

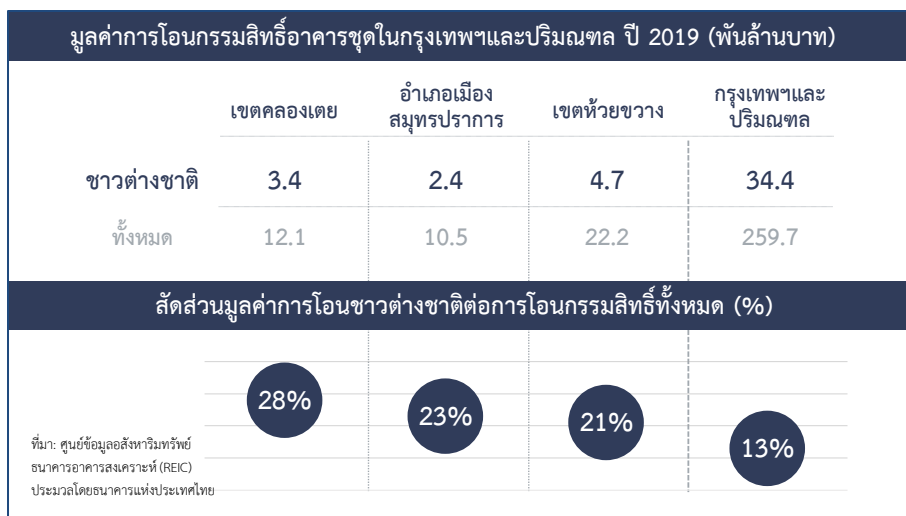
อุปสงค์ต่างชาติหายกระทบบตลาดอาคารชุดไทย

เราคงปฏิเสธไม่ได้ว่าความต้องการซื้ออาคารชุดในไทยของชาวต่างชาติมีส่วนทำให้ตลาดอาคารชุดคึกคักขึ้นมาก ข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) แสดงให้เห็นว่าในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของชาวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และมีระดับสูงสุดในปี 2018 คิดเป็นมูลค่าการโอนรวมถึง 5.9 หมื่นล้านบาท หรือประมาณ 1.5 หมื่นยูนิต ซึ่งกว่าครึ่งเป็นชาวจีนที่เข้ามาซื้อทั้งเพื่ออยู่อาศัยจริงและเพื่อลงทุนระยะยาว เช่น เพื่อขายต่อหรือปล่อยเช่า

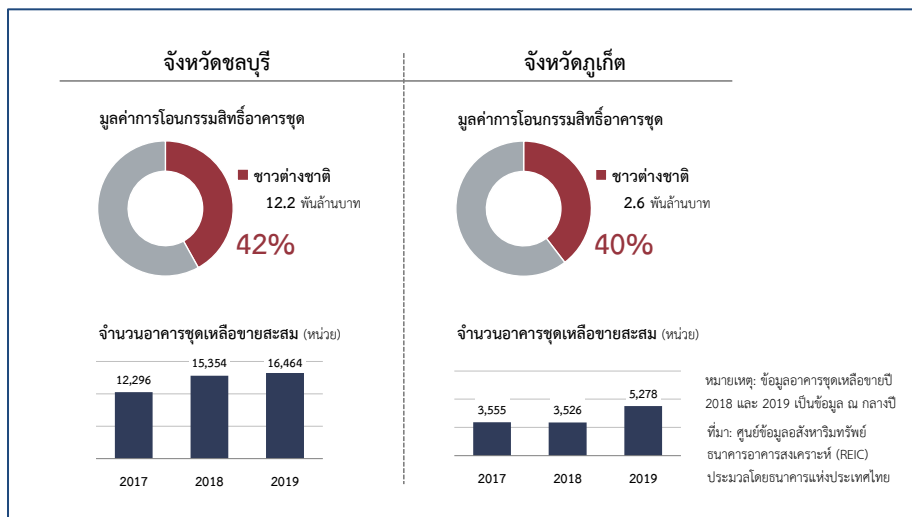
อย่างไรก็ดี ความต้องการซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติเริ่มลดลงในปี 2019 จากผลของสงครามการค้าที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินของผู้ซื้อชาวต่างชาติและค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับระยะก่อนหน้า และหากมองไปข้างหน้า ความต้องการซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติอาจหดตัวต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและการจ้างงานในหลายประเทศ รวมถึงทำให้นักท่องเที่ยวหลักแหล่งการเดินทางมายังประเทศไทย ซึ่งในที่สุดอาจส่งผลกระทบต่อตลาดอาคารชุดไทยอย่างมากได้ บทความนี้จะจึงเป็นการวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่อตลาดอาคารชุดไทยที่มาจากการลดลงของอุปสงค์ด้านอาคารชุดของชาวต่างชาติดังกล่าวทั้งในภาพรวมและการวิเคราะห์รายพื้นที่

จากการวิเคราะห์ข้อมูลของ REIC ในภาพรวม พบว่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของชาวต่างชาติคิดเป็นเพียง 16% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด ดังนั้น อุปสงค์ต่างชาติที่จะลดลงในปีนี้อาจไม่ได้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมตลาดอาคารชุดมากนัก

อย่างไรก็ดี แม้ภาพรวมจะดูเหมือนกระทบไม่มาก แต่หากนำข้อมูลของ REIC ดังกล่าวมาพิจารณาลึกลงไปในระดับรายทำเลจะพบว่า บางทำเลมีอุปสงค์จากชาวต่างชาติค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ทำให้ได้รับผลกระทบจากความต้องการซื้อของชาวต่างชาติที่หายไประยะหนึ่งพอสมควร โดยในกรุงเทพฯและปริมณฑล ย่านที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติสูงสุด 3 แห่ง ได้แก่ เขตคลองเตย อำเภอเมืองสมุทรปราการ และเขตห้วยขวาง โดยมีสัดส่วนอุปสงค์ต่างชาติประมาณ 20 - 30% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมดในพื้นที่นั้น ทั้งนี้ ทำเลที่ชาวต่างชาตินิยมส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า หรือใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวหรือโซนออฟฟิศ



ในขณะที่จังหวัดอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับของชาวต่างชาติรองลงมา ได้แก่ จังหวัดชลบุรี และภูเก็ต ซึ่งแม้มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์จะไม่ได้สูงเท่าพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล แต่หากเทียบเป็นสัดส่วนจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด กลับมีสัดส่วนต่างชาติสูงถึง 42% และ 40% ตามลำดับ นอกจากนี้ ผลสำรวจของ REIC พบว่าในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา จำนวนอาคารชุดเหลือขายสะสมในจังหวัดชลบุรีและภูเก็ตได้ยังปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอีกด้วย โดยในปี 2019 เพิ่มขึ้นถึง 15% จากช่วงเดียวกันปีก่อน มาอยู่ที่ 2.2 หมื่นยูนิต ดังนั้น ผู้ประกอบการในจังหวัดดังกล่าวจึงอาจได้รับผลกระทบมากหากอุปสงค์ต่างชาติลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้สูง เนื่องจากราคาอาคารชุดเฉลี่ยต่อหน่วยที่ชาวต่างชาติซื้อสูงกว่าราคาเฉลี่ยต่อหน่วยโดยรวม โดยเฉพาะในจังหวัดภูเก็ตที่ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 5 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาเฉลี่ยรวมที่ 2.4 ล้านบาทกว่าสองเท่า



นอกจาก COVID-19 จะทำให้ตลาดอาคารชุดถูกกระทบจากอุปสงค์ต่างชาติที่หดหายแล้ว ความต้องการซื้อในประเทศก็ได้รับผลกระทบค่อนข้างรุนแรงเช่นกัน ทั้งจากภาครัฐกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว บริการและภาคอุตสาหกรรมบางประเภทที่ถูกกระทบรุนแรง ทำให้พนักงานบางส่วนถูกเลิกจ้างหรือลดเงินเดือน ส่งผลให้กำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงต่ำสุดในรอบหลายปี ทำให้ในปีนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศในปี 2020 คาดว่าจะมีจำนวน 102,873 หน่วย ลดลงร้อยละ 18.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2019 ซึ่งมีจำนวน 126,021 หน่วย สำหรับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด มี 257,743 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2019 ซึ่งมีมูลค่า 317,018 ล้านบาท

ซึ่งจากการสอบถามผู้ประกอบการเกี่ยวกับการรับมือสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 พบว่าผู้ประกอบการมีมาตรการรับมือระยะสั้น เช่น การเพิ่มช่องทางการขายออนไลน์และช่วยลดภาระการผ่อนดาวน์ของผู้ซื้อ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังลดการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ลงหรือเปิดโครงการขนาดเล็กลง เน้นทำเลดี ราคาเหมาะสม เพื่อให้ขายหมดเร็วขึ้น อีกทั้งยังเริ่มเห็นผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายเปลี่ยนกลยุทธ์ไปเปิดโครงการแนวราบมากขึ้นเพราะมีความยืดหยุ่นกว่า สามารถทยอยสร้างได้ และหากยอดขายไม่เป็นไปตามที่กำหนดก็สามารถปรับเปลี่ยนบ้านหรือพักโครงการก่อสร้างไปก่อนได้ ซึ่งต่างจากโครงการอาคารชุดที่ต้องสร้างทีเดียวให้เสร็จทั้งโครงการอย่างไ้ก็ตาม ยังต้องติดตามการปรับตัวของผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กที่มักใช้เวลาปรับตัวนานกว่ารายใหญ่

นอกจากนี้ภาครัฐก็มีมาตรการออกมาช่วยเหลือภาระของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งมาตรการบ้านดีมีดาวน์ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อที่อยู่อาศัย การผ่อนคลายมาตรการ LTV รวมถึงการพักชำระเงินต้นของลูกหนี้สินเชื่อบ้านเป็นเวลา 3 เดือน รวมถึงมีการเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกต้องและทันกาล เพื่อให้ผู้ประกอบการนำไปใช้วางแผนดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามผู้ประกอบการ พบว่าผู้ประกอบการบางรายต้องการให้ภาครัฐพิจารณามาตรการกระตุ้นผู้ซื้อระดับกลางและบนเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อแต่อาจยังขาดความเชื่อมั่นเพื่อเป็นแรงหนุนในเวลาที่ภาวะเศรษฐกิจมีความผันผวน

ปีนี้อาจเป็นปีที่ท้าทายของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย แต่เชื่อว่าเราจะผ่านสถานการณ์ที่ท้าทายนี้ไปได้หากทุกภาคส่วนร่วมมือกัน และหากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 คลี่คลายลงอย่างรวดเร็ว เราอาจจะได้เห็นตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยกลับมาสดใสได้อีกครั้งในปลายปีนี้ก็เป็นได้