



ข่าวประชาสัมพันธ์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

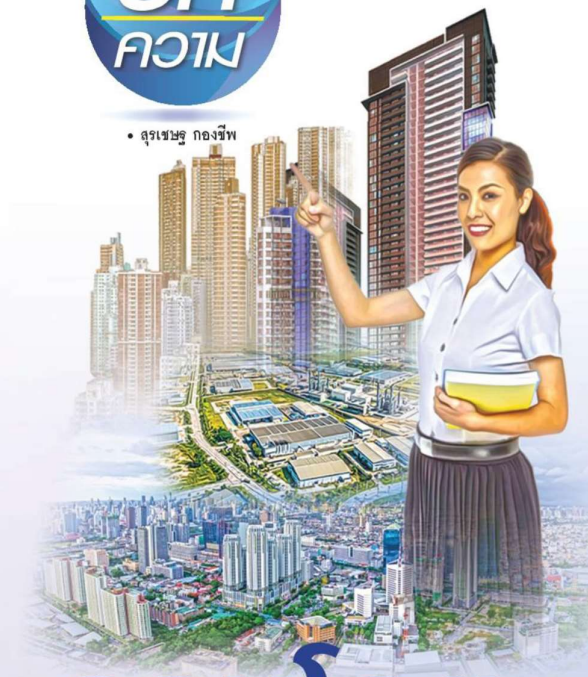
114 ซอยสุขุมวิท 23 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2649-5000 ภายใน 15666 โทรสาร 0-259-6172

ส่วนวิเทศสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร ได้จัดระบบข่าวสิ่งพิมพ์ สนใจดูรายละเอียดได้ที่ <http://news.swu.ac.th/newsclips/>

ข่าวจากหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ฉบับประจำวันที 25-27 เดือนมกราคม พ.ศ.2567 หน้า 20 มูลค่าข่าว 217,988.-



• สุรเชษฐ กองชีพ



คอนโดฯ รอบสถานศึกษา-นิคมอุตสาหกรรม



ช่วงปี 2563-2565 เป็นช่วงเวลาที่ลำบากของโครงการคอนโดมิเนียม ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้มีการลดการเปิดขายโครงการใหม่ลงเยอะมาก ยังมีโครงการเปิดขายใหม่ แต่มีจำนวนน้อยลง เพราะผู้ประกอบการต้องมองหาทำเลที่น่าสนใจเพื่อใช้เวลาเปิดขายโครงการใหม่แล้วจะได้ใช้เวลาในการขายไม่นาน อีกทั้งยังต้องมองถึงช่วงเวลาในการโอนกรรมสิทธิ์ด้วยว่าจะไม่มีปัญหาหรือติดขัดจากการขอสินเชื่อธนาคาร

นอกจากนี้ทำเลนั้นๆ ต้องมีความต้องการจากทั้งฝั่งของผู้ซื้ออยู่อาศัยจริง และในกลุ่มของคนที่จะซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในกลุ่มของการลงทุนในระยะยาว นอกจากนี้ยังต้องทำได้ในราคาที่ไม่แพงมาก เพราะถ้ามองเรื่องของการ

การลงทุนควรเป็นโครงการที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย หรือถ้าสามารถพัฒนาในราคาต่ำกว่า 2.5 ล้านบาทต่อหน่วยได้ยิ่งดี ซึ่งการจะหาทำเลที่ตอบโจทย์ในการเข้าถึงความต้องการของทั้ง 2 กลุ่ม ในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจชะลอตัว และมีปัญหาในเรื่องของกำลังซื้อของคนส่วนใหญ่ในประเทศไทยนั้น อาจจะมีทำเลที่เหมาะสมไม่มากนัก

โดย 2 ทำเลที่อาจจะมียังกลุ่มของคนที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริง และกลุ่มคนซึ่งเป็นนักลงทุน มองแล้วทำเลนี้มีความต้องการสูงแน่นอน อาจจะเหลือเพียงทำเลรอบมหาวิทยาลัย หรือสถานศึกษา และทำเลรอบนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะทำเลรอบมหาวิทยาลัยที่อยู่นอกกรุงเทพมหานครที่ได้รับความนิยมมากเป็นพิเศษ รวมไปถึงทำเลรอบมหาวิทยาลัยหรือสถานศึกษาในบางจังหวัด เช่น ชลบุรี

และนครปฐม นอกจากนี้พื้นที่รอบมหาวิทยาลัยที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครได้รับความนิยมจากทั้งผู้ประกอบการ และนักลงทุนเช่นกัน เพราะสามารถจับกลุ่มได้กว้างกว่ามหาวิทยาลัยที่อยู่นอกกรุงเทพมหานคร แต่ราคาขายจะสูงกว่าชัดเจน ซึ่งทำให้โครงการขายไม่ได้สูงหรือได้รับความนิยมมาก

แบบในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ส่วนนิคมอุตสาหกรรมนั้นมียังนิคมฯ ที่อยู่ในพื้นที่บริเวณชล, และนิคมฯ ที่อยู่ในพื้นที่ทางภาคตะวันออก โดยเฉพาะในจังหวัดชลบุรี และระยอง ทำเลรอบนิคมฯ

ทำเลรอบ มหาวิทยาลัยอาจจะไม่ใช่ทำเลที่เพิ่งจะมีโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่เป็นทำเลยอดนิยมที่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายมานาน บางทำเลมีโครงการคอนโดมิเนียมมากกว่า 10 ปีขึ้นไปแล้ว และยังคงเป็นทำเลที่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายมาต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่อาจจะมากแบบเห็นได้ชัดในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยทำเลที่อาจจะสามารถพูดได้ว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายเยอะแบบสังเกตได้ชัดเจน คือ ทำเลรอบมหาวิทยาลัยกรุงเทพรังสิต และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต โครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่โดยรอบมีมากกว่า 20 โครงการ รวมหลักหมื่นยูนิตเช่นกัน

อีกทั้งที่น่าสนใจ คือ มีโครงการปิดการขายจำนวนมาก หรือสามารถทำยอดขายหรือยอดจองหลังจากเปิดขายฟรี-เซลได้สูงมากภายในระยะเวลาไม่นาน ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีความต้องการซื้อจริง และเป็นความต้องการจากทั้งกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัย และกลุ่มที่เป็นนักลงทุน

คอนโดมิเนียมในพื้นที่รอบมหาวิทยาลัยย่านรังสิตทั้ง 2 ทำเลส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีราคาขายไม่สูงมาก หรืออยู่ที่ราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาท เป็นส่วนใหญ่ อาจจะเปิดขายกันที่ราคาประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไปถึง 80,000 บาทต่อตารางเมตร และอาจจะมียางโครงการที่มีราคาขายมากกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรซึ่งมีจำนวนโครงการไม่มากนัก โดยโครงการที่เปิดขายในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ได้รับการตอบรับที่ดีมาก มีภาพของการไปจองคิวเพื่อรอก่อนที่จะถึงวันเปิดขายฟรี-เซลล่วงหน้าหลายวัน ซึ่งหาชมได้ยากสำหรับบรรยากาศแบบนี้ในช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัว ผู้ประกอบการที่มีโครงการในทั้ง 2 ทำเลของรังสิตมากที่สุดคือ แอสเสทเวิลด์ ซึ่งในอดีตอาจจะเป็นแสนลิที่เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมมาก่อน รวมไปถึงถึงพฤษภาคม ที่มีโครงการขนาดใหญ่หลายพันยูนิตก่อนหน้านี้หลายปี

อีกทำเลรอบมหาวิทยาลัยหรือสถานศึกษาในกรุงเทพมหานครที่มีโครงการ

คอนโดมิเนียมจำนวนมาก และเห็นได้
 ชัดเจนว่าทางผู้ประกอบการมองกำลังซื้อ
 ส่วนหนึ่งเป็นผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับสถาน
 ศึกษาโดยตรง คือ ทำเลรอบมหาวิทยาลัย
 เกษตรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร
 ซึ่งมีมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่และอยู่ในทำเล
 ที่การเดินทางสะดวก ผู้ประกอบการจึง
 มองถึงกำลังซื้อที่มีความเกี่ยวข้องกับ
 สถานศึกษาด้วย ทำเลรอบๆ สีแยกหลักสี่
 ที่มีมหาวิทยาลัยหลายแห่งก็เป็นอีก 1 แห่ง
 ที่มีการมองกำลังซื้อจากสถานศึกษา
 สำหรับนอกกรุงเทพมหานครอาจจะเห็น
 ได้ชัดเจนที่บางแสน และศาลายา ซึ่งเป็น
 ทำเลที่มีมหาวิทยาลัย มีนักศึกษาค่อนข้าง
 มากโดยบางแสนมีโครงการคอนโดมิเนียม
 มามากกว่า 15 ปีแล้ว แต่เพิ่งมีผู้ประกอบ
 การรายใหญ่เข้าไปเปิดขายโครงการไม่นาน
 นี้ศาลายาอาจจะเพิ่งมีโครงการคอนโดมิเนียม
 เปิดขายในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่ก็ได้รับ
 ความสนใจจากทั้งฝั่งของผู้ประกอบการ
 และผู้ซื้อที่เป็นซื้อเพื่ออยู่อาศัย และซื้อ
 เพื่อลงทุน 🌿