

ทรนคปีนี้ที่ดินโพรมแเอเรียของ
เอกชนจะหันมาให้เช่าแทนการ
ขายขาดมากขึ้น “รัษฎมิ จงกักดี”
ระบุว่า โมเดลเจ้าของที่ดินเอกชนนำ
ที่ดินมาปล่อยเช่า มีปัจจัยพิจารณา
5-6 เรื่องดังนี้

อุปชั่นแปลงใหญ่ 1-2 ไร่ขึ้น

1.ขนาดที่ดิน หากต้องการเช่าเพื่อ
ทำคอนโดมิเนียมถ้าอยู่ริมถนนต้องไม่
ต่ำกว่า 2 ไร่ขึ้นไป

แต่ถ้าอยู่ในซอยใหญ่หรือซอยดัง
ที่ดินทำคอนโดขนาด 1 ไร่กำลังดี
เพราะถ้าไปเจออุปสรรคถนนซอยมี
ความกว้างไม่ถึง 10 เมตรจะถูกควบคุม
ความสูง ดังนั้น การเช่าที่ดิน 1 ไร่
ทำห้องชุดจะได้จำนวน 150 ห้อง
คำนวณแล้วเป็นสัดส่วนที่ลงตัวใน
การลงทุน

“อย่างทำเลทองหล่อ เนื่องจาก
เป็นซอยใหญ่ ดังนั้นแปลงที่ดินอาจ
ไม่ได้อยู่ริมถนนสุขุมวิทก็ได้ ระยะ
200 เมตรจากปากซอยสุขุมวิท
จนถึงช่วงหัวโค้งถือว่ามัติศักยภาพ
เทียบเท่าอยู่ริมถนน”

“สยาม-ชิดลม” ขึ้นหม้อ

ขณะเดียวกัน ถ้าที่ดินในซอยมี
ขนาด 2 ไร่ การเช่ามาทำคอนโดเริ่ม
ไม่คุ้มค่า แต่ควรเป็นการสร้างออฟฟิศ
บิลดิ้งซึ่งสามารถสร้างได้ถึง 30,000

โมเดลธุรกิจ ‘ที่ดินสีโสด’

ตารางเมตร ถ้าหากต้องการสร้างคอน
โดฯจริง ๆ ก็ต้องมีมิชชู้อย่างมอลล์
เล็ก ๆ ประกอบด้วย เพราะอยู่ในโพรม
แเอเรีย สามารถควรใช้ศักยภาพพื้นที่
ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

สำหรับที่ดินที่นักลงทุนสนใจทำสีโสด
จำกัดทำเลอยู่ในช่วงสยาม ราชดำริ
เพลินจิต ชิดลม เท่านั้น

เช่ายาว-จ่าย 60% ราคาซื้อ

2.สัญญาเช่า มี 2 รูปแบบหลัก ๆ คือ
ถ้าเช่าทำคอนโดฯ ซึ่งเป็นโครงการที่พัก
อาศัย ตามกฎหมายอยู่ที่ 30 ปี อย่างไร
ก็ตาม มีอุปชั่นที่สามารถเช่าต่อเนื่อง
หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าไปแล้ว

ส่วนการเช่าเพื่อการคอมเมอร์เชียล
อาทิ โครงการมิชชูส ออฟฟิศบิลดิ้ง
ฯลฯ ตามกฎหมายเปิดช่องให้เช่าระยะ
ยาว 50 ปีได้อยู่แล้ว

3.อัตราเช่า ตัวอย่างโมเดลธุรกิจถ้า
ทำคอนโดฯ ราคาที่ดินไม่เกิน 3,000
ล้านบาท ค่าเช่าคำนวณบรรทัดสุดท้าย
มีสัดส่วน 50-60% ของราคาซื้อขาย
เช่น ถ้าราคาที่ดิน 3,000 ล้านบาท ค่า
เช่าอยู่ที่ 1,500-1,800 ล้านบาทตลอด
อายุสัญญา

กรณีที่ดินแปลงเดียวกันราคา 3,000

ล้านบาท หากเช่าทำคอมเมอร์เชียลจะ
ได้อายุสัญญายาวกว่าเป็น 50 ปี ค่าเช่า
จะมีสัดส่วนตั้งแต่ 30-40-50% ของ
ราคาซื้อขาย

ขึ้นค่าเช่าปีละ 5%

4.อุปชั่นในการก่อสร้างโครงการ ถ้า
เช่าทำคอนโดฯปกติดีแล้วจะจะมีรูปแบบ
30+3 ปี หมายถึงสัญญาเช่า 30 ปี บวก
เวลาก่อสร้างโดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่าใน
ช่วง 3 ปี หลังจากนั้นจึงเริ่มนับเวลาเช่า
ต่อไปอีก 30 ปี

กรณีเช่าที่ดินทำคอมเมอร์เชียล
เนื่องจากมีอายุการเช่ายาวนานกว่า ดังนั้น
จึงไม่มีอุปชั่นบวกรวมเวลาก่อสร้างให้ เมื่อ
เริ่มสัญญาเช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าตามปกติ

5.การปรับค่าเช่า เนื่องจากโมเดลสี
โสดถือเป็นการทำธุรกิจโดยตรง ไม่ใช่
การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นการปรับค่า
เช่าจึงอยู่ในเกณฑ์ปกติ โดยปรับขึ้น 5%
ต่อปี เพียงแต่ปรับราคาเป็นรอบ รอบละ
3 ปี ไม่ใช่การปรับขึ้นทุกปี

6.การจ่ายค่าเช่า ทำได้หลายอุปชั่น
เกณฑ์ปกติจะต้องจ่ายก้อนแรกหรือ
upfront 30% จากนั้นค่าเช่าที่เหลือ
70% ขึ้นกับการเจรจาว่าจ่ายเป็นราย
เดือนหรือรายปี