

The Battle
เรื่อง : อรรถกร บัณฑิตกุล



ตลาดอสังหาริมทรัพย์
Penthouse
ตลาดที่ยังพุ่งทะยาน

ตลาดเพนทเฮาส์ คบรอย 300,000-600,000/ตร.บ ยังเติบโต

ถ้าไม่มีอะไรผิดพลาด เดือนมีนาคมที่จะถึงนี้กลุ่มแสนสิริ จะซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์อีกครึ่งหนึ่งกับการเปิดตัวโครงการ "98 wireless" คอนโดมิเนียมพร้อมอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิตราคาขายต่อตารางเมตรแพงที่สุดในประเทศไทย โดยราคาทั้งหมดที่เข้าสู่ถึง 630,000 บาทต่อ ตร.ม. ราคาขายต่อจุดเริ่มต้นที่ 65,000,000-600,000,000 ล้านบาท

โครงการนี้เคยสร้างความฮือฮามาแล้วสมัยที่ขึ้นเมื่อประมาณปี 2553 โดยทำสถิติราคาซื้อขายประมาณ 1.5 ล้านบาทต่อตารางวา เป็นราคาที่แพงที่สุดในสมัยนั้น เริ่มก่อสร้างในปี 2536 คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จปลายปีนี้ โดยเปิดขายแบบ Private ไปได้แล้วหลายจุด รวมทั้งพื้นที่เข้าสู่ที่ เศรษฐา ทวีสิน ซีอีโอ แสนสิริยืนยันว่าขายไปได้แล้วโดยคนซื้อเป็นคนไทย

เป็นอีกยุคหนึ่งที่ยืนยันว่า ไม่ว่าเศรษฐกิจจะเป็นอย่างไรการสร้างคอนโดราคาแพง ในพื้นที่พรีเมียม แอเรีย หรือที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาในฝั่งไม่มีวันตาย

โดยเฉพาะพื้นที่เข้าสู่ราคาแพง ที่มีราคาขายต่อ ตร.ม ละ 300,000 บาทขึ้นไปมีมากมายหลายโครงการที่กำลังขายอย่างเช่น

โครงการพื้นที่เข้าสู่ของโครงการ 185 ราชดำริ ของกลุ่มโรนอลแลนด์ ที่ตั้งราคาขายประมาณ 400,000-500,000 ต่อตร.ม. มี 2 จุดๆ ละ 300 ล้านบาทขึ้นไป ขณะที่ยังไม่ได้แล้ว 1 จุดที่ ถูกค่าเป็นคนไทยเช่นกัน

เดอะ เกรซิเคนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยาของกลุ่มไอคอนสยาม ตั้งราคาขายห้องพื้นที่เข้าสู่ไว้ที่ 550,000 บาทต่อตร.ม. โดยเมื่อปลายปีที่ผ่านมานี้ ประกาศขายพร้อมกันในกลุ่มฯ ส่องาง และอลอนดอน

เป็นโครงการที่พักอาศัยแบรนด์ "แมนดาริน โอเรียนเต็ล" แห่งแรกในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมทั้ง พื้นที่เข้าสู่ในโครงการเดอะ เกรซิเคนซ์ แอท เดอะ เซนต์ รีจิส โครงการเดอะ ริเวอร์ไซด์ รอยโรนอลแลนด์ และอีกหลายโครงการ

ทำไมตลาด คอบถียอเงินถี่ยายกั

มร.โรนอล แอนดี ฟอร์ด รองผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท โรนอล แอนดี จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมไฮเอนด์ ย่านใจกลางเมืองว่า ยังมีอัตราการขายที่ดี โดยได้รับความสนใจจากผู้ซื้อกลุ่มลูกค้าไฮเอนด์ ทั้งคนไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะต่างชาติ

เหตุผลสำคัญเป็นเพราะ

1. ตลาดยังมีปัจจัยบวกจากภาวะตลาดหุ้นชะลอตัว ราคาทองคำผันผวน และอัตราดอกเบี้ยต่ำ ทำให้นักลงทุนหันมาลงทุนด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะคอนโดไฮเอนด์ ซึ่งให้อัตราผลตอบแทนค่อนข้างสูง
2. ราคาที่ดินย่านพรีเมียมแอเรีย ในกรุงเทพฯ สูงเพิ่มขึ้นทุกปี บางแปลงมีเสนอราคาขายสูงเกือบ 2 ล้านบาทต่อตารางวา
3. ราคาขายในกรุงเทพมหานคร ถ้าเทียบกับเมืองใหญ่อื่นๆ ในโลกยังต่ำกว่ามาก ในขณะที่ศักยภาพของประเทศไทยในเอเชียเพิ่มมากขึ้นทุกปี



Marketeeer
1 0 4

ประเทศไทยเป็น "ป่า เป้าหมึก"

สำหรับตลาดหลักที่เป็นชาวต่างชาติของ คอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ ยังคงเป็นกลุ่มคนจีน (ซึ่งรวมทั้งจีนในประเทศฮ่องกง ไต้หวัน สิงคโปร์) ซึ่งจะเห็นได้ชัดว่าในแต่ละปีจะมีนักธุรกิจจาก ประเทศจีนเข้ามาไทยประมาณ 7 ล้านคน และ ประเทศไทยเป็น 1 ใน 3 ประเทศที่คนจีนนิยม เข้ามาท่องเที่ยวในไทย ในขณะที่ 2 ปีที่แล้ว ตลาดเป็นของคนรัสเซียซึ่งดีเงินมาก โดยเฉพาะ คอนโดมิเนียมในพัทยา แต่หลังเกิดวิกฤติ เศรษฐกิจในรัสเซีย กลุ่มลูกค้าประเภทย้ายไป

ประมาณ 80-90%

สำหรับโรมอนแลนด์ไซมอนกล่าวว่ามีลูกค้า คนจีนประมาณ 30% และสัดส่วนของลูกค้าเฉลี่ย ของทุกโครงการระดับไฮเอนด์ของโรมอนแลนด์ จะเป็นคนไทยและต่างชาติประมาณ 50-50%

สาเหตุที่คนจีนยังสนใจตลาดไทยเป็นเพราะ เศรษฐกิจบ้านเขามีปัญหา ในขณะที่เศรษฐกิจ บ้านเราไม่ได้รุนแรงขนาดนั้น และค่าเงินไทย ไม่ได้สูงเกินไปนัก เปิดโอกาสให้เขาเข้ามาลงทุน ในบ้านเราได้

อย่างไรก็ตามหากภาวะเศรษฐกิจจีนผันผวน กว่านี้ มีผลกระทบกับลูกค้าของโรมอนแลนด์ และ ผู้ประกอบการอื่นๆในเมืองไทยแน่นอน โดยที่ทาง โรมอนแลนด์ก็ได้เตรียมท่าตลาดกับญี่ปุ่นหรือชาติ อื่นๆ ในยุโรปมากขึ้น รวมทั้งเริ่มให้กลุ่มผู้มี รายได้สูงในประเทศ เพื่อนบ้านเช่นลาว กัมพูชา เวียดนาม และพม่า โดยเฉพาะในประเทศพม่า ได้จัดซื้อเงินที่เฉพาะกลุ่มไปแล้วเมื่อปลายปีที่ผ่าน มา ซึ่งได้รับความสนใจอย่างดี รวมทั้งเชื่อว่าตลาด รัสเซียจะกลับมาอีกครั้งหนึ่ง **น**



มาดูพื้นที่เช่าดี คนรวยว่า ราคาแพงแล้ว แคลิเพน

โครงการ 98 wireless บนถนนวิภาวดี ขวอกลุ่ม แอสสิริ

ขนาด 1,000 ตร.ม.
ราคาขาย / ตร.ม. 630,000 บาท
ประมาณ 600 ล้านบาท / ไร่

เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แบงคอก โอเรียนเต็ล ภูเก็ต ภูเก็ต คลองสาน กลุ่มไอคอนสยาม

ขนาดพื้นที่ 380 - 710 ตร.ม.
ราคาขาย / ตร.ม. 550,000 บาท
ประมาณ 200-400 ล้านบาท/ไร่

โครงการ 185 รายดำริ ของโรมอนแลนด์

ขนาดพื้นที่ 780 และ 800 ตร.ม.
ราคาขาย/ตร.ม. 400,000-450,000 บาท
ประมาณ 312 - 360 ล้านบาท/ไร่

เดอะริทซ์-คาร์ตัน เรสซิเดนซ์ส แบงคอกขวอกลุ่ม เพช ทีวีลอปเป้นท์ กมธราวิธาสรานศรีนคร

ขนาด 734 ตร.ม.
ราคาขาย 302,452 บาท /ตร.ม.
ประมาณ 222 ล้านบาท

โครงการเดอะริเวอร์ ขวอกลุ่มโรมอนแลนด์

ขนาดพื้นที่ 700-800 ตร.ม.
ราคาขาย/ตรม 300,000 บาทขึ้นไป
ถึง 400,000 บาทขึ้นไป
ประมาณ 200-300 ล้านบาท/ไร่



โครงการ นานนคร ซอมนกรี กลุ่มเพช ทีวีลอปเป้นท์

ขนาดพื้นที่ 1,500 ตร.ม.
ราคา/ตร.ม. 320,000 บาท
ราคาประมาณ 480 ล้านบาท
(เศรษฐกิจอินเดีย ชื้อไปแล้ว)

เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แบงคอก โอเรียนเต็ล ภูเก็ต ภูเก็ต

ขนาด 380-710 ตร.ม.
ราคาขาย 550,000 บาทต่อตร.ม.
ประมาณ 200-400 ล้านบาท

เดอะ ลูโยกัย เรสซิเดนซ์เซล

ขนาดพื้นที่ 1,115 ตร.ม.
ราคา/ ตร.ม. 400,000 บาทขึ้นไป
ราคาประมาณ 454 ล้านบาท

Marskeer

1 0 5