

'อาร์เค' ผุดทาวน์เฮาส์ 9 แล่นสนองบ้านคนจน จัดที่ดิน 41 ไร่ ย่านหนองจอก พื้นที่ใช้สอย 80 ตร.ม. เปิดขาย พ.ค. นี้

อสังหาฯ รายกลางอาสาทำบ้านคนจน รายแรก "รุ่งกิจ เรียวเอสเตท" ปิดฝุ่น แลนด์แบงก์ 41 ไร่ ย่านหนองจอก ผุดทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 16 วา พื้นที่ใช้สอย 80 ตร.ม. ตั้งราคาขาย 9 แล่น ดีเดย์เปิดตัว พ.ค. นี้ เผยปักแบรนต์ยังแบ่งรับแบ่งสู้ ฟาก ธอส. คลอดเกณฑ์เงินกู้ ดอกเบี้ยต่ำ 5 แล่น ผ่อน 2,200-2,900 บาท/งวด ส่วนเงินกู้ 7 แล่น งวดผ่อน 3,000-4,100 บาท

นายวรยุทธ กิตติอุดม กรรมการผู้จัดการ บริษัท รุ่งกิจ เรียวเอสเตท จำกัด หรือ RK เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า บริษัทมีความพร้อมเปิดตัวโครงการบ้านผู้มีรายได้น้อย ออกแบบเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น บนที่ดิน 16 ตร.ว. หน้ากว้าง 4 เมตร พื้นที่ใช้สอย

80 ตร.ม. ราคาเฉลี่ยต่อละ 9 แล่นบาท ตามแผนคาดว่าจะเปิดขายภายในเดือน พ.ค. นี้

ผังเมือง สีเหลือง ย 3

นายวรยุทธกล่าวว่า ที่ดินพัฒนาโครงการมีเนื้อที่รวม 41 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนสังขสันติสุข ห่างจากสี่แยกหนองจอก 1 กม. ใกล้สำนักงานเขตหนองจอก จำนวน 499 ยูนิตรายละเอียดโครงการ มีทั้งอาคารพาณิชย์ ด้านหน้าริมถนน ดีไซน์เป็นโฮมออฟฟิศ 3 ชั้น ด้านในมีทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น และ 3 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 16-18 ตร.ว. ราคาขายอยู่ระหว่าง 9 แล่น-1.5 ล้านบาท

ในจำนวนนี้ จะเป็นกลุ่มทาวน์เฮาส์สำหรับผู้มีรายได้น้อย ราคาเฉลี่ยต่อละ 9 แล่นบาท สัดส่วน 50% หรือ 250 ยูนิตร

โดยที่ดินแปลงนี้เป็นแลนด์แบงก์ชื่อ

มา 5 ปีแล้ว มีต้นทุนไม่เกิน ตร.ว. ละ 1 หมื่นบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่พิจารณาแล้วว่าสามารถนำมาพัฒนาโครงการเจาะตลาดลูกค้าตลาดกลาง-ล่างได้ ที่สำคัญ ไม่มีข้อจำกัดด้านผังเมืองเพราะเป็นพื้นที่สีเหลือง ย 3 หมายความว่าสามารถพัฒนาโครงการที่มีที่ดินเริ่มต้นขนาดเล็กได้ แตกต่างผังเมืองสีเหลือง ย 1 กำหนดให้พัฒนาที่อยู่อาศัยขนาด 100 ตร.ว. และสีเหลือง ย 2 พัฒนาที่อยู่อาศัยขนาด 50 ตร.ว.

ดีง ธอส. ปลอ่ยกู้ ผ่อน 5 พัน

นายวรยุทธกล่าวว่า โครงการนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายผู้มีรายได้น้อย ทำงานในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งไม่มีพฤติกรรมโยกย้ายถิ่นบ่อยครั้งเนื่องจากเป็นกลุ่มที่สามารถหางานทำในพื้นที่ได้ตลอดเวลา มีความสามารถใน



เอกชนก็ทำได้ - โครงการบ้านประชารัฐที่กำหนดราคาขายทาวน์เฮาส์ไม่เกิน 7-9 แล่น ล่าสุดมีเอกชนเตรียมเปิดขายแห่งแรก แต่ทำเลขานเมืองอยู่ในย่านหนองจอก

การผ่อนเดือนละ 5,000 บาท โดยเจรจากับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในการร่วมเป็นพันธมิตรสถาบันการเงินปล่อยกู้ลูกค้า

"ใจผมคิดว่าผู้มีรายได้น้อยถ้าได้อยู่บ้านที่ราคาไม่แพง ถ้าโซนนั้นอยู่ไม่แพง กินไม่แพง มีตลาด ร้านอาหารอยู่ใกล้บ้าน ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางเยอะ ทาวน์เฮาส์ราคา 9 แสนน่าจะตอบใจได้ลงตัว"

จากการประเมินคู่แข่งกัน จะเห็นว่าการตั้งราคาใกล้เคียงกับคอนโดมิเนียม แต่ลูกค้าจะได้โปรดักต์เป็นทาวน์เฮาส์ ในขณะที่ทำทำเลถือว่าอยู่ในความเจริญ ระบบขนส่งเข้าถึง เช่น รถเมล์ ในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำตาลกับสีชมพูอยู่ในแนวเส้นทาง การเดินทางใช้เวลา 15 นาทีไปถึงรถไฟฟ้าสถานีหนองจอก

หัวเรือใหญ่แบ่งรับแบ่งสู้

ผู้สื่อข่าว "ประชาชาติธุรกิจ" รายงานว่า ช่วงที่ผ่านมาจากการสอบถามความคืบหน้าโครงการบ้านประชารัฐ จากผู้ประกอบการในวงการสังหาริมทรัพย์หลายราย ส่วนใหญ่กล่าวตรงกันว่าโครงการนี้ยังมีอุปสรรคหลายประการ เช่น ปัญหาสินเชื่อโพลีไฟแนนซ์ที่ยังไม่ทราบวงเงินและเงื่อนไขการปล่อยกู้

ทำให้เกรงว่าพัฒนาโครงการแล้วปลายทางผู้ซื้ออาจเข้าไม่ถึงเงินกู้

ปัญหาราคาที่รัฐระบุคือห้องชุดยูนิตละ 5 แสนบาท และทาวน์เฮาส์ยูนิตละ 7 แสนบาทอยู่ในระดับขาดทุนแม่เป็นที่ดินเช่าของรัฐ ทำให้มีการเสนอทางออกทั้งลดขนาดห้องชุด หรือให้รัฐแลกเปลี่ยนสิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้ประกอบการ จนถึงปัญหาค่าพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่สามารถลดลงได้อีก ยังผลให้เอกชนตัดสินใจชะลอต่อเติมโครงการ เพราะการพัฒนาโครงการมีความเสี่ยงขาดทุนสูงต้องการเวลาศึกษาเพิ่มเติม

เกณฑ์เงินกู้บ้านประชารัฐ

นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่า โครงการบ้านประชารัฐจะเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.) ภายในเดือน ก.พ.นี้ หลังจากนั้นภายในต้น มี.ค. ธนาคารพร้อมเดิน

หน้าพื้นที่ โดยเปิดรับยื่นทะเบียนผู้มีรายได้น้อยในฝั่งผู้ซื้อ และผู้ประกอบการที่จะเข้ามาพัฒนาโครงการบ้านประชารัฐ

ทาง ธอส.เตรียมปล่อยสินเชื่อโพลีไฟแนนซ์ (ปล่อยกู้โครงการ) และโพลีไฟแนนซ์ (สินเชื่อรายย่อย) วงเงินรวม 3 หมื่นล้านบาท 3 ปี เฉลี่ยปีละ 1 หมื่นล้านบาท โดยกระทรวงการคลังจะช่วยเรื่องค่าธรรมเนียมการโอน และจดจำนอง 2% ซึ่ง ธอส.จะออกค่าใช้จ่ายให้ผู้ซื้อบ้านทุกราย ซึ่งคลังจะชดเชยให้เป็นเวลา 3 ปี รวม 270 ล้านบาท

นายฉัตรชัย ศิริโล รองกรรมการผู้จัดการ ธอส. กล่าวว่า บ้านประชารัฐจะมี 2 ส่วนคือ เฟสแรกบ้านที่มีอยู่แล้ว ทั้งของเอกชนที่สร้างเสร็จพร้อมโอน 10,000 ยูนิต บ้านของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) 6,500 ยูนิต และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) ของ ธอส. ธนาคารของรัฐอื่น ๆ และบริษัทบริหารสินทรัพย์ 2,500 ยูนิต

เฟส 2 เป็นบ้านสร้างใหม่ 12,000 ยูนิต มี 2 ส่วน คือ 1.สร้างบนที่ดินเอกชน เป็นกรรมสิทธิ์ขายขาด กรณีห้องชุดกำหนดราคาไม่เกิน 7 แสนบาท บ้านแถวไม่เกิน 9 แสนบาท การให้สินเชื่อ ธอส.กำหนดเวลาผ่อน 30 ปี อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนจากปกติ คุณสมบัติผู้กู้ต้องมีรายได้ 1.5-2 หมื่นบาท/เดือน กับจะดูว่าเคยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์หรือไม่

2.สร้างบนที่ราชพัสดุ ซึ่งกรมธนารักษ์เตรียมไว้ 6 แปลง 2,900-3,400 ยูนิต เป็นสิทธิการเช่า ห้องชุดราคาไม่เกิน 5 แสนบาท ผ่อนชำระ 3 ปีแรก 2,200 บาท/งวด, 3 ปีต่อมางวดละ 2,500 บาท หลังจากนั้นงวดละ 2,900 บาท ส่วนวงเงินกู้ 7 แสนบาท ดอกเบี้ยโครงการนี้ครั้งที่ 3 ปีแรก 3,000 บาท, 3 ปีถัดไป 3,400 บาท หลังจากนั้นดอกเบี้ยลอยตัว 4,100 บาท เทียบกับดอกเบี้ยปกติ ค่างวด 2 ปีแรกอยู่ที่ 4,100 บาท ปีที่ 3 อยู่ที่ 4,600 บาท และดอกเบี้ยลอยตัวอยู่ที่ 4,800 บาท