



สต๊อกในดวงใจไทยบีรันดร์

ปวงข้าพระพุทธเจ้า ขอน้อมเกล้าน้อมกระหม่อมรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมีได้
ข้าพระพุทธเจ้า คณະกรรນการบริหาร พนักงาน สมาชิก สมาคมอาคารชุดไทย



โครงการพระราชนำรักษ์เกี่ยวกับการพัฒนาเมืองและท่อสูบน้ำ

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ทรงห่วงใจในทุกสุขของอาณาประชาราษฎร์เสมอมา พระองค์ทรงทุ่มเทพระราชกรณีย์ในการแก้ไขปัญหาต่างๆ จนเกิดเป็นโครงการพระราชดำริมากมายหลายโครงการ ทางสมาคมอาคารชุดไทย น้อมเกล้าน้อมกระหม่อม ขออัญเชิญบางโครงการในพระราชดำริที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองและท่อสูบน้ำด้วยความร่วมมือกันเพื่อประโยชน์สุุนทานิติคุณที่มีต่อปวงชนชาวไทยให้สุดมีดี



โครงการพระราชดำริ ถนนกาญจนวนารักษ์ หรือ ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร) เป็นถนนสายสำคัญที่มีเส้นทางเชื่อมต่อ กันเป็นวงแหวนล้อมรอบด้วยเมืองกรุงเทพมหานครนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และพระนครศรีอยุธยาด้วย ตลอดทั้งสายมีสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งหมด 2 แห่ง ได้แก่ ด้านเหนือ คือ สะพานเชียงราก จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และด้านใต้ คือ สะพานกาญจนวนารักษ์ จังหวัดสมุทรปราการ มีระยะทางทั้งหมดรวม 168 กิโลเมตร เริ่มก่อสร้างครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2521 ในช่วงต้นปี พ.ศ. 2550

ถนนกาญจนวนารักษ์ขึ้นเพื่อแก้ปัญหาการจราจรที่ติดขัดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีปริมาณการจราจรและการขนส่งเพิ่มขึ้น ขึ้นเป็นผลจากความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและเป็นทางเลี้ยงเมืองกรุงเทพมหานครที่เป็นตัวเชื่อมทางสายหลักเข้าไปสู่ทุกภาคของประเทศไทย เดิมมักเรียกว่า ถนนวงแหวนรอบนอก (ตะวันตก) มีระยะทางเริ่มต้นแต่ถนนพระรามที่ 2 ตัดผ่านฝั่งธนบุรี เข้าสู่จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี ไปสิ้นสุดที่ถนนพหลโยธิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดชทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้เชิญชื่อ พระราชพิธีกาญจนวนารักษ์ ซึ่งเป็นพระราชพิธีที่พระองค์ทรงครองสิริราชสมบัติครบ 50 ปีในปี พ.ศ. 2539 มาเป็นชื่อเรียกถนนสายนี้ (และกรมทางหลวงได้เปลี่ยนหมายเลขทางหลวงของถนนสายนี้จากทางหลวงหมายเลข 37 เป็นทางหลวงพิเศษหมายเลข "9") หลังจากนั้นจึงได้มีการสร้างถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออกและด้านใต้ขึ้นตามมาเป็นต่อๆ เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการสร้างสูงมาก

พระราชนำรักษ์ในพระราชพิธีรัชดาภิเษก ทรงสิริราชสมบัติครบ ๒๕ ปี พ.ศ. ๒๕๐๔ ถนนกาญจนวนารักษ์ หรือ ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร) ...

พระราชนำรักษ์ "...อนุสาวรีย์อย่าเพิ่งสร้าง สร้างถนนดีกว่า สร้างถนนเรียกว่างเหวนพระมันเป็นความเป็น เป็นความเป็นนาตั้งนานแล้ว..." พระราชนำรักษ์ในพระราชพิธีรัชดาภิเษก ทรงสิริราชสมบัติครบ ๒๕ ปี พ.ศ. ๒๕๐๔



โครงการพระราชดำริ ถนนวงแหวนอุตสาหกรรมและสะพานภูมิพล 1 สะพานภูมิพล 2 สายพระเนตรอันกว้างใหญ่สู่การแก้กัดจราจรในนคร อุตสาหกรรมจากการเจริญเติบโตของสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน สู่การขยายตัวของลัษณะเมืองและการจราจรที่คับคั่ง ในเมืองมีผู้ที่ต้องการใช้รถยนต์มากขึ้นทุกวัน ซึ่งส่วนใหญ่กับบริษัทเอกชนที่มีอยู่อย่างจำกัด ด้วยสายพระเนตรอันกว้างใหญ่ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ที่ทรงวางแผนการจราจรอย่างเป็นระบบ สู่การพระราชทานโครงการข่ายถนนแบบวงแหวน (Ring Road) ที่สามารถรองรับและกระจายความเจริญจากใจกลางเมืองหลวงออกไปทั่วประเทศ ทำให้สามารถช่วยลดระยะเวลาในการเดินทาง และแก้ไขปัญหาราชในเวลาต่อมาได้อย่างมาก

นับตั้งแต่พุทธศักราช 2514 เป็นต้นมา พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงมีพระราชดำริโครงการถนนวงแหวนเพื่อเชื่อมต่อกับโครงข่ายให้เกิดความสมบูรณ์รอบกรุงเทพฯ ซึ่งโครงการนี้ เป็นโครงการพระราชทานนำร่องไปสู่การแก้ปัญหาการจราจรด้วยโครงข่ายวงแหวนขนาดใหญ่ อันประกอบไปด้วยถนนวงแหวนรอบในเมือง รือถนนรัชดาภิเษก และถนนวงแหวนรอบนอกหรือถนนกาญจนานาภิเษก ซึ่งเป็นโครงข่ายถนนวงแหวนลักษณะเดียวกัน 3 ด้าน ทั้งด้านตะวันตก ตะวันออก และใต้ ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ และพะนังครเครือยุธยา จากโครงการดังกล่าว สู่การสร้างถนนวงแหวนอุตสาหกรรม อันเนื่องมาจากพระราชดำริ เพื่อเป็นการเติมเต็มระบบถนนวงแหวนรอบกรุงเทพมหานคร ดังที่ได้พระราชทานไว้กว่า 4 ศูนย์ให้เกิดความสมบูรณ์อย่างสูงสุด ถนนวงแหวนอุตสาหกรรมและสะพานภูมิพล 1 สะพานภูมิพล 2 เป็นโครงข่ายถนนวงแหวนและสะพานเชิงสะพาน ข้ามลำน้ำเจ้าพระยา เพื่อรองรับการขนส่งและการลำเลียงสินค้าจากท่าเรือกรุงเทพฯ ต่อเนื่องไปถึงพื้นที่อุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการและภูมิภาคอื่นๆ เพื่อเป็นการประสานพื้นที่ของกรุงเทพฯ และสมุทรปราการเข้าด้วยกันอย่างเป็นระบบ อีกทั้งยังเชื่อมโยงถนนวงแหวนทั้ง 3 วง คือ “วงแหวนรัชดาภิเษก” “วงแหวนกาญจนานาภิเษก” และ “วงแหวนอุตสาหกรรม” ให้สามารถใช้งานร่วมกันได้ สำหรับรองรับการขนส่งสินค้าและวัสดุใน การผลิตสินค้าที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมหาศาล



โครงการพระราชดำริ ทางคู่ขานหลอยฟ้า เป็นอีกหนึ่งโครงการพระราชดำริ เมื่อครั้งที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวเสด็จฯ เยี่ยมพระอารามประวัติของสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนีที่โรงพยาบาลศิริราชช่วงเดือนมิถุนายน 2538 ได้ทอดพระเนตรเห็นปัญหาการจราจรที่ติดขัดเป็นอย่างมากที่บริเวณสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าต่อเนื่องไปจนถึงถนนบรรหารชนนี จึงได้พระราชทานแนวพระราชดำริให้ก่อสร้างทางคู่ขานหลอยฟ้าจากเชิงสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าไปยังบริเวณสถานีน้ำที่แห่งใหม่ อีกทั้งยังทรงมีพระราชดำรัสเพิ่มเติมถึงการจราจรสากลก่อเนื่องต่อหนึ่งว่า "...หากสร้างสะพานยังกระดับข้าออกให้ข้าวเฉยไปจากน้ำสีสายใต้ จะจะประโยชน์มาก..."

กรุงเทพมหานครเป็นผู้รับผิดชอบก่อสร้างทางคู่ขานหลอยฟ้าจากแยกอรุณรัตน์ถึงคลองบางกอกน้อย ระยะทางประมาณ 3.2 กิโลเมตร และกรมทางหลวงรับผิดชอบก่อสร้างจากคลองบางกอกน้อย ไปจนถึงแยก

พุทธมณฑลสาย 2 โดยให้รูปแบบสะพาน เสา และคาน มีลักษณะเป็นรูปแบบเดียวกันหมดเป็นระยะทาง 9.4 กิโลเมตร และจากบริเวณทางแยกดับสิรินธรไปจนถึงแยกพุทธมณฑลสาย 1 อีก 1 กิโลเมตร

นอกจากนี้ กรมทางหลวงยังได้ก่อสร้างขยายช่องจราจรระดับพื้นฐานจากเดิมที่มี 8 ช่องจราจร เพิ่มขึ้นเป็น 12 ช่องจราจร พร้อมทั้งมีการปูกลดด้านไม้ที่เกาะกลาง พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงเห็นชอบตามคำกราบบังคมทูลและได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ เสด็จฯ ทรงวางศิลาฤกษ์เริ่มโครงการดังกล่าวในวันที่ 16 เมษายน 2539 และเสด็จฯ ทรงเปิดทางคู่ขานหลอยฟ้าถนนบรรหารชนนี เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2541 และทรงประทับรถยนต์พระที่นั่งเสด็จฯ ไปตามทางคู่ขานหลอยฟ้าถนนบรรหารชนนีหลังจากเสด็จพิธีตัดริบบินแล้วพร้อมเปิดทางแล้ว



โครงการพระราชดำริ สะพานพระราม 8 เป็นสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาแห่งที่ 13 มีแนวสายทางเชื่อมต่อ กับทางคู่ขานหลอยฟ้าบรรหารชนนี ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณโรงงานสุราษฎร์ยิ้ม เขตบางกอก บรรจบกับปลายถนนวิสุทธิกษัตริย์ ใกล้กับสนัคการแห่งประเทศไทย เยตพะนัง

สะพานนี้ก่อตั้งจากพระมหากรุณาธิคุณในพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2538 พระองค์มีพระราชดำริให้กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มอีก 1 แห่ง เพื่อบรรเทาการจราจรบนสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้ารองรับการเดินทางเชื่อมต่อระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี และเป็นจุดเชื่อมต่อโครงการพระราชดำริตามแนวตุ่นที่ สะพานพระราม 8 จะช่วยเชื่อมการเดินทางระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี ให้สะดวกสบายยิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยบรรลุเป้าหมายของถนนบรรหารชนนี 30% และถนนกรุงธน 20% และยังสามารถลดมลพิษทางอากาศบริเวณในเมือง โดยเริ่มเปิดให้ใช้ตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2545 เวลา 7.00 น.

สะพานพระราม 8 เป็นสะพานที่ออกแบบโดยสถาปัตย์ 3 ท่าน ที่มาร่วมกันออกแบบ คือ ชีงด้วยเคเบิลระบบคู่บริเวณตัวสะพาน (Main Bridge) จำนวน 28 คู่ และ ชีงด้วยเคเบิลระบบตัวสะพาน (Back Span) จำนวน 28 เคเบิล สะพานมีความยาวทั้งสิ้น 475 เมตร โดยมีช่วงตัวสะพานยาว 300 เมตร (ซึ่งนับว่ายาวที่สุดในโลกในสะพานที่มีลักษณะนี้) และช่วงหางสะพานยาว 175 เมตร



สาร์จากนายกฯ



สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน
เนื่องในโอกาส การสำรวจของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหา
ภูมิพลอดุลยเดช มหิตลาธิเบศรรามาธิบดี จักรีนฤบดินทร สมายมินทราริช
บรรณาณพิตร นับเป็นการสูญเสียพระมหาเกี้ยงตระกูลธรรมรอม อันเป็นที่รักยิ่ง
ของปวงชนชาวไทย พระมหากรุณาธิคุณอันหาที่สุดไม่ได จะตราตรึงในดวงใจ
ของพสกนิกรชาวไทยเสมอราชนักรัตน์ ปวงข้าพระพุทธเจ้า ขออ้อนเชก้า
น้อมกระหม่อมรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้

สำหรับสถานการณ์เศรษฐกิจของประเทศไทยในปัจจุบัน ก้าวเข้าสู่ไตรมาส
สุดท้ายของปี 2559 ซึ่งถือเป็นช่วงโถงสุดท้ายของธุรกิจสังหาริมทรัพย์
ปัจจัยโดยรวมภาวะเศรษฐกิจไทยยังคงขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยได้รับแรง
หนุนล่ำจากการส่งออกสินค้าที่กลับมาขยายตัวเป็นวงกว้าง การบริโภคภาค
เอกชนยังขยายตัวส่วนหนึ่งมาจากรายได้เงินตรงที่ขยายตัวเป็นวงกว้าง การใช้
จ่ายของรัฐบาลกลับมาขยายตัวดีขึ้นจากการจ่ายลงทุนที่กลับมาขยายตัวใน
ระดับสูง ส่วนภาคการท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ดีจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังคง
เดินทางเข้าประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดี การลงทุนภาคเอกชน
ยังคงมีสัญญาณชะลอตัว ด้านภาคครัวเรือนความสามารถในการชำระหนี้ยัง
ด้อยลง สะท้อนจากหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) สูงขึ้น แม้ว่าหนี้ครัวเรือน
ขยายตัวในอัตราชะลอลง

สำหรับภาครัฐคาดว่าสังหาริมทรัพย์ในช่วงของการถวาย
ความอาลัยแด่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช
มหิตลาธิเบศรรามาธิบดี จักรีนฤบดินทร สมายมินทราริช บรรณาณพิตร
โครงการที่อยู่อาศัยต่างเลื่อนการเปิดตัวโครงการออกไป ส่วนในไตรมาส
สุดท้ายของปีนี้ ปัจจัยเลี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ อย่างเรื่อง Brexit และ
การเลือกตั้งประธานาธิบดีสหราชอาณาจักรที่มีความชัดเจน และหวังว่าการฟื้นตัวทาง
เศรษฐกิจในปีหน้าสามารถฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง โดยลดปัจจัยเสี่ยงจาก
ภายนอกและภายในประเทศนั้น หมายถึงธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปีหน้าจะ
สามารถฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง เช่นกัน

อย่างไรก็ตาม จะเห็นได้ว่าจากปัญหาเศรษฐกิจ การคุณภาพการปล่อย
สินเชื่อของธนาคาร และปัญหาหนี้ครัวเรือน ทำให้ผู้ซื้อหลังห้องหรือซื้อขาย
ตัดสินใจไป เนื่องจากไม่มั่นใจในเรื่องของรายได้ในอนาคต โดยเฉพาะโครงการ
ที่มีราคาขายต่ำกว่า 3 ล้านบาท/ยูนิต ยังคงเป็นหัวใจสำคัญของการที่ต้องเลื่อน
เปิดขายโครงการออกไปบ้าง โดยเฉพาะสินค้าประเภทคอนโดฯ เนื่องจากมี
ระยะเวลาในการขายนานกว่าโครงการแนวราบ หลังจากประเมินสถานการณ์
การขายแล้วไม่ได้ดีก็ตัดสินใจเมื่อกับที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้นปี

ประเสริฐ แต่ดุลยสาคร
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมัครสมาชิกสมาคม
อาคารชุดไทย
วันนี้



ค่าบำรุงสมาคมเพียงปีละ 2,000.- บาท (ค่าแรกเข้า 500 บาท) จะได้รับสิทธิประโยชน์มากมาย อาทิเช่น

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ การเข้าร่วมสัมมนาของสมาคมอาคารชุดไทย ✓ วารสารสมาคมอาคารชุดไทย (จัดส่งฟรี) ✓ การเข้าร่วมประชุมใหญ่ประจำปี | <ul style="list-style-type: none"> ✓ การเข้าร่วมกิจกรรมทัศนศึกษา (ในประเทศ) ✓ การรับฟังว่าด้วยการต่างๆ ของสมาคม พรี |
|--|---|

นอกจากนั้น ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในรากสามัคคิ อาทิเช่น การอบรม-สัมมนา,
สัมมนาพิเศษในการซื้อบุญบานแหกบนและคอนโด เป็นต้น

สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

77/146 สินสатор ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10600

77/146 Sinn Sathorn Tower, 34th Fl., Krungthornburi Rd., Klongtonsa, Klongsan, Bangkok 10600

Tel: 0-2862-3344, 0-2862-3341 Fax: 0-2862-3340 E-mail: contact@thaicondo.or.th www.thaicondo.or.th



สถานการณ์ตลาดคอนโดฯ ช่วงโค้งสุดท้ายปี 2559 พุ่งประกอบการยังคงขยายตัว โครงการใหม่กับอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะคอนโดฯ ตานาบุนทร์ก้าวฟ้า กั้งกำเล็กมีศักยภาพ และกั้งกำเล็กห้องน้ำคตําแห่งใหม่ ตัวเลขจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนบุรีช่วง 9 เดือน ที่ผ่านมาของปีนี้ มียอดเปิดตัวคอนโดมิเนียมและประมาณ 37,000 หน่วย ส่วนใหญ่กว่า 70% เป็นโครงการของบริษัทจดทะเบียน ก่อสร้าง 30% เป็นโครงการของบริษัทก่อตัว

ส่องกำลังกองคอนโดฯ 2016-17 ตีมานก์-ซัพพลายผู้รับการพัฒนา



ภาพรวมโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปีนี้คาดว่าจะอยู่ที่ 94,000 ยูนิต แบ่งเป็น คอนโดฯ 52,000 ยูนิต และโครงการแนวราบ 42,000 ยูนิต ลดลง 10-15% จากปีที่ผ่านมาที่มีโครงการเปิดใหม่รวม 107,000 ยูนิต โดยช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา มีคอนโดเปิดขายแล้ว 37,000 ยูนิต และบ้านแนวราบเปิดแล้ว 33,000 ยูนิต ซึ่งการเปิดโครงการใหม่ที่ลดลงไม่น่ากังวล เพราะถือว่าเป็นการปรับฐาน

นอกจากนี้ ผลสำรวจโครงการที่เปิดขายสะสมในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ลึกลึกปี 2559 มีการเปิดขายโครงการบ้านแนวราบจำนวน 1,077 โครงการ รวมกันกว่า 200,000 ยูนิต ยังมียูนิตเหลือขายกว่า 77,000 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 3.4 แสนล้านบาท สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 442 โครงการ รวมกว่า 2.3 แสนยูนิต เหลือขาย 5.9 หมื่นยูนิต มูลค่ากว่า 1.8 แสนล้านบาท สำหรับลินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ปล่อยใหม่ปีนี้ คาดว่าจะทรงตัวเท่ากับปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 5.8 แสนล้านบาท โดยช่วงครึ่งปีแรก 2559 มีการปล่อยลินเชื่อแล้ว 2.9 แสนล้านบาท และมียอดลินเชื่อคงค้างอยู่ที่

3.2 ล้านล้านบาท โดยพบว่าแรงกดดันเรื่องหนี้ครัวเรือนทำให้อัตราการปฏิเสธลินเชื่ออย่างสูงในระดับสูง อย่างไรก็ตามเป็นหนึ่งจากต้น因แกร่งหลายอย่าง ซึ่งต้องติดตามว่าจะมีการนำเงินมาซื้อที่อยู่อาศัยต่อหรือไม่ หรือจะต้องรอเวลาในการออมเงิน

ส่วนภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ปี 2559 คาดว่าจะลดลงประมาณ 10% โดยประมาณการว่าจะมียอดเปิดโครงการใหม่เพียง 30,000 ยูนิต จากปี 2558 ที่ผ่านมาเมื่อต้องเปิดโครงการใหม่ 35,000 ยูนิต สาเหตุมาจากปัญหาเศรษฐกิจชะลอตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา นอกจากนี้กำลังซื้อของคนไทยยังไม่ฟื้นตัว หนี้ลินครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูงแม้จะปรับลดลงมาบ้างแล้วก็ตาม ประกอบกับความกังวลในเรื่องของภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงไม่แตกต่างจากช่วงก่อนหน้านี้เท่าใดนัก ทำให้คนไทยยังคงไม่กล้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหนี้ลินระยะยาว อีกทั้งการขอสินเชื่อยังคงมีความยากลำบากอยู่ เพราะธนาคารยังคงเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ



ในปี 2560 ที่กำลังจะมาถึง สถานการณ์ตลาดคอนโดฯ บนทำเล ต่าง ๆ ยังคงเกิดโครงการใหม่ ๆ ขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในทำเลยอดนิยมต่าง ๆ

รับตา-หัวใจของ ทำเลสุดฮอต ที่เตะต่ำด้วย New CBD แห่งอนาคต

คุณพนม กาญจนเทียมเจ้า กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไนท์แฟรงก์ ประเทศไทย จำกัด ระบุว่า ทำเลรัชดา-ห้วยขวาง ถือเป็นทำเลที่โดดเด่นและมีแนวโน้มในการเติบโตรวดเร็วที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าชั้นนำ อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 และศูนย์การค้าเอสพลานาด รวมทั้งให้ความสะดวกสบายในเรื่องการเดินทางซึ่งห่างจากสถานไฟฟ้าได้ดินถ่านห้วยขวางเพียง 150 เมตร ด้านดีમานด์คอนโดมิเนียมบริเวณรัชดา-ลาดพร้าว ยังคงมีความต้องการที่สูง โครงการที่ขายอยู่ปัจจุบันมียอดขายรวมสูงถึง 86% โดยมียอดขายสะสมติดเป็น 31,862 ยูนิต จากจำนวนทั้งหมด 36,803 ยูนิต

โดยมีจำนวนยูนิตเหลือขายในตลาดเพียงแค่ 4,861 ยูนิต ย่านรัชดาภิเษกเป็นอีกทำเลหนึ่งในพื้นที่โดยรอบกรุงเทพฯ ใน (Fringe Area) ที่ได้รับความสนใจจากผู้ชี้อ่อนน้ำมากทั้งคนไทยและต่างชาติ เช่น ชาจีน สิงคโปร์ มาเลเซีย และส่องกง ที่ชื่อเพื่อเป็นที่พักอาศัยและซื้อเพื่อลงทุน เนื่องจากเล็งเห็นมูลค่าเพิ่ม เพราะเป็นย่าน New CBD ที่เป็นพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรดเออย่าง Super Tower ที่สูงถึง 125 ชั้น

ทำเลรัชดาภิเษกเป็นพื้นที่ New CBD มีการพัฒนาเชื่อมต่อกับพื้นที่ทั้งในย่านสุขุมวิท จึงเป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจอย่างมาก เพราะระดับราคาขายยังไม่สูงมากกว่าที่อยู่ในสุขุมวิท ขณะที่การคมนาคมสะดวกสามารถเลือกการเดินทางได้หลายช่องทางรวม ทั้ง MRT โดยเชื่อมต่อไปยังถนนสุขุมวิทเพียงไม่กี่สถานี นับเป็นศูนย์ธุรกิจแห่งใหม่ที่สำคัญที่ คาดว่าจะมีการขยายตัวสูง เป็นที่ตั้งของสำนักงานจำนวนมาก มีสถาปัตยกรรมแบบสถาปัตยกรรมดั้งเดิม ผสมผสานและบริการครบครันสมูรรณ์ ระดับราคาย่อมเยา ไม่ต่างจาก 98,000 บาทในปี 2011 เป็น 127,000 ในปีปัจจุบัน ทั้งนี้มีบางโครงการที่มีราคาสูงถึง 150,000 บาทต่อตรม.

ทั้งนี้การเปิดตัวโครงการใหม่ในย่านรัชดาภิเษกถือว่ามีน้อยมาก โดยในปี 2015 มีโครงการเปิดตัวเพียง 3 โครงการ จำนวน 2,280 ยูนิต ขณะที่ปี 2016 มีโครงการเปิดตัวเพียง 2 โครงการ จำนวน 592 ยูนิต ทั้งนี้ สืบเนื่องมาจาก การขาดทุน ที่ดิน สำหรับพัฒนาโครงการใหม่ มีอยู่อย่างจำกัด และระดับราคาที่ดินปัจจุบันนั้นสูงกว่า 600,000 บาทต่อตารางวา

ทำเลสุขุมวิท ช่วงพร้อมพงษ์-เอกมัย คอนโดฯ เปิดตัวใหม่ แข่งขันสูง

คุณอสิริสสา พัฒนาณรงค์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชีปีอาร์ชิ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ CBRE กล่าวว่า การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในครึ่งปีหลัง จะมีการแข่งขันที่สูงขึ้น เนื่องจากมีโครงการเปิดตัวมากกว่าครึ่งปีแรก โดยเฉพาะบ้านทำเลสุขุมวิททั้งแต่พร้อมพงษ์และเอกมัย ซึ่งส่วนใหญ่เน้นตลาดลักชัวรีส์ชูไฮเอนด์ ลักษณะที่พัฒนาอย่างพิถีพิถัน ลูกค้าระดับบนส่วนใหญ่ยังให้ความสำคัญกับการตกแต่งภายในแบบโมเดิร์นคลาสสิก ที่ให้ความหรูหราระดับโรงแรม 5 ดาว สะท้อนความทันสมัยและสนับสนุนแบบดั้งเดิม นอกจากนี้ยังมีความต้องการในส่วนของเชอร์วิส ไม่ว่าจะเป็นบริการชั้นนำ การซ้อมบำรุงในห้องพัก การปล่อยเช่าและขายห้อง นอกจากเรื่องของทำเล และลักษณะที่เป็นจุดขายสำคัญ เรื่องของราคาก็เป็นอีกหนึ่งจุดที่ก่อให้เกิดความต่อต้าน ให้ความสำคัญ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าระดับบนส่วนใหญ่มีกำลังซื้อสูง ต้องการสินค้าที่เป็นการลงทุนมาตรฐานดี ออกแบบอย่างมีเอกลักษณ์ จึงเป็นทางเลือกที่ปลอดภัยที่สุด



อโศก-พร้อมพงษ์ กำลังค้ายาพาเซ็น BTS- MRT

นายภูมิวัสดุ จุล�ณฑ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ระบุว่า จากผลสำรวจ สถานที่ท่องเที่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร ช่วงปี 2555-2558 มีมูลค่าเฉลี่ยรวมกว่า 1.4 แสนล้านบาท พบรากว่า 50% อยู่ในพื้นที่ อโศก-พร้อมพงษ์ เหตุเป็นทำเลศักยภาพมีจุดเด่นต่อ คมนาคมรถไฟ BTS และ MRT ถนนยังเป็นแหล่งที่ผู้คนอยู่อาศัยหนาแน่น 80-90% เป็นศูนย์กลางธุรกิจ แหล่งทำงาน แหล่งช้อปปิ้ง และสถานศึกษาสำคัญ คาดราคาที่ดินขยับขึ้นต่อเนื่อง ส่วนราคากอนโดมิเนียมปี 2560 มีแนวโน้มยังคงลีบ 2.6 แสนบาท/ตารางเมตร

ทั้งนี้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ได้เข้ามาซึ่งพื้นที่ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในพื้นที่นี้ เนื่องจากช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมาโครงการคอนโดมิเนียมหรูใจกลางเมืองมียอดขายที่ดีมาก ซึ่งยังคงต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน ถึงแม้ว่าอัตราขายจะลดลงแต่ก็ยังถือว่าเป็นอัตราการขายที่ดีอยู่ อีกทั้งกำลังซื้อของลูกค้าระดับบนไม่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ

นอกจากราคาในปี 2559 อยู่ที่ 42,000 ล้านบาท กอนโดมิเนียมในโซนอโศก-พร้อมพงษ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,044 ยูนิต คิดเป็น 19% จากปี 2558 ส่วนผลให้มีอุปทานรวมจำนวน 5,417 ยูนิต ซึ่งเป็นการเติบโตในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากที่ดินที่สามารถจะพัฒนาโครงการใหม่เริ่มหายากมากขึ้น จำนวนยอดขายสะสมในไตรมาส 3/2559 มีทั้งหมด 4,200 ยูนิต เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน และมียอดขายเฉลี่ย 77% ขณะที่อุปทานใหม่ในช่วงไตรมาส 4/2559 ลีบ ไตรมาส 2/2560 มีเพียง 558 ยูนิต ซึ่งเป็นจำนวนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับโซนอื่นๆ

สำหรับในปี 2559 จะมีโครงการที่เริ่มโอนทั้งหมด 3 โครงการได้แก่ เดอะเทอร์ตี้ไนน์ และเอ็ตจี สุขุมวิท 23 จากแสนสิริ โครงการลุมพินี 24 จากแอล.พี.เอ็น.ดี.เวลล์ รามคำแหง ทั้งจำนวนทั้งสิ้น 1,056 ยูนิต มูลค่ารวมทั้งสิ้น 8,600 ล้านบาท ส่วนโครงการอื่นที่จะทยอยเสร็จในปี พ.ศ. 2560, 2561 และ 2562 จะมีจำนวน 278, 2,801 และ 1,421 ห้อง ตามลำดับ เช่นกัน ซึ่งทำเลดังกล่าวราคากับปีที่แล้วเพิ่มขึ้น 13% ในช่วง 8 ปีที่ผ่านมา ส่วนตลาดปล่อยเช่าคึกคัก ผลตอบแทนสูง 5% ต่อปี เหตุตอบโจทย์ความต้องการของชาวไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น อเมริกา และเกาหลีใต้ ส่วนทำเลทองหล่อขึ้นแท่นทำเลระดับท็อปตลอดกาล

แม้พื้นที่โซนอโศก-พร้อมพงษ์ จะมีขนาดเพียง 2.5 ตารางกิโลเมตร แต่ถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพใหญ่ด้าน ทั้งด้านการคมนาคมที่โดดเด่น ด้วยการมีสถานีที่เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างรถไฟฟ้า BTS และ MRT ที่สามารถเดินทางไปยังชุมชนต่างๆ ได้สะดวก สำหรับผู้คนกว่า 900,000 ตารางเมตร เป็นศูนย์กลางแหล่งช้อปปิ้งและสถานบันการศึกษาชั้นนำ เช่น มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร โรงพยาบาล โรงพยาบาลกรุงเทพฯ เป็นต้น ในทำเลนี้พบความหนาแน่นของการอยู่อาศัยมากกว่า 80-90% ซึ่งถือว่าเป็นทำเลที่มีความหนาแน่นการอยู่อาศัยเป็นอันดับต้น ๆ ของกรุงเทพฯ และยังเป็นตลาดเช่าที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ ทำให้ความต้องการของคอนโดมิเนียมในบริเวณนี้มากขึ้นจากผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยเอง และผู้ที่ต้องการลงทุนเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งอัตราผลตอบแทนการปล่อยเช่าอยู่ที่ 5% อย่างไรก็ตาม ปัจจัยอย่างหนึ่งที่ต้องจับตามองคืออัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ที่กำลังขยายและรอ้อนในปีหน้าและปีต่อๆ ไป ว่าจะได้รับการตอบรับอย่างไร เพราะผลตอบรับนี้จะเป็นตัวชี้วัดการเติบโตของโครงการหรูในอนาคต แต่ทั้งนี้เจนคือ โครงการพร้อมโอนปีนี้มียอดรีเซลล์ที่คึกคัก เพราะได้เปรียบในเรื่องส่วนต่างของราคามีอีกห้าปีกับโครงการเปิดใหม่

กองหล่อทำเลทอง ก้าวไปสู่ความสำเร็จ

นายอนุฤทธิ์ รัฐพิทักษ์สันติ รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารสินทรัพย์ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กล่าวว่า ผลสำรวจของสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เหลือของปี คาดว่าจะมีอุปทานเพิ่มขึ้น 13% ในช่วง 8 ปีที่ผ่านมา ส่วนตลาดปล่อยเช่าคึกคัก ผลตอบแทนสูง 5% ต่อปี เหตุตอบโจทย์ความต้องการของชาวไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น อเมริกา และเกาหลีใต้ ส่วนทำเลทองหล่อขึ้นแท่นทำเลระดับท็อปตลอดกาล

ทำเลทองหล่อจะถือเป็นทำเลที่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่จำนวนมากไม่มาก เนื่องจากมีความจำกัดในด้านพื้นที่ ในช่วง 7-8 ปีที่ผ่านมา มีโครงการใหม่ๆ เกิดขึ้นมาไม่เกิน 2 โครงการ บางปีไม่มีโครงการใหม่เลย ซึ่งจากการสำรวจพบว่าในส่วนของหล่ออย่างลึกซึ้งคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยระดับ Super Luxury ในพื้นที่ดังกล่าวเป็นจำนวนมาก ปัจจุบันในย่านหล่อหล่อ จำนวนคุณภาพการ High Rise มีรวมกว่า 1,800 ยูนิต ซึ่งเหลือขายเพียง 35 ยูนิต แต่จะมีโครงการที่เปิดขายในไตรมาส 4/2559 อีก 423 ยูนิต ส่วนราคายังเฉลี่ยโครงการ High Rise ล่าสุดอยู่ที่ 300,000 บาท/ตารางเมตร และยังพบว่าราคากอนโดมิเนียมรีเซลล์ที่ถูกนำกลับมาขายใหม่บางโครงการราคาปรับขึ้นจากวันเปิดตัวถึง 80%



สำหรับตลาดเช่าพบว่าผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าอยู่ในระดับที่ดี ล่าสุดอยู่ที่ 5% ต่อปี โดยได้คุณสมบัติจากคนญี่ปุ่นมากสุดถึง 70% จากจำนวนห้องที่ปล่อยเช่า รองลงมาคือชาวอเมริกา เกาหลีใต้ และไทย เป็นต้น ซึ่งรูปแบบห้องที่นิยมมากที่สุดคือ 1 ห้องนอน ขนาด 50-55 ตารางเมตร ค่าเช่า 50,000-60,000 บาทต่อเดือน และ 2 ห้องนอนขนาด 75-85 ตารางเมตร ในราคากำไร 65,000-85,000 บาทต่อเดือน หรือเฉลี่ย 1,000 บาทต่อตารางเมตร ดังนั้นหากจะกล่าวว่าทำเลทองหล่อเป็นทำเลที่ห้ามซื้อและผู้เช่าชาวต่างชาติต่างสนใจอย่างมาก แต่เข้าพักอาศัยเป็นอันดับต้น ๆ ก็ได้ เพราะด้วยตักษิภพของที่อยู่ในย่านใจกลางเมือง เพียงพร้อมไปด้วยลิฟต์อำนวยความสะดวก รวมถึงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงยืนยันความมุ่งมั่นตั้งใจที่สุดในเขต กทม. และปริมณฑล

ทั้งนี้ห้องหล่อถือว่าเป็นทำเลคุณภาพใจกลางเมืองบนถนนสุขุมวิท อนันดา แวดล้อมไปด้วยร้านค้า ร้านอาหารหลากหลายรูปแบบ ที่ไม่เพียงเป็นสถานที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างด้าวเท่านั้น แต่ด้วยความเป็นพื้นที่ใกล้เคียงศูนย์กลางธุรกิจ และเส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบาย โดยมีคอมมูนิตี้มอลล์ใหม่เปิดตัวมาอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการของผู้พักอาศัยในละแวกนี้ และดึงดูดแก่ผู้เช่าที่ไม่เคยหลับใหลอย่างหล่อได้เป็นอย่างดี เพราะความครบครันในการใช้ชีวิตแบบพรีเมียม ส่งผลให้ลังหาในพื้นที่นี้ได้รับความสนใจอย่างต่อเนื่อง ดึงแม่จะมีข้อจำกัดด้านที่ดินสำหรับการพัฒนาที่เหลือน้อยลงที่สุด ทั้งในพื้นที่ห้องหล่อที่ทำเลเดียวได้ถูกขายหมด คาดว่าจะมีห้องหล่อเพิ่มขึ้นในอนาคต

สำหรับห้องพั้นที่ห้องหล่อปัจจุบันจึงมีไม่นานนัก ซึ่งพบว่ามีโครงการ High Rise เปิดขายเพียง 1 โครงการ ราคาขายเฉลี่ยสูงถึง 300,000 บาทต่อตารางเมตร สำหรับการอื่นๆ ต้องรอการขายได้หมัดแล้ว จึงเป็นเหตุผลให้ห้องหล่อที่ห้องหล่อในย่านนี้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และแม้ราคาในย่านนี้จะแพงขึ้น แต่ก็มีความต้องการสูงกว่าห้องหล่อที่ห้องหล่อที่ห้องหล่อ ทั้งจากกลุ่มชาวไทยและต่างชาติ และที่ดินในย่านห้องหล่ออย่างเป็นที่ต้องการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเห็นได้จากมีการซื้อที่ดินหลายราย แปลง ในราคากว่า 2,000,000 บาท ต่อไร่ (Tela Thonglor) ตารางวาละ 1,100,000 บาท, เดอะเบนท์ (The Bangkok Ben) ตารางวาละ 2,000,000 บาท, ลาวดี 57 (LAVIQ Sukhumvit 57) ตารางวาละ 1,200,000 บาท และบีทันคิว (BEATNIQ) ตารางวาละ 1,300,000 บาท เป็นต้น



15 สุดยอดทำเล ห้องหล่อที่ดีที่สุด

ลินค์ที่ขยายได้เร็ว ได้ดีเยี่ยม และ伸びงดงามต้องการที่เข้มแข็ง โอกาสการลงทุนจึงมาก โอกาสความเสี่ยงจึงน้อยกว่า มาตรฐานของกลุ่มทำเลเด่นที่น่าสนใจที่สุดในเขต กทม. และปริมณฑล

ดร.โภคสัน พรมใจชัย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย จำกัด เอเจนซี่ พอร์ เรียลเอสเตท แอดแฟร์ส (www.area.co.th) กล่าวว่า 15 ทำเลเด่นที่ทำเลดีที่สุด นับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยขายเกินกว่า 30 หน่วยขึ้นไป และขายได้แต่ละเดือนมากกว่าหนึ่งในสามเดือน โดยแยกตามทำเล ประเภทที่อยู่อาศัย และระดับราคา

อันดับที่ 1 ทำเลสุขุมวิท-พระราม 4 ห้องชุด ในระดับราคา 2.001-3.000 ล้านบาท มีอยู่ทั้งหมด 263 หน่วย ขายไปแล้ว 260 หน่วย ยังคงเหลือ 3 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 711 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 98.9% หรือขายได้เดือนละ 98.9% ถือว่าเป็นทำเลที่นักลงทุนสนใจมาก

อันดับที่ 2 ทำเลเพชรบุรี ห้องชุด 5.001-10.000 มีอยู่ทั้งหมด 438 หน่วย ขายไปแล้ว 425 หน่วย ยังคงเหลือ 13 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 2,554 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 97.0% หรือขายได้เดือนละ 97.0% ถือว่าเป็นทำเลที่นักลงทุนสนใจมาก

อันดับที่ 3 ทำเลอ่อนนุช-ศรีนครินทร์ ห้องชุด 0.500-1.000 มีอยู่ทั้งหมด 147 หน่วย ขายไปแล้ว 118 หน่วย ยังคงเหลือ 29 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 132 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 80.3% หรือขายได้เดือนละ 80.3% ทั้งนี้เพราะราคาถูกมากเมื่อเทียบกับทำเลที่อยู่ไม่ไกลเมือง

อันดับที่ 4 ทำเลสุขุมวิท-พระราม 4 ห้องชุด 3.001-5.000 มีอยู่ทั้งหมด 659 หน่วย ขายไปแล้ว 610 หน่วย ยังคงเหลือ 49 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 2,532 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 92.6% หรือขายได้เดือนละ 60.6% ถือว่าเป็นทำเลที่นักลงทุนสนใจมาก

อันดับที่ 5 ทำเลฉลองกรุง หวานน้ำเส้า 1.001-2.000 มีอยู่ทั้งหมด 180 หน่วย ขายไปแล้ว 94 หน่วย ยังคงเหลือ 86 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 233 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 52.2% หรือขายได้เดือนละ 52.2% กลุ่มนี้ขายได้ค้างหนึ่งต่อเดือน

อันดับที่ 6 ทำเลพหลโยธิน ห้องชุด 3.001-5.000 มือญี่หั้งหมด 243 หน่วย ขายไปแล้ว 126 หน่วย ยังคงเหลือ 117 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 960 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 51.9% หรือขายได้เดือนละ 51.9% กลุ่มนี้ขายได้ครึ่งหนึ่งต่อเดือน

อันดับที่ 7 ทำเลแปรรูป-จัดต่าง ห้องชุด 0.500-1.000 มือญี่หั้งหมด 182 หน่วย ขายไปแล้ว 182 หน่วย ยังคงเหลือ 0 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 180 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 100.0% หรือขายได้เดือนละ 50.0% กลุ่มนี้ขายได้ครึ่งหนึ่งต่อเดือน คงเพราเตรียมรองรับตลาดไฟฟ้าสายน้ำ (ส่วนขยายด้านใต้)

อันดับที่ 8 ทำเลสุขุมวิท 2-3 หวานน์ເເສັ້ນ 2.001-3.000 มือญี่หั้งหมด 39 หน่วย ขายไปแล้ว 17 หน่วย ยังคงเหลือ 22 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 109 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 43.6% หรือขายได้เดือนละ 43.6% กลุ่มนี้ขายได้เกือบครึ่งหนึ่งต่อเดือน

อันดับที่ 9 ทำเลปทุมวัน ห้องชุด 10.001-20.000 มือญี่หั้งหมด 336 หน่วย ขายไปแล้ว 157 หน่วย ยังคงเหลือ 179 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 4,898 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 46.7% หรือขายได้เดือนละ 36.5% กลุ่มนี้ขายได้ถึง 1/3 ต่อเดือน

อันดับที่ 10 ทำเลพระราม 5-บางกรวย ห้องชุด 0.500-1.000 มือญี่หั้งหมด 385 หน่วย ขายไปแล้ว 328 หน่วย ยังคงเหลือ 57 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 353 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 85.2% หรือขายได้เดือนละ 35.9% กลุ่มนี้ขายได้ถึง 1/3 ต่อเดือน

อันดับที่ 11 ทำเลยานนาวา-สีลม ห้องชุด 3.001-5.000 มือญี่หั้งหมด 304 หน่วย ขายไปแล้ว 134 หน่วย ยังคงเหลือ 170 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 1,331 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 44.1% หรือขายได้เดือนละ 35.4% กลุ่มนี้ขายได้ถึง 1/3 ต่อเดือน

อันดับที่ 12 ทำเลบางบัว ห้องชุด 2.001-3.000 มือญี่หั้งหมด 37 หน่วย ขายไปแล้ว 37 หน่วย ยังคงเหลือ 0 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 81 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 100.0% หรือขายได้เดือนละ 33.3% กลุ่มนี้ขายได้ถึง 1/3 ต่อเดือน คงเพราเตรียมรองรับตลาดไฟฟ้าสายน้ำ (ส่วนขยาย)

อันดับที่ 13 ทำเลบางบัว ห้องชุด 0.500-1.000 มือญี่หั้งหมด 554 หน่วย ขายไปแล้ว 554 หน่วย ยังคงเหลือ 0 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 548 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 100.0% หรือขายได้เดือนละ 33.3% กลุ่มนี้ขายได้ถึง 1/3 ต่อเดือน คงเพราเตรียมรองรับตลาดไฟฟ้าสายน้ำ (ส่วนขยาย)

อันดับที่ 14 ทำเลบางบัว ห้องชุด 1.001-2.000 มือญี่หั้งหมด 213 หน่วย ขายไปแล้ว 213 หน่วย ยังคงเหลือ 0 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 256 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 100.0% หรือขายได้เดือนละ 33.3% กลุ่มนี้ขายได้ถึง 1/3 ต่อเดือน คงเพราเตรียมรองรับตลาดไฟฟ้าสายน้ำ (ส่วนขยาย)

อันดับที่ 15 ทำเลแปรรูป-จัดต่าง หวานน์ເເສັ້ນ 2.001-3.000 มือญี่หั้งหมด 36 หน่วย ขายไปแล้ว 36 หน่วย ยังคงเหลือ 0 หน่วย รวมมูลค่าการพัฒนาเป็นเงิน 86 ล้านบาท ณ กลางปี 2558 ขายได้แล้ว 100.0% หรือขายได้เดือนละ 33.3% กลุ่มนี้ขายได้ถึง 1/3 ต่อเดือน คงเพราเตรียมรองรับตลาดไฟฟ้าสายน้ำ (ส่วนขยายด้านใต้)

โดยสรุปแล้วทำเลที่เด่นที่สุดนั้น อยู่ป่านใจกลางเมือง ซึ่งแม้จะมีการพัฒนาที่ความหนาแน่นสูง ก็ยังสามารถพัฒนาได้ต่อเนื่องไป อีกรถไฟฟ้าออกนอกเมืองมากขึ้นเท่าไหร่ก็สามารถนำคนเข้าเมือง มาทำให้ใจกลางเมืองพัฒนาต่อเนื่อง ความต้องการที่อยู่อาศัยในใจกลางเมืองจึงมือญี่ห้ออย่างต่อเนื่อง นอกเหนือนี้ก็เป็นทำเลที่เป็นแนวความเริ่งใหญ่ ๆ ตามแนวรถไฟฟ้าที่เอกสารส่วนขยายทั้งหนึ่งและใต้ เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มราคาที่ดินในทำเลต่าง ๆ ในระยะต่อไปจะไม่เร่งขึ้นมากเท่าอดีต เนื่องจากกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ผู้ดีอกรองที่ดินมีภาระภาษีเพิ่มขึ้นอาจจะนำที่ดินออกขายในตลาดมากขึ้น ขณะที่การขยายเส้นทางรถไฟฟ้าออกไปในเขตชนบทอย่างมากขึ้นจะส่งผลให้ผู้ประกอบการมีพื้นที่สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นด้วย





ภาวะตลาด อาคารสำนักงาน ในกรุงเทพฯ

ชัพพลายจำกัด กำหนดระดับ ราคาสูงขึ้น

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาสแรกของปีนี้ แสดงอัตราเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่เพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นขององค์กรขนาดใหญ่ที่รัฐบาลใช้ในการพัฒนาปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ แต่ภาพรวมยังคงสภาพเศรษฐกิจไทยยังคงประมาณเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความต้องการด้านพื้นที่สำนักงานจากภาคธุรกิจหรือไม่ จะขึ้นอยู่กับผลการเลือกตั้งใหญ่ที่จะเกิดขึ้นที่ในปี 2560 และสภาพเศรษฐกิจโลกที่ยังคงมีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจไทยเป็นอย่างมาก

ดร. นารีศักดิ์ เบอร์เทนชอร์ กรรมการบริหาร และหัวหน้าฝ่ายด้านแพน นายหน้าของบริษัท ไนท์ฟอล์กส์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในปัจจุบันเป็นหนึ่งในตลาดที่มีความแข็งแกร่งที่สุดในภาคลังกาไทย โดยเริ่มจะเห็นนักพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยที่มีชื่อเสียงหลายแห่ง บนความสนใจไปยังตลาดพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งภายในลิสต์มีพื้นที่อาคารสำนักงานจำนวนรวมอยู่ที่ 163,604 ตร.ม. เพิ่มเข้ามาในตลาดส่วนด้านอุปทาน ลัญญาการเช่าพื้นที่แบบใหม่ที่กำหนดระยะเวลาการเช่านาน 50 ปีในย่านสีลมจัดเป็นตัวอย่างของการวางแผนทางยาวใหม่ เนื่องจากสกุลเงินบาทได้มีความไม่แน่นอน การเงินต่อการพัฒนา นอกจากนี้ยังเห็นการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ของอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ในอนาคต ซึ่งคาดหวังว่าอุปทานในตลาดสำนักงานจะสามารถปรับตัวทันตามความต้องการที่เพิ่มขึ้นในช่วงไม่กี่ปีข้างหน้า

จากรายงานผลวิจัยของไนท์ฟอล์กส์ ประเทศไทย ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 ตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ มีอัตราการครอบครองสูงถึงร้อยละ 92.1 อุปทานที่มีจำนวนจำกัดเป็นตัวกำหนดระดับราคาให้สูงขึ้น อย่างไรก็ตามนักพัฒนาเริ่มทำการตอบสนอง โดยคาดว่าพื้นที่จำนวน 288,000 ตร.ม. จะเพิ่มเข้ามาในตลาดในช่วงไม่กี่ปีข้างหน้า

กราฟที่ 1: อุปทานและอุปทานใหม่ของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ระหว่างปี 2554 – ไตรมาสที่ 2 ปี 2559



ที่มา: ฟ้ายวัจัยและปรึกษา บริษัท ไนท์ฟอล์กส์ ประเทศไทย จำกัด

ในปัจจุบัน อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 มีจำนวนรวมอยู่ที่ 4,723,862 ตร.ม. มีจำนวนเพิ่มขึ้นสูบที่ 28,705 ตร.ม. จำกัดรวมกัน ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดตัวของสองอาคารใหม่ ได้แก่ อาคาร M Tower (สุขุมวิท 62) และอาคาร The Metropolis (สุขุมวิท 39) ซึ่งทั้งสองอาคารตั้งอยู่ในเขต พระรามแต่อยู่นอกย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Non-CBD) ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2559 สำนักงานใหม่ ๆ ทั้งหมดที่เพิ่งเปิดตัวไปไม่มีที่ตั้งอยู่ในแหล่งศูนย์กลางทางธุรกิจย่านเดิมๆ แต่กลับตั้งอยู่ในย่านที่กำลังจะกลายเป็นย่านศูนย์กลางทางธุรกิจแห่งใหม่ เช่น สุขุมวิท ช่วงกลาง และพระรามที่ช่วงกลาง ในขณะนี้ เราเชื่อว่าจะยังไม่ส่อพาณิชย์เพิ่มขึ้นในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจจนถึงช่วงต้นปี 2560 ซึ่งจะเป็นการเปิดตัวของอาคารภารกิจทางการค้าและอุตสาหกรรม

ตารางที่ 2: อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในอนาคต

TABLE 1
Bangkok Office Future Supply

Building Name	Leitable Space (sq.m.)	Completion	Location	Zone
Rungrojthanakul 4	15,705	Q4 2016	Ratchadapisek	Non-CBD
G Tower	65,630	Q4 2016	Rama 9	Non-CBD
Pearl Bangkok	30,000	2018	Paholyothin 5	Non-CBD
Bhira Tower at Sathorn	27,000	Q1 2017	Sathorn	CBD
Shinawatra Tower 4	13,060	Q1 2017	Paholyothin	Non-CBD
Singha Complex	36,000	Q1 2017	Asok-Petchaburi	Non-CBD
Gayson Office Tower	19,500	Q2 2017	Rajdamri	CBD
Bhira Tower at BITEC	31,880	Q2 2017	Sukhumvit-Bangna	Non-CBD
Area Hill (Evergreen Group)	12,000	Q2 2018	Area	Non-CBD
Ladprao Hill (Evergreen Group)	7,000	Q2 2018	Vithavadi-Ladprao	Non-CBD
Whizdom 101	30,000	2018	Sukhumvit 101	Non-CBD
Aspiration One	27,518	2019	Ratchatewi	Non-CBD
Super Tower	94,000	2020	Rama 9	Non-CBD
The Bangkok Mall	100,000	N/A	Sukhumvit-Bangna	Non-CBD

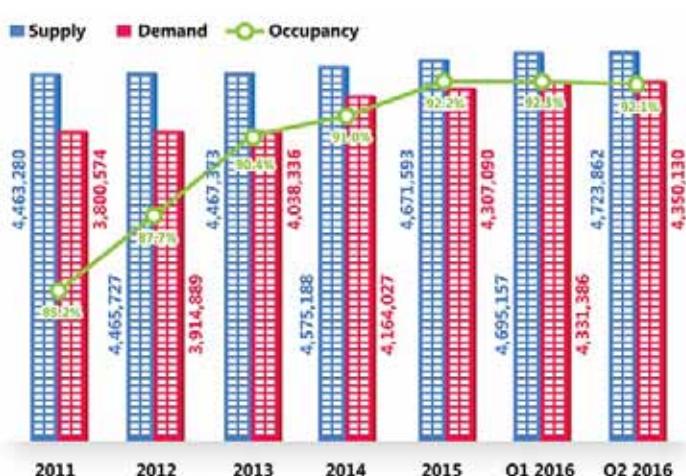
ที่มา: ฟ้ายวัจัยและปรึกษา บริษัท ไนท์ฟอล์กส์ ประเทศไทย จำกัด

ด้านอุปสงค์ ผลวิจัยเผยแพร่ว่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ที่ถูกครอบครองทั้งหมดในขณะนี้มีจำนวนรวมอยู่ที่ 4,350,130 ตร.ม. หรือ คิดเป็นประมาณร้อยละ 92.1 ของอุปทานรวมทั้งหมดในตลาด แสดงอัตราการครอบครองพื้นที่ที่สูงที่สุดตามผลวิจัยของเรา ส่วนพื้นที่ในตลาดสำนักงานเกรด A แสดงการครอบครองที่มีอัตราลดลงเล็กน้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดนอกย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ แต่นี้เป็นผลจากปริมาณอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นเข้ามาในตลาดมากกว่าจะเป็นผลจากการลดลงของอุปสงค์

โดยรวมแล้ว อัตราการครอบครองพื้นที่ในตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 มีจำนวนลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบไตรมาส ต่อไตรมาส แต่มีการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเทียบปีต่อปี สำหรับในตลาดนอกย่านศูนย์กลางทางธุรกิจเกรด A แสดงอัตราเดินไปด้านการครอบครองที่สูงที่สุดเทียบปีต่อปี โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8

หากเปรียบเทียบระหว่างการเปลี่ยนแปลงของอุปทานและการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา จะพบว่าในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา มีช่วงที่อัตราการครอบครองพื้นที่มากกว่าการเปิดตัวของอุปทานใหม่ สำหรับในปี 2559 นับเป็นครั้งที่สองตั้งแต่ปี 2555 ที่ปริมาณอุปทานสำนักงานมีมากกว่าอัตราการครอบครอง

กราฟที่ 3: การเปรียบเทียบเทียบระหว่างอุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯระหว่างปี 2554 – ไตรมาสที่ 2 ปี 2559



กี่นา: ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง บริษัท ใบก้าแฟรงก์ ประเทศไทย จำกัด

สำหรับอัตราการกำหนดราคาค่าเช่าโดยเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 726 บาท/ตร.ม./เดือน โดยอัตราเติบโตต่อไตรมาสอยู่ที่ร้อยละ 2.2 จากราคาเฉลี่ย 711 บาท/ตร.ม./เดือน ในไตรมาสก่อน การกำหนดราคาค่าเช่าที่เปลี่ยนเที่ยงกันช่วงเดียวทันทีที่แล้ว โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 ตามแนวโน้มการกำหนดราคา ตลาดสำนักงานย่านศูนย์กลางทางธุรกิจเกรด A ดีกว่าตลาดสำนักงานประเภทอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัด ในขณะที่พื้นที่พื้นที่นอกย่านศูนย์กลางทางธุรกิจเกรด A ทำการกำหนดราคาค่าเช่าที่สูงสุดจากตลาดสำนักงานประเภทอื่นๆ และเกือบสูงเทียบเท่ากับตลาดในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจอาคารที่กำหนดราคาค่าเช่าสูงที่สุด ได้แก่ อาคาร Park Venture บนถนนเพลินจิต โดยตั้งราคาอยู่ที่ 1,400 บาท/ตร.ม./เดือน ตามติดมาด้วยอาคาร Exchange Tower, อาคาร Siam Tower, และอาคาร Ramaland ชั้นที่ 3 แห่ง ตั้งราคาค่าเช่าอยู่ที่ 1,200 บาท/ตร.ม./เดือน

อาคารเกรดเอใหม่ อัตราเช่าเพิ่มต่อเนื่อง

ด้านนายสุรเชษฐ์ กองเชิง รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย กล่าวเมื่อว่า ตลาดอาคารสำนักงานยังขยายตัวต่อเนื่อง ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อาคารสำนักงานเกรดเอ ที่เพิ่มสร้างเสร็จในช่วง 3-4 ปี ที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนเต็ม 100% หรือเกือบ 100% ในเวลาไม่นาน รวมทั้งพื้นที่ต่าแนวถนนรัชดาภิเษกที่มีเส้นทางรถไฟใต้ดิน เพราะมีบริษัทต่างชาติและใหญ่หลายพื้นที่เข้าเดิม รวมทั้งมีบริษัทที่เข้ามาเปิดสาขาหรือ กิจการในประเทศไทยมากขึ้น

อย่างไรก็ตามกรณีที่รัฐบาลพยายามดึงดูดเงินลงทุนต่างชาติให้เข้ามาในประเทศไทย เป็นที่คาดการณ์ว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จะยังคงมีการขยายตัวต่อเนื่อง แต่อาจจะมีอัตราการขยายตัวไม่มากเท่ากับในอดีต พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ณ ไตรมาส 3 อยู่ที่ประมาณ 8.33 ล้านตร.ม. และอีกมากกว่า 5 แสนตร.ม. มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2563

กราฟที่ 4: ราคาค่าเช่าที่กำหนดบนถนนสายหลักในไตรมาสที่ 2 ปี 2559



กี่นา: ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง บริษัท ใบก้าแฟรงก์ ประเทศไทย จำกัด



สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจ บ้านลัดสาร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
น้อมเกล้าฯ ถีกงพระมหากรุณาธิคุณอันหาที่สุดมีใต้ ร่วมเป็นเจ้าภาพบำเพ็ญกุศลพิธีธรรมสวดพระอภิธรรม^๔
เป็นพระราชนกุศลวายแแต่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช
ณ วัดราษฎร์คง(พระอารามหลวง)