

	หนังสือพิมพ์ Business
	คอลัมน์ :
	หัวข้อข่าว : พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ปี 55 เป็นปีทองของตลาดคอนโด
	วันที่ : 23 มีนาคม 2555

‘พลัส พร็อพเพอร์ตี้’ ปี 55 เป็นปีทองของตลาดคอนโด

ขณะที่ดินตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์เริ่มฟื้นหลังน้ำลด

พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เผยบทวิเคราะห์ภาพรวมตลาด ซื้อ-ขาย-เช่า อสังหาริมทรัพย์ในปี 55 เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติหลังความตื่นตระหนก ในช่วงอุทกภัยซื้อตลาดไปชั่วขณะ

นายอนุกุล รัชพิทักษ์สันติ รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารสินทรัพย์ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เผยเกี่ยวกับมุมมองภาพรวมของธุรกิจ ซื้อ-ขาย-เช่า อสังหาริมทรัพย์เมืองไทยในปี 2555 ว่า ตลาดโดยรวมยังมีแนวโน้มเติบโตแต่ยังมีกระแสความวิตกกังวล ในเรื่องอุทกภัยเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นภาครัฐจึงต้องชัดเจนในแผนการบริหารจัดการน้ำตลอดจนนำเสนอแผนการพัฒนาเศรษฐกิจที่ต้องจูงใจ กลุ่มนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง ก็จะเป็นแรงหนุนในธุรกิจโดยรวมเติบโตเช่นกัน

“จากการสำรวจล่าสุด พบว่า ตลาดเพื่อเช่าคาดว่าจะเติบโตต่อเนื่อง อุปทานโดยรวมคาดว่าจะเพิ่มขึ้น อย่างน้อย 3% จากปีที่ผ่านมา ส่วนอัตราการแข่งขันคาดว่าจะยังทรงตัวได้ดี ด้านราคาเช่าคาดว่าจะขยับขึ้น โดยเฉลี่ยรวม 3-7% ส่วนปีนี้ตลาดคอนโดมีแนวโน้มว่าจะเป็นที่สนใจของอุปสงค์มากขึ้นด้วย ปัญหาอุทกภัย ทำให้ผู้บริโภคเกิดความหวงวิตกต่อการดำเนินชีวิต อาจมีส่วนผลักดันให้อุปสงค์ดูดซับได้ดีขึ้นอย่างน้อย 4% ด้านผู้ประกอบการคาดว่าจะ



เริ่มทยอยเสนอขายโครงการใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2555 มากขึ้นหลังจาก รอดูสถานการณ์เมื่อปีที่ผ่านมา ยุติเสนอขายใหม่มีโอกาสเติบโตมากกว่า 50% เมื่อเทียบกับครึ่งปีหลัง 2554 โดยยังเน้นกลุ่มลูกค้าระดับล่างถึงกลางเป็นหลัก ห้องชุดราคาต่ำกว่า 70,000 บาทต่อตารางเมตร ยังมีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุดอย่างน้อย 60% ของทั้งตลาด และอุปสงค์ยังตอบรับได้ดี ราคาขายเฉลี่ยรวม ต่อตารางเมตรในปี 2555 อาจขยับขึ้นอีกเล็กน้อยเท่านั้น สำหรับตลาดแนวราบปีนี้ คาดว่าอุปทานยังทรงตัว เพราะผลกระทบจากอุทกภัย อย่างไรก็ตามผู้บริโภคที่มีความต้องการบ้านและทาวน์เฮาส์คาดว่าจะผลักดันให้เกิดอุปสงค์ในตลาดให้เติบโตได้อย่างน้อย 3-4%

อำนวยการ : อนุกุล รัชพิทักษ์สันติ

หน้า 7

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายภาครัฐที่เข้ามาช่วยสนับสนุน กำลังซื้อของผู้บริโภคด้วย”

นายอนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ กล่าว
เมื่อวิเคราะห์ถึงภาพรวมตลาดคอนกรีตเสริมเหล็กโดยรวมในปี 2555 พบว่า “กลุ่มราคาคอนกรีตเสริมเหล็กที่เติบโตได้ดียังเป็นกลุ่มราคาต่ำกว่า 70,000 บาทต่อตารางเมตรหรือราคาต่ำกว่า 2.5 ล้านบาทเพราะเป็นราคา ที่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อส่วนแบ่งทางการตลาดในกลุ่มนี้มีการเติบโตเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด เพราะแต่ละโครงการมีจำนวนยูนิตเสนอขายสูง ส่วนแบ่งการตลาดของยูนิตเสนอขายในแต่ละรอบการสำรวจไม่ต่ำกว่า 60% ของยอดเสนอขายทั้งหมด ผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และเล็กต่างเพิ่มการลงทุนในโครงการระดับนี้มากขึ้น ส่วนแบ่งการตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่และเล็กอยู่ที่ 55:45 และมีแนวโน้มที่อุปสงค์จะเติบโตได้ดีขึ้น เพราะต้องการลดความเสี่ยงในการซื้อสิ่งหาทรัพยากรแนวราบที่อาจประสบภัยน้ำท่วมได้” นายอนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ กล่าวเสริม

ปัจจัยที่น่าจับตาในปี 2555 อีกหนึ่งประการก็คือการเปลี่ยนแปลงด้านพฤติกรรมผู้บริโภค “จากสถานการณ์แวดล้อมที่เปลี่ยนไป ทำให้ปัจจุบัน

พฤติกรรมของผู้บริโภคเริ่มแสวงหาความสะดวกรวดเร็ว มากขึ้นจึงทำให้ตลาดคอนกรีตเสริมเหล็กค่อนข้างเติบโตขึ้น โดยใช้เวลาเพียงไม่กี่ปีและจำนวนโครงการเสนอขายใหม่เติบโตสูงขึ้นมาโดยตลอด เพราะความต้องการของผู้บริโภคมีมากขึ้นโดยเฉพาะในช่วงสถานการณ์ อุทกภัยที่ผ่านมาคาดว่าจะทำให้อุปสงค์ในตลาดคอนกรีตเสริมเหล็กโตขึ้นด้วย ท่ามกลางความไม่แน่นอนว่าจะจะเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่น่าจับตามองในอนาคตคือบริเวณริมน้ำ - บริเวณ 9 สุทนต์ในเขตกรุงเทพฯ ด้วย ส่วนโครงการแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ คาดว่าจะถูกลดความสนใจลงไป แต่ก็ไม่ถึงกับทำให้ตลาดทรุดลง เพียงแต่อยู่ในสถานะชะลอตัวเพียงระยะสั้นเท่านั้น โดยผู้ประกอบการเริ่มให้ความสำคัญกับผู้ใช้บริการน้อยมากขึ้น ด้วยผลของ นโยบายภาครัฐในปีที่ผ่านมาเรื่องบ้าน BOI และด้วยปริมาณอุปสงค์ของคอนกรีตเสริมเหล็กจึงทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มเข้าถึงผู้บริโภคมากขึ้น โดยกระจายกำลังการผลิตไปในทุกระดับราคา ซึ่งคาดว่าจะแนวโน้มกลุ่มคอนกรีตเสริมเหล็กจะยังได้รับการตอบรับที่ดี บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ จะเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการระดับราคา 1-3 ล้านบาทมากขึ้นเพื่อชิงอุปสงค์จากตลาดพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม เมื่อผ่านช่วงเวลานี้ไปอุปสงค์และอุปทานจะกลับคืนสู่ภาวะปกติ ซึ่งพฤติกรรมหลักของผู้บริโภคยังเน้นทำเลที่เดิม ที่เคยพักอาศัย ดังนั้นจึงเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้อุปสงค์ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก แต่มีแนวโน้มที่ผู้บริโภคจะนิยม ชื้อบ้านหลังที่สองมากขึ้น เช่น การจับจองอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัด โดยเฉพาะ ชะอำ หัวหิน พัทยา เขาใหญ่ เป็นต้น ซึ่งปัจจุบันมีผู้ประกอบการหลายรายเข้ามาเพิ่มอุปทานในตลาดมากขึ้นด้วย” นายอนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ นำเสนอวิสัยทัศน์

“สินทรัพย์ที่น่าจับตามองในปี 2555 ยังเป็นตลาดคอนกรีตเสริมเหล็กเพราะเหมาะกับการเป็นที่พักอาศัย

ส่วนต่อหน้า C-7

และเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะสถานการณ์จากอุทกภัยมีส่วนทำให้ผู้บริโภคแสวงหาที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยขึ้นเป็นปัจจัยผลักดันให้กลุ่มอุปสงค์มากขึ้น การซื้อเพื่อลงทุนน่าจะลดลงในปีที่ผ่านมาบ้าง แต่คาดว่าจะกลับมาเติบโตอีกครั้งเนื่องจากทำเลที่เริ่มหาขายขึ้น โครงการที่เหมาะสมต่อการพักอาศัยจะเหลือไม่มากนัก ดังนั้น ตลาดคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยน่าจะเติบโตได้ดีกว่าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ จะขายได้ดีในทำเลที่ขึ้นอย่างทำเลตามการถือครองที่ดินที่ไม่ใช่ที่ดินเกษตรกรรม การถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนน่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เพราะผู้บริโภคจะหันมาซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในทำเลที่ขึ้นเรื่อยๆ การถือครองที่ดินน่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เพราะผู้บริโภคจะหันมาซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในทำเลที่ขึ้นเรื่อยๆ

ด้านการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนที่เกิดขึ้นใหม่และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นมีส่วนทำให้เกิด การพัฒนาโครงการตามแนวรถไฟฟ้ามากขึ้น “การพัฒนาโครงการตามแนวรถไฟฟ้ามีส่วนสำคัญทำให้เกิด การพัฒนาโครงการใหม่ในย่านชานเมือง เช่น ถนนพหลโยธิน สุทธิโยธา นนทบุรี ฯลฯ มากขึ้น แต่สิ่งสำคัญในการพัฒนาโครงการที่ใกล้บริเวณ BTS MRT ในระยะไม่เกิน 550 เมตร มีเพียง 20% จากยอดรวม การเสนอขายทั้งหมดในพื้นที่นั้นๆ และมีสัดส่วนการเติบโตของยูนิตเสนอขายในพื้นที่ใกล้เคียงแนวรถไฟฟ้า ส่วนต่อขยายโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นกว่า 40% จากครั้งปีแรก 2554 ซึ่งการพัฒนาโครงการตามแนวรถไฟฟ้ามีส่วนสำคัญให้เกิดความสนใจของผู้บริโภค และมีส่วนทำให้อุปทานเติบโตได้มากขึ้นกว่าเดิม ผู้บริโภคที่มีรายได้เฉลี่ยสูงปานกลางในพื้นที่นั้นๆ เพราะอุปสงค์ต้องการที่พักใกล้ที่ทำงาน ใกล้ที่พักรถสาธารณะ และอุปสงค์ที่ยั่งยืน แต่จะสร้างให้เกิดความสัมพันธ์เชิงลบต่อสินทรัพย์ในเมือง เช่น คอนโดมิเนียมในเมือง คนไม่อาจกล่าวได้เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์ด้านนี้ขึ้นขึ้นอย่างต่อเนื่อง ราคาขายต่างกันไม่ต่ำกว่า 40% อีกทั้งกลุ่มผู้ใช้สินทรัพย์ที่ต่างกัน กล่าวคือ ย่านชานเมืองผู้มีกำลังซื้อปานกลางหรือคนที่มีรายได้ต่ำ ต้องการที่พักอาศัยที่กว้างขวางจากกลุ่มผู้ใช้สินทรัพย์ในเมืองที่เน้นเพื่ออยู่อาศัยและการลงทุนเป็นหลัก ดังนั้นการเกิดโครงการใหม่ในพื้นที่ชานเมือง ไม่ถึงกับกระทบกับอุปสงค์ในเมืองแต่อย่างใด และไม่ใช่ว่าปัจจัยสำคัญจะทำให้การถือครองที่ดินลดลงด้วย” นายอนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ กล่าวสรุป