

เซ็นคอนโด 'สีม่วง' ชิงเค็ม

มาตรการกระตุ้น



เจาะทำเลบ้าน-คอนโดฯ
ไม่เกิน 3 ล้านบาท

ลาดหลุมแก้ว ปทุมธานี

กรุงเทพฯโซนตะวันออก
เช่น บางบัวทอง-ไทรน้อย
ศาลายา-บางใหญ่-บางเขน

คอนโดมิเนียม
ไม่เกิน 3 ล้านบาท

แนวรถไฟฟ้า
เช่น คอนโดสายสีม่วง
พัฒนากิจการ
รามคำแหง
สาทร ดากลิน
อนุสรณ์
สะพานใหม่
รังสิต

INFO GRAPHIC

มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ
(2 พ.ย. 62-24 ธ.ค. 63)
ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท

ลดค่าโอน 2% เหลือ 0.01%

ลดค่าจดจำนอง 1% เหลือ 0.01%

เชื่อกัน บ้าน-คอนโดฯสร้างเสร็จพร้อมโอน

ถึงตลาดครั้งแรกปี 2562 150,238 หน่วย

บ้านและคอนโดฯ ไม่เกิน 3 ล้านบาท 47,941 หน่วย

แยกเป็น บ้านเดี่ยว 48 หน่วย

คอนโดฯ 35,426 หน่วย

73% ของตลาด ราคา 3 ล้านบาท



เนรมิตพาราคา แจก
แถม เทกระจาด
คอนโดสายสีม่วง
รับมาตรการอสังหาฯ
ผ่านตลาด มั่นใจได้อานิสงส์ 20%
พฤษภาคม ลดพลัง จาก 1 ล้าน
ปลาย เหลือ 1.45 ล้าน รีจี้ ให้
ทุกรายการ ด้านประทีป ต้มติ
ธรรม ไม่เพิ่มชีพพลาย ขอรู
ทำ ควบคุมดูแลค่าโดยสาร
รถไฟฟ้า

คอนโดสาย
สีม่วงรอระบาย โค้งท้ายปี
2562 ผู้ประกอบการ เร่งนำ
คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร
พร้อมโอน ราคา
ไม่เกิน 3 ล้านบาท
เทกระจาดรับ
มาตรการกระตุ้นตลาด
อสังหาฯริมทรัพย์ลด
ค่าโอน-จดจำนอง
รวมจาก 3% เหลือ
0.02% ทั้งนี้สมมติบ้าน
ราคา 3 ล้านบาท ช่วยคนซื้อ
ประหยัด 9 หมื่นบาท สมทบ
กับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
(ธอส.) ลดดอกเบี้ย จากที่เคย
ลดต่ำสุด 2.9% แต่ปัจจุบันเหลือ
เพียง 2.5% คงที่ 3 ปี (หากกู้
ผ่าน) ช่วยประหยัดได้ 800 บาท
ต่อเดือน กรณีบ้านราคา 3 ล้าน
บาท ยังไม่รวมการลดแลกแจก
แถม ฟรี มีเตอร์น้ำ-ไฟ ฯลฯ

ส่งผลให้นับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้น
ไปจนถึง วันที่ 24 ธันวาคม
2563 จะเป็นปีทองสำหรับคน
พร้อมที่จะมีที่อยู่อาศัย

โดยเฉพาะทำเลรถไฟฟ้า
สายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ
กว่า 10,000 หน่วย ราคาตั้งแต่
1 ล้านปลาย-3 ล้านบาท กำลัง



ยอมรับว่า
ได้อานิสงส์
จากมาตรการ
ลดหย่อน
จากราคาขาย
ต่อหน่วย เฉลี่ยอยู่
ต่ำกว่า 2 ล้านบาท
ประเมินจะช่วย
ระบายสต็อกได้
10-20% จาก
10,000 หน่วย

กลายเป็นโอกาสของผู้ประกอบ
การ ใช้มาตรการลดค่าโอน-ลด
จดจำนอง - ลดดอกเบี้ย ระบาย
สต็อก

แม้ประเมินว่าคอนโดฯ
สายสีม่วง น่าจะขายได้ไม่มาก
เพราะมีคู่แข่งทั้งทาวน์เฮาส์ ทำเล
และราคาไม่ต่างกัน อีกทั้งทำเล

อื่นที่น่าสนใจกว่า

ทั้งนี้นางอามา อรรถนุรักษ์
วงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย

ต่อหน้า 26

ข่าวต่อ

เซ็นคอนโด

และประธานกรรมการบริหาร
บริษัท ริชชี เพลซ 2002 จำกัด
(มหาชน) หรือ RICHY ระบุ
มาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหา
ยช่วยลดค่าใช้จ่ายให้กับผู้ซื้อได้
กว่า 1 แสนบาท ทั้งค่าโอน-จดจำ
นอง รวมจาก 3% เหลือ 0.02%
รวมทั้งดอกเบี้ย 2.25% คงที่ 3 ปี
ที่รอส.ไม่เคยลดให้มากเช่นนี้
มาก่อน ช่วยประหยัด ได้หลาย
หมื่นบาท ช่วยให้ผู้ที่มีความ
พร้อม มีกำลังซื้อบ้าน ทั้งหลง
แรก หรือแม้แต่ หลังสอง หลัง
สาม สามารถช่วยระบายสต็อก
ให้เบาบางลงได้

สำหรับคอนโดมิเนียม
สายสีม่วง ยอมรับว่าได้านิสงส์
จากมาตรการลดหย่อน เนื่องจาก
ราคาขายต่อหน่วย เฉลี่ยอยู่ที่กว่า 2
ล้านบาท ประเมินว่าจะช่วยระบาย
สต็อกได้ 10-20% จาก 10,000 หน่วย
แต่เนื่องจากทำเลนี้มักติดปัญหา
แบ่งกัปฏิสระสินเชื่อด่อนข้างมาก
เนื่องจากเป็นคณในพื้นที่ รายได้ไม่
สูง อีกทั้งมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างมาก
ขณะเดียวกันมีทำเลอื่นที่น่าสนใจ
กว่าแข่งขัน

นางอามากล่าวต่อว่า
บริษัท พัฒนาคอนโดสายสีม่วง
2 โครงการ ทำเล สถานีเตาปูน
กรุงเทพมหานคร เหลือเพียง 5
หน่วย และ โครงการทำเลเชิง

สะพานพระนั่งเกล้า นนทบุรี
เหลือ 100 หน่วย มั่นใจว่าน่าจะ
ระบายออกได้พอสมควรจากของ
แถม การลดราคา และ อานิสงส์
มาตรการรัฐ

อย่างไรก็ตาม ปัญหา
ทำเลสายสีม่วง ไม่ได้เกิดจาก
ผู้ประกอบการ ต้องการสร้าง
โดยไม่ตรวจสอบข้อมูลแต่
คอนโดมิเนียม ดีกสูง 20-40 ชั้น
ต้องใช้เวลาก่อสร้างนาน ไม่ต่ำ
กว่า 3 ปี ไม่สามารถชะลอโครงการ
ได้ ซึ่งต่างจากบ้านจัดสรร เมื่อ
มีปัญหารถไฟฟ้าสายสีม่วง หยุด
ก่อสร้างนานถึง 5-6 ปี ทำให้คน
ชะลอตัดสินใจซื้อขณะการ
ก่อสร้างยังต้องดำเนินต่อไป
เพราะมีปัญหาเรื่องดอกเบี้ย

นอกจากนี้ขอเสนอรัฐบาล
ให้ชะลอมาตรการแอลทีวี (สิน
เชื่อต่อมูลค่าบ้าน) ออกไปในระ
ยะสั้นๆ ผ่อนปรนเครดิตบูโร หาก
ผิฉนัคชำระหนี้เพียง 1,000-10,000
บาท แบ่งผ่อนปรนกู้ซื้อบ้านได้
เป็นต้น

นายปิยะ ประยงค์ ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพฤษ
เรียลเอสเตท บมจ. พฤษ
เรียลเอสเตท สะท้อนว่า ทาวน์
เฮาส์ ของพฤษฯ ได้อนิสงส์จาก
มาตรการนี้ค่อนข้างมาก เนื่อง
จากราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาท
ต่อหน่วย และคนต้องการบ้าน
แนวราบมากกว่า อยู่อาศัยคอน
โดฯ หากได้รับสิทธิลดหย่อนเท่า
กัน สำหรับคอนโดแนวสาย
สีม่วง ยอมรับว่าน่าจะระบายออก
ได้บ้างแต่ ดิดที่มีทาวน์เฮาส์ ใน
ทำเลเดียวกัน ราคาไม่ต่างกัน
แข่งขันอยู่ ส่วน พลัมคอนโด ดิด

เซ็นทรัลเวสต์เกต ล่าสุดจัด
มหกรรมบ้านน่าอยู่ ลดราคาเหลือ
1.45 ล้านบาท จาก 1 ล้านบาท
ปลาย และคณเงินเดือน 1.5 หมื่น
บาทต่อเดือน ก็ซื้อได้และกู้ได้
เต็ม อย่างไรก็ตาม ทุกโครงการ
ในละแวกนั้นต่างลดราคาทุก
โครงการเพื่อรับมาตรการจูงใจ
ด้านนาย ประทีป ตั้งมติธรรม
ประธานกรรมการ และผู้ถือหุ้น
ใหญ่ บมจ. ศุภาลัย มองว่า น่า
จะช่วยระบายสต็อกได้บ้าง แต่สิ่ง
ที่อยากให้ผู้รสนับสนุนคือลดค่า
ผ่านทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง เพราะ
ปัจจุบันค่ารถไฟฟ้าแพงกว่ารถตู้
โดยสารและแท็กซี่ ทำให้คน ไม่
สนใจซื้อคอนโดแนวรถไฟฟ้า
หากรัฐลดราคาลง รวมทั้งรถไฟฟ้า
สายอื่นๆจะสามารถดึงดูดคนอยาก
อยู่แนวรถไฟฟ้ามากขึ้น

สำหรับทำเลสายสีม่วง
ศุภาลัย มีหลายโครงการตั้งแต่
แยกแครายเยื้องกับ ศาลากลาง
นนทบุรี อีกโครงการเยื้องเซ็นทรัล
รัตนวิเบศร์ นอกจากนี้ยังมี
โครงการ ก่อนข้ามสะพานพระ
นั่งเกล้า เป็นต้น แต่ทั้งนี้บริษัท
ยังมีที่วางรอขึ้นโครงการอีกแปลง
ประมาณ 5 ไร่ แนวสายสีม่วง
ขณะนี้ชะลอโครงการออกไปก่อน
จนกว่า ัฟพลายทำเลนี้จะลดลง

“มาตรการกระตุ้นอสังหา
ยต้องทำคู่กับการลดค่าโดยสาร
รถไฟฟ้า เพราะปัจจุบันค่าโดยสาร
แพงกว่ารถตู้ นอกจากนั้นควรยึด
สัมปทานให้เอกชนยาวๆ ประชาชน
จะได้ลดการใช้รถส่วนตัว และรถ
จะติดน้อยลง” ■