

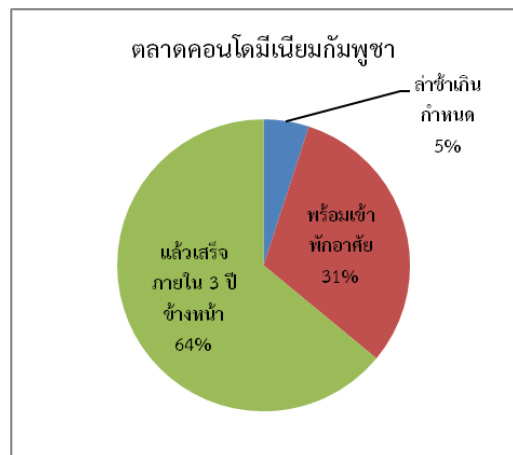
รายงานพิเศษ : ตลาดคอนโดมิเนียมในกัมพูชา

1. ภาวะตลาดคอนโดมิเนียม



ผลการศึกษาของบริษัท "Century 21 Cambodia" ซึ่งเป็นบริษัทลูกของบริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สัญชาติอเมริกา "Century 21" ระบุว่า เมื่อสิ้นปี 2014 ประเทศกัมพูชามีโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมที่แล้วเสร็จทั้งสิ้น 12 โครงการ จำนวน 3,090 ยูนิต จากทั้งหมดจำนวน 30 โครงการ ได้แก่ โครงการ De Castle-TK 24 จำนวน 300 ยูนิต (2008), โครงการ De Castle-TK 83 จำนวน 200 ยูนิต (2009) และ โครงการ Camko City ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ 6 คอนโด จำนวน 1,000 ยูนิต จากทั้งหมด 9 คอนโด (ล่าช้ากว่าที่กำหนดภายในปี 2010) เป็นต้น ส่วนที่เหลืออีก 18 โครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง และบางส่วนอยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้โดยนักลงทุนอาเซียน เช่น มาเก๊า ไต้หวัน ฮองกงและอื่นๆ

อัตราการเติบโตเฉลี่ยของตลาดคอนโดมิเนียมในกัมพูชา ระหว่างปี 2008-2014 อยู่ที่ร้อยละ 20 ต่อปี และคาดว่าในช่วงปี 2015-2018 จะเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 40 ต่อปี ภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดโครงการก่อสร้างอาคารสูงและคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่อีกหลายโครงการซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในอนาคตอันใกล้นี้ ได้แก่ โครงการ Bali Scenery (2016), โครงการ Casa Meridian (2017), โครงการ Diamond One (2017) และโครงการ The Bridge (2018) เป็นต้น ซึ่งจะทำให้ในปี 2018 กัมพูชามีคอนโดมิเนียมในตลาดกว่า 10,000 ยูนิต



ผลการศึกษาระบุ จำนวนร้อยละ 5 ของจำนวนโครงการคอนโดในปัจจุบันแล้วเสร็จล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนด ขณะที่ร้อยละ 31 แล้วเสร็จและพร้อมให้ผู้ซื้อเข้าพักอาศัยได้ทันที และอีกร้อยละ 64 อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2015-2018

แม้ว่าในปัจจุบันจำนวนคอนโดมิเนียมจะดูเหมือนว่า "เฟ้อ" ในกัมพูชา แต่ในด้านตลาดผู้ซื้อ กัมพูชายังคงมีความต้องการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการเข้าเป็น AEC จะทำให้การค้าและการลงทุนหลังไหลเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากผู้ซื้อต่างชาติแล้ว พบว่าความต้องการของชาวกัมพูชาเองก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน ไม่เพียงแต่เฉพาะในส่วนของคนคอนโดมิเนียมเท่านั้นแต่ยังรวมถึงโครงการที่พักอาศัยอื่นๆ อีกด้วย โดยมีปัจจัยเสริมได้แก่ (1) รายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในกลุ่มคู่แต่งงานใหม่, (2) จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น, (3) การให้บริการสินเชื่อในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และ (4) แนวโน้มวิถีชีวิตที่รักความทันสมัยของประชาชน ทั้งนี้โครงการคอนโดมิเนียมทั้งหมดในปัจจุบันมีการขายให้แก่ผู้ซื้อแล้วถึงร้อยละ 70 ของโครงการทั้งหมด อย่างไรก็ตามพบว่ายังมีห้องว่างอยู่เป็นจำนวนมากเนื่องจากผู้ซื้อต่างชาติส่วนใหญ่ซื้อเก็บไว้เพื่อเก็งกำไร

Kevin Goos ผู้บริหาร Century 21 Cambodia กล่าวว่า "ปัจจุบันความต้องการคอนโดในกัมพูชา ร้อยละ 80 เป็นความต้องการของชาวต่างชาติ ขณะที่อีกร้อยละ 20 มาจากคนท้องถิ่น แต่ภายในอีก 5 ปีข้างหน้าแนวโน้ม

ดังกล่าวจะกลับตาลปัตร" โดยได้วิเคราะห์ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครว่าเป็นเหมือนกับกรุงเทพฯ เมื่อ 20 ปีที่แล้ว ซึ่งปัจจุบันผู้ที่เข้าพักอาศัยในคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่เป็นคนไทยแทบทั้งสิ้น

จากการศึกษาของ Park Café ระบุว่าร้อยละ 13 ของชาวกรุงเทพมหานครมีรายได้อยู่ระหว่าง 600-1,000 ดอลลาร์ฯ/เดือน และอีกร้อยละ 6 มีรายได้อยู่ที่ 1,000-2,000 ดอลลาร์ฯ/เดือน

2. ขนาดห้องของคอนโดมิเนียม

รูปแบบห้องพักคอนโดในกรุงเทพมหานครมีขนาดใกล้เคียงกับ Serviced Apartment โดยห้องเดี่ยวมีขนาดเล็กอยู่ 80 ตร.ม./ยูนิต คอนโด 2 ห้องนอนมีขนาดประมาณ 120 ตร.ม./ยูนิต และคอนโดประเภท 3 ห้องนอนมีขนาด 190 ตร.ม./ยูนิต

พื้นที่สำหรับคอนโดห้องเดี่ยวขนาดเล็กสุด (Minimum Size) อยู่ที่ 50 ตร.ม./ยูนิต ขณะที่คอนโด 2 ห้องนอน อยู่ที่ 65 ตร.ม./ยูนิต และคอนโด 3 ห้องนอนอยู่ที่ 90 ตร.ม./ยูนิต ส่วนพื้นที่ขนาดใหญ่สุด (Maximum Size) ของคอนโดห้องนอนเดี่ยวอยู่ที่ 150 ตร.ม./ยูนิต คอนโด 2 ห้องนอนอยู่ที่ 200 ตร.ม./ยูนิต และคอนโด 3 ห้องนอนอยู่ที่ 440-550 ตร.ม./ยูนิต ซึ่งมีขนาดเดียวกับ Penthouse



3. ราคาคอนโดมิเนียม

ราคาคอนโดในกรุงเทพมหานครเฉลี่ยอยู่ที่ 1,900 ดอลลาร์/ตร.ม. โดยราคาต่ำสุดในตลาดอยู่ที่ 1,100 ดอลลาร์/ตร.ม. ขณะที่คอนโดหรูในโครงการ The Bridge เสนอราคาสูงถึง 3,300 ดอลลาร์/ตร.ม. ซึ่งเป็นราคาแพงที่สุดในขณะนี้ ในกรณีที่ซื้อเป็นยูนิต ราคาเฉลี่ยของคอนโด 2 ห้องนอนอยู่ที่ประมาณยูนิตละ 250,000 ดอลลาร์ โดยราคาต่ำสุดอยู่ที่ 21,000 ดอลลาร์ เป็นของโครงการ Condo 999 ส่วนราคาสูงสุดมากกว่า 1 ล้านดอลลาร์ฯ เช่น โครงการ Castle Royal, Casa Meridian, The Bridge เป็นต้น

4. ขนาดการลงทุนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ

โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียมในตลาดกรุงเทพฯ สามารถแบ่งตามขนาดการลงทุนคือ (1) โครงการขนาดเล็กซึ่งใช้เงินลงทุนประมาณ 10 ล้านดอลลาร์ฯ, (2) โครงการขนาดกลาง ใช้เงินลงทุนประมาณ 70 ล้านดอลลาร์ฯ, (3) โครงการขนาดใหญ่ด้วยเงินลงทุนมากกว่า 250 ล้านดอลลาร์ฯ ปัจจุบันโครงการคอนโดมิเนียม ยักษ์ใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนมากที่สุดคือ D.I. Rivera อยู่ที่ประมาณ 700 ล้านดอลลาร์ฯ ทั้งนี้ นักลงทุนพัฒนาคอนโดส่วนใหญ่จะขายคอนโดก่อนแล้วเสร็จ (Pre-sale) เพื่อนำเม็ดเงินที่ได้เงินมาบริหารการก่อสร้างของทั้งโครงการ

5. พื้นที่ก่อสร้าง

ในช่วง 6 ปีที่ผ่านมาการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีความเข้มข้นในย่านทิศตะวันตกของกรุงเทพมหานครหรือที่เรียกว่า "ตลิ่งโลก" ขณะที่โครงการบางส่วนซึ่งเป็นโครงการแรกๆ ของประเทศนี้เช่น De Castle ก่อสร้างบริเวณกลางเมือง

ถัดจากย่านตลิ่งโลก โครงการพัฒนาคอนโดเริ่มขยายตัวมาทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร ด้วยโครงการของนักลงทุนเกาหลีใต้ World City Co.,Ltd. ชื่อโครงการ "Camko City" มีจำนวนห้องพักกว่า 1,000 ยูนิต นอกจากนี้ยังมีโครงการอื่นๆ อีกเช่น Galaxy Residence และ Mekong View Tower ในย่าน "Russey Keo"

เมื่อสิ้นปี 2014 พบว่า ห้องพักคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ที่แล้วเสร็จ ยังคงเข้มข้นอยู่ในย่านตลิ่งโลกโดยในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 38 ของโครงการทั้งหมด ขณะที่โครงการในย่าน Russey Keo คิดเป็นร้อยละ 23

ในย่าน "บึงกุ่ม" (เขตจตุจักร) คิดเป็นร้อยละ 23 จากโครงการก่อสร้างที่แล้วเสร็จทั้งหมด มีโครงการอพาร์ทเมนท์ขนาดกลางเป็นจำนวนมาก แต่พบว่ามีโครงการก่อสร้างตึกสูงหรือคอนโดมิเนียมไม่มากนักเนื่องจากมีข้อจำกัดกฎหมายในการสร้างตึกสูงในบริเวณดังกล่าว ขณะที่ย่าน "Duan Penh" และ "Po Senchy" คิดเป็นร้อยละ 8 ทั้งคู่

แนวโน้มในปี 2018 คาดว่า โครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมมีการก่อสร้างไปบริเวณทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานครมากขึ้น โดยขณะนี้มีการพัฒนาโครงการก่อสร้างแถบ Tonle Bassac และโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการในเกาะเพชร (Diamond Island) นอกจากนี้ยังมีโครงการอื่นๆ จากนักลงทุนต่างชาติที่มีแผนว่าจะแล้วเสร็จในอีก 5 ปีข้างหน้า จะทำให้บริเวณดังกล่าวมีโครงการฯ หนาแน่นคิดเป็นร้อยละ 50 ขณะที่อีกร้อยละ 38 กระจุกตัวอยู่ที่ย่านตลิ่งโลก

ตลาดคอนโดของกัมพูชายังคงอยู่ในช่วงกำลังขยายตัวและคาดว่าจะอึมตัวในอีก 10 ปีข้างหน้า



6. ข้อแนะนำการซื้อคอนโดมิเนียม

Ngun Chhayleang ผู้บริหาร Century 21 Regent Realty มีข้อแนะนำ 5 ประการได้แก่

- (1) **รู้เขา** อย่าเชื่อในการประชาสัมพันธ์/การโฆษณาเพียงอย่างเดียว ผู้ซื้อควรตรวจสอบธุรกรรมทางการเงินหรือประวัติบริษัทถึงความน่าเชื่อถือ รวมทั้งเอกสารใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง
- (2) **รู้เรา** เนื่องจากการตัดสินใจซื้อสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินก้อนมูลค่ามหาศาล ดังนั้นจึงต้องรู้ว่าตนเองมีกำลังทรัพย์แค่ไหน อย่าตัดสินใจเพียงแค่ว่ารู้สึกว่าการซื้อจะสามารถทำอะไรให้ได้แค่ไหน ซึ่งผู้ซื้ออาจไม่มีเงินในการผ่อนจ่ายรายเดือน หรืออาจจำเป็นต้องปล่อยขายในราคาต่ำกว่าราคาตลาด
- (3) **รู้อนาคต** มีการวางแผนและจุดประสงค์ในการซื้อคอนโดที่ชัดเจนว่าซื้อเพื่อพักอาศัย หรือปล่อยให้เช่าหรือเพื่อเก็งกำไร
- (4) **รู้หน้าที่** ในการจ่ายค่าบริการจัดการหรือค่าส่วนกลางสม่ำเสมอ แม้ว่าผู้ซื้อจะไม่ได้เข้าพักอาศัย
- (5) **รู้กฎหมาย** ผู้ซื้อส่วนใหญ่มุ่งดูแต่ความงามและการตกแต่งของที่พัก แต่กลับมองข้ามสิ่งที่สำคัญที่สุดคือ "การถือครองกรรมสิทธิ์ (Ownership)" เพราะคอนโดที่คุณซื้อไปนั้นอาจไม่ใช่ของคุณ หากไม่ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และสัญญาการซื้อขายให้ชัดเจน



7. ข้อคิดเห็นสำนักงานฯ

ธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่กำลังเติบโตและมีบทบาทสำคัญมากกับเศรษฐกิจกัมพูชา ประกอบกับรัฐบาลกัมพูชาได้เชิญชวนให้นักลงทุนจากทั่วโลกให้เข้ามาลงทุนก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานในประเทศซึ่งยังต้องการการลงทุนและพัฒนาอีกมาก ดังนั้นโอกาสในการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเปิดกว้างตั้งแต่การให้บริการทางด้านเทคนิค ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม การออกแบบ ไปจนถึงการจำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องจักรสำหรับการก่อสร้าง เป็นต้น

สคร. ณ กรุงพนมเปญ

มีนาคม 2558