



ส่องแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี '61

เรื่อง: DDproperty

หก้ามมองย้อนไปในปี 2560 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในไทยโดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัย มีความคึกคัก ไม่น้อย โดยเป็นสีสันที่เกิดจากหลากหลายปัจจัย เช่น การแข่งขันด้านนวัตกรรมที่นำเทคโนโลยีเข้ามาตอบโจทย์ชีวิตรุ่นใหม่ หรือการเข้ามารของผู้ประกอบการต่างชาติที่จับมือกับผู้ประกอบการท้องถิ่น เหล่านี้ล้วนทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยในปีแพะ เป็นอีกหลักไม้สำคัญของภาคอสังหาฯ ไทย ส่วนปีนี้ ตลาดอสังหาฯ ยังคงน่าจับตามอง เมื่อไอนี้เดย มีปัจจัยหนุนจากการพื้นทัวของเศรษฐกิจในประเทศไทย โครงการลงทุน

ด้านคมนาคมของภาครัฐ และกลยุทธ์ที่ผู้ประกอบการแต่ละค่ายต่างช่วงขึ้นความต้องเดินเพื่อดึงดูดลูกค้าให้ได้มากที่สุด

คาดกิจกรรมตลาดอสังหาฯ สดใส

รายงานภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ DDproperty Market Outlook 2018 คาดการณ์แนวโน้มตลาดในทิศทางบวก จากกระแสความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น แผนเปิดตัวโครงการใหม่ๆ องค์ประกอบรายใหญ่รายเล็กยังคงมีต่อเนื่อง การแข่งขันจะไม่ได้อยู่แค่ราคา แต่เป็นกิมมิก แคมเปญการตลาด และการส่งเสริมการขายที่ดีนัดเดียวได้ใจ

ทิศทางตลาดอสังหาฯ ปี 2561 คาดว่าดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศ และการลงทุนของภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐานภายใต้กรอบยุทธศาสตร์ 20 ปี ประกอบด้วยแผนพัฒนาเศรษฐกิจและแผนพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งของไทยระยะ 20 ปี (2560-2579) วงเงินรวมกว่า 8.95 แสนล้านบาท มีทั้งการพัฒนาถนนไฟฟ้า รถไฟฟ้าเมืองรถไฟฟางคู ทางด่วนและมอเตอร์เวย์ รวมถึงโครงการคมนาคมทางน้ำ โครงการพัฒนาศูนย์น้ำด่ายสินค้า และสนามบิน ซึ่งจะส่งผลให้เกิดทำเลใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ อาทิ โซนนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (City Fringe) ของกรุงเทพฯ เนื้อเขานเมือง รวมถึงต่างจังหวัด

โดยเฉพาะเขตกรุงเทพฯ ภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งมีการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เพื่อเปิดโครงการใหม่รองรับความต้องการที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

แม้ตลาดที่อยู่อาศัยของไทยจะมีแนวโน้มที่ดี แต่สัญญาณการเติบโตจะเห็นได้ชัดในกลุ่มสินค้าร่างดับกลางและรับเหมา เพราะเป็นกลุ่มที่ยังคงมีกำลังซื้อ ทำให้ผู้ประกอบการเน้นพัฒนาโครงการรองรับกลุ่มนี้มากขึ้น ส่วนกลุ่มราคาระดับกลางยังต้องเผชิญปัญหาหนี้ครัวเรือน และการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินยังคงอยู่ในระดับสูง

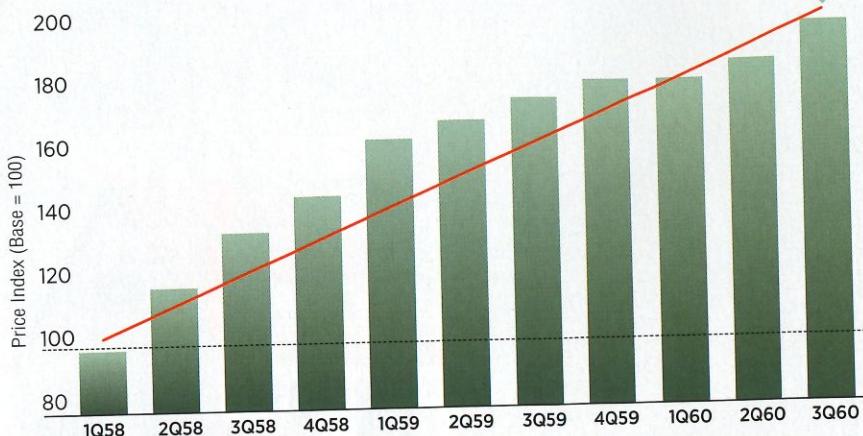
ดัชนีราคาบ้าน-คอนโดฯ ปรับตัวสูงขึ้น

รายงานดัชนีสังหาริมทรัพย์ DDproperty Property Index ที่วิเคราะห์จากฐานข้อมูลบน DDproperty.com ซึ่งมีจำนวนประกาศกว่า 200,000 รายการ พบร่วมตัวเลขไตรมาส 3/2560 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า 5% และเพิ่มขึ้น 13% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

หากมองย้อนไปในช่วง 2 ปี พบว่าดัชนีราคปรับตัวเพิ่มขึ้น 53% เป็นผลจากสภาวะเศรษฐกิจที่ค่อยๆ พื้นตัว หลังจากก่อนหน้านี้ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากการผันผวนทางเศรษฐกิจ อุปสงค์ชะลอตัวลง เนื่องจากหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง มีเพียงบางกลุ่มราคานี้ที่เติบโตได้ เช่น กลุ่มราคาระดับบนตั้งแต่ 8.5 ล้านบาทขึ้นไป เนื่องจากผู้ซื้อกลุ่มนี้มีศักยภาพในการซื้อและจ่ายเงินที่สูงกว่าคนอื่น อย่างไรก็ได้ สภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างไรก็ได้ สะท้อนให้เห็นว่าในช่วง 2 ปี ดัชนีราคาก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ปัจจัย อารที ดันทุนการก่อสร้างและค่าแรงที่สูงขึ้น ราคาที่ดินทำเลในเมืองที่ปรับสูงขึ้น ล้วนส่งผลให้ราคานี้ที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นเข้ากัน เช่น ทำเลใกล้แนวรถไฟฟ้าอย่างชัยทองหล่อ ณ ปัจจุบัน ราคากำยเฉลี่ยของโครงการที่เปิดตัวในปี 2560

DDproperty Property Index (แนวโน้มราคา-กรุงเทพฯ)



ขยายไปที่ 250,000-300,000 กว่าบาท/ตารางเมตร ขณะที่หากเป็นโซนกรุงเทพฯ รอบนอก แต่ยังอยู่ในแนวราบไฟฟ้า ราคายังคงอยู่ที่ราว 150,000 บาท/ตารางเมตร

แม้ราค่อนโน้มเนียมจะปรับตัวสูงขึ้น แต่ผู้ซื้อดำรงมาตรฐานของราคาคอนโดฯ ในกรุงเทพฯ ถูกกว่าหลายเมืองในเอเชีย อาทิ ห้องนอนคุณภาพของสินค้า การออกแบบ สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ และความสะอาดภายใน การบริการให้เชื้อตัวในกรุงเทพฯ ไม่ได้ด้อยกว่าสิงคโปร์ ช่องงang หรือ Shanghai ของจีน จึงเป็นเหตุผลที่ผู้ซื้อดำรงมาตรฐานใจซื้อสังหาฯ ในกรุงเทพฯ และเมืองใหญ่ของไทยอย่างต่อเนื่อง

“คอนโดฯ” สิบค้ารองใจตลาด

รูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไปของคนยุคใหม่ ทำให้คอนโดฯ ครองใจผู้บริโภคมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น โดยปี 2560 มีคอนโดฯ ออกสู่ตลาดกว่า 45,000 ยูนิต ขยายตัว 15% จากปีก่อน

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้คอนโดฯ โดยเฉพาะตามแนวราบไฟฟ้าเป็นที่ต้องการ เพราะความสะดวกในการเดินทาง ทำให้คอนโดฯ เป็นเป้าหมายหลักในการซื้อโครงการของผู้ประกอบการสังหาฯ ซึ่งแนวราบไฟฟ้าส่วนต่อขยายและสายใหม่ๆ เช่น สายสีเขียว เหนือ-ใต้ สีน้ำเงินส่วนต่อขยาย สายสีชมพู

และสายสีส้ม ซึ่งขยายออกสู่พื้นที่กรุงเทพฯ ขั้นนอกและชานเมือง คือทำเลที่คอนโดฯ จะไปปักหมุดมากที่สุด

ตลาดเช่าคอนโดฯ ก็มีความคึกคัก โดยเฉพาะโซนเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ราคาค่าเช่าเริ่มที่ 15,000-35,000 บาท/เดือน ไปจนถึง 50,000-70,000 บาท/เดือน ห้องขนาดเล็กมีอัตราเริ่งขันสูงกว่าห้องขนาดใหญ่ ห้องแบบสตูดิโอและแบบ 1 ห้องนอน ได้รับความนิยมจากผู้เช่ามากสุด ส่วนอัตราค่าเช่าในโครงการเปิดใหม่จะสูงกว่าโครงการเก่าที่มีอายุ 5-9 ปี ถึง 10-20% ตามการแข่งขันของราคาก่อสร้างใน CBD ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปี ดันให้ค่าเช่าปรับตัวเพิ่มตาม แต่กลุ่มผู้เช่ายอมจ่ายในราคานี้สูงขึ้น เพราะมองว่าคุ้มค่ากับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้รับซึ่งครบครันและทันสมัยกว่า

ด้านตลาดให้เช่าบนนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจในชั้นลีนโซนกรุงเทพฯ ชั้นนอก (Outskirts) กลับไม่สดใสนัก เพราะอุปสงค์ค่อนข้างน้อย ทำให้ราคาเช่าถูกกดลงมาโดยเริ่มต้นที่ 8,000-15,000 บาท/เดือน ยกเว้นบางพื้นที่ที่ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ห้างสรรพสินค้าหรือร้านอาหาร ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีและปล่อยเช่าในราคาก่อสร้าง 3 ต่อ 3 ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ค่าเช่าเริ่มต้นที่ 20,000 บาท/เดือน ดังนั้นอาจต้องรอให้เส้นทางรถไฟฟ้าขยายออก

พื้นที่นักอสังหาริมทรัพย์ก่อตั้ง จึงจะดึงดูดผู้เช่าได้มากขึ้น

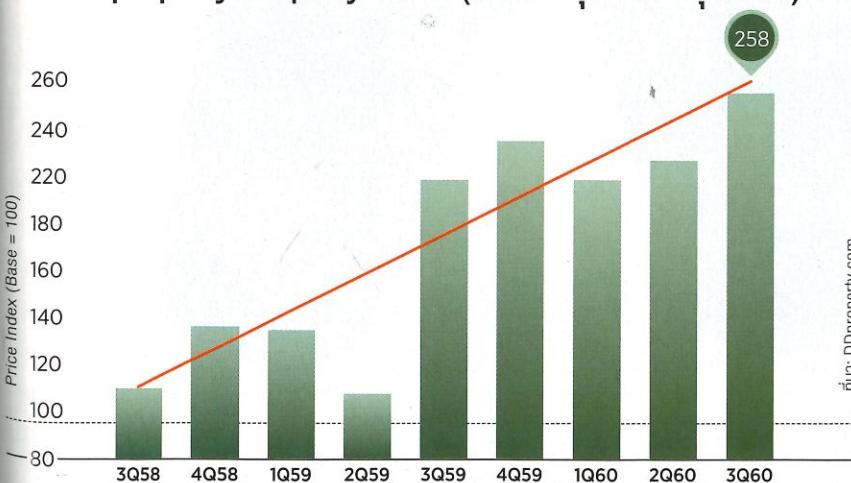
ผู้บริโภคเชื่อว่าราคากำลังสูง 5 ปีข้างหน้า พุ่ง 5-10%

ผลสำรวจความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อสภาพตลาดอสังหาฯ ในปี 2560 โดย DDproperty พบว่าระดับความพึงพอใจลดลงจากการสำรวจรอบก่อนหน้าราว 5% มาอยู่ที่ระดับ 57% เนื่องจากโดยรวม ผู้บริโภคมองว่าราคากำลังสูง อุปทานรับซื้อบ้านน้อย ทำให้ห้องไม่ถูกตัดสินใจซื้อ แต่ผู้บริโภคบางกลุ่มก็พอใจกับสภาพตลาดเข่นนี้ เนื่องจากมูลค่าอสังหาฯ ที่ตัวเองถือครอง มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในอนาคต

ปี 2561 คาดว่าระดับความพึงพอใจของผู้บริโภคจะมีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากเศรษฐกิจในประเทศไทยฟื้นตัว ภาคธุรกิจและภาคเอกชนเดินหน้าลงทุนต่อเนื่อง สถานการณ์หนี้ครัวเรือนคลี่คลาย ทำให้ผู้บริโภคกล้าใช้จ่าย รวมถึงมีความเชื่อมั่นเพียงพอที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสิ่นเดียวที่มีราคาสูงได้ดีขึ้น แต่การปรับตัวจะค่อยเป็นค่อยไปมากกว่าเปลี่ยนแปลงแบบก้าวกระโดด

สำหรับความคาดหวังใน 5 ปีข้างหน้า ผู้บริโภคเชื่อว่าราคากำลังสูง จะปรับขึ้น 5-10% โดยคงเดิม จะปรับขึ้นมากที่สุด

DDproperty Property Index (แนวโน้มอุปทาน-กรุงเทพฯ)



ส่วนทำเลที่ผู้บริโภคให้ความสนใจมากสุดได้แก่ โซนกรุงเทพฯ รอบนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ อาทิ รัชดา ลาดพร้าว พระรามเก้า ขณะที่ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค 3 อันดับแรก ได้แก่ ทำเล ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐาน-สิ่งอำนวยความสะดวก และราคากำลังสูง

อย่างไรก็ตาม พบว่ามีกระแสหนึ่งที่น่าจับตาคือผู้บริโภคเริ่มให้ความสำคัญต่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุหรือเพื่อรองรับวัยเกษียณ ของตนเองในอนาคตเพิ่มขึ้น โดยเมื่อเทียบผลสำรวจปี 2559 กับปี 2560 พบว่าแนวโน้มดังกล่าวเติบโตขึ้น 5%

เฟสต่อไปของ PropTech

ปีที่ผ่านมา มีกระแส PropTech ซึ่งผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่ ต่างพุ่งลิ่นเทคโนโลยีที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตรับผู้บริโภคและนำมายังผู้เช่า โดย 2 ค่ายยักษ์ใหญ่อย่างแสนสิริและอนันดา ได้เวลาคอมเม้นท์ต่างเป็นเสียงปืนไว นำ PropTech มาเป็นลูกเคนแห่งการตลาด ด้วยการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้ามาใช้กับการพัฒนาโครงการและการดูแลหลังการขายให้ลูกค้ามากขึ้น

ภาพรวมเทคโนโลยีหลักๆ จะมีเช่น Automation Technology ทั้งระบบเปิด-ปิดแอร์และไฟอัตโนมัติในพื้นที่ส่วนกลาง



ระบบสั่งการเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้านและคอนโดฯ ผ่านสมาร์ทโฟน ระบบที่จอดรถอัตโนมัติ หุ่นยนต์บริการลูกค้า เป็นต้น แม้จะยังอยู่ในโครงการที่อยู่อาศัยระดับไฮเอนด์ เป็นหลัก แต่ในอนาคตเทคโนโลยีเหล่านี้จะกลายเป็นพื้นฐานที่โครงการที่อยู่อาศัยต้องมีไม่ใช่แค่เสริมเข้ามา

ปีนี้จะได้เห็นเฟสต่อไปของ PropTech ที่ผู้ประกอบการจะนำออกมารังสรรค์ความหลากหลายเพิ่มมากขึ้น ช่วยให้การอยู่อาศัยสะดวกสบายยิ่งขึ้น ซึ่งย่อมส่งผลต่อต้นทุนที่อยู่อาศัยที่จะสูงขึ้นอย่างเล็กน้อยได้

เดินหน้าสู่ Complete Aged Society

สิ่งที่น่าจับตาในปี 2561 คือสินค้าที่เข้าสู่ตลาดเริ่มขยายไปสู่กลุ่มผู้สูงอายุมากขึ้น สอดรับกับที่ไทยจะก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Complete Aged Society) ในอีก 7 ปีข้างหน้า แม้ปัจจุบันจะมีโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบดังกล่าวค่อนข้างจำกัด แต่ผู้ประกอบการหยาวยังเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ๆ ให้มีฟีเจอร์รองรับการใช้งานของผู้สูงวัย เช่น ห้องน้ำสำหรับคนชรา ประตูที่ไม่มีธรรมชาติเพื่อให้เข้าถึงห้องน้ำได้สะดวก รวมไปถึงห้องน้ำ เป็นต้น

นอกจากนี้ ลักษณะที่ต้องดัดตามความต้องการของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด ได้แก่ กำหนดการเดือดตั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนสิ้นปี 2561 ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลต่อภาพรวมของประเทศไทยทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ไทยด้วยเช่นกัน