7 ข้อดีของ “บ้านและคอนโดพร้อมอยู่”

การซื้อบ้านหรือคอนโดฯนับเป็นทรัพย์ที่ต้องใช้เงินก้อนใหญ่ และยิ่งหากเป็นโครงการใหม่ที่ยังสร้างไม่เสร็จ ผู้ซื้อต้องวางเงินจองไปทั้งๆที่ไม่ได้เห็นของจริง นับว่าเป็นความเสี่ยงสูงหากโครงการนั้นๆสร้างไม่เสร็จตามที่ระบุเอาไว้ ทั้งระยะเวลาและความสมบูรณ์ของสิ่งอำนวยความสะดวก หรือบางโครงการถูกระงับกลางคันเนื่องจากไม่ผ่าน EIA ทำให้เกิดเป็นปัญหาฟ้องร้องกันในภายหลัง
หากตอนนี้หลายท่านกำลังสำรวจโครงการเพื่อเปรียบเทียบ การได้เข้ามาดูโครงการที่สร้างเสร็จและได้เห็นของจริงจะช่วยให้ตัดสินใจเร็วขึ้น ก่อให้เกิดผลประโยชน์กันทั้ง 2 ฝ่ายทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายรายเริ่มหันมาใช้กลยุทธ์ **“โครงการสร้างเสร็จก่อนขาย”** ปิดช่องว่างความกังวลของผู้ซื้อที่กลัวว่าจะไม่ได้บ้าน/คอนโดฯตามที่โฆษณาเอาไว้ ไม่เพียงแต่จะสร้างความมั่นใจให้กับผู้ซื้อ แต่ยังส่งผลดีกับผู้ประกอบการ โดย “จะช่วยลดงบการตลาดและลดปัญหาลูกค้าที่กู้ไม่ผ่าน เนื่องจากการซื้อโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอน ลูกค้าจะต้องมีความพร้อมทางการเงิน” อีกทั้งยังเป็นการเสนอ supply ที่สนองตอบ demand ของตลาดที่แท้จริงอีกด้วย

สำหรับผู้ซื้อนั้น **TerraBKK Research** มองว่าการเลือกซื้อ**โครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่** มีข้อได้เปรียบมากกว่าโครงการที่ยังสร้างไม่เสร็จ ซึ่งนับข้อดีได้ 7 ข้อดังนี้

1. **ซื้อแล้วเข้าอยู่ได้เลย** – นับเป็นข้อได้เปรียบที่เด่นที่สุดของโครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่ คือไม่ต้องรอสร้างเสร็จแล้วค่อยโอนกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ซื้อสามารถจ่ายเงินแล้วเข้าอยู่ได้ทันที ไม่ต้องปวดหัวกับโครงการที่ก่อสร้างล่าช้า เร่งโอนฯทั้งๆที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ ไม่ต้องคอยกังวลว่าโครงการจะเสร็จทันตามกำหนดหรือไม่ ผู้ซื้อสามารถตรวจสอบจนพอใจก่อนตัดสินใจซื้อ

2. **ประมาณการต้นทุนทางการเงินส่วนบุคคลได้ชัดเจน** – ข้อดีสำหรับการรู้ราคาบ้าน ณ ขณะที่ซื้อที่แน่ชัด คือสามารถประมาณการต้นทุนทางการเงินได้ โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพราะหากเป็นโครงการที่ยังสร้างไม่เสร็จ การที่วางเงินจองไปแล้วยังไม่ได้โอนหรือจ่ายเงินก้อนในทันที เมื่อต้องไปขอสินเชื่อในอีก 2-3 ปีข้างหน้า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้อาจจะไม่ใช่เรทเดิมที่เคยประมาณการเอาไว้
3. **โปรโมชันแรงและดีกว่าบ้านสั่งสร้าง** – ส่วนใหญ่โครงการ “บ้านพร้อมอยู่” มักจะมีโปรโมชันที่ดีและแรงกว่า “บ้านรอสร้าง” เพราะเมื่อสร้างเสร็จ ด้วยกลไกทางการตลาด ทำให้ผู้ประกอบการต้องการขายสินค้าให้เร็วที่สุด ทำให้ในบางครั้งผู้ซื้อมีอำนาจต่อรองที่สูงกว่า ทั้งโปรโมชันแถมเฟอร์นิเจอร์, ฟรีค่าโอนฯ, ฟรีค่าจดจำนอง เพราะโครงการสร้างเสร็จเหมาะกับผู้ที่มีความพร้อมทางการเงินหรือผู้ที่มีกำลังซื้อจริง ณ เวลานั้น เนื่องจากเป็นการวางเงินจองและโอนกรรมสิทธิ์ได้เลย ไม่ต้องมีการจ่ายเงินดาวน์เพื่อรอโครงการเสร็จ ดังนั้นโครงการจึงออกโปรโมชันเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อในบางส่วน เช่น สามารถกู้ได้ 100% หรือ ฟรีค่าส่วนกลาง 1-3 ปี เป็นต้น
4. **เปรียบเทียบคู่แข่งได้ชัดเจน** – โดยปกติก่อนผู้ซื้อจะตัดสินใจซื้อ ย่อมสำรวจตลาดและโครงการในบริเวณโดยรอบ เพื่อทำการเปรียบเทียบทั้งด้านราคาและตัวสินค้า ซึ่งส่วนใหญ่มักจะได้เห็นแค่เพียง “บ้าน/ห้องตัวอย่าง” หรือเป็นแค่ “ภาพจำลอง” ทำให้เปรียบเทียบและตัดสินใจได้ยากขึ้น ดังนั้นหากเป็นสถานที่จริงสามารถสัมผัสได้ การเปรียบเทียบจะเห็นได้ชัดเจนกว่า จะทำให้ตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น ซึ่งผู้ซื้อก็พอใจในสิ่งที่ได้เห็นในโครงการ

   Tips บางครั้งหากไม่ชอบจุดไหนก็สามารถขอปรับปรุงแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ทันทีก่อนวางเงินทำสัญญา

   5. สาธารณูปโภคพร้อม ไม่ต้องจินตนาการตามโฆษณาในโบรชัวร์ – “ภาพบรรยากาศจำลอง” ที่ผู้ซื้อมักสงสัยกับคำนี้ ซึ่งก็คือภาพกราฟฟิคที่จำลองภาพโครงการหลังสร้างเสร็จ และมักจะสวยเกินความเป็นจริง ทำให้เมื่อโครงการสร้างเสร็จ บ้างก็เป็นเหมือนที่โฆษณาไว้ แต่อีกมากก็ต่างจากใน “ภาพบรรยากาศจำลอง” อย่างลิบลับ การซื้อโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว สร้างความมั่นใจได้ว่า ผู้ซื้อจะได้บ้านหรือคอนโดท่ามกลางสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมตามที่เป็นและสัมผัสได้

คณาสิริ ชัยพฤกษ์ - วงแหวน

6. **ปลอดภัยจากไซต์ก่อสร้าง** – โครงการที่ยังสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ 100% หรือเป็นโครงการที่ผสมกันระหว่างบ้านพร้อมอยู่และบ้านสั่งสร้าง ทำให้ผู้ซื้อต้องเข้าไปอยู่อาศัยร่วมกับคนงานก่อสร้าง ผลกระทบที่แน่นอนคือมลภาวะทางเสียงและอากาศจากการก่อสร้าง และหลายโครงการก็พบปัญหาการโจรกรรม บางโครงการที่มีบ้านสั่งสร้าง เจ้าของที่ดินบางแปลงก็ไม่ยอมสร้างบ้านภายในระยะเวลาที่กำหนด ทำให้แปลงที่ดินรกร้าง มีหญ้าแฝกขึ้นสูง ทำให้บรรยากาศไม่สวยงามและบางทีอาจจะได้ของแถมเพื่อนบ้านเป็น “งู” อีกด้วย

7. ซื้อแล้วปล่อยเช่าได้ทันที – นี่น่าจะเป็นสิ่งที่ถูกใจนักลงทุนมากที่สุด โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม คงไม่มีนักลงทุนรายใดที่อยากจ่ายเงินลงทุนไปเรื่อยๆโดยที่ยังไม่มีรายรับเข้ามา โดยเฉพาะนักลงทุนที่ต้องการปล่อยเช่าระยะยาว หากซื้อโครงการที่ยังสร้างไม่เสร็จ ช่วงที่รอการก่อสร้างต้องจ่ายเงินดาวน์ไปเรื่อยๆ รอจนกว่าโครงการสร้างเสร็จจึงจะสามารถปล่อยเช่าได้ ซึ่งนับเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หรือไม่มีผลตอบแทนนั่นเอง

ดีคอนโด แคมปัส รีสอร์ท บางนา

TerraBKK Research มองว่า “ปีนี้น่าจะเป็นปีทองของผู้ซื้อ หากผู้ประกอบการรายใหญ่หันมาทำ “โครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่” เพราะในฐานะผู้ซื้อมีข้อได้เปรียบถึง 7 ประการ อย่างไรก็ตามการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นการใช้เงินก้อนโตเพื่อให้ได้มาซึ่งบ้านในฝัน ดังนั้นก่อนตัดสินใจซื้อควรมีความมั่นใจอย่างถึงที่สุด ควรพิจารณาให้ถี่ถ้วนและเปรียบเทียบให้มากที่สุดก่อนตัดสินใจซื้อ – **เทอร์ร่า บีเคเค**

ขอบคุณภาพประกอบจากแสนสิริ

บทความโดย : **TerraBKK คลังความรู้**

TerraBkk ค้นหาบ้านดี คุ้มค่า ราคาถูก