

อสังหาฯลุยไฟรับสายสีม่วง หมื่นยูนิตเปิดหูกตลาตคึก-'เตาปูน'ฮอตสุด

อสังหาฯบัยันคอนโดลันสายสีม่วง "คอลลีเออร์ส" พันธเหลือขาย 4,300 ยูนิต ระบายสต็อก 2 ปี บิ๊กแบรนด์เปิดใหม่ 10 โครงการ รักรดไฟฟ้าเปิดใช้ พ.ค.นี้ ทำเลเซ็นทรัลรัตนานิเบศร์ฮอด "คิวแฮร์ส" ซื่อที่ดินสวนลัษณนาร ชันพันยูนิต "สิงห์-ศุภาลัย" รอจังหวะ "เพอร์เฟค" ผุดโลว์โรสโกล์โทรม่า "แสนสิริ-บีทีเอส" มุม เตาปูนวงค์สว่าง ครึ่งปีหลังตลาตคึกสุด ๆ



อสังหาฯลุยไฟ

นายสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการ ฝ่ายวิจัย บจ.คอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย) เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า คอนโดมีเนียมท่าเรกรไฟฟ้าสายสีม่วง ณ เดือน พ.ย. 2558 อยู่ระหว่างขาย 11 โครงการ จำนวน 1.3 หมื่นยูนิตนั้น มีเหลือ

ขาย 4,300 ยูนิท หรือ 33% โดยห้องชุดทั้งหมดจะสร้างเสร็จในปี 2558-2559 กว่า 6,000 ยูนิท และเสร็จมากที่สุดในปี 2560 หลังรถไฟฟ้าเปิดใช้แล้วคือ 7,000 ยูนิท ส่วนทำเลที่เหลือขายสูงสุด 50% อยู่ช่วง ถ.รัตนวิเชียร์

"กว่าคอนโดจะขายหมดน่าจะใช้เวลา 1-2 ปี แม้อันรถไฟฟ้าจะเปิดให้บริการปีแรก แต่ยังมีผลไม่มากนัก ขึ้นอยู่กับราคาและทำเลที่ใกล้เคียงด้วย เช่น บางซื่อ เตาปูน วงศ์สว่าง จะได้อานิสงส์ยอดขายดีขึ้น แต่ถ้าเข้าเขตถนนสุขุมวิทต้องเป็นห้องชุดราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท หากสูงกว่านี้จะต้องแข่งกับทาว์นเฮาส์และซีพีหลายแห่งจากนักเก็งกำไรอีก" นายสุรเชษฐกล่าว

จัดเปิดเพิ่ม 10 โครงการ

นายไพโรจน์ วัฒนวิโรดม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายโครงการต่างจังหวัด บมจ.ควอลิตี้เฮาส์ เปิดเผยว่า ปีนี้ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงจะมี 10 กว่าโครงการเปิดตัวใหม่ ซึ่ง 6 โครงการพัฒนาโดยบริษัทรายใหญ่ โดยมีแลนด์แบงก์อยู่แล้ว รอแค่จังหวะการเปิดตัวที่เหมาะสมเท่านั้น

โดยคิวเฮาส์เตรียมเปิดขายโครงการ "เดอะทรัสต์ คอนโด รัตนวิเชียร์" บริเวณที่ดินเดิมของบริษัท สวนสัมภาระ จำกัด ติดสถานีถนนสุขุมวิท 1 จะสร้างเป็นอาคารชุดสูง 40 ชั้น จำนวน 1,030 ยูนิท ราคา 8 หมื่นบาท/ตร.ม. วางแผนเปิดตัวในไตรมาส 4/59

"ปลายไตรมาส 3 ปีที่แล้ว เราประเมินว่าซีพีหลายคอนโดสายสีม่วง หากไม่มีเข้ามาเติมจะดูดซับหมดในเวลา 2 ปีครึ่งหรือหมดไปใน 1 ปีหลังรถไฟฟ้าเปิดใช้แล้วตามแผนเราจะเปิดเดอะทรัสต์ คอนโด รัตนวิเชียร์ ช่วงปลายปี ตอนนี้โครงการได้รับใบอนุญาตสิ่งแวดล้อม หรืออีไอเอแล้ว" นายไพโรจน์กล่าวและว่า

ส่วนคอนโดที่อยู่ระหว่างขาย คือ 1) เดอะ ทรัสต์ งามวงศ์วาน 1,280 ยูนิท อยู่ห่างสถานีศูนย์ราชการนนทบุรี 1.2 กม.

มียอดขาย 60% เป็นคอนโดสร้างเสร็จ คาดว่าจะได้อานิสงส์จากรถไฟฟ้าและมาตรการรัฐ 2) คาซ่า คอนโด บางใหญ่ 847 ยูนิท ติดสถานีสามแยกบางใหญ่ มียอดขาย 50% อยู่ระหว่างก่อสร้าง

เพอร์เฟกต์เปิดพันยูนิท

นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาตย์ ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ บมจ.เพอร์เฟกต์ เพอร์เฟกต์ กล่าวว่า ในทำเลดังกล่าวบริษัทมีแผนเปิดตัวคอนโดฯ 1 โครงการ ติดสถานีโทรมา ถ.รัตนวิเชียร์ เฟสแรกพัฒนา 10 ไร่ เป็นอาคารชุดโลว์ไรส์ 8 ชั้น 3 อาคาร รวม 1,000 ยูนิท มูลค่า 2,000 ล้านบาท ราคาขายไม่เกิน 7 หมื่นบาท/ตร.ม. จะเปิดตัวไตรมาส 3/59

ที่ดินแปลงนี้ยังมีพื้นที่เหลืออีก 2 เฟส อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สามารถสร้างอาคารไฮไรส์ได้ แต่เลือกพัฒนาเป็นอาคาร 8 ชั้น เพราะต้องการให้เสร็จเร็วภายใน 1 ปีเพื่อหมุนรอบการขาย และลักษณะรูปที่ดินเหมาะกับการออกแบบเป็นโลว์ไรส์

ส่วนคอนโดที่เปิดขายของเพอร์เฟกต์

ได้แก่ 1) ไอคอนโด งามวงศ์วาน 2 ตรงสถานีกระทรวงสาธารณสุข เป็นคอนโดฯ พร้อมอยู่ 398 ยูนิท ยอดขาย 70% 2) เมโทรลักซ์ รัตนวิเชียร์ ทำเลสถานีโทรมา เริ่มโอนได้ ๑3/59 จำนวน 606 ยูนิท ยอดขาย 60% 3) เมโทรสกาย ประชาชื่น ตรงสถานีบางซื่อ สร้างเสร็จปี 2560 จำนวน 1,356 ยูนิท ยอดขาย 50%

"อัตราการขายของสายสีม่วงยอมรับว่ากังวล เพราะปัญหาลูกค้ามีหนี้ครัวเรือนสูง ทำให้กู้ไม่ผ่าน โดยเฉพาะคอนโดราคา 1-2 ล้านบาท ถูกปฏิเสธสินเชื่อสูง 20-25% และยังไม่เห็นปัจจัยบวกที่จะทำให้ดีขึ้น แต่ดีมานด์ก็สูงพอที่จะนำห้องชุดที่กู้ไม่ผ่านมาขายใหม่ได้เร็ว จึงยังเลือกทำคอนโดโลว์ไรส์ราคา 1-2 ล้านบาท มองว่าถักรถไฟฟ้าเปิดทดลองเดินรถเดือน พ.ค.ปีหน้าจะช่วยเร่งยอดขายได้ 20%" นายวงศกรณกล่าว

สิงห์-ศุภาลักษณ์ที่ดินรอ

นายณัฐวุฒิ มีธยมจันทร์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการพัฒนาธุรกิจพักอาศัย บมจ.สิงห์ เอสเตท กล่าวว่า บริษัทมีที่ดิน 2 แปลง เตรียมทำคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง คือ 1) ที่ดินติดเซ็นทรัล รัตนวิเชียร์ ขนาด 8 ไร่ แบ่งพัฒนา 3 เฟส 2) ที่ดินทำเลสถานีบางรักใหญ่ ขนาด 4 ไร่ ทั้ง 2 แปลงอยู่ระหว่างออกแบบและยังไม่อยู่ในแผนลงทุนปี 2559 แต่ถ้าเศรษฐกิจดีก็จะเลื่อนแผนการให้เร็วขึ้น

นายไตรเดชะ ตั้งมดีธรรม กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บมจ.ศุภาลักษณ์ เปิดเผยว่า พอมิแลนด์แบงก์ทำเลสายสีม่วง

แต่ยังไม่เปิดตัวในปีนี้ ขอรอให้ซัพพลายลด
ลงก่อน ส่วนช่วงที่รถไฟฟ้าใกล้เปิดเดินรถ
เชื่อว่าดีเวลอปเปอร์หลายรายจะใช้จังหวะ
นี้เพิ่มยอดขายคอนโดฯพร้อมอยู่และที่ใกล้
สร้างเสร็จ ซึ่งโครงการใหม่จะกระจุกตัว
บริเวณต้น ๆ สถานีเตาปูน-บางซื่อ ถือเป็น
ทำเลสุด ๆ

คอนโดฯที่เปิดตัวตามทำเลนี้มี
3 โครงการคือ ศุภาลัย ซิตี รีสอร์ท
พระนั่งเกล้า-เจ้าพระยา, ศุภาลัย เวอเรนด้า
รัตนานิเบศร์, ศุภาลัย เวอเรนด้า รัชวิภา-
ประชาชื่น รวม 3,492 ยูนิต ยอดขาย
เฉลี่ย 60%

แสนสิริ-BTS ปักหมุดวงศ์สว่าง

นายอุทัย อุทัยแสงสุข รองกรรมการ
ผู้จัดการอาวุโส สายงานพัฒนาธุรกิจและ
พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บมจ.แสนสิริ
กล่าวว่า ปีนี้บริษัทมีแผนจะร่วมลงทุนกับ
บมจ.บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ ลงทุนโครงการ
คอนโดฯในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง โดยได้
ซื้อบ้านเก่าอยู่ติดกับสถานีวงศ์สว่างเพื่อ
พัฒนาโครงการ ขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษา
ตลาดเพื่อออกแบบรายละเอียดโครงการ
คาดว่าจะใช้เงินลงทุนเกิน 1,000 ล้านบาท
จะเปิดขายในปี 2560

"เราไม่กลัวเรื่องซัพพลายล้น คอนโดฯ
กับรถไฟฟ้าเป็นของคู่กัน ยิ่งทำเลสายสี
ม่วงยังเป็นทำเลทองของปีนี้ เพราะเพิ่งมี
รถไฟฟ้าสายใหม่เปิด หลังรอมานาน ถึง
ตลาดจะมีซัพพลายอยู่มาก แต่เป็นบาง
พื้นที่ ส่วนใหญ่จะเป็นทำเลช่วงปลายทาง
แต่เมื่อรถไฟฟ้าเปิดวิ่งบริการจริง ๆ จะ

ทำให้การตัดสินใจซื้อของลูกค้าเร็วขึ้น"
เอพีเร่งระบายสต็อกเก่า

นายวิฑูรย์ จันทวิมล รองกรรมการ
ผู้อำนวยการ สายงานกลยุทธ์การตลาด
บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) กล่าวว่า บริษัท
ยังไม่มีแผนเปิดตัวโครงการเพิ่มเติมใน
ทำเลรถไฟฟ้าสายสีม่วง เพราะขณะนี้เอ
พีมีโครงการในทำเลแล้ว 3 โครงการ คือ
แอสปาย รัตนานิเบศร์ 1 จำนวน 541
ยูนิต สร้างเสร็จพร้อมอยู่และปิดการขาย
แล้ว, แอสปาย รัตนานิเบศร์ 2 จำนวน
1,429 ยูนิต ยังเหลือขายและคาดว่าจะสร้าง
เสร็จช่วงปลายไตรมาส 1/59 และแอสปาย
รัชดา-วงศ์สว่าง จำนวน 1,232 ยูนิต ยัง
เหลือขายและคาดว่าจะสร้างเสร็จช่วงปลายปี
2559 ซึ่งสต็อกที่มีทั้งหมดจะเร่งระบายให้
ได้ก่อนวางแผนเปิดโครงการใหม่

"ต้องยอมรับว่า ยอดขายคอนโดฯแนว
สายสีม่วงค่อนข้างต่ำ โดยเฉพาะช่วงปลาย
ปี'58 ที่ซบเซาลง แต่คาดว่าปี'59 ยอดขาย
จะเริ่มคึกคักขึ้นช่วงไตรมาส 1 ซึ่งใกล้
จะเริ่มทดสอบเดินรถโดยให้ประชาชนใช้
บริการได้ช่วงเดือน พ.ค.นี้ น่าจะทำให้
ยอดขายเติบโตขึ้นได้ 50-60%"

อย่างไรก็ตาม คอนโดฯที่น่าจะได้านิสงส์
คือโครงการที่ใกล้สร้างเสร็จ เพราะคอนโดฯ
ในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงส่วนใหญ่ราคา
1-2 ล้านบาท ทำให้กลุ่มผู้ซื้อมักจะเป็น
กลุ่มเรียลติมานด์ มีรายได้ไม่สูงพอที่จะ
ผ่อนสองทาง คือทั้งผ่อนดาวน์คอนโดฯ
และจ่ายค่าเช่าหอพัก ดังนั้นผู้ซื้อจะรอซื้อ
เมื่อโครงการพร้อมอยู่แล้วมากกว่า โดย
ปีหน้าคาดการณ์ว่าจะมีห้องชุดสร้างเสร็จ
เข้าตลาด 4,000-5,000 ยูนิต