



SWU
73
ANNIVERSARY

ข่าวประชาสัมพันธ์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ



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

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

ข่าวจากหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ ฉบับประจำวันที 5 เดือนกรกฎาคม พ.ศ.2565 หน้า 1,3 มูลค่าข่าว 469,920.-



ส่อง 8 ทำเลคอนโดมหาวิทยาลัยบวมลงทุน

ย่านรังสิตพุ่ง 1.5 หมื่นยูนิต

> 3

8 ทำเลคอนโดมหาวิทยาลัยลงทุนบูม ย่านรังสิตพุ่ง 1.5 หมื่นยูนิต-ซีบิตขาย 100%

ทำเลมหาวิทยาลัย	จำนวน (ยูนิต)	ขายแล้ว (%)	จำนวน (คน)	ราคาเฉลี่ย/ตร.ม. (บาท)
ธรรมาศรัย รังสิต	5,800	85	30,000	70,000-80,000
กรุงเทพ รังสิต	9,460	90	-	70,000-80,000
ราชภัฏจันทรเกษม/กรกฎ	6,000	88	10,000	70,000-90,000
เกษตรศาสตร์	7,880	88	37,000	80,000-100,000
จุฬาฯ	5,700	100	-	220,000
ศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร	6,390	-	-	100,000-180,000
อัสสัมชัญ บางนา	3,050	-	-	60,000-70,000
บดินศ ศาสาธา	4,841	85	7,000	70,000-80,000

5/07/2565 กรุงเทพธุรกิจ

ที่มา : พร็อพเพอร์ตี้ คิฮินบอ

● บุชร กุญแจ
กรุงเทพธุรกิจ

ทั้ง 2 ปีที่ผ่านมาพรมคอนโดมิเนียมชะลอตัว อัตราการขายไม่ได้สูงมากเทียบก่อนหน้านี้จำนวนคอนโดเปิดขายใหม่ลดลงต่อเนื่องหลังเผชิญวิกฤติโควิด-19 ซ้ำเติมภาวะตลาดที่ซบเซา อย่างไรก็ตามสถานการณ์โควิดที่คลี่คลาย ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและ “ผู้ซื้อ” ปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น รวมถึงตลาดคอนโดที่ประเมินกันว่าเริ่มฟื้นตัว โดยเฉพาะโซน “มหาวิทยาลัย” ที่กลับมาเปิดการเรียนการสอนออนไลน์

สุรเชษฐ กองชีพ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ คิฮินบอ จำกัด กล่าวว่า คอนโดทำเลที่ผู้ประกอบการและนักลงทุนให้ความสนใจต่อเนื่อง คือ ทำเลรอบมหาวิทยาลัยต่างๆ ทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากทำเลรอบมหาวิทยาลัยมีกลุ่มผู้ซื้อที่ชัดเจน และไม่เพียงแต่กลุ่มของนักศึกษาเท่านั้น แต่ยังมีกลุ่มผู้ซื้อ

ที่เป็นอาจารย์ บุคลากรในมหาวิทยาลัย ทำให้กลุ่มนักลงทุนนิยมซื้อเพื่อปล่อยเช่าระยะยาว เรียกว่าได้ว่าเป็น คอนโดที่ได้รับความนิยม โดยเฉพาะทำเลรอบมหาวิทยาลัยกรุงเทพ รังสิต และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต

“2 ทำเลนี้มีคอนโดรวมกันกว่า 15,000 ยูนิต หลายโครงการเปิดขายในช่วงโควิด ผู้ประกอบการบางรายเปิดขายคอนโดใน 2 ทำเลนี้มากกว่า 1 โครงการ บางรายมีมากถึง 3 โครงการ สะท้อนศักยภาพทำเล”

จากการสำรวจของ “พร็อพเพอร์ตี้ คิฮินบอ” พบว่า มี 8 ทำเลคอนโดย่านมหาวิทยาลัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มเรียลเอสเตทและนักลงทุนเริ่มจาก 1.มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต มีคอนโดอยู่ในพื้นที่หลายโครงการเปิดขายในช่วงเวลาไล่เลี่ยกันจากผู้ประกอบการรายเดิม รวมกว่า 5,800 ยูนิต ขายไปได้มากกว่า 85% มียูนิตเหลือขายไม่มากนัก

ปัจจัยสนับสนุนคือจำนวนนักศึกษาที่มากกว่า 30,000 คน ยังไม่รวมบุคลากรของ

มหาวิทยาลัย รวมถึงกลุ่มคนทำงานที่เลือกพักอาศัยในพื้นที่ที่มีความพร้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน ยังมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีแดง แม้ไม่ได้ผ่านทำเลนี้โดยตรง แต่อำนวยความสะดวกกว่าในอดีต ราคาคอนโดเฉลี่ย 70,000-80,000 บาทต่อตร.ม.

2.มหาวิทยาลัยกรุงเทพ รังสิต มีคอนโด 9,460 ยูนิต และจะมีอีกไม่น้อยกว่า 1,000 ยูนิต ในปี 2565 โครงการคอนโดในทำเลนี้ได้รับความนิยมจากผู้ซื้อหลากหลายกลุ่มจนมีอัตราการขาย 90% สนนราคา 70,000-80,000 บาทต่อตร.ม. ส่วนคอนโดมือสอง 80,000 บาทต่อตร.ม. เพราะความต้องการเช่ามีค่อนข้างมาก และเป็นการเช่าระยะยาว

3.มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม และมหาวิทยาลัยเกริก นักศึกษารวมกว่า 10,000 คน ปัจจุบันอาจลดลงเพราะนักศึกษาต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนที่ไม่ได้เดินทางออกนอกประเทศมาในช่วงนี้ คอนโดทำเลนี้มีจำนวนไม่มาก แม้จะมีสถานีรถไฟฟ้าอยู่ในทำเลนี้ถึง 2 สถานี

“ย่านนี้มีข้อจำกัดในการพัฒนาอาคารสูงและหาที่ดินพัฒนาโครงการยาก โดยมีกว่า 6,000 ยูนิต ขายได้ 88% ราคาขาย 70,000-90,000 บาทต่อตร.ม.”

4.มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทำเลนี้มีความต้องการเช่า/ซื้อทั้งกลุ่มนักศึกษาหรือที่เกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 37,000 คน และกลุ่มคนทำงานที่อาจเลือกพักอาศัยในทำเลนี้ เพราะราคาไม่สูงมาก

ตลาดคอนโดทำเลนี้มีการเปลี่ยนแปลงมาต่อเนื่องตั้งแต่ก่อนที่จะมีการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียวตอนเหนือ จากนั้นค่อยขยายมาทางทิศเหนือถึงรอบๆ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ซึ่งเป็นจุดขายในทำเลนี้ โดยคอนโดรอบมหาวิทยาลัย

เกษตรศาสตร์ (ไม่รวมเสนาบดีและรัชโยธิน) อยู่ที่ 7,880 ยูนิต์ ขายไปแล้ว 88% ราคาอยู่ที่ 80,000-100,000 บาทต่อตร.ม.

5.จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทำเลนี้มีคอนโดไม่มากนัก ต้องพิจารณาทำเลใกล้เคียง เช่น รอบสถานีรถไฟฟ้าสามย่าน ซึ่งมีคอนโดรวมกันเกิน 5,700 ยูนิต์ และปิดการขายเกือบ 100% ขณะที่ทำเลรอบสถานีรถไฟฟ้าราชเทวี และสยามมีคอนโดสะสมไม่น้อยกว่า 8,000 ยูนิต์

นอกจากนี้ ยังมีคอนโดที่พัฒนาโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งมีนักศึกษา บุคลากร อาจารย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซื้อคอนโดที่พัฒนาโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ และเอกชนที่เช่าที่ดินของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ ซึ่งเปิดขายก็โครงการก็ขายหมดในเวลาไม่นาน!

“ทำเลนี้มีกำลังซื้อจากมหาวิทยาลัย และคนทั่วไป แม้ว่าคอนโดหลายโครงการมีราคาขายมากกว่า 220,000 บาทต่อตร.ม. ก็ตาม และหลายโครงการเป็นแบบสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี”

6.มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร มหาวิทยาลัยในทำเลย่านใจกลางเมือง มีคอนโดเปิดขายต่อเนื่อง และมีราคาขายค่อนข้างหลากหลาย ซึ่งทำเลนี้มีทั้งคอนโดอยู่ติดถนนอโศกมนตรี และในซอยสุขุมวิท 23-29 โดยโครงการติดถนนอโศกมนตรี เปิดขายที่ 250,000 บาทต่อตร.ม. ในซอยสุขุมวิท 23-29 อยู่ที่ 100,000-180,000 บาทต่อตร.ม.

ทำเลนี้มีกว่า 6,390 ยูนิต์ รวมคอนโดรอบสถานีรถไฟฟ้าอโศก ตลอดแนวถนนอโศก

และในซอยสุขุมวิท มีความต้องการซื้อ/เช่าจากคนวัยทำงานและนักลงทุนชาวต่างชาติ

7.มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บางนา ทำเลนี้มีความชัดเจนเรื่องของกำลังซื้อว่าต้องเกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัย ซึ่งที่ผ่านมาได้รับผลกระทบจากโควิด-19 และนักศึกษาต้องเรียนออนไลน์ นักศึกษาต่างชาติหายไป ทำให้ตลาดคอนโดเช่าค่อนข้างเงียบ ซึ่งทำเลนี้มีคอนโดเพียง 3,050 ยูนิต์ ช่วงหลายปีที่ผ่านมาแทบไม่มีโครงการใหม่เปิดขาย ราคาขาย 60,000-70,000 บาทต่อตร.ม.

8. มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา รอบมหาวิทยาลัยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักศึกษาหรือบุคลากรของมหาวิทยาลัย เพราะทำเลนี้แทบไม่มีแหล่งงานอื่นๆ จำนวนนักศึกษาของมหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา ไม่มากนักอยู่ที่ 6,500 คน รวมบุคลากรของมหาวิทยาลัยอยู่ที่ 7,000 คน ซึ่งน้อยมากเมื่อเทียบกับมหาวิทยาลัยอื่น ดังนั้น จำนวนคอนโดในทำเลนี้จึงมีอยู่เพียง 4,841 ยูนิต์ แต่ขายได้ 85% ราคาขายสำหรับคอนโดใหม่อยู่ที่ 70,000-80,000 บาทต่อตร.ม.

กรุงเทพฯธุรกิจ ● การลงทุนคอนโดรอบมหาวิทยาลัยวันนี้อาจดูดีก็จริง แต่จะเป็น “ทางเลือก” ที่น่าสนใจในอนาคตหรือไม่ อาจต้องพิจารณาหลายปัจจัยต่อเนื่อง หากจำนวนคอนโดในพื้นที่กับจำนวนนักศึกษาไม่สอดคล้องกัน แม้โดยทั่วไปจำนวนคอนโดในแต่ละพื้นที่จะน้อยกว่าจำนวนนักศึกษาแต่ก็ไม่ได้หมายความว่าคอนโดรอบมหาวิทยาลัยจะได้รับความสนใจจากอาจารย์บุคลากรนักศึกษาในมหาวิทยาลัยเพราะต้องไม่ลืมว่านักศึกษาส่วนใหญ่ของแต่ละมหาวิทยาลัยมีพื้นเพเป็นคนกรุงเทพฯ ไม่จำเป็นต้องเช่าคอนโดอยู่ ยกเว้นมหาวิทยาลัยที่อยู่ไกลออกไปทางชานเมืองหรือปริมณฑล **สุรเชษฐ** แนะนำว่าการลงทุนคอนโด

หวั่น ‘เกิดน้อย-นักศึกษาลด’ ตัวแปรอุตสาหกรรมอนาคต

รอบมหาวิทยาลัยบางแห่งอาจน่าสนใจมากขึ้นเมื่อมีการเปิดรับ “นักศึกษาต่างชาติ” เข้ามาศึกษาต่อในระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่านั้นมากขึ้น เพราะนักศึกษากลุ่มนี้จำเป็นต้องมีที่พักในช่วงที่เข้ามาเรียน ซึ่งอาจยาวนานถึง 4 ปี

“ปัจจุบันมีหลายมหาวิทยาลัยที่เปิดรับนักศึกษาต่างชาติมากขึ้น แม้จะมีนักศึกษาต่างชาติเพียงหลักร้อยคน แต่บางแห่งมีมากกว่า 1,000 คน เช่น เอแบค นักศึกษากลุ่มนี้ส่วนหนึ่งออกมาหาที่พัก

นอกเหนือจากที่มหาวิทยาลัยจัดหาให้ บางส่วนซื้อคอนโดเป็นของตนเองเพราะมองว่าเป็นการลงทุน”

สิ่งที่ต้องคำนึงถึงในการลงทุนคอนโดระยะยาวในทำเลรอบมหาวิทยาลัย คือ จำนวนนักศึกษาที่ลดลงทุกปี เพราะอัตราเกิดใหม่ของคนไทยที่ลดลงต่อเนื่อง แม้จะมีการดึงนักศึกษาต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้นก็ตาม แต่ก็ไม่สามารถทดแทนแนวโน้มการลดลงของนักศึกษาไทยในอนาคตได้