

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอริตี้

วันที่: จันทร์ 19 - พุธ 21 มีนาคม 2561

ปีที่: 40

ฉบับที่: 5028

หน้า: 6(บนซ้าย)

Col.Inch: 88.86

Ad Value: 119,961

PRValue (x3): 359,883

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: สัมภาษณ์พิเศษ: บิ๊กคอลลิเออร์ส 'รัชภูมิ จงภักดี' อ่านเทรนด์ลงทุนอสังหาฯยุคใหม่ผ่า...



บิ๊กคอลลิเออร์ส 'รัชภูมิ จงภักดี' อ่านเทรนด์ลงทุนอสังหาฯยุคใหม่ ผ่าทางตันราคาที่ดินแพง

สัมภาษณ์พิเศษ

ปิดมุมมองใหม่ในภาวะราคาที่ดิน
ทำสถิตินิวไฮจากการซื้อขายจริง
ตารางวาละ 3.1 ล้านบาท ซึ่งเป็น
สถานการณ์ราคาแพงจนดีเวลอปเปอร์
ส่วนใหญ่มองต่างมุมว่าเกินขีดความ
สามารถของตลาดที่จะรับได้ เพราะ
ต้นทุนแพงขนาดนั้นสินค้าคอนโดมิเนียม

ที่ทำออกมาขายจะสูงถึงตารางเมตร
ละ 5 แสนบาท “ประชาชาติธุรกิจ”
สัมภาษณ์พิเศษ “รัชภูมิ จงภักดี” ผู้
จัดการทั่วไป บริษัท คอลลิเออร์ส
อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ถึง
ทางเลือกในการพัฒนาโครงการ ตลอด
จนแนวโน้มนับจากนี้ไป

Q : ที่ดินแพงนิวไฮ

เทรนด์ราคาที่ดินแพงหลังจาก

ตารางวาละ 3.1 ล้านในทำเลหลังสวน
ล่าสุด ดิลที่มีการประกาศการซื้อขาย
เป็นทางการมีราคาตารางวาละ 2
ล้านบาทขึ้นไปเกือบยกแผง ตั้งแต่
ช่วงเฟลลิ่งจิตไปจนถึงสุขุมวิท ที่นำ
กล่าวคือดินราคาทำเลทองหล่อขยับ
ขึ้นไปถึงวาละ 2.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่ง
ปิดดีลการซื้อขายเมื่อเร็ว ๆ นี้ 2 ไ
ใกล้เคียงที่เอสทอของหล่อ 200-300 เมตร
อีกดีลที่ประกาศแล้วมีขนาดเกิน 5 ไ
เจ้าของเชื้อสายอินเดีย 8 เจ้าของ

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ตี

วันที่: จันทร์ 19 - พุธ 21 มีนาคม 2561

ปีที่: 40

ฉบับที่: 5028

หน้า: 6(บนซ้าย)

Col.Inch: 88.86

Ad Value: 119,961

PRValue (x3): 359,883

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: สัมภาษณ์พิเศษ: บิ๊กคอลลิเออร์ส 'รัชฎมิ จงภักดี' อ่านเทรนด์ลงทุนอสังหาญยุคใหม่ผ่า...

ขายวาละ 2.6 ล้านบาท แม้แต่ใน
ชอยก็ขยับราคาเสนอขายไปอยู่ที่วาละ
2.4-2.5 ล้านในชอยต้นสน

ทำให้โอกาสขายขาดน่าจะยากมาก
ขึ้นในอนาคต เนื่องจากเจ้าของที่ดิน
หรือแลนด์ลอร์ดเริ่มลังเลที่จะขาย
ออกไป เพราะทำเลไพรมแเอเรียมีผู้
ประกอบการทั้งคนไทยและนักลงทุน
ต่างชาติให้ความสนใจ แต่ราคาก็ขึ้น
สูงมาก อย่างโซนหลังสวน เพลินจิต
ซิดลมขึ้น 200% ดังนั้นจึงเริ่มมองหา
โมเดลใหม่ในการสร้างรายได้จากที่ดิน
แทนการขายออกไป

สถานการณ์ที่ดินแพง มองเทรนด์
ว่าโอกาสขายฟรีโฮลด์ (โอนกรรมสิทธิ์)
ให้สูงกว่าวาละ 3.1 ล้านน่าจะยาก เพราะ
เทรนด์เปลี่ยนเป็นแลนด์ลอร์ดไม่ขาย
ในทางกลับกันสำหรับนักลงทุนโอกาส
ที่ดินจะลดราคาไม่มีเลย แต่เป็นไปได้ที่
เปลี่ยนโมเดลจากฟรีโฮลด์เป็นลีสโฮลด์
(เช่า) เพราะนักลงทุนไม่กล้าซื้อ

คอลลิเออร์สมีเจ้าของที่ดินที่ติดต่อกัน
ทำดีลสร้างรายได้จากที่ดินย่านใจกลาง
เมือง กำลังหาข้อสรุปเพราะมีหลาย
โมเดลมากทั้งขายหรือปล่อยเช่า หรือ
จอยต์เวนเจอร์

Q : ถ้าเช่ามีเงื่อนไขอะไรบ้าง

โมเดลลีสโฮลด์ต้องพูดถึงขนาดที่ดิน
จริง ๆ แล้ว 2 ไร่ถือว่าต่ำสุดถ้าอยู่บน
ถนนเมน แต่ถ้าถนนชอย 1 ไร่กำลังดี
ตัวความสูงอาคารถ้าถนนกว้างไม่ถึง
10 เมตรกำลังสร้างได้พอเหมาะไม่เกิน
150 ห้อง แต่ถ้าถนนกว้างเกิน 10 เมตร
และขนาดที่ดิน 2 ไร่ด้วย จะพูดถึงการ
ทำออฟฟิศ 30,000 ตารางเมตร แต่ถ้า
ทำคอนโดต้องทำมิกซ์ยูสมผสมด้วย

เพราะทำเลศักยภาพสูง

ในแง่เทอมการเช่า เป็นไปตามกฎหมาย
ไทย ถ้าเช่าทำคอนโด อายุการเช่า
30 ปี ส่วนจะมีอุปสรรคขวากขวากที่
สามารถเจรจาได้ กับกรณีเช่าทำคอมเมอร์เชียล
อายุการเช่าได้ยาวถึง 50 ปีอยู่แล้ว
จุดที่จะทำให้ลีสโฮลด์เกิดขึ้นได้
คร่าว ๆ แปลงที่ดินราคา 3,000 ล้าน
บาท ขนาด 2 ไร่บวกลบ เป็นจุดที่ผู้ซื้อ
และผู้ขายต้องมองหาโมเดลใหม่เป็น
ทางเลือก เพราะฉะนั้น มองว่าการทำ
ธุรกิจจะเริ่มเปลี่ยน และมั่นใจว่าจะเห็น
ภาพทำลีสโฮลด์มากขึ้นในปีนี้เป็นต้นไป

Q : เกิดขึ้นในทุกทำเล

กรณีเช่าที่ดินทำลีสโฮลด์ ทำเล
ต้องซีบิต เพราะฉะนั้นพื้นที่ซึ่งแคบลง
หลัก ๆ ได้แก่สยาม ราชดำริ เพลินจิต
ซิดลม พุทธิกรรมลูกค้ารับได้ทั้งคนไทย
หรือคนต่างชาติ

Q : เทรนด์การลงทุนยุคนี้

มุมมองผมยุคนี้คือธุรกิจโรงพยาบาล
หรือโรงเรียนนานาชาติ เศรษฐกิจกำลังจะ
เล่นเพราะราคาที่ดินค่อนข้างสูง ดังนั้น
การลงทุนคอนโดหรือมิกซ์ยูสอาจไม่
ดึงดูดเมื่อเปรียบเทียบกับกำไร

อย่างธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมีคน
สนใจลงทุนมากขึ้น เพราะเทรนด์โอเวอร์
ดี โรงเรียน 1 แห่งมีนักเรียน 600-800
คน ค่าเทอม 4-8 แสนบาท/ปี สามารถ
ทำรายได้ปีละ 1,000 ล้านบาท ปัจจุบัน
มี 3 ตระกูลดังที่คอลลิเออร์สทำดีลให้
คำปรึกษาการลงทุน

ในด้านพื้นที่ต้องมี 50-70 ไร่อย่าง
ต่ำ ทำเลในเมืองไม่ได้เพราะราคาที่ดิน

แพง ต้องขยับออกไปโซนพระราม 9,
บางนา-ตราด, ราชพฤกษ์ เรียกว่าใช้
ขนาดพื้นที่เป็นหลัก ไม่ได้ใช้รถไฟฟ้า
ส่วนใหญ่ผู้ปกครองรับส่ง หลักสูตรมี
ตั้งแต่ระดับประถม-ม.6

อีกธุรกิจคือโรงพยาบาลที่ business
line ถือว่าเตะตามากเช่นกัน ดีมานด์
สูงแต่ซัพพลายในตลาดไม่มากเท่าไร
จะเห็นโรงพยาบาลระดับบำรุงราษฎร์
มีที่เดียว ถ้าสุดกลุ่มฮ่องกงแลนด์กับ
เซ็นทรัลก็จอยต์กันทำเฮลท์แลนด์บน
ที่ดินสถานทูตอังกฤษ ถนนวิฑู และ
ยังมีอีกหลายกลุ่ม

ศิษย์ซัคเซสคือต้องร่วมลงทุนกับ
หมอ เพราะเป็นธุรกิจที่พึ่งวิชาชีพหมอ
ล่าสุดที่กำลังจะเข้ามาหรือกลุ่มหมอ
จากสิงคโปร์มาร่วมกับโรงพยาบาล
เดชา เตรียมทุบทิ้งอาคารเดิมแล้ว
สร้างใหม่ อัปเดตระดับ 5 ดาวบน
ทำเลถนนพญาไท

ถัดมาโซนพหลโยธิน อยู่ริม
ถนนใหญ่ เป็นตึกร้าง มีกลุ่มทุน
จีนสนใจเข้ามาทำโรงพยาบาลเช่น
เดียวกัน