

12 กูรูชื่อดังร่วมทำนายทิศทางตลาดอสังหาฯปี 2556 – ประเทศไทย



12 กูรูชื่อดังร่วมทำนายทิศทางตลาดอสังหาฯปี 2556 – ประเทศไทย

ปีใหม่นี้ นอกจากการเริ่มต้นหรือเปลี่ยนแปลงใหม่ๆ ที่หลายคนตั้งตารอคอยแล้ว สำหรับด้านการลงทุน หลายคนคงเกิดคำถามขึ้นในใจว่าจะเป็นช่วงเวลาที่ดีหรือไม่ แล้วต้องเตรียมตัวอย่างไร

แต่ถ้าเป็นเรื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์แล้ว DDproperty.com ได้ร่วมกับ PropertyGuru สอบถามไปยังกูรูอสังหาฯชื่อดังจากทั่วประเทศ เพื่อมาร่วมทำนายถึงทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ในปี 2556 นี้

วรเดช ศิวเตชานนท์

ประธานบริหาร บริษัท อีอาร์เอ แพรนไชส์ (ประเทศไทย) จำกัด (ERA Thiland)

“พฤติกรรมการณ์ซื้ออสังหาริมทรัพย์จะเริ่มเปลี่ยนแปลงอีกครั้งในปี 2556 เป็นผลจากปัจจัยที่สำคัญคือราคาขาย เนื่องจากราคาขายคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จในเมืองมีราคาค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกันในประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคนี้ แต่มีราคาที่ถือว่าสูงสำหรับผู้ซื้อภายในประเทศ ดังนั้นจะส่งผลให้ผู้ซื้อภายในประเทศหันไปซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นบ้านเดี่ยวหรือทรัพย์สินประเภทอื่นๆ มากขึ้น ถึงแม้ว่าทรัพย์สินเหล่านั้นจะอยู่นอกเมืองออกไปก็ตามเพราะนโยบายรถคันแรกของภาครัฐทำให้ทุกๆ คนมีโอกาสหรือสามารถตัดสินใจซื้อรถกันมากยิ่งขึ้นประกอบกับระบบขนส่งมวลชนในอนาคตคือระบบรถไฟฟ้าใต้ดินในพื้นที่ต่างๆ ก็จะทำให้ทุกคนจากทุกพื้นที่สามารถเดินทางได้สะดวกมากขึ้น ทั้งนี้การตัดสินใจซื้อจะสอดคล้องกับทิศทางการเติบโตของเมืองและการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนซึ่งจะทำให้มีพื้นที่เปิดใหม่เพื่อพัฒนามากยิ่งขึ้น”

ดร.จตุรนต์ ศิริพงศ์พันธุ์

กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีอีแอล เอ็นจิเนียส์ จำกัด

“ใกล้ถึงการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2558 จะมีนักลงทุนจากประเทศเพื่อนบ้านเข้ามาในไทยมากขึ้น ซึ่งต่างชาติสนใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองเศรษฐกิจและท่องเที่ยวของไทยยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งภูเก็ต หัวหิน สมุย เชียงใหม่ พัทยา ชะอำและหัวหิน เนื่องจากการเดินทางสะดวก สาธารณูปโภคเข้าถึงและความเป็นเมืองวัฒนธรรม ตลอดจนความต้องการของชาวต่างชาติโดยเฉพาะกลุ่มยุโรปที่ต้องการซื้อเป็นบ้านพักตากอากาศ ซึ่งปัจจุบันพบว่ายอดขายโครงการในเขตท่องเที่ยว กว่า 30-40% เป็นของชาวต่างชาติ ปีหน้ายังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง เพราะยังมีปัจจัยบวกในเรื่องของดอกเบี้ยลดลง ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยในระดับ 7-8%

ถือว่าต่ำพอควรเมื่อเทียบกับอดีตที่สูงถึง 16% ทำให้อัตราการผ่อนลดน้อยลงมาก จึงทำให้การซื้อที่อยู่อาศัยตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ จึงขยายตัวมากขึ้น ส่วนปัจจัยลบแต่ต้องเผชิญวิกฤติด้านแรงงานขาดแคลนในภาคการก่อสร้างอย่างหนัก”

เคลย์ตัน เวด

กรรมการผู้จัดการบริษัท ฟรีเมียร์ โฮมส์ เรียดเอสเตท จำกัด

“รัฐบาลฮ่องกงเพิ่งออกมาตราการควบคุมความร้อนแรงของราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศโดยการเพิ่มเพดานภาษีสำหรับผู้ซื้อชาวต่างชาติให้สูงถึง 15% ในขณะที่โพลล่าสุดของหนังสือพิมพ์ภูเก็ตกาเซ็ทพบว่าคนส่วนใหญ่ (62.5%) มองว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ในภูเก็ตในช่วง 5 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มจะถดถอยเนื่องจากปริมาณซัพพลายที่มีอยู่มากในตลาดปัจจุบัน ในขณะที่ตลาดในฝั่งอีสเทิร์นซีบอร์ดเองก็มีปริมาณสินค้าอยู่ในตลาดเป็นจำนวนมาก ทำให้เชื่อว่าบรรดาดีเวลลอปเปอร์จะชะลอตัวเปิดโครงการต่างๆ ลงเพื่อรักษาระดับความร้อนแรงของตลาดฝั่งตะวันออกของไทยแห่งนี้ไม่ให้มีมากเกินไป”

กูลู ลัลวานี

เจ้าของและผู้พัฒนาโครงการรอยัล ภูเก็ต มารีน่า

“ผมทำนายว่าปี 2556 นี้จะเป็นปีที่ดีที่สุดที่สุดของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ตนับตั้งแต่วิกฤติการณ์เศรษฐกิจเมื่อปี 2551 โดยจะมีดีมานด์ในตลาดเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะผู้ซื้อจากประเทศรัสเซียและจีน ดังจะเห็นได้จากการที่เราเพิ่งขายคอนโดมิเนียมที่มีราคาแพงที่สุดในภูเก็ตไปให้กับลูกค้าชาวรัสเซียที่อาศัยอยู่ในภูเก็ตกับครอบครัว อีกทั้งผมยังมองว่ารัสเซียอาจจะแซงหน้าออสเตรเลียขึ้นมารั้งอันดับสองของนักท่องเที่ยวที่มาเที่ยวในภูเก็ตมากที่สุด นอกจากนี้เว็บไซต์ตัวแทนจองที่พักออนไลน์ชั้นนำของจีนยังระบุให้ภูเก็ตเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมในบรรดามหาเศรษฐีของจีนอีกด้วย”

สัมมา คีตสิน

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

“ความนิยมของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะยังคงเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวเป็นคอนโดมิเนียมมากขึ้น โดยคอนโดฯ ที่เปิดตัวใหม่ๆ จะมีขนาดยูนิตที่เล็กลง เช่น 30 ตร.ม. เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ซื้อบ้านหลังแรกและผู้ที่มีมองหาที่อยู่อาศัยมือสอง ด้านการแข่งขันของตลาด เนื่องจากตลาดในกรุงเทพฯ มีการแข่งขันที่สูงมาก ดีเวลลอปเปอร์หลายรายจึงเริ่มขยายขยายตลาดออกไปยังทำเลต่างจังหวัดที่มีศักยภาพทางด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอ”

สรรพจน์ เตชะไกรศรี

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

“ภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยยังคงจะเติบโตต่อเนื่องจากปี 2555 นี้ โดยมีคอนโดมิเนียมเป็นสินค้าที่ครองตลาด ใน

ส่วนของเซคชั่นที่เป็นลัทธิชาตินิยมยังคงขยายตัวต่อไปได้ดีเนื่องจากความต้องการในตลาดยังคงมีอยู่มากในขณะที่จำนวนสินค้าที่อยู่ในตลาดยังคงมีน้อยอยู่ ดีมานด์ของผู้ซื้อในปัจจุบันเปลี่ยนไปและจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สินค้าที่จะออกมาสู่ตลาดเปลี่ยนแปลงตามด้วย เดียวนี้ผู้ซื้อเริ่มหาข้อมูลประกอบการตัดสินใจอย่างรัดกุมมากขึ้น ดังนั้นเวลาที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยพวกเขาจะไม่พิจารณาแค่เพียงว่าเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีเหมาะแก่การลงทุนเท่านั้น แต่จะคำนึงถึงประโยชน์ด้านอื่นๆ ด้วย และสิ่งเหล่านี้เองที่จะทำให้บรรดาดีเวลลอปเปอร์พยายามหาเข้ามาใส่เพิ่มในโครงการของตน”

วิลเลียม ไฮเนคกี

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

“ถึงแม้สถานการณ์เศรษฐกิจของโลกจะยังคงส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่เรายังคงเห็นได้ถึงดีมานด์ที่แข็งแกร่งต่อโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลที่สำคัญๆ ทั่วโลก ตามเมืองหลวงใหญ่ๆ และเมืองท่องเที่ยวสำคัญๆ ของโลก จะยังคงได้รับความสนใจจากบรรดาหาเศรษฐกิจในการที่จะลงทุนซื้อทรัพย์สินอย่างอสังหาริมทรัพย์ไว้ เพื่อเป็นการรักษาระบบการหมุนเวียนของทรัพย์สิน และเพิ่มมูลค่าให้ทรัพย์สินที่ตัวเองมีอยู่เพิ่มมากขึ้นไป”

รัส ดาวนนิ่ง

กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็กซ์โซติก พร็อพเพอร์ตี้ หัวหิน จำกัด

“ในปี 2556 เราจะได้เห็นจำนวนผู้ที่มีมองหาที่อยู่อาศัยสำหรับใช้ชีวิตในวัยเกษียณนอกประเทศบ้านเกิดของตัวเองเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่สภาพเศรษฐกิจของยุโรปและอเมริกายังคงไม่สู้จะสดใสนัก บรรดาผู้ที่กำลังจะปลดเกษียณจะเริ่มมองหาที่ที่ตัวเองสามารถใช้จ่ายก่อนสุดท้ายของชีวิตได้อย่างคุ้มค่าที่สุด โดยเมืองไทยนับเป็นทำเลที่เหมาะสมที่สุดสำหรับคนกลุ่มนี้ ด้วยนโยบายทางด้านเศรษฐกิจที่ลงตัว ค่าครองชีพต่ำ อากาศอบอุ่นเกือบตลอดปี และมีชาวต่างชาติอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก และภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยก็จะได้รับอานิสงส์จากปัจจัยดังกล่าวนี้”

สุพินท์ มีชูชีพ

กรรมการผู้จัดการ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

“ในปี 2556 การรวมตัวกันของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ยังคงเป็นประเด็นที่ร้อนแรงที่สุดประเด็นหนึ่งของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ถึงแม้ว่ารายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่ประเทศไทยและสมาชิกในประชาคมอาเซียนกำลังจะเดินหน้านั้นอาจจะยังไม่เปิดเผยหรือเห็นเป็นรูปธรรมที่เด่นชัด แต่น่าจะมีการคาดการณ์เป็นวงกว้างในเรื่องของโอกาสต่างๆ ที่การรวมตัวครั้งสำคัญนี้จะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ซึ่งถือเป็นเรื่องที่น่าจับตามองอย่างใกล้ชิด”

อภิชาติ จุตระกูล

ประธานอำนวยการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

“สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2556 จะยังเติบโตได้ต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจหรือ GDP ที่มีการคาด

การณ์ว่าจะเติบโตระดับ 5% โดยมีปัจจัยเกื้อหนุนในเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดลง ซึ่งจะทำให้การซื้ออสังหาริมทรัพย์ขยายตัว นอกจากนี้ความได้เปรียบของราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเมื่อเทียบกับประเทศอาเซียนด้วยกัน อาทิ จีน สิงคโปร์ และฮ่องกง ยังนับว่ามีราคาที่ไม่สูง ขณะที่ในอนาคตไทยจะมีความได้เปรียบจากการเป็นศูนย์กลางของ AEC อีกด้วย ดังนั้นจึงนับว่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจึงน่าจะได้รับความสนใจจากชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นอีก”

เจสัน เพย์น

รองกรรมการผู้จัดการ ทิวลิป กรู๊ป

“โดยส่วนตัว ผมมีความกังวลต่อตลาดพญาเป็นครั้งแรกในรอบหลายปี เนื่องจากผู้มองว่าตลาดอสังหาฯ ที่นี้กำลังอยู่ในระดับที่มีปริมาณซัพพลายล้นตลาดโดยเฉพาะสินค้าในราคาระดับล่าง ผมมองว่าบริษัทผู้พัฒนาโครงการในพญาเองต่างมุ่งความสนใจที่จะเปิดตัวโครงการราคาถูกๆ ซึ่งทำให้สินค้าที่มีอยู่ในตลาดดูไม่แตกต่างกัน ในส่วนของตลาดล่าง ผมมองว่าจะชะลอตัวเหมือนกับที่เป็นอยู่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ แต่ในส่วนของตลาดระดับกลางไปจนถึงระดับบนน่าจะโตได้ดีในปี 2556 เนื่องจากยังมีจำนวนยูนิตอยู่น้อย โดยเฉพาะโครงการที่หฺรูจิงๆ”

เดสมอนด์ ฮิวจิส

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ลิ้มเจริญ ฮิวจิส แอนด์ แกรนวิลล์ จำกัด

“ในระดับภูมิภาค ผมมองว่าเอเชียยังคงเป็นภูมิภาคที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์เติบโตที่สุด ในมาเลเซียมีการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสแนวใหม่มากขึ้น ในขณะที่อินโดนีเซียมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เชื่อมกับศูนย์การค้าในแบบ “ซูเปอร์ริเทล” ขนาดใหญ่ ส่วนในสิงคโปร์ก็มีการพัฒนาโปรเจกต์เน้นสถาปัตยกรรมที่ล้ำสมัย ฝั่งฮ่องกงก็จะเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด หรืออย่างในเมืองไทยก็มีการหันมาพัฒนาโครงการไลฟ์สไตล์มอลล์และโครงการในแนวบูติกตามเมืองต่างๆ รวมไปถึงโครงการบ้านพักตากอากาศในเมืองท่องเที่ยว ทั้งหมดทั้งมวลนี้ล้วนสะท้อนให้เห็นถึงการพัฒนาด้านนวัตกรรมและการขับเคลื่อนไปข้างหน้าสู่ความสำเร็จของธุรกิจอสังหาฯ ในภูมิภาคนี้”

อัปเดตข่าวในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ ทางอีเมล

ส่งตรงจากเว็บไซต์อสังหาฯ อันดับ 1 ของเมืองไทยฟรี

สมัครได้ที่

ข่าวประชาสัมพันธ์โดย:

บริษัท Allproperty Media Co.,Ltd

คุณภาวิณี สมโพธิ โทร. 02-3524888

เผยแพร่ข่าวโดย:

ไทยบิซิเนสพีอาร์ (<http://www.thaibusinesspr.com>)