

Savings and Investment

ปีที่ 2 ฉบับที่ 35 ประจำเดือนกรกฎาคม 2558

การลงทุนกับคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า

วชิระ เทียนเมธากูร

เป็นที่ทราบกันดีว่าเศรษฐกิจในปี 2558 มีความท้าทายหลายประการ ทำให้เกิดคำถามขึ้นว่า ด้วยสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน การลงทุนอย่างไรจึงจะเหมาะสมสำหรับผู้มีเงินออมและผู้สนใจจะลงทุน ทั้งนี้ พบว่า ผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดการเงินในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับต่ำและผันผวน ขณะที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินและคอนโดมิเนียมทั้งระดับกลางและบน เป็นต้น ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า โดยข้อมูลในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 9.0% ต่อปี และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยไตรมาส 1/58 เขต กทม. นนทบุรี สมุทรปราการ พบคอนโดมิเนียมทุกระดับราคาปรับเพิ่ม 5.2% โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าราคา 80,001-120,000 บาท/ตร.ม. ปรับขึ้นสูงสุด 7.7% ซึ่งเมื่อเทียบกับการลงทุนในรูปแบบอื่น ๆ มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าโดยมีสาเหตุที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์น่าสนใจเกิดจาก 4 ปัจจัยพื้นฐานสำคัญ

ปัจจัยที่ 1 คือ ความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้น ตามการขยายตัวของเขตเมืองทั่วภูมิภาค Urbanization

ปัจจัยที่ 2 คือ แรงผลักดันจากโครงการลงทุนภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการที่มีแนวโน้มดำเนินการได้ก่อน ได้แก่ รถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ปัจจัยที่ 3 คือ ปริมาณที่ดินที่มีจำกัด โดยเฉพาะในพื้นที่เมือง ส่งผลให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในระยะยาว

ปัจจัยที่ 4 คือ การปรับเพิ่มราคาประเมินที่ดินในรอบปี 2559-2562 เฉลี่ยทั่วประเทศประมาณ 10 - 15%

ดังนั้นสำหรับผู้พิจารณาการซื้อที่อยู่อาศัยในเขต กทม. ที่อาจจะหาที่ดินเปล่าได้ค่อนข้างยาก จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ “คอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า” ถือเป็นที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจเนื่องจากในปัจจุบันที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม) มีจำนวนยูนิตน้อย และมีระยะห่างจากโซนศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มาก ดังนั้น การซื้อที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง คือ คอนโดมิเนียม โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่ติดแนวรถไฟฟ้า จึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสม เพราะนอกจากผู้ซื้อคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าจะได้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัยซึ่งมีความคล่องตัว ดูแลง่าย มีการเดินทางที่สะดวกและควบคุมเวลาของการเดินทางที่แน่นอนได้จากการใช้บริการเดินทางของรถไฟฟ้าแล้ว ผู้ซื้อยังได้ประโยชน์จากการเปลี่ยนสถานะผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ลงทุน โดยผลตอบแทนของคอนโดมิเนียมจะได้รับการเก็งกำไรราคาคอนโดมิเนียมราคามีแนวโน้มสูงขึ้นในอนาคตหรือลงทุนซื้อเพื่อปล่อยเช่าในราคาที่สูง

การพิจารณาซื้อคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าควรเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่มีระยะห่างติดสถานีรถไฟฟ้าไม่เกิน 500 เมตร และทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมก็เป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่ต้องพิจารณาประกอบด้วย ซึ่งผู้ซื้อคอนโดมิเนียมจะพิจารณาคอนโดมิเนียมที่ติดสถานีรถไฟฟ้าที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยและการเดินทางไปทำงานของตน หรือจะพิจารณาคอนโดมิเนียมที่ติดสถานีรถไฟฟ้าอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ศูนย์ราชการ ศูนย์การค้า เพื่อเป็นประโยชน์ด้านการลงทุนในการทำกำไรขายต่อ หรือ ปล่อยเช่าในราคาสูง โดยคอนโดมิเนียมที่ติดสถานีรถไฟฟ้าใกล้สถานที่สำคัญจะมีราคาขาย





ต่อตารางเมตรสูงเพราะตรงต่อความต้องการของคนจำนวนมาก โดยสถานีรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในปัจจุบันมีจำนวน 3 สายและอีก 1 สายกำลังจะเปิดให้บริการเดือนพฤษภาคม 2559 โดยแต่ละสายมีรายละเอียดดังนี้

1. **BTS สายสุขุมวิท** มีแนวสถานีรถไฟฟ้าที่มีทำเลเป็นที่ตั้งของแหล่งช้อปปิ้งยอดนิยมของกรุงเทพฯ คือ ห้างสยามพารากอน ห้างเซ็นทรัลเวิลด์ ห้างมาบุญครอง (ตรงสถานีรถไฟฟ้าชิดลม เพลินจิต) เป็นต้น และตรงสถานีรถไฟฟ้าสนามกีฬา อโศก พร้อมพงษ์ ยังถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของชาวต่างชาติรวมทั้งเป็นแหล่งที่ตั้งของออฟฟิศสำนักงานต่าง ๆ ทำให้เป็นที่ต้องการสำหรับพักอยู่อาศัยที่สะดวกสบายของทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ นอกจากนี้ตรงสถานีรถไฟฟ้าพญาไท อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ อารีย์ ยังเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการกระทรวง กรม กองต่าง ๆ ที่สำคัญ
2. **BTS สายสีลม** มีแนวสถานีรถไฟฟ้าที่มีทำเลเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางธุรกิจและสถาบันการศึกษาชื่อดัง ตรงสถานีศาลาแดง ชองนนทบุรี สุรศักดิ์ นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้วย เช่น เอเชียทีค อยู่ตรงสถานีสะพานตากสินและสถานีกรุงธนบุรี
3. **MRT สายเฉลิมรัชมงคล** มีแนวสถานีรถไฟฟ้าที่มีทำเลเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางธุรกิจเดิม ตรงสถานีสีลมและศูนย์กลางธุรกิจใหม่ของกทม.ตรงสถานีเพชรบุรี สุขุมวิท พระราม 9 ที่มีออฟฟิศและสำนักงานโดยเฉพาะสำนักงานด้านการเงินมาเปิดใหม่จำนวนมาก รวมทั้งมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง นอกจากนี้แนวรถไฟฟ้าสายนี้ยังเป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทางจาก กทม.ไปต่างจังหวัดผ่านทางสถานีรถไฟ ทั้งสถานีรถไฟหัวลำโพงและสถานีรถไฟบางซื่อ
4. **MRT สายสีม่วง** ส่วนต่อขยายบางซื่อบางใหญ่เป็นส่วนขยายต่อมาจากแนวสถานีรถไฟฟ้า

MRT สายเฉลิมรัชมงคล ซึ่งจะเปิดบริการเดือนธันวาคมที่จะถึงนี้ เป็นทำเลที่ตั้งอยู่แถบชานเมือง ห่างจาก CBD ค่อนข้างไกลทำให้การเดินทางด้วยรถไฟฟ้าแนวนี้ต้องใช้เวลาพอสมควร โดยแนวรถไฟฟ้าสายนี้เป็นที่ตั้งของ กระทรวงพาณิชย์ กระทรวงสาธารณสุข และศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี รวมทั้งมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่มารองรับ เช่น ห้างเซ็นทรัลดิสนีย์เบสท์ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต เป็นต้น ทำเลนี้จึงน่าจะเหมาะแก่ข้าราชการหรือคนที่ทำงานแถวนั้นสำหรับราคาต่อตารางเมตรโดยประมาณของคนโคมิเนียมติดสถานีรถไฟฟ้าสามารถพิจารณาจากตารางดังนี้

แนวสถานีรถไฟฟ้า	สถานีรถไฟฟ้า	ราคาต่อตารางเมตรโดยประมาณ
BTS สายสุขุมวิท (ศูนย์กลางช้อปปิ้ง ศูนย์ราชการ)	ชิดลม ราชเทวี เพลินจิต	200,000 – 250,000
	อโศก พร้อมพงษ์	180,000 – 230,000
	พญาไท อนุสาวรีย์สมรภูมิ สนามเป้า	170,000 – 200,000
	อารีย์ สะพานควาย จตุจักร	135,000 – 160,000
	ทองหล่อ เอกมัย	130,000 – 150,000
	อ่อนนุช พระโขนง	110,000 – 130,000
	อุดมสุข แบริ่ง	80,000 – 110,000
BTS สายสีลม (ศูนย์กลางธุรกิจ: CBD)	ราชดำริ	250,000 – 340,000
	สีลม สาทร สุรศักดิ์	150,000 – 250,000
	สะพานตากสิน กรุงธนบุรี วงเวียนใหญ่	110,000 – 140,000
	โพธิ์นิมิตร ตลาดพลู วุฒากาศ บางหัว	80,000 – 100,000

MRT สายเฉลิมรัชมงคล (ศูนย์กลางธุรกิจใหม่)	พระราม9 เพชรบุรี สุขุมวิท	120,000 – 150,000
	ศูนย์วัฒนธรรม ห้วยขวาง	110,000 – 140,000
	ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ คลองเตย ลุมพินี	115,000 – 150,000
	สีลม สามย่าน	130,000 – 160,000
	สุทธิสาร รัชดา ลาดพร้าว	90,000 – 115,000
	จตุจักร พหลโยธิน บางซื่อ	100,000 – 150,000
MRT สายสีม่วงส่วนต่อขยาย สายเฉลิมรัชมงคล	เตาปูน บางซ่อน วงศ์สว่าง	70,000 – 100,000
	แยกติวานนท์ กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์ราชการนนทบุรี	60,000 – 80,000
	ศรีพรสวรรค์ ถึงสถานีคลองบางไผ่	50,000 – 70,000

จากตารางราคาต่อตารางเมตรโดยประมาณพบว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้ามีราคาสูงราคาเฉลี่ยเกือบ 100,000 บาท ต่อตารางเมตรนับเฉพาะแนวรถไฟฟ้า 3 สายแรกที่ให้บริการในปัจจุบัน โดยราคาต่อตารางเมตรมีราคาค่อนข้างสูงเมื่อทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมติดสถานีรถไฟฟ้าอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ และจะมีราคาต่ำลงเมื่อทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมติดสถานีรถไฟฟ้าอยู่ไกลออกไปจากสถานที่สำคัญ ส่วนแนวสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่กำลังจะเปิดบริการปลายปีนั้น ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมช่วงสถานีเตาปูน บางซ่อน วงศ์สว่าง มีราคาที่ค่อนข้างสูงใกล้เคียงกับราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าสถานีที่อยู่ติดกันซึ่งเปิดบริการอยู่คือสถานี MRT บางซื่อ ส่วนคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าที่อยู่ห่างออกไปจากนี้ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมยังไม่สูงมากนัก

ประเด็นเพื่อพิจารณาสำหรับผู้ซื้อคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าเพื่อที่อยู่อาศัย

สำหรับผู้สนใจซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าเพื่อที่อยู่อาศัย ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมแนวสถานีรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท สายสีลม และแนวสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT มีราคาต่อตารางเมตรที่สูง แต่ทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพเนื่องจากตั้งอยู่ในเมือง เดินทางสะดวก และใกล้สถานที่สำคัญต่าง ๆ คือ ศูนย์กลางธุรกิจ ศูนย์การค้า ส่วนราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าแนวสถานีสายสีม่วงส่วนต่อขยาย MRT นั้นมีราคาต่อตารางเมตรไม่สูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่แถบชานเมืองไปถึงจันทบุรี การเดินทางเข้าในเมืองนั้นต้องใช้เวลามากพอสมควร คอนโดมิเนียมทำเลนี้จึงเหมาะแก่ผู้ที่ต้องการอยู่แถวชานเมืองหรือผู้ที่ทำงานอยู่แถวนั้น

ประเด็นเพื่อพิจารณาสำหรับผู้ซื้อคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าเพื่อลงทุน

สำหรับผู้สนใจซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าเพื่อการลงทุน ห้องชุดคอนโดมิเนียมแนวสถานีรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท สายสีลม และแนวสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายเฉลิมรัชมงคลซึ่งมีทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางธุรกิจหรือแห่งการค้าที่สำคัญ การซื้อเพื่อปล่อยเช่าจะได้ผลตอบแทนต่อปีไม่สูงมากเมื่อเทียบกับการซื้อเพื่อทำกำไรจากส่วนต่างของราคาขายกับราคาทุนเมื่อขายในอนาคต เนื่องจากราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมค่อนข้างสูงโดยอัตราผลตอบแทนเมื่อปล่อยเช่าอยู่ที่ 7-8 % ต่อปี ในขณะที่ราคาต่อตารางเมตรของห้องชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ต่อปี อย่างไรก็ตามห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ติดสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงส่วนต่อขยาย MRT ซึ่งมีทำเลอยู่ชานเมืองนั้น ราคาของห้องชุดต่อตารางเมตรไม่สูงทำให้มีอัตราผลตอบแทนต่อปีเมื่อปล่อยเช่าที่สูงกว่าการทำกำไรจากส่วนต่างของราคาขายกับราคาทุน

ท้ายที่สุดนี้ การพิจารณาเลือกซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และงบประมาณของผู้ซื้อเป็นหลัก โดยผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมให้ตรงกับความต้องการของตนเอง เช่น ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าที่เดินทางไปทำงานสะดวก อยู่ใกล้ศูนย์กลางค้า เป็นต้น และต้องอยู่ภายใต้งบประมาณของผู้ซื้อด้วย ส่วนผู้ที่ต้องการซื้อเพื่อการลงทุนก็ควรทราบบว่าการลงทุนมีความเสี่ยง แต่การลงทุนในห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องใช้ระยะเวลาระยะหนึ่ง ซึ่งคาดว่าจะในอนาคตจะให้ผลตอบแทนแก่นักลงทุนจนเป็นที่น่าพอใจอย่างแน่นอน ■

