

ยอดซื้อ'คอนโด'ต่างชาติบูบ พืชศก.จีนส่งออกขยายหด30%

กรุงเทพธุรกิจ ● นายกสผมาคมอาคารชุด ผู้ซื้อจีนแตะเบรกการซื้อคอนโดไทย เหตุเศรษฐกิจจีนชะลอ หยวนอ่อน ส่อสะเทือน ยอดขายใหม่ 20-30% “เสนา”แนะเฟ้นหา เรือลดีมานด์คนไทยทดแทน “ซีบีอาร์อี” เผยอสังหาฯเร่ขายคอนโดรีเซลต่างชาติ เมืองท่องเที่ยววยอดขายวิ้ง กทม.อิมตัว

ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ชาวต่างชาติ เข้ามาลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในไทยต่อเนื่อง พุ่งตลาดคอนโดมีเนียม ในภาวะที่กำลังซื้อ คนไทยชะลอตัว อย่างไรก็ตามในปีนี้ ผู้ประกอบการอสังหาฯและบริษัทวิจัย ตลาดอสังหาฯ ประเมินตรงกันว่า กำลังซื้อ ของต่างชาติ โดยเฉพาะรายใหญ่ที่สุดอย่าง ชาวจีน จะชะลอตัว

นางอาภา อรรถบูรณ์วงศ์ นายกสผมาคม อาคารชุด กล่าวว่า กลุ่มผู้ซื้อชาวจีน ซึ่งถือเป็น



อาภา อรรถบูรณ์วงศ์

กลุ่มลูกค้าสำคัญในตลาดคอนโด มีแนวโน้ม ชะลอการซื้อ เนื่องจากได้รับผลกระทบจาก บั๊จจัยลบทางเศรษฐกิจของจีน ค่าเงินหยวน ลดลง รวมทั้งมาตรการรัฐบาลจีนที่จำกัด การโอนเงินออกนอกประเทศ แต่เชื่อว่า

อ่านต่อหน้า 4

ต่อจากหน้า 1

ยอดซื้อ

จะไม่กระทบกับยอดโอนที่กำลังจะเกิดขึ้น “หากผู้ประกอบการโครงการไหนที่ไ้ก้ส กลุ่มลูกค้าจีนเป็นหลักจะได้รับผลกระทบ โดยภาพรวมของตลาดคอนโด สัดส่วนรายได้ ที่มาจากกลุ่มลูกค้าจีน 20-30% ดังนั้น หากลูกค้ากลุ่มนี้ชะลอการซื้อส่งผลให้ยอดขาย ลดลงทันที 20-30% วิธีการแก้ไขคือการ หาลูกค้าไทยที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัย เข้ามาทดแทน”

เชื่อกู้ค้ำเงิน“ไม่ทิ้งโอน”

นายธนากร ธนวิทธิ์ ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประเมินว่า การลงทุนอสังหาฯ ในไทยยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง เพราะไทยเป็น ศูนย์กลางโลจิสติกส์ และการท่องเที่ยวที่ โตเด่น แม้ว่าจะมีบั๊จจัยลบทที่กระทบกลุ่มลูกค้า จีนที่เข้ามาซื้ออสังหาฯในประเทศ เชื่อว่า ลูกค้าจีนจะโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนด

“บริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าคนไทยเป็นหลัก ส่วนกลุ่มลูกค้าจีนเป็นกลุ่มเสริมเข้ามา เพิ่มรายได้ ขณะเดียวกันมีบริษัทในเครือ คือไทยดีเรียลเอสเตท ทำหน้าที่หาลูกค้า ต่างประเทศเข้ามาซื้อโดยเฉพาะเพื่อช่วย สร้างรายได้เพิ่มด้วยการนำสินค้าในบริษัท และที่ฝากขายไปโรดโชว์ต่างประเทศ เพื่อ เพิ่มโอกาสในการขายและได้รับค่าส่วน ต่างจากการฝากขาย”

สัดส่วนจีนซื้อคอนโดมากที่สุด

นางสาวอลิษฐ์สา พัฒนถาบุตร กรรมการ ผู้จัดการ บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

ประเมินว่า สถานการณ์การซื้อขายคอนโดใน กลุ่มต่างชาติในปีนี้จะชะลอตัวจากปีที่ผ่านมา ที่เติบโตสูง โดยจีนยังถือเป็นสัดส่วนใหญ่ ที่สุดประมาณ 59% รองลงมาคือ ฮองกง 11% มาเลเซีย 3% ญี่ปุ่น 3% ไต้หวัน 3% แคนาดา 3% อังกฤษ 2% ออสเตรเลีย 2% เยอรมัน 2% อินเดีย 2% และกลุ่มประเทศ อื่นๆ 10% ส่วนในปี 2562 นี้ตลาดใหญ่ สำหรับผู้ซื้อก็ยังเป็นคนจีน

โดยบั๊จจัยที่ ทำให้ปีนี้ชะลอตัวจาก ปีก่อนหน้าเกิดจากบั๊จจัยภายนอก ที่ยังไม่แน่นอน อาทิ เกาหลีเกิดความตึงเครียด ทางการเมืองและเศรษฐกิจชะลอตัว, ญี่ปุ่น ลั่นสุดมาตรการผ่อนคลาทางการเงิน (QE), อินเดียมีการเลือกตั้งประธานาธิบดี, จีนเกิดข้อพิพาทสงครามการค้ากับสหรัฐ ส่วนไทยเป็นช่วงเปลี่ยนผ่านกฎระเบียบใหม่ ทั้งผังเมือง มาตรการคุมเข้มสินเชื่ออสังหาฯ (LTV) และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงเกิดการเลือกตั้ง จึงทำให้ผู้พัฒนา โครงการชะลอการเปิดตัวและทำตลาด

จัดคอนโดเก๋ารีเซลต่างชาติ

อย่างไรก็ตาม ความต้องการซื้ออสังหาฯ ของต่างชาติยังมีอยู่ เพราะมีสินค้ำค่าง ในปีที่ผ่านมามากมายออกมาขายพร้อมกัน จึงเกิดการแข่งขันทำให้ราคาตลาด ตลาด จึงเป็นของผู้ซื้อ ในการเข้ามาลงทุนซื้อใน ราคาต่ำ เพราะผู้ซื้อต่างชาติส่วนใหญ่เป็น นักลงทุน

“ในช่วง 2 ไตรมาสแรก อาจชะลอตัว เล็กน้อย การเปิดตัวโครงการใหม่ ทำได้ ไม่เต็มที่ เพราะทุกคนต่างจับตาดูความ ไม่แน่นอนที่เกิดขึ้น ก่อนจะเปิดตัวในช่วง ปลายไตรมาส 2 ภายหลังจากมีความชัดเจน ในด้านการเลือกตั้ง”

อย่างไรก็ตาม การทำตลาดมีโอกาส ขายได้ดี เพราะเป็นช่วงของการนำสต็อก สินค้าเก่าที่ค้างขายไม่ออก มาขายอีกรอบ (Resale) ในราคาที่ถูกลงงูใจผู้ซื้อ โดยเฉพาะอสังหาฯในต่างจังหวัด ซึ่งได้รับ

ความนิยมมากขึ้นในช่วง 3-4 เดือนที่ผ่านมา เช่น พัทยา หัวหิน สวนทางกับตลาดใน กรุงเทพฯ

ทำตลาดคนไทยแทนต่างชาติ

นางสาวเกษรา วัฒนกุล อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ไทยยังคงเป็นเป้าหมายหลักในการเข้ามาลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน โดยกลุ่มเสนาฯ และพันธมิตร ยังคงเดินหน้าการลงทุนตามแผนที่วางไว้ แต่อาจมีผู้ประกอบการบางรายปรับลดจำนวนโครงการจากปัญหาโอเวอร์ซัพพลายก็ตาม

อย่างไรก็ตามยอมรับว่ากลุ่มคนจีนฮ่องกงที่ลงทุนซื้อคอนโดเพื่อการลงทุนนั้นมีแนวโน้มลงทุนน้อยลง เพราะผลตอบแทนไม่ได้สูงมากเหมือนอดีต ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปัญหาโอเวอร์ซัพพลาย ส่วนปัจจัยการเมืองในไทยไม่ถึงกับเป็นปัจจัยลบแต่ไม่ใช่ปัจจัยบวกที่ดึงดูดให้ต่างชาติเข้ามาลงทุน

“ปัญหาโอเวอร์ซัพพลายเกิดขึ้นเพราะผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มองว่าขายคนจีนได้ง่าย แต่เมื่อเจอปัจจัยลบอย่างที่บอกทำให้ตลาดต้องปรับตัว แต่เชื่อว่าในระยะยาวจะดีขึ้น ซึ่งหนึ่งในวิธีการแก้ปัญหาคือ การหาเรียลตีมานด์ของคนไทยที่ผู้ซื้อต้องการอยู่อาศัยจริง ไม่ใช่เพื่อการลงทุน ไม่เช่นนั้นก็ต้องพึ่งคนจีน”

ต่างชาติยังสนใจแต่ไม่หือหวา

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันโดยเฉพาะตลาดคอนโดและวิลล่าตากอากาศ กลุ่มลูกค้าต่างชาติกลายเป็นกลุ่มลูกค้าหลักที่สำคัญในการดูดซับซับพลายคงค้างในตลาดในภาวะที่กำลังซื้อของคนไทยถดถอย

“2-3 ปีที่ผ่านมาพบว่า กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติหันมาสนใจลงทุนและซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะคอนโดในกรุงเทพฯ ขึ้นเนื่องจากราคาถูกกว่าคอนโดในต่างประเทศ และในแง่ของการลงทุนว่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทยสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงกว่าโดยอยู่ที่ประมาณ 5-7% ต่อปี แต่ในปีนี้อสังหาริมทรัพย์เผชิญกับปัญหาปัจจัยลบต่างๆ ทั้งเรื่องของการเมืองที่ยังคงต้องจับตาดูอย่างใกล้ชิด รวมถึงภาวะของเศรษฐกิจโลกที่ยังคงอยู่ในช่วงขาหล่ง” นายภัทรชัย กล่าว

อย่างไรก็ตามแนวโน้มการลงทุนชาวต่างชาติยังคงให้มีความสนใจลงทุนอย่างต่อเนื่อง แต่ยอดขายใหม่คงไม่หือหวาเหมือนในปี 2561 ที่ผ่านมาที่นักลงทุนจากประเทศจีนและฮ่องกง ซื้ออสังหาริมทรัพย์มากกว่า 15,000 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วนถือครองกว่าครึ่งหนึ่งของนักลงทุนชาวต่างชาติทั้งหมดที่ลงทุนในไทยโดยกระจายอยู่ทั่วประเทศทุกภูมิภาคของไทย

คาดต่างชาติโอนคอนโด3.5หมื่นล.

สำหรับพื้นที่นักลงทุนชาวจีนให้มีความสนใจในไทยที่จะลงทุนลำดับ 1 คือ กรุงเทพฯ รองลงมาคือ เชียงใหม่ พัทยาภูเก็ต เกาะสมุย เป็นต้น ขณะที่มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้อคอนโดในไทยของชาวจีนในปี 2561 อยู่ที่ 39,178 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่ 23,621 ล้านบาทขยายตัว 65.9% จากปีก่อน โดยคิดเป็น 43% ของมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้อคอนโดของชาวต่างชาติ และ 12% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่ 9%

ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าเงินโอนเพื่อซื้อคอนโดของชาวต่างชาติในปี 2562-2563 สูงกว่า 35,000 ล้านบาท เนื่องจากครบกำหนดโอนจึงส่งผลให้ยอดการโอนการกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุนชาวจีนพุ่งสูงขึ้น