Real Estate Information Center
REIC
ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

อสังหาชลหมดยุคโปรการันตีค่าเช่า15%

(01 November 2018)

อสังหาฯชลบุรีปั่นป่วน คอนโดฯแนวดิ่งชะลอตัว ลูกค้าซื้อฝันเพื่อปล่อยเช่า นายทุนลดอัตราเสี่ยง เปิดโครงการใหม่หวั่นเวนคืนสร้างสถานีไฮสปีด การขายปลายปีฮึดเร่งโอนก่อนนโยบาย ธปท.ประกาศใช้ดาวน์ 20% เสี่ยงกำลังซื้อสะดุด

นายมีศักดิ์ ชุนหรักษ์โชติ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดชลบุรี เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ขณะนี้สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรีอยู่ในช่วงชะลอตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของแนวดิ่งอย่างคอนโดมิเนียม โดยที่น่าเป็นห่วงคือคอนโดมิเนียมในส่วนที่เริ่มโอนแล้ว ซึ่งเป็นการซื้อตามความต้องการลงทุน (Investment demand) กล่าวคือ ลูกค้าซื้อเพื่อนำไปปล่อยเช่าต่อในอนาคต แต่กลุ่มผู้เช่าจะเป็นใครนั้นยังไม่มีคำตอบที่ชัดเจน ทั้งนี้ มีการประกาศถึงการรับประกันอัตราผลตอบแทนจากการเช่า (rental yield) ราว 8% บางที่สูงถึง 15% ทั้งนี้โปรเจ็กต์คอนโดมิเนียมที่อยู่ในสถานะรอขึ้นไม่ใช่โครงการใหม่ แต่เป็นโปรเจ็กต์เก่าที่ชะลอตัวในช่วงเวลาก่อนหน้า

ขณะเดียวกันบางพื้นที่มีข่าวว่าจะมีการประกาศเวนคืนที่ดินเพื่อดำเนินการโครงการรถไฟความเร็วสูง 3 สนามบินนั้น ยังมีรายละเอียดไม่ชัดเจน ทำให้คนไม่กล้าซื้อที่ดินเพื่อทำการลงทุน เนื่องจากไม่แน่ใจว่าที่ดินใดจะเข้าข่ายการถูกเวนคืนหรือไม่

รวมไปถึงมาตรการควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่มีแนวทางจะบังคับเพิ่มเงินดาวน์เป็น 20% ในบ้านหลังที่ 2 และบ้านราคาสูงกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปในปี 2562 อาจส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของกำลังซื้อในหมู่โครงการที่กำลังสร้างและยังไม่พร้อมโอนก่อนเดือนมกราคม 2562 และการขึ้นโครงการใหม่ของนักลงทุนในปี 2562 ทว่าในส่วนบ้านที่มีการก่อสร้างเสร็จแล้วมีการเร่งโอนให้ทันช่วงต้นปี 2562 เพื่อให้ยังสามารถใช้เงื่อนไขเก่าได้

ในส่วนของบ้านแนวราบนั้นได้รับผลกระทบจากการประกาศนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ของรัฐบาลทำให้ราคาที่ดินถีบตัวขึ้นราว 2-3 เท่า และส่งผลให้ราคาขายบ้านเกินกำลังซื้อของลูกค้า เพราะต้นทุนสูงขึ้น ส่วนโครงการที่ขายได้เป็นโครงการเดิม ๆ ซื้อที่ดินไว้ก่อนการประกาศนโยบายอีอีซี แต่โครงการที่ซื้อที่ดินใหม่มาจัดสรรมักมีราคาบ้านที่สูงเกินอำนาจการซื้อของกลุ่มลูกค้า

ตัวอย่างเช่น ทาวน์เฮาส์ ก่อนช่วงนโยบายอีอีซีมีราคาอยู่ประมาณ 1-1.5 ล้านบาท/หลัง แต่เมื่อประกาศนโยบายอีอีซีปรับขึ้นเป็น 2 ล้านบาทต่อหลัง ไม่สามารถขายได้ เพราะในราคา 2 ล้านบาท ลูกค้าจะไม่นิยมซื้อทาวน์เฮาส์ แต่จะพิจารณาเป็นบ้านเดี่ยวแทน ซึ่งบ้านเดี่ยวราคา 2 ล้านบาทไม่สามารถขายได้มากนัก เพราะต้นทุนที่ดินสูง ในส่วนอสังหาริมทรัพย์แนวราบอย่างบ้านจัดสรร ในโซน B และ C ทำเลศักยภาพรองจากใจกลางเมืองศรีราชายังสามารถทำโครงการได้ แต่บางทำเลมีราคาสูงถึง 5 ล้านบาท/ไร่ ปรับขึ้นจากเมื่อ 2 ปีก่อนราคาอยู่ที่ประมาณ 1-2 ล้านบาท/ไร่

ในส่วนทำเลที่ดูมีทิศทางที่ดีในอนาคตรองรับอีอีซีนั้น พัทยายังคงมีศักยภาพสูงในการเป็นทั้งที่อยู่อาศัย และเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยว โดยที่ดินริมทะเลพัทยาราคาขึ้นสูงถึง 200,000 บาท/ตารางวา รวมไปถึงแถบโรงแรมแอมบาสซาเดอร์ที่มีชาวจีนให้ความสนใจเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเป็นประจำ รวมไปถึงการสร้างมอเตอร์เวย์ใหม่จากพัทยามาสู่ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา ซึ่งเมื่อสร้างเสร็จการเดินทางจะสะดวกขึ้น คาดว่าเจ้าหน้าที่การบินที่จะเข้ามาทำงานในพื้นที่ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภายินดีพักอาศัยที่พัทยา เพราะมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดีกว่าพื้นที่อำเภอบ้านฉางที่อยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา

นอกจากนี้แหล่งข่าวในจังหวัดชลบุรีเปิดเผยกับ "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า เนื่องจากบริเวณอำเภอบ้านฉางอยู่ติดกับมาบตาพุดทำให้ได้รับผลกระทบทางด้านมลพิษ รวมถึงเขม่าในอากาศ แม้โรงกลั่นน้ำมันหลายแห่งมีมาตรฐานความ ปลอดภัยสูง แต่ยังมีผลกระทบในบางฤดูกาลต่อชุมชนบริเวณใกล้เคียง ทำให้พื้นที่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตบ้านฉางถูกตัดไปบางส่วน ส่วนพื้นที่พัทยาเองมีความหนาแน่นและมีความต้องการสูง โดยมีชาวจีนมาซื้อที่ดินโดยใช้คนไทยเป็นนอมินีและพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียม แม้กระทั่งในส่วนอำเภอบางแสนไปจนถึงบางละมุง รวมไปถึงบริเวณหน้าสวนนงนุช มีการเข้าซื้อที่ดินของนายเจริญ สิริวัฒนภักดี จำนวนราว 50-80 ไร่ ในช่วงปี ที่ผ่านมา