

ต่างชาติชอบคอนโดหรู

• แสนสิริซีโครงการในพื้นที่ไพรม์นำลงทุน

แสนสิริ เปิดผลวิเคราะห์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ชูเปอร์ลักซ์วีรี่ในพื้นที่ไพรม์ ชี้ไทยมีศักยภาพโดดเด่น ดึงดูดกลุ่มลูกค้าจากทั่วโลก

นายอุทัย อุทัยแสงสุข รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานพัฒนาธุรกิจและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระดับซูเปอร์ลักซ์วีรี่ในพื้นที่ไพรม์ (Prime Area) นับเป็นอีกทางเลือกในการลงทุนในระดับ Ultra-High Net worth Individual (UHNWI) หรือนักเศรษฐศาสตร์ที่มีสินทรัพย์สุทธิในระดับสูง ที่เดิมนักลงทุนกลุ่มนี้จะลงทุนในเมืองที่มีชื่อเสียง เพราะราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด เช่น บริเวณ The Peak ซ่องกง ที่ราคาเพิ่มขึ้น 71% และในลอนดอนที่เพิ่มขึ้น 68% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่ปัจจุบันประเทศไทยได้กลายเป็นอีกหนึ่งประเทศที่นักลงทุนต่างชาติสนใจ เห็นได้จากห้องเพนต์เฮาส์ที่มีราคาสูงสุดของโครงการ 98 WIRELESS มีราคาขายอยู่ที่ 666,666 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นราคาที่สูงขึ้นไปถึง 65% เทียบจากห้องเพนต์เฮาส์ในโครงการที่ราคาสูงสุดในประเทศไทยในปี

2554 โดยโครงการตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร
เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญต่อการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกลุ่มผู้ซื้อในตลาดต่างชาติ ประเทศไทยนั้นมีความพร้อมอย่างรอบด้านเมื่อเทียบกับประเทศที่มีความโดดเด่นในด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศต่างๆ ทั่วโลก ทั้งในแง่ทำเลที่เป็นศูนย์กลางของอาเซียน ความพร้อมในระบบสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม สำหรับการอยู่อาศัยและการลงทุนภาคอุตสาหกรรมต่างๆ นอกจากนี้ ยังมีโครงการเปิดขายในตลาดมากกว่าประเทศอื่น ที่สำคัญกฎหมายของไทยเอื้อต่อชาวต่างชาติในการซื้อขายและถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน นอกจากนี้เมื่อพิจารณาในภูมิภาคอาเซียน กรุงเทพฯ นับว่าเป็นเมืองที่มีทั้งความต้องการและสินค้าในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากกว่าเมืองสำคัญอื่นๆ ทั้งหมด
เมื่อพิจารณาถึงลงมาที่



อสังหาริมทรัพย์ระดับซูเปอร์ลักซ์วีรี่ในทำเลใจกลางเมือง ราคาต่อพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ระดับนี้จะต่ำกว่าในเมืองสำคัญอื่นๆ ทั้งในเอเชียและทั่วโลก ยกตัวอย่าง 98 WIRELESS โครงการแฟล็กชิพคอนโดมิเนียมจากแสนสิริได้ชื่อว่าเป็นโครงการที่ดี

ที่สุดในประเทศไทยและเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเปรียบเทียบในราคา 70 ล้านบาท จะได้พื้นที่ขนาด 121 ตารางเมตร ซึ่งเปรียบเทียบกับเมืองอื่นๆ ที่มีมูลค่าจำนวนเดียวกันนี้จะสามารถซื้อห้องที่มีขนาดพื้นที่เล็กกว่าเทียบจากราคาเฉลี่ยคอนโดใน

เมืองอื่นๆในย่านศูนย์กลางธุรกิจ
ใจกลางเมืองหรือ CBD อาทิ
ฮ่องกง (40 ตารางเมตร) นิวยอร์ก
(52 ตารางเมตร)

นอกจากนี้ ข้อมูลจาก
www.realist.co.th ชี้ว่าเมื่อพื้นที่
ที่เป็นทำเลทอง และมีที่ดินซึ่ง
สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ได้เหลือน้อยลง ราคาที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์จะพุ่งขึ้นในอัตรา
สูง อาทิ ถนนวิฑูที่มีแนวโน้ม
การปรับราคาซื้อขายที่ดินสูงอย่าง
ต่อเนื่องและรวดเร็ว เช่นเดียวกับ
ที่ที่เคยเกิดขึ้นในฮ่องกง และ
สิงคโปร์ เห็นได้จากอัตราส่วน
ต่างกำไร (Capital Gain) ตั้งแต่
ปี 2554-2558 ของที่ดินโซน
วิฑูที่เติบโตขึ้นถึง 36% เพิ่ม
ขึ้นจาก 1,400,000 บาท เป็น
1,900,000 บาทต่อตารางวา

ทั้งนี้ ในช่วง 2-3 ปี
ที่ผ่านมา (2557-2559) ราคา
คอนโดมิเนียม ในกรุงเทพมหานคร
ระดับซูเปอร์ลักซ์วีรี่ ที่ราคาแพง
กว่า 300,000 บาทต่อตาราง
เมตร มีราคาเพิ่มขึ้น 10% ซึ่ง
ถือว่ามีราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด
เมื่อเทียบกับคอนโดมิเนียมใน
เซ็กเมนต์อื่นๆที่บวกมากที่สุดแค่
2% โดยเฉพาะอย่างยิ่งในทำเล
ทองย่านเพลินจิต ซิดลม ที่
คอนโดมิเนียมเซ็กเมนต์นี้มีอัตรา
ดูดซับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
ทุกปี จาก 4.36% ในปี 2556 เป็น
24.0% ในปี 2559 เมื่อเทียบกับ
สุขุมวิทที่ 19.73% หรือสีลมสาทร
ที่ 4.30% สำหรับโครงการ 98
WIRELESS คาดว่าจะสามารถ
ปิดการขายได้ประมาณปลายปีนี้
หรือต้นปีหน้า ซึ่งขณะนี้ขาย
ไปแล้ว 60% ประมาณ 4,000-
5,000 ล้านบาท หรือ 40-50
หน่วย เหลือขายกว่า 30 หน่วย
หรือ 2,000 ล้านบาท ■