

# อุปทานไม่เพียงพอที่จะดันราคาตลาด

## อสังหาริมทรัพย์ในอย่างกรุงเทพฯให้พุ่งสูงขึ้น

อุปทานไม่เพียงพอที่จะดันราคาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอย่างกรุงเทพฯให้พุ่งสูงขึ้น



รายงานผลการวิจัยเกี่ยวกับเมืองอย่างกรุงเทพฯของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย (Colliers International Thailand) พบว่า เมืองอย่างกรุงเทพฯ ศูนย์กลางด้านการค้าของประเทศพม่า ได้แสดงให้เห็นถึงผลของการเปลี่ยนแปลงประเทศอย่างรวดเร็ว จากบ้านนอกสายตาของนานาชาติกลายเป็นตลาดใหม่ล่ามมาแรงของนักลงทุน โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และพื้นที่สำนักงานในทำเลดี กลายเป็นที่ต้องการของบริษัทที่ปรารถนาจะสำรวจหาโอกาสทางธุรกิจ และนักท่องเที่ยวที่ต้องการไปเยี่ยมเยือนประเทศที่กาลเวลาหยุดนิ่งไป จวบจนถึงตอนนี้

“เราคาดการณ์ไว้ล่วงหน้าแล้ว แต่ไม่คิดว่าจะเร็วถึงเพียงนี้” นายโทนี พิคอน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยของคอลลิเออร์สฯ ซึ่ง “เราหยุดเผยแพร่รายงานสถานการณ์ครึ่งแรกของปี 2554 เมื่อหลายสัปดาห์ก่อนเพื่อรอรายงานสถานการณ์ครึ่งหลังของปี 2554 ซึ่งเป็นฉบับล่าสุด แต่ก็ยังมีลูกค้าจำนวนมากต้องการรายงานฉบับนั้น ได้รับความสนใจอย่างล้นหลามจริงๆ” นายโทนีให้ข้อมูลเพิ่มเติม รายงานฉบับล่าสุดครอบคลุมทุกภาคสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเมืองอย่างกรุงเทพฯ และเปิดเผยความเคลื่อนไหวทั้งหมดในช่วงครึ่งปีที่ผ่านมา ซึ่งอัตราการครอบครองเพิ่มขึ้นไปพร้อมๆ กับราคาที่ขยับตัวสูงขึ้นอย่างสอดคล้องกัน “อุปทานปัจจุบันและอนาคตมีอยู่จำกัดสำหรับทุกภาคอันเป็นภาพสะท้อนจากทัศนคติเชิงลบในอดีต ซึ่งสถานการณ์ที่พลิกผันไปอย่างรวดเร็วจะนำไปสู่การวางแผนโครงการใหม่ๆ” นายโทนีกล่าว อุปสงค์ที่เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ต้องรอเวลาสักกระยะกว่าอุปทานใหม่ๆ จะตามทัน และราคาในทุกภาคมีทิศทางจะปรับตัวสูงหากคาดจากสถานการณ์ในปัจจุบัน “กฎหมายการลงทุนฉบับใหม่ยังอยู่ในกระบวนการพิจารณา ประเทศพม่ายังไม่ถูกยกเลิกการคว่ำบาตร นอกจากนั้น ชิ้นส่วนจิ๊กซอว์อีกหลายชิ้นยังไม่ได้ถูกต่อ จึงต้องใช้เวลาอีกนานเพื่อจัดการกับอุปสรรคต่างๆ ก่อนที่จะจัดการเรื่องปัญหาอุปทานขาดแคลน” นายโทนีอธิบาย

ตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองอย่างกรุงเทพฯ ในปี 2554 ยังคงสดใส อุปทานใหม่ๆ ยังคงถูกดูดซับโดยผู้ซื้อในท้องถิ่น รวมถึงอุปสงค์จากนอกเมืองอย่างกรุงเทพฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งชาวเมืองมัณฑะเลย์ที่กำลังมองหาบ้านหลังที่สอง อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมยังคงมีปัญหาเรื่องกฎหมายไม่รับรองสถานะกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น การบำรุงรักษาสินทรัพย์ไม่ดีพอเนื่องจากขาดนิติบุคคลทำหน้าที่ดูแลอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ อันที่จริง ความแตกต่างระหว่างคอนโดมิเนียมกับอพาร์ทเมนต์ในตลาดท้องถิ่นของเมืองอย่างกรุงเทพฯก็คือ อพาร์ทเมนต์ไม่มีสิทธิ์ อย่างไรก็ตามกฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมฉบับใหม่จะสามารถวางรูปแบบกรรมสิทธิ์ทางกฎหมายและนอกจาก

นั้นยังอาจเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติมีสิทธิความเป็นเจ้าของในบางรูปแบบด้วย

รายงานฉบับนี้ยังสรุปภาพรวมของเมืองเนปิดอร์ เมืองหลวงแห่งใหม่ที่เกิดขึ้นบนทุ่งเขียวขจีเมื่อกว่า 6 ปีก่อน ดร. ปฎิมา จีระแพทย์ กรรมการผู้จัดการของคอลลิเออร์สเชื่อว่า ปริมาณห้องพักในโรงแรมที่หลังไหลเข้ามาในตลาดเพิ่มขึ้นจะเป็นผลดีกับการเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ในปี 2556 และอีกหลายๆ งานในระดับอาเซียนซึ่งพม่าจะเป็นประธานในปี 2557 “โครงการก่อสร้างจำนวนมากอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อเตรียมเมืองนี้ให้พร้อมสำหรับงานต่างๆ และอีกไม่นาน องค์กรประกอบหลายอย่างของเมืองที่ทันสมัยจะเป็นรูปเป็นร่างขึ้น เช่น ศูนย์การค้าปลีกสมัยใหม่และโรงแรมหรู”

ดร.ปฎิมากล่าว อย่างไรก็ตาม ดร.ปฎิมาเป็นห่วงเกี่ยวกับอนาคตในระยะยาวของโครงการต่างๆ เหล่านี้ “อะไรจะเกิดขึ้นเมื่อทัพนักกีฬา ผู้ชมและแขกผู้มีเกียรติกลับไปแล้ว ปัจจุบัน ไม่มีสถานทูตแม้แต่แห่งเดียวตั้งอยู่ในประเทศนี้ ดังนั้น นครเนปิดอร์ต้องพยายามดึงดูดความสนใจนักท่องเที่ยวให้เข้ามาเยี่ยมเยือนในฐานะแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศและที่สำคัญกว่านั้นได้แก่การดึงดูดการลงทุน” ดร.ปฎิมากล่าวเสริม

นายโทนี่ เปรียบเทียบสถานการณ์ปัจจุบันของนักลงทุนในพม่ากับการแข่งขันครั้งปรีดิ์ “นักลงทุนกำลังลองรถและวิ่งทดสอบสนามก่อนวิ่งไปยังจุดสตาร์ท” นายโทนี่เล่าว่าตัวแทนนักลงทุนหลายคนเดินทางไปเยี่ยม  ยือนพม่าแต่ส่วนใหญ่ยังคงรอเวลาอยู่ “นักลงทุนที่ยอมรับความเสี่ยงได้มากกว่าจะเข้าสู่ตลาดโดยพิจารณาจากกฎหมายใหม่ที่เอื้อต่อการลงทุน ระบบการเงินที่ได้รับการพัฒนาจากเดิมมาก ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่นักลงทุนหลายๆ รายนำมาพิจารณา” นายโทนี่ ชี้ โอกาสมีมากมาย รัฐบาลจะประมูลอาคารและที่ดินเมืองอย่างกุ่มและส่วนอื่นๆ ของประเทศหลังจากหน่วยงานสำคัญๆ ย้ายไป เนปิดอร์เรียบร้อยแล้ว ซึ่งคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล มีส่วนให้คำปรึกษาในด้านกระบวนการประมูลด้วย “หลายๆ แห่งอยู่ในทำเลทอง และอาคารหลายแห่งทั้งสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียลและอาคารสร้างใหม่มีศักยภาพพอที่จะเป็นอาคารสำคัญที่สะท้อนให้เห็นถึงเมืองอย่างกุ่มในอนาคต ซึ่งอยู่ในจุดเริ่มต้น ณ เวลานี้” นายโทนี่ ให้ความเห็น

-

**สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม:**

**ที่ปรึกษาประชาสัมพันธ์บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยจำกัด**

**พัทธ์ธีรา สุกใส(แดงโม) โทร 02 664 0888 หรือ 080 562 4719**