

รัสเซียตัมเบ็ก-EECปลูกดอนโดพัตยา

เปิดตัวปีละหมื่นยูนิต 'นางจอมเทียน' ทำลงทุนใหม่

"คอลลิเออร์ส" เผยสถิติตลาดคอนโดฯ พัตยาสิ้นปี'61 เปิดตัวใหม่ท่วม 1 หมื่นยูนิต รั้งอันดับ "ลูกค้ารัสเซีย คัมเบ็ก-EEC" ดันตลาดกลับมาบูมรอบ 4 ปี ทำเล "จอมเทียน-เมืองพัทยา-พระตำหนัก-วงค้อมาตย์" ชัฟฟลายสะสมเกินหมื่นยูนิตทุกทำเล จับตา "นางจอมเทียน" โซนใหม่ดีเวลอปเปอร์ แข่งกันลงทุน

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ตลาดคอนโดมิเนียม พัตยาเริ่มกลับมาคึกคักอีกครั้งในรอบ 4 ปี เป็นผลมาจากกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยว รัสเซียเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับรัฐบาล คสช.ไปรโมตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC

แนะแตะเบรกลงทุนใหม่
โดยปี 2561 มีการเปิดตัวโครงการใหม่เกิน 10,239 ยูนิต มูลค่ารวม 55,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 8,047 ยูนิต หรือเติบโตถึง 367.1% สูงที่สุดในรอบ 4 ปี หรือกลับไปเหมือนในช่วงปี 2554-2557 ที่ชัฟฟลายเปิดตัวใหม่มีมากกว่าปีละ 10,000 ยูนิต



ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (Usakไทย)

ในขณะที่สต็อกเหลือขายรอการระบายอยู่ที่ 12,000 ยูนิต ผู้ประกอบการต้องระมัดระวังในการพัฒนาโครงการใหม่เนื่องจากผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุน และมีจำนวนน้อยมากซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง "ชัฟฟลายเปิดตัวใหม่ 10,239 ยูนิตนั้น สัดส่วน 82% เป็นการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ดีเวลอปเปอร์ต้องระมัดระวังการลงทุนในปีนี้ เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งชาวต่างชาติและคนไทย หวังผลตอบแทนจากการลงทุน

หากเกิดการทิ้งตาวนหรือไม่โอนกรรมสิทธิ์ ผู้ประกอบการอาจได้รับผลกระทบได้ การเปิดตัวโครงการใหม่ควรคำนึงถึงกำลังซื้อที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาซ้ารอยในเรื่องโอเวอร์ชัฟฟลาย"
ชัฟฟลายสะสม 8.8 หมื่นยูนิต
รายละเอียดคอนโดในพัทยาที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและจดทะเบียนอาคารชุดกับกรมที่ดินในปี 2561 มีทั้งสิ้น 33 โครงการ รวม 8,533 ยูนิต ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2561 มีชัฟฟลายสะสมทั้งหมด 88,330 ยูนิต

แบ่งเป็นทำเลจอมเทียนมีชัฟฟลายสะสมมากที่สุด 33,872 ยูนิต คิดเป็น 38.3% รองลงมาทำเลเมืองพัทยา 21,967 ยูนิต สัดส่วน 24.9% ทำเลพระตำหนัก 14,048 ยูนิต 15.9% ทำเลวงค้อมาตย์ 11,744 ยูนิต 13.3% และทำเลนางจอมเทียน 6,699 ยูนิต หรือ 7.6% ซึ่งเป็นทำเลใหม่ที่ดีเวลอปเปอร์ให้ความสนใจเข้าไปพัฒนาโครงการในช่วงที่ผ่านมา
ในด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ พบว่า สถิติช่วงครึ่งปีหลัง 2561 ตลาดพัทยา มีมากถึง 6,601 ยูนิต สูงกว่าช่วงครึ่งปีแรก 2,963 ยูนิต เท่ากับเพิ่มขึ้น 81.4% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 พบว่า ชัฟฟลายเปิดตัวใหม่ช่วงครึ่งหลังปี 2561 เพิ่มขึ้น 287.4% ผลักดันให้ชัฟฟลายรวมเป็น 10,239 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ถึง 8,047 ยูนิต หรือมากกว่า 367.1% สูงที่สุดในรอบ 4 ปี สะท้อนให้เห็นถึงความร้อนแรงของตลาดคอนโดพัทยา
รัสเซียคัมเบ็ก-EEC หนุนนำ
โดยประเมินว่าเป็นผลมาจากการที่รัฐบาล คสช.ไปรโมตแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC-Eastern Economic Corridor ถึงแม้ว่ายังไม่มีความคืบหน้าเท่าที่ควร รวมถึงกำลังซื้อลูกค้าต่างชาติโดยเฉพาะผู้ซื้อชาวจีนและชาติในกลุ่มเอเชีย รัสเซีย

ปีละ 15,000 ยูนิต ส่งผลให้มีชัฟฟลายเหลือขายตกร้างจำนวนมาก มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้ซื้อ โดยเฉพาะผู้ซื้อชาวรัสเซียที่เคยเป็นกลุ่มผู้ซื้อหลัก
สำหรับลูกค้าคนไทยส่วนใหญ่มีพฤติกรรมซื้อเพื่อลงทุน น้อยมากที่จะซื้อเป็นบ้านหลังที่สอง หรือบ้านตากอากาศ ซึ่งไม่ใช่เรื่องจำเป็นที่ต้องรีบซื้อในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในปัจจุบัน
ณ ครึ่งปีหลัง 2561 แม้ว่าอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ 80% แต่ภาพรวมมีชัฟฟลายสะสม 12,000 ยูนิตในทุกทำเล บางโครงการที่เปิดขายในช่วง 1-3 ปีที่ผ่านมา มีมากกว่า 1,500 ยูนิต/โครงการ พื้นที่เหลือขายน้อยที่สุด คือ วงค้อมาตย์ เนื่องจากมีที่ดินเหลือน้อยมากทำให้มีโครงการเปิดตัวใหม่ไม่มากนัก
แข่งการันตีผลตอบแทนค่าเช่า
สำหรับโครงการขายดีสามารถทำยอดขายได้ตามเป้า ส่วนใหญ่ใช้โมเดลธุรกิจการันตีผลตอบแทนจากการเช่า เนื่องจากคอนโดส่วนใหญ่ผู้ซื้อนิยมซื้อเพื่อใช้เป็นสถานที่พักผ่อน ไม่ได้พักอาศัยประจำ เวลาที่ไม่ได้ใช้พักห้องก็จะถูกทิ้งว่างแต่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางทุกเดือน
กลยุทธ์การขายแบบการันตีรายได้ จึงเป็นวิธีการยอดนิยมของเจ้าของโครงการ เพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้าที่ไม่ได้อยู่ประจำ โดยเจ้าของโครงการทำหน้าที่เป็นคนจัดหาผู้เช่าและดูแลคอนโดให้ กลยุทธ์นี้ในต่างประเทศนิยมทำกันมาก
ในด้านอัตราผลตอบแทนรายได้อยู่ในระดับที่น่าสนใจ เช่น ผลตอบแทน 5% นาน 3 ปี, 6% นาน 5 ปี หรือ 7% นาน 3 ปี เป็นต้น บางรายการันตีผลตอบแทนเช่า 10% นาน 10 ปี ซึ่งลูกค้าจะได้รับผลตอบแทนดีกว่าการฝากเงินในธนาคาร



ที่มา : กรมที่ดิน และฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)

