

# คอนโดพักยาถึก ผุดใหม่ทะลุ 3 เท่า

ผู้ประกอบการไทย-เทศแห่เปิดคอนโด  
ในพัทยา รับสัญญาณบวกลงทุนพื้นที่อีอีซี-ห้อง  
เที่ยว คอลลิเออร์สเผยปี 61 ซัพพลายใหม่เพิ่ม  
360% สูงสุดรอบ 4 ปี นายกสมาคมสังหารชลบุรี  
ชี้ที่ดินพุ่ง 2.5 แสนต่อตร.ว. ห่วงสินค้าล้นตลาด

ต่อหน้า 15

## ที่ดินพุ่งแรง 2.5 แสนต่อตร.ว.

### ข่าวหอ คอนโด

ไม่เพียงตลาดคอนโดมิเนียม  
ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เติบโต  
ทำลายสถิติในจังหวัดชลบุรี แม้  
จะเป็นตลาดภูมิภาค แต่ขนาด  
ของตลาดรองจากกรุงเทพฯ เนื่อง  
จากในพื้นที่มีครบทั้งอุตสาหกรรม  
การผลิต และการท่องเที่ยว ล้วน  
ปัจจัยหนุนตลาดอสังหาริมทรัพย์  
รวมทั้งมีแรงผลักดันแผนพัฒนา  
ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก  
หรืออีอีซี ของทางรัฐบาลเพิ่ม  
ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์มี  
ความคึกคัก โดยเฉพาะที่พัทยา  
เมืองท่องเที่ยวหลักของภาคตะวันออก ในปี 2561 ผู้ประกอบการ  
ทั้งไทยและต่างชาติเปิดตัวโครงการ  
คอนโดมิเนียมใหม่กว่า 10,000  
ยูนิต มูลค่ารวม 5.5 หมื่นล้าน  
บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 8,047

ยูนิต หรือมากกว่า 367.1%  
นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้  
จัดการอาวุโสแผนกวิจัย บริษัท  
คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล  
(ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่าจำนวน  
ห้องชุดที่เปิดขายใหม่ในปีที่ผ่านมา  
ที่มากกว่า 1 หมื่นยูนิต เทียบ  
ได้กับสถิติในช่วงปี 2554-2557  
มีอุปทานขายใหม่ของคอนโดมิเนียม  
ในพัทยามากกว่า 1 หมื่นยูนิต  
อย่างไรก็ตามแม้ภาพรวมตลาด  
จะคึกคัก แต่ยังมียูนิตเหลือ  
ขายอีกกว่า 1.2 หมื่นยูนิตที่รอ  
การระบาย  
“ผู้ประกอบการต้อง  
ระมัดระวังในการพัฒนาโครงการ  
ใหม่ เนื่องจากผู้ซื้อคอนโดมิเนียม  
ในพัทยาส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนัก  
ลงทุน หวังผลตอบแทนจากการ  
ลงทุน ซึ่งน้อยมากที่จะเน้นซื้อ  
เพื่อการอยู่อาศัยจริง ดังนั้นไม่  
ควรหิวเปิดตัวโครงการใหม่มาก

เกินไป จนตลาดไม่สามารถดูด  
ซับได้ทัน เหมือนอดีตเมื่อ 4-5  
ปีก่อนที่พัทยามีคอนโดมิเนียม  
คงค้างในตลาดจำนวนมาก”  
นายมีศักดิ์ ชุนทรัพย์โชติ  
นายกสมาคมสังหาริมทรัพย์  
จังหวัดชลบุรี มองภาพรวมตลาด  
คอนโดมิเนียมในพื้นที่ว่า ในปี  
ที่ผ่านมา ผู้ประกอบการเห็นถึง  
สัญญาณบวกที่เกิดขึ้น เดินหน้า  
ลงทุนโครงการ โดยเฉพาะโซน  
ทำเลพัทยา ผู้ประกอบการลงทุน  
เปิดโครงการใหม่และลงมือก่อสร้าง  
ค่อนข้างมาก ทั้งนี้ผู้ประกอบการ  
ในธุรกิจคอนโดมิเนียมของเมือง  
พัทยา หลักๆ เป็นนักลงทุนจาก  
ต่างชาติเสียเป็นส่วนใหญ่ ส่วน  
นักลงทุนไทยมาลงทุนที่พัทยา  
ส่วนใหญ่เป็นบริษัทหรือนำมาจาก  
ส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็น “แสน  
สิริ” หรือ “ฮาบีแทท กรุ๊ป” และ  
มีผู้ประกอบการท้องถิ่นบางราย



ที่ยังลงทุนต่อเนื่อง นอกจากนั้น  
ระยะหลังมีนักธุรกิจชาวจีนเข้า  
มาลงทุนทำธุรกิจคอนโดมิเนียม  
จำนวนหนึ่ง แต่พอนักท่องเที่ยว  
จีนหาย นักลงทุนกลุ่มนี้ก็จะ  
เงียบๆ ไป

“ถามว่าปี 2562 สถานการณ์  
จะเป็นอย่างไรในธุรกิจคอนโดมิเนียม  
ต้องตอบว่าคงไม่ดี ยอดขายคง  
ลด ยอดโอนกรรมสิทธิ์หด  
ตัว เพราะเศรษฐกิจโดยรวม  
ไม่ค่อยจะสู้ดีนัก ภาพอย่าง  
นี้ทำให้นักลงทุนไม่กล้าลงทุน  
ผู้บริโภคก็ชะลอการลงทุน  
เช่นกัน ประกอบกับมาตรการ  
LTV ที่จะมีผลบังคับในวันที่ 1  
เมษายน 2562 ก็จะเป็นอีกตัวแปร  
หนึ่งที่ชะลอกำลังซื้อของลูกค้า”  
สำหรับราคาที่ดินในพัทยา  
ขยับตัวเพิ่มสูงขึ้นจับไม่ได้ ยัง  
มีกระแสการพัฒนาพื้นที่ระเบียง  
เศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ  
EEC และพัทยาเป็นส่วนหนึ่งของ  
EEC และพัทยาเป็นส่วนหนึ่งของ  
แนวทางการพัฒนาตามกรอบนี้  
โดยราคาขายไม่น้อยกว่า 150,000  
บาทต่อตารางวา บนทำเลปกติ  
หากเป็นทำเลที่สวยงาม

ขายกัน 200,000-250,000 บาท  
ต่อตารางวา ที่สำคัญที่สุดคือหา  
ซื้อไม่ได้

นายปริญญา เขียวรว  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท  
วี.เอ็ม.พี.ซี. จำกัด ผู้พัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อขาย  
และให้เช่าจากกรุงเทพฯ ที่ลงทุน  
โรงแรมโอ๊ควูด โฮเทล แอนด์  
เรสซิเดนซ์ ศรีราชา มองโครงการ  
อีอีซี ช่วยกระตุ้นให้มีชาวต่างชาติ  
เดินทางเข้ามาท่องเที่ยว รวม  
ถึงการผลักดันการลงทุนใน  
อุตสาหกรรมเทคโนโลยีสมัยใหม่  
 อาทิ อุตสาหกรรม จีนส่วน  
อากาศยาน หรือการลงทุนในกลุ่ม  
อุตสาหกรรมเป้าหมาย ก็จะทำให้  
ต่างชาติเข้ามาทำงานในพื้นที่นี้  
เพิ่มมากขึ้น สิ่งเหล่านี้ทำให้ผู้  
ประกอบการอสังหาริมทรัพย์นำ  
จะได้รับประโยชน์ เพราะในส่วน  
ของโอ๊ควูด โฮเทล ศรีราชา ลูก  
ค้ากว่า 50% ก็เป็นคนญี่ปุ่นที่เข้า  
มาทำงานตามนิคมอุตสาหกรรม  
ต่างๆ ในภาคตะวันออก ที่มาพักระ  
ยะยาว และในศรีราชาเอง ก็มีคนไทย  
อยู่อาศัยกว่า 1 หมื่นครอบครัว ■