

# Terra BKK ซี อสังหาฯไทยปีนี้อยู่ในช่วงขาลง และเตรียมรับสังคมสูงวัย ความเสี่ยงใหม่ในปี63 และรัฐเร่งหามาตรการช่วยสนับสนุนคนไทยให้มีบ้าน หลังแรกพร้อมแนวทางกระตุ้นกำลังซื้อต่างชาติ



Terra BKK ซี อสังหาฯไทยปีนี้อยู่ในช่วงขาลง และเตรียมรับสังคมสูงวัย ความเสี่ยงใหม่ในปี 63 และรัฐเร่งหามาตรการช่วยสนับสนุนคนไทยให้มีบ้านหลังแรก พร้อมแนวทางกระตุ้นกำลังซื้อต่างชาติ

นางสาวสุมิตรา วงภักดี กรรมการผู้จัดการ บริษัท เทอร์รา มีเดีย แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด (เว็บไซต์ TerraBKK.com) กล่าวในงานเสวนา “LTV ทางร่วมของเศรษฐกิจไทย” ว่า พฤติกรรมการซื้อบ้านของคนไทยในยุค 4.0 ต้องยอมรับว่ามีการเปลี่ยนแปลงไปมาก โดยคนส่วนใหญ่นิยมใช้ Digital Media เป็นช่องทางในการศึกษาค้นหาข้อมูลก่อน เพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจซื้อภายหลัง

จากการเก็บข้อมูลออนไลน์ กลุ่มตัวอย่างจำนวน 402 ราย ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล พบว่า ผู้ที่มีรายได้ 10,001-35,000 บาทต่อเดือน กว่า 43% เป็นผู้ที่ไม่มีการถือครองอสังหาฯ และเป็นกลุ่มที่มีเงินออมอยู่ในระดับต่ำ ขณะที่อีกราว 40-43% ของผู้ที่มีรายได้ 10,001-35,000 บาทต่อเดือน เป็นกลุ่มที่มีการถือครองอสังหาฯ 1 ทรัพย์สินเท่านั้น

ส่วนกลุ่ม Gen X (อายุ 36-54 ปี) รายได้มากกว่า 50,000 บาทขึ้นไป เป็นกลุ่มที่มีความน่าสนใจ เพราะมีการถือครองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป ถึง 52% เมื่อมาดูรายละเอียดจะพบว่า กลุ่ม Gen Y ตอนกลาง (อายุ 26-30 ปี) กว่า 55% ซื้ออสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกเพื่ออยู่อาศัยเอง ส่วนกลุ่ม Gen X (อายุ 36-54 ปี) และ Baby Boomer (อายุมากกว่า 54 ปี) มีแนวโน้มการซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าและเป็นสินทรัพย์ในอนาคต ถึง 55% จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า กลุ่มคนที่มีอายุมากกว่า 36 ปี ขึ้นไป มีการวางแผนทางการเงินด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพราะมองว่าเป็นการออมเงินในสินทรัพย์ความเสี่ยงต่ำ และยังสามารถเก็บเป็นทรัพย์สินสร้างมูลค่าเพิ่มในอนาคตไว้ให้ลูกหลานได้ด้วย

นอกจากนี้ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่ม Gen Y ตอนกลาง (อายุ 26-30 ปี) และ Gen Y ตอนปลาย (อายุ 31-35 ปี) ยังระบุว่านิยมซื้อคอนโดมิเนียม มากถึง 57% สวนทางกับกลุ่ม Baby Boomer (อายุมากกว่า 54 ปี) ที่ยังคงซื้อคอนโดฯ ในสัดส่วน 42% แต่จะมีความนิยมซื้อทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์มากกว่า ถึง 58%

ทั้งนี้ต้องยอมรับว่าในช่วง ปี 2558 -2561 อสังหาริมทรัพย์ในตลาดมีความคึกคักอย่างมาก โดยจากการจัดอันดับของ Globalpropertyguide.com พบว่า ประเทศไทย เป็นประเทศที่น่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันดับ 4 ด้วย Rental Yield 5.13% สูงกว่า มาเลเซีย สิงคโปร์ และ ญี่ปุ่น ขณะที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ของไทย ในรอบ 5 ที่ผ่านมาราคามีการเปลี่ยนแปลงราว 16.29% ซึ่งปรับตัวน้อยกว่ามาเลเซีย ที่ราคาปรับตัวถึง 43.35% และญี่ปุ่น ปรับตัวถึง 29.85% ส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์ไทยมีความน่าสนใจ โดยเฉพาะกลุ่มชาวจีน ที่เข้ามาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยจำนวนมาก เห็นได้จากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมดในปี 2560 ของชาวต่างชาติสูงถึง 27% และ 1 ใน 3 ของยอดการโอนเป็นของลูกค้ายุโรป

ซึ่งการเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวจีนในปี 2561 ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยเติบโตสูง และเป็นตัวเร่งให้ราคาคอนโดฯบางทำเลดีดตัวสูงขึ้นจากปกติ แนนอนว่าราคาที่สูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้ายุโรปที่รายได้ปรับขึ้นเฉลี่ยปีละ 4% เท่านั้น ไม่สอดคล้องกับราคาคอนโดฯ ที่เพิ่มขึ้นถึง 9%

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 นี้ คาดว่า ตลาดอยู่ในช่วงขาลงเมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมา เพราะผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวจากมาตรการ LTV แรงปรับกลยุทธ์ทำสินค้าออกมาให้ตอบโจทย์ลูกค้า และราคาให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน และเตรียมความพร้อมรับความเสี่ยงใหม่ที่กำลังจะเกิดขึ้นในปี 2563 ซึ่งจะเป็นจุดเริ่มต้นของความท้าทาย โดยเฉพาะการก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัยของไทย ซึ่งจะมีผลให้จำนวนประชากรวัยแรงงานลดลง และอาจเกิดผลกระทบต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับสื่อมวลชน กรุณาติดต่อ

บริษัท เทอร์รา มีเดีย แอนด์ คอนซัลติง จำกัด

คุณกมลทิพย์ หาญทอง

โทร. 098-749-8938 E-Mail : adsterrabkk@gmail.com