

ทำกำไรกับคอนโด บน 5 ทำเลทอง

หนึ่งในคำถามยอดฮิตของผู้นิยมใจลงทุนคอนโดมิเนียม นั่นคือ ลงทุนทำเลไหนดี ทำเลไหนชัวร์ ทำเลไหนทำกำไรงาม เพราะไม่ใช่ทุกทำเลที่จะลงทุนแล้วได้กำไรดี ต้องอาศัยการวิเคราะห์ศักยภาพของทำเลนั้นๆ ให้ดี เพื่อนำไปประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน ไม่ว่าจะเป็น มีรถไฟฟ้าผ่านหรือไม่ การเดินทางด้วยระบบรถยกดีเป็นอย่างไร มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดบ้าง ใกล้ชุมชนเดิมหรือแหล่งงานหรือไม่

นอกจากนี้ ยังต้องศึกษาความต้องการเช่าในย่านนั้นๆ ว่ามีมากน้อยแค่ไหน ใครเป็นกลุ่มเป้าหมาย อัตราค่าเช่าเป็นอย่างไร และการเพิ่มขึ้นของราคา คอนโดมิเนียมในย่านนั้นๆ เป็นอย่างไร เพื่อนำมาวิเคราะห์เชื่อมโยงกับต้นทุนห้องชุดที่จะซื้อเพื่อการลงทุน ว่าต้นทุนที่ซื้อกับรายได้จากค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ คมค่ากันแล้วหรือไม่ เพราะอัตราค่าเช่าในแต่ละทำเลไม่ได้รับประกันเท่ากับราคาขายในปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ลงทุนควรดูวิฤตราคาของทำเลย่านนั้นๆ ให้ถ่องแท้

สำหรับทำเลทองที่ยังมีโอกาสในการลงทุนคอนโดมิเนียม นวัตกรรม เจรญาสุพงษ์ กรรมการผู้จัดการบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า หากจะเลือกทำเลอย่างใด ที่เหมาะกับการลงทุนในปัจจุบัน มีด้วยกัน 5 ทำเล ประกอบด้วย 1.เพลินจิต หลังสวน ศาลาแดง 2.อโศก รัชดา พระราม 9/3.สุขุมวิท 39-ทองหล่อ 4.ปาย

สถานีรถไฟฟ้าเอ็มอาร์ที บีทีเอส (บางหว้า-หลักสอง) และ 5.ถนนรามอินทรา

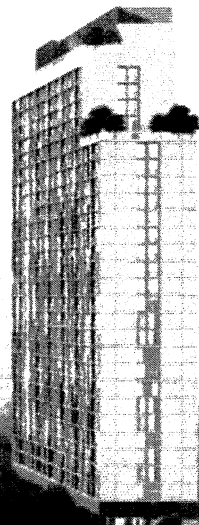
ทำเลพลับจืด หลังสวน ฟ้าสีแสด

บริเวณนี้เป็นทำเลของโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ ถือว่าเป็นโซนที่พรีเมียมที่สุดของใจกลางกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเพราะราคาที่ดินปรับตัวขึ้นไปสูงมาก ราคาเสนอขายอยู่ที่ตารางวาละ 1.5-1.8 ล้านบาท และปัจจุบันหาที่ดินเพื่อพัฒนาได้ยาก โดยโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่อยู่ระหว่างขายย่านนี้เหลือน้อยมาก แต่กำลังจะมีโครงการเกิดใหม่ในช่วง 1-2 ปีนับจากนี้อย่างน้อย 4 โครงการ คือ โครงการของกลุ่มเพชร ดีเวลลอปเม้นท์ บริเวณหลังสวนเป็นที่ดินฟรีโฮลด์ หรือที่ดินมีกรรมสิทธิ์โครงการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ บนที่ดินลิสต์โฮลด์ หรือสิทธิ์การขายบ้านหลังสวน

โครงการของกลุ่มแสนสิริ บริเวณถนน

วิญญู คาดว่าจะพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จก่อนขาย เสนอขายประมาณตารางเมตรละ 4 แสนบาท ส่วนย่านศาลาแดงจะมีโครงการใหม่ของกลุ่มเอสซีเอสเสท ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวเร็วนี้ โดยโครงการใหม่ๆ ของย่านนี้มีราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่า 2 แสนบาท/ตารางเมตร (ตร.ม.) ซึ่งถือว่าสูงมาก

ดังนั้น กลุ่มเป้าหมายของคนที่จะซื้อคอนโดมิเนียมย่านนี้จะมีทั้งคนไทยและต่าง



ต้นทุนของชุดที่ซื้อแล้วทำกำไร

ชาติ โดยหากเป็นกลุ่มเศรษฐกิจไทย จะเป็นกลุ่มนิยมซื้อเก็บ เพื่อรอขายในอนาคต หวังกำไรจากส่วนต่างของทรัพย์สิน (Capital Gain) มากกว่าหวังอัตราผลตอบแทน (Yield) รายปีจากรายได้ค่าเช่า ส่วนกลุ่มต่างชาติจะมีทั้งซื้อเพื่ออยู่อาศัยและลงทุนระยะยาว หวัง Capital Gain ในอนาคต

Tips ในการลงทุนทำเลนี้ : หากต้องการลงทุนเพื่อปล่อยเช่ากลุ่มต่างชาติ ต้นทุนในการซื้อห้องชุด จะต้องไม่เกิน 1.2-1.8 แสนบาท/ตร.ม. จึงจะได้ Yield ต่อปีที่ดี ซึ่งราคานี้ต้องหากหาห้องชุดมือสองที่เสนอขายในตลาด

ทำเลอโคก รัชดา พระราม 9

ย่านอโคก ถือว่าเติบโตรองรับการขยายตัวของบริเวณสุขุมวิทตอนต้น ส่วนรัชดา พระราม 9 ก็เป็นโตรงรับการขยายตัวของเส้นสุขุมวิท โดยภาพรวมทำเลนี้ถูกยก ระดับให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ จาก การที่มีอาคารสำนักงานเกิดใหม่จำนวนมาก เช่น อาคารสำนักงานแห่งใหม่ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เอไอเอ รัชดา จี แลนด์ พระราม 9 รวมถึงยังมีศูนย์การค้าชั้นนำ ทำให้ความต้องการ คอนโดมิเนียมย่านนี้สูงมาก

กลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นชาวไทย แต่มีความต้องการเช่าจากชาวต่างชาติ เช่น ชาวจีน เกาหลี โดยทำเลย่านนี้มีโอกาสได้ Yield ที่ดีจากการปล่อยเช่า ลงทุนต่ำกว่า ทำเลแรก แต่ Capital Gain สู้อำเลแรกไม่ได้

Tips ในการลงทุนทำเลนี้ : หากต้องการลงทุนเพื่อปล่อยเช่า ต้นทุนในการซื้อห้องชุด จะต้องไม่เกิน 8.5-9.5 แสนบาท/ตร.ม. จึงจะได้ Yield ต่อปีที่ดี โดยราคานี้ต้องหากหาห้องชุดมือสองที่เสนอขายในตลาดเท่านั้น ห้องชุดมือหนึ่งใกล้สถานีรถไฟฟ้าย่านนี้เสนอขายไม่ต่ำกว่า 1.7-1.8 แสนบาท/ตร.ม.

ทำเลสุขุมวิท 39-ทองหล่อ

สำหรับบริเวณสุขุมวิท 39 หรือย่านพร้อมพงษ์ และทองหล่อ ปัจจุบันมีความต้องการเช่าจากชาวญี่ปุ่นมาก เพราะทั้งใกล้รถไฟฟ้า และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ต่างชาติกลุ่มนี้ ทำให้การซื้อ

อโคก รัชดา พระราม 9 (ใกล้รถไฟฟ้า)
ราคาซื้อในครัวเรือน
8.5-9.5 หมื่นบาท/ตร.ม.

ปลายสถานีรถไฟฟ้า BTS/MRT
บนถนนเพชรเกษม (บางหว้า-หลัก
สอง) ราคาซื้อในครัวเรือน
7-8 หมื่นบาท/ตร.ม.

ถนนเพลินจิต หลังสวน ศาลาแดง
ราคาซื้อในครัวเรือน
1.2-1.8 แสนบาทต่อตร.ม.

ถนนรามอินทรา
ราคาซื้อในครัวเรือน
5-6 หมื่นบาท/ตร.ม.

สุขุมวิท 39-ทองหล่อ
(ไม่ใกล้รถไฟฟ้า)
ราคาซื้อในครัวเรือน
1.1-1.4 แสนบาท/ตร.ม.

คอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนย่านนี้ มีโอกาสที่จะปล่อยเช่าได้เร็ว และได้รับ Yield ก่อนข้างดี โดยกลุ่มผู้ซื้อมีทั้งคนไทยและต่างชาติ

จุดเด่นของย่านนี้ คือ ต้นทุนถูกกว่าทำเลเพลินจิต หลังสวน ศาลาแดง แต่อัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน ทำให้มีโอกาสได้ Yield ที่ดีกว่า ส่วน Capital Gain อาจจะปรับขึ้นไม่มากเท่ากับทำเลเพลินจิต หลังสวน ศาลาแดง แต่ก็ถือว่าอัตรากาปรับขึ้นของราคาในแต่ละปีก็สูงเช่นกัน และยังสูงกว่าทำเลอโคก รัชดา พระราม 9

Tips ในการลงทุนทำเลนี้ : หากต้องการลงทุนเพื่อปล่อยเช่า ต้นทุนในการซื้อห้องชุด จะต้องไม่เกิน 1.1-1.4 แสนบาท/ตร.ม. จึงจะได้ Yield ต่อปีที่ดี โดยราคายังพอมีห้องชุดมือหนึ่งขายอยู่บ้าง แต่หากเป็นโครงการที่เปิดตัวใหม่ ราคานี้จะเป็นไปได้ยากแล้ว

ทำเลบางหว้า-หลักสอง

บริเวณนี้ถือว่าเริ่มจะร้อนแรงต่อจากทำเลใกล้รถไฟฟ้าสถานีตากสิน-ตลาดพลู เพราะเป็นเส้นทางของรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมาก อีกทั้งยังเป็นย่านชุมชนเก่าที่มีครอบครัวเกิดใหม่ขยายตัวจำนวนมาก มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตประจำวันครบ โดยในส่วนของบางหว้า เป็นสถานีเชื่อมต่อระหว่างบีทีเอสและเอ็มอาร์ทีสายสีน้ำเงิน ที่มาจากห้าลำโพง ซึ่งเส้นทางเอ็มอาร์ทีนี้จะสิ้นสุดที่สถานีหลักสอง (บริเวณเดอะมอลล์บางแค)

บริเวณที่มีโครงการกระจุกตัวมาก นอกจากจะอยู่บริเวณใกล้สถานีบางหว้า ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อสำคัญแล้ว ส่วนใหญ่จะ

เกาะสถานีที่ใกล้ศูนย์การค้า เช่น ใกล้สถานีภาษีเจริญ ซึ่งอยู่ใกล้ศูนย์การค้าซีคอนบางแค และใกล้สถานีหลักสอง ซึ่งอยู่ใกล้ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ บางแค

Tips ในการลงทุนทำเลนี้ : การลงทุนในทำเลนี้ หากลงทุนวันนี้ ถือเป็นการลงทุนระยะยาว 3-5 ปี เพราะปัจจุบันรถไฟฟ้าเส้นทางนี้อยู่ระหว่างก่อสร้าง มีกำหนดแล้วเสร็จปี 2560 โดยต้นทุนห้องชุดย่านนี้ไม่ควรเกิน 7-8 หมื่นบาท/ตร.ม.

ทำเลถนนรามอินทรา

ทำเลนี้ย่านรามอินทรา ถือเป็นทำเลน้องใหม่เมื่อมีการพูดถึงทำเลทอง โดยย่านนี้จะมีรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายจากวงเวียนแยกหลักสี่ ซึ่งราคาที่ดินยังไม่สูงมาก และเป็นย่านที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย มีศูนย์การค้าชั้นนำ โดยจะเห็นว่ามีคอนโดมิเนียมของรายใหญ่อย่าง แอล.พี.เอ็น.ฯ เปิดขายถึง 2 โครงการ ก็ได้รับการตอบรับที่ดีมาก

Tips ในการลงทุนทำเลนี้ : การลงทุนในทำเลนี้ มีโอกาสที่ดี เพราะต้นทุนยังไม่สูงมาก แต่การลงทุนวันนี้ถือเป็นการลงทุนระยะยาว 5 ปี เพราะโครงการรถไฟฟ้าเส้นทางนี้ยังไม่เริ่มก่อสร้าง เมืองต้นจะเป็นความต้องการท้องถิ่นของคนทำงานในย่านนี้ และกลุ่มคนที่ขยายครอบครัว

หมายเหตุการลงทุน

การลงทุนในทำเลใกล้รถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย สิ่งที่ต้องคำนึง คือ ไม่ใช่ทุกสถานีจะทำกำไรได้ และไม่ใช่ว่าทุกสถานีที่จะมีโอกาสผู้ลงทุนควรศึกษาจุดเด่นและจุดด้อยของแต่ละสถานีอย่างละเอียด ก่อนตัดสินใจลงทุน ■