

ลงทุนลูกค้ำจั้น

ไอคอนโคดฯตามนัด

ลูกค้ำจั้น

ยัง(คง) เป็นผู้ซื้อหลักในตลาดคอนโดฯ

เป้าหมายได้ลูกค้ำจั้น
ของ 3 บิ๊กเนม ปี 2561

แสนสิริ 13,000
ล้านบาท

อนันดาดีเวลลอปเม้นท์ 10,000
ล้านบาท

เอพี (ไทยแลนด์) 4,450
ล้านบาท

ปัจจุบันต้องยอมรับว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมในกลุ่มลูกค้าต่างชาติกลายเป็นผู้ซื้อหลัก ซึ่งในกลุ่มนี้ต้องยกให้ผู้อยู่อาศัยจีนเป็นตลาดที่สำคัญ ในการดูดซับทรัพย์หลายในภาวะตลาดที่กำลังซื้อของคนไทยเริ่มถดถอย โดยความสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ของลูกค้ำจั้นนั้น เริ่มต้นที่เมืองท่องเที่ยวอย่าง พัทยา ประมาณปี 2559 ในช่วงดังกล่าวยอดนักท่องเที่ยวจีนเดินทางมาไทยค่อนข้างสูง ดังนั้น จึงเกิดการซื้อเพื่อลงทุน โดยปล่อยให้เช่ากับนักท่องเที่ยวชาติดียวกัน ซึ่งผลตอบแทนค่อนข้างสูง 7% จากนั้นก็กระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เมืองท่องเที่ยวอื่นๆ มีที่เชียงใหม่และภูเก็ต ซึ่งรุกเข้าซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพมหานครปี 2560 เรื่อยมา โดยทำเลแรกๆ ปีกหลักที่รัชดา-พระราม 9 เนื่องจากเป็นทำเลที่ครบครันทั้งรถไฟฟ้า ศูนย์การค้า โรงพยาบาล สถานศึกษาและแหล่งกิน ดื่ม ที่

สำคัญใกล้กับสถานทูตจีนเพียง 1-2 ปี นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์จีน สนใจซื้อคอนโดมิเนียมในหลายทำเลทั่วกรุงเทพฯ จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รายงานว่ามีกลุ่มลูกค้าต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยคิดเป็นเงินประมาณ 7-8 หมื่นล้านบาท ซึ่งก็หมายถึงลูกค้ำจั้นนั่นเอง หากคิดเป็นจำนวนยูนิตที่ลูกค้ำต่างชาติกลุ่มนี้ซื้อไปคิดเป็นประมาณ 2 หมื่นยูนิต

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่าอาจ

ต่อหน้า 26

กลุ่มลูกค้าต่างชาติ
ซื้ออสังหาริมทรัพย์คิดเป็นเงินประมาณ 7-8 หมื่นล้านบาท ซึ่งก็หมายถึงลูกค้ำจั้นนั่นเอง

เป็นเพื่อน
ฐาน
www.thanseatlakij.com
คุณจะไม่พลาด

ข่าวสำคัญ

นายหน้า/กลุ่มนักลงทุนจีน รวมตัวตั้งบริษัท ซื้อคอนโดฯแบบบิกลิออต

ผลตอบแทนค่อนข้างดี

เศรษฐกิจจีนชะลอตัว ค่าเงินหยวนอ่อน

ลูกค้ำจั้นที่ซื้อคอนโดฯในช่วง 2 ปี จะโอนกรรมสิทธิ์

ซื้อลูกค้ำจั้นซอกกว่า 3 หมื่นยูนิต

ข่าวข้อ

จะสูงกว่าที่กล่าวก็เป็นได้ เพราะมีบางบริษัทตั้งสำนักงานขายในประเทศจีน เพื่อทำการตลาดเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายอย่างจริงจัง รวมทั้งจ่ายเงินค่าห้องชุดที่นั่นก็มี ประเมินแล้วลูกค้ำจั้นอาจจะซื้อมากถึงประมาณ 3-4 หมื่นยูนิตก็เป็นได้

จากสัญญาณเศรษฐกิจจีนที่กล่าวมา นายสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและด้านการลงทุน มองว่า ปัจจุบันลูกค้ำจั้นซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยลดลงจากเศรษฐกิจในประเทศของเขาชะลอตัว และสงครามการค้าระหว่างจีนกับสหรัฐอเมริกา

กระทบภาวะการค้าในตลาดหุ้นลดลง 20-30% และค่าเงินหยวนอ่อนตัว ฉะนั้นน่ากระทบกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศด้วย อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะเป็นผลกระทบในระยะสั้นเท่านั้น หลังจากนั้นจะกลับมาลงทุนตามปกติ

“ในภาคอสังหาริมทรัพย์น่าจะหวังว่าลูกค้ำที่ซื้อคอนโดมิเนียมในช่วง 2 ปี ก่อน ซึ่งจะเริ่มสร้างเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปลายปี 2561 จะมาตามนัดหรือไม่”

สำหรับผู้ประกอบการก็คงต้องประเมินสถานการณ์ให้รอบคอบ จะยังคงเดินหน้าลงทุนเปิดขายโครงการใหม่ในปริมาณที่มากเหมือนปีที่ผ่านมาก็หรือ

ไม่ เพราะวันนี้กำลังซื้อหรือดีมานด์ลดลง ไม่เพียงแต่ลูกค้าคนไทย ยังลามถึงลูกค้าต่างชาติแล้ว

“หากผู้ประกอบการไม่ปรับลดการเปิดตัวโครงการใหม่จะเป็นการซ้ำเติมตลาดคอนโดมิเนียม ในภาพรวมให้มีปัญหาอาจจะเห็นโครงการที่มีปัญหาไม่สามารถเดินต่อไป โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในทำเลที่ไม่ดี มีการแข่งขันสูง ถึงขั้นต้องหยุดสร้าง โดยจะมีจำนวนมากขึ้น” นายสันต์กล่าว

ขณะที่นายสุรเชษฐ กองชีพ นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้ทรรศนะต่อลูกค้ำจั้นว่า ค่าเงินหยวนเมื่อเทียบกับเงินบาทลดลงจากปลายปี 2560 ประมาณ

6% และลดลงจากเดือนมกราคมปี 2560 ประมาณ 8% ซึ่งส่งผลให้ความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายของคนจีนนั้นลดลงตามไปด้วย พวกเขาจึงเลือกที่จะใช้เงินในต่างประเทศลดลงรวมถึงการเดินทางออกนอกประเทศเพื่อการท่องเที่ยวด้วย แม้ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีผลต่อความรู้สึกหรือความเชื่อมั่นของคนจีน และมีผลต่อความอยากซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยไม่มากนัก เพราะผู้ซื้อคนจีนส่วนหนึ่งมาในรูปแบบของนักท่องเที่ยว และมีไม่น้อยที่การมาเที่ยวในประเทศไทยของพวกเขาไม่ผ่านการมาดูอสังหาริมทรัพย์ด้วยในช่วงที่ผ่านมาทั้งจากการตั้งใจมา

ดูเองของพวกเขาและจากการมาทัวร์เพื่อดูอสังหาริมทรัพย์ที่จัดโดยบริษัทนายหน้าในประเทศจีนที่มีความร่วมมือกับบริษัทนายหน้าหรือผู้ประกอบการในประเทศไทย การลดน้อยลงของนักท่องเที่ยวจีน และการอ่อนค่าลงของค่าเงินหยวนนั้นจะมีผลกระทบต่อตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงครึ่งหลังของปีนี้และปีต่อไปจะมากหรือน้อยนั้นตอนนี้อาจจะยังไม่สามารถตอบได้ แต่มีคอนโดมิเนียมบางโครงการที่กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปีนี้และต้องรอดูสถานการณ์ของโครงการเหล่านี้ว่าผู้ซื้อคนจีนจะมาโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดนัดหมายหรือไม่ ■