

## แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร 2560

ซีบีอาร์อี เปิดเผยรายงานเกี่ยวกับแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ปี 2560 ซึ่งโดยรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยในปีนี้อาจจะไม่แตกต่างจากปีที่ผ่านมา โดยธนาคารแห่งประเทศไทยคงประมาณการอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2560 ที่ร้อยละ 3.2 เช่นเดียวกับปี 2559

### ปัจจัยภายนอกเป็นความท้าทายมากที่สุดสำหรับเศรษฐกิจไทย

นโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาต่อจีนที่อาจเกิดขึ้นคือหนึ่งในความเสี่ยงสำคัญสำหรับเศรษฐกิจไทยปี 2560 เนื่องจากปริมาณการส่งออกจากจีนสู่สหรัฐฯ ที่ลดลงหมายถึงการส่งออกวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์จากไทยสู่จีนเพื่อการส่งออกต่อ ลดลงตามไปด้วย

### การลงทุนจากต่างชาติเพิ่มมากขึ้น

ถึงแม้ว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในตลาดจะยังคงเป็นรายเดิม แต่ความสนใจจากต่างชาติที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ของไทย ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินในประเทศให้แก่ผู้พัฒนาโครงการ กระตุ้นให้เกิดการร่วมทุนระหว่างบริษัทอสังหาริมทรัพย์ไทยกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติมากขึ้น

### ความต้องการที่ดินในทำเลชั้นนำยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

แผนวิจัย ซีบีอาร์อี เชื่อว่าราคาที่ดินในย่านใจกลางธุรกิจ (ซีบีดี) ของกรุงเทพมหานครจะยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพราะความต้องการคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางเมืองยังมีอยู่มาก และราคาขายคอนโดมิเนียมก็ยังคงเพิ่มสูงขึ้นในปี 2560 แผนวิจัย ซีบีอาร์อี ยังเชื่อว่าจะมีการทำลายสถิติราคาที่ดินอีกครั้งในแต่ละทำเลของซีบีดี

นอกจากนี้ ในปี 2560 นักลงทุนมีแนวโน้มความต้องการในการเข้าซื้อทรัพย์สินในลักษณะของอาคารเก่า และนำมาปรับปรุงใหม่ เช่น โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

### ผู้ซื้อที่พักอาศัยพิจารณามากขึ้นในการเลือกซื้อ และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มกิจกรรมทางการตลาดในต่างประเทศ

แผนวิจัย ซีบีอาร์อี เชื่อว่าความต้องการคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ขึ้นไปจะยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าผู้ซื้อจะมีความพิถีพิถันในการเลือกซื้อมากขึ้นก็ตาม ทั้งนี้ ความต้องการส่วนใหญ่จะยังคงมาจากผู้ซื้อชาวไทยเป็นหลักในสัดส่วน 85%

แม้ยอดขายในปีที่ผ่านมาจะชะลอตัวลง แต่ราคาคอนโดมิเนียมที่ผู้ประกอบการเสนอขายก่อนที่การก่อสร้างจะแล้วเสร็จ (Off-plan) ในย่านใจกลางเมืองนั้นสามารถหุบสถิติราคาแตะที่ระดับสูงกว่า 3 แสนบาทต่อตารางเมตรได้มากถึง 17 โครงการด้วยกัน

ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่า ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายจะยังคงมองหาโอกาสในการขยายตลาดไปยังผู้ซื้อในต่างประเทศ ซึ่งต่อยอดมาจากความสำเร็จของโครงการที่ทำการตลาดในต่างประเทศเมื่อปีที่แล้ว โดยคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อยูนิตมักได้รับความนิยมจากผู้ซื้อต่างชาติ ประเทศไทยยังได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากการที่ไม่มีภาคอสังหาริมทรัพย์กับชาวต่างชาติ ต่างจากประเทศอื่น เช่น สิงคโปร์ และฮ่องกง ซึ่งสิ่งนี้เป็นการช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ

### ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี คาดว่า ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ จะยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2560 เพราะปริมาณความต้องการยังคงอยู่ในระดับสูงถึง 200,000 ตารางเมตร ประกอบกับปริมาณพื้นที่ใหม่ที่มีจำกัดเป็นปัจจัยที่ผลักดันให้ค่าเช่าเติบโตขึ้น

ซีบีอาร์อี พบว่า ผู้เช่าต่างเริ่มให้ความสนใจในการวางกลยุทธ์การใช้พื้นที่ (Workplace Strategy) มากขึ้นรวมทั้งความต้องการเช่าพื้นที่ล่วงหน้าก็ยังคงเพิ่มมากขึ้นสำหรับพื้นที่สำนักงานที่มีคุณภาพ ซีบีอาร์อี เชื่อว่าอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและค่าเช่าจะเติบโตระหว่าง 5-10% ในช่วง 12 เดือนต่อจากนี้

### เจ้าของโครงการค้าปลีกมุ่งไปที่การจัดการด้าน Placemaking และกรุงเทพฯ กลายเป็นเมืองที่โดดเด่นเรื่องอาหาร

เจ้าของโครงการค้าปลีกจะยังคงให้ความสำคัญกับการสร้างโครงการให้เป็นจุดหมายปลายทางสำหรับลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการ (Placemaking) ซึ่งเป็นประสบการณ์ที่การชื้อขายออนไลน์ไม่สามารถให้ได้ การแข่งขันจะมีความรุนแรงมากขึ้นและโครงการที่มีความเข้มข้นมากที่สุดในแต่ละพื้นที่เท่านั้นที่จะสามารถเติบโตต่อไปได้

การขยายตัวของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีส่วนอย่างมากในการสนับสนุนในเรื่องนี้ จากการที่กรุงเทพฯ สร้างชื่อเสียงในฐานะเมืองที่มีความโดดเด่นเรื่องอาหารควบคู่ไปกับการเป็นศูนย์กลางการค้าปลีกระดับลักซ์ชัวรี่ ร้าน อาหารชั้นนำอย่าง น้ำ (Nahm) และ กากัน (Gaggan) ต่างติดอันดับ ‘50 ร้านอาหารที่ดีที่สุดในโลก’ ประจำปี 2559 โดยร้านกากันยังเป็นที่ยอมรับในฐานะร้านอาหารที่ดีที่สุดในเอเชียอีกด้วย

### การเติบโตของกลุ่มประเทศ CLMV และอี-คอมเมิร์ซถือเป็นโอกาสที่ดีที่สุดสำหรับโลจิสติกส์

เนื่องจากประเทศไทยตั้งอยู่บริเวณจุดศูนย์กลางของกลุ่มประเทศ CLMV (กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม) แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี เชื่อว่าประเทศไทยมีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ของภูมิภาค ซึ่งเป็นผลจากการที่ภูมิภาคมีอัตราผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (จีดีพี) ที่เติบโตสูง

แม้ธุรกิจอี-คอมเมิร์ซจะยังเป็นเพียงสัดส่วนเล็กน้อยของยอดขายปลีกโดยรวมในขณะนี้ แต่การที่ธุรกิจอี-คอมเมิร์ซในไทยเติบโตอย่างต่อเนื่องจะส่งผลให้เกิดความต้องการพื้นที่โลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้น โดยปกติแล้วผู้ค้าปลีกออนไลน์ต้องการพื้นที่มากกว่าร้านค้าปลีกทั่วไปถึง 3 เท่า เนื่องจากมีผลิตภัณฑ์ที่เสนอขายมากกว่า มีสินค้าคงคลังมากกว่า รวมถึงความจำเป็นในการอำนวยความสะดวกในการส่งสินค้ากลับในกรณีที่ลูกค้าคืนสินค้า

### โดยสรุป

จากสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่สะท้อนภาพความเป็นจริงมากขึ้น ภายใต้การเจริญเติบโตของเศรษฐกิจที่ค่อยเป็นค่อยไป ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวให้เข้ากับสภาวะการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้น แต่ในสถานการณ์ดังกล่าว ตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ ก็ยังมีโอกาสให้กับผู้ประกอบการที่สามารถเข้าถึงความต้องการของผู้บริโภค และพัฒนาสินค้าที่สอดคล้องกับความต้องการที่มีอยู่

ขอบคุณข้อมูลจาก: [www.cbre.co.th](http://www.cbre.co.th)