารสายงานปฏิบัติการ บมจ.แสนสิริ  
กล่าวกับ “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ต้นทุน  
ที่ดินยังเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนา  
โครงการใหม่ โดยแนวโน้มราคาที่ดิน  
ปีหน้าคาดว่าจะใกล้เคียงกับปีนี้ อย่างน้อย  
ที่สุดคาดว่าจะราคาปรับขึ้น 3-5%  
โดยเฉลี่ย

เพราะฉะนั้น คอนโดในเครือแสนสิริ  
ที่จะเปิดตัวใหม่ เลือกใช้กลยุทธ์เปิดตัว  
อย่างระมัดระวัง เน้นกลุ่มราคาและ  
ทำเลที่จับต้องได้