


ภูมิภัคดิ์ จุลมณีโชติ
กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
poomipak.j@plus.co.th

‘2558’ ปีแห่งโอกาสและความท้าทาย

ปี 2558 เป็นปีแห่งการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกลุ่มประเทศอาเซียนที่จะก้าวเข้าสู่การเป็น AEC หรือที่เรียกว่า ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community) ซึ่งหลักสำคัญของ AEC ก็คือการที่กลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียนทั้ง 10 ประเทศ รวมตัวกันเป็นตลาดเดียวและฐานการผลิตร่วมกัน (Single Market and Production Base) ซึ่งจะช่วยให้มีการเคลื่อนย้ายปัจจัยทางการตลาด ได้แก่ สินค้า บริการ การลงทุน เงินทุน และแรงงานฝีมือได้อย่างเสรี

นานาชาติทั่วโลกต่างจับตาและให้ความสนใจเป็นอย่างมาก และขณะเดียวกันเชื่อว่า AEC จะส่งผลดีต่ออสังหาริมทรัพย์ ที่จะดึงดูดผู้ซื้อที่เป็นชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากการเคลื่อนย้ายประชากรเข้ามาทำงานในไทย เพราะชาวต่างชาติส่วนใหญ่โดยเฉพาะนักธุรกิจ จะเข้ามาอยู่ในไทยเพิ่มขึ้น ซึ่งตลาดคอนโดมิเนียมจะได้รับผลเชิงบวกที่ชัดเจนที่สุด รวมถึงการขยายสาขาส่งงานต่างชาติ ที่คณะรัฐมนตรีได้ออกมาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการจัดตั้งสำนักงานใหญ่ข้ามประเทศ (International Headquarters : IHQ) และมาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการจัดตั้งบริษัทการค้าระหว่างประเทศ (International Trading Centers : ITC) ด้วยเช่นกัน

จากข้อมูลรายงานนโยบายการเงินเดือน ธ.ค. 2557 ของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้นำเสนอข้อมูลที่น่าสนใจ โดยระบุถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ว่ามีการฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยการฟื้นตัวค่อนข้างจำกัดในกลุ่มกำลังซื้อปานกลางขึ้นไป ส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่ได้เร่งเปิดขายโครงการใหม่มากนัก เนื่องจากครัวเรือนบางส่วนยังมีการระงับอยู่ในระดับสูง และสถาบันการเงินยังระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ ที่สำคัญแบงก์ชาติระบุว่ายังไม่เห็นสัญญาณการเก็งกำไรที่ชัดเจนในตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2557 เนื่องจากปี 2557 มีปัจจัยหลายประการที่ไม่เอื้อต่อธุรกิจในการรวม จากครึ่งปีแรกที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางการเมือง และแม้ว่าในช่วงครึ่งปีหลังจะดีขึ้น แต่ภาพรวมทั้งปีถือว่าไม่เติบโต อย่างไรก็ตามหลายฝ่ายคาดการณ์ว่า ปี 2558 ความเชื่อมั่นต่างๆ ที่เริ่มฟื้นกลับมา ประกอบกับยอดขายที่เติบโตในช่วงครึ่งปีหลังจะส่งผลดีในเรื่องกำลังซื้อ แต่ก็คงต้องจับตาเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจในประเทศอย่างต่อเนื่อง การลงทุนคงต้องดูอุปสงค์และอุปทานในแต่ละทำเลให้ดี

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล Segment ที่มาแรงและยังมีความต้องการอย่างต่อเนื่องคงไม่พ้นคอนโดมิเนียมตามเส้นทางส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า เนื่องจากเป็นเซกตรูรกิจการค้าและเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ เช่น สถานิอารีย์ ซึ่งเป็นสถานที่ที่มีศักยภาพสูงเพราะอยู่ใกล้สถานที่ราชการ และใกล้ย่านธุรกิจ

นอกจากนี้ ในย่านรัชดา-ลาดพร้าวเองก็ถูกจับตามองว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพ และอาจจะกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจของไทยแห่งใหม่ได้ ส่วนคอนโดมิเนียมที่อยู่ในโซนใหม่ๆ เช่น บางแวก ท่าพระ จรัญสนิทวงศ์ จะมีอัตราการเติบโตที่ดี เนื่องจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายมีความคืบหน้าไปมากและมีความน่าสนใจ ถึงแม้จะไม่ได้อยู่ใจกลางเมืองแต่โซนนี้ถือว่ามีศักยภาพ

อย่างไรก็ตาม สิ่งที่ต้องกังวลคือการขาดแคลนแรงงานอาจทำให้หลายโครงการชะลอการส่งมอบที่อยู่อาศัย และอาจถึงขั้นแย่งชิงแรงงาน ในภาคการก่อสร้างเองได้มีการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการนำระบบฟรีแพคเกจเข้ามาปรับใช้ในการก่อสร้างมากขึ้นในทุกระดับราคา แต่ในภาคบริการเองอย่างเช่นในสายงานที่ผมนำเสนอ คือ ด้าน Property Management และ Facility Management นั้น มีโอกาสในการขยายธุรกิจอีกมาก การพัฒนานวัตกรรมเข้าสู่ตลาดเป็นสิ่งที่จำเป็นและสำคัญมากครับ คงต้องเป็น Agenda ที่สำคัญในปีนี้นั่นเอง ■