

อสังหาฯเชิงตลาดบ้านสูงอายุ

>> เค้กก้อนโตเจาะไทย-ต่างชาติไฮเอนด์

กูรูแนะดีเวลอปเปอร์ปรับแผนรับกำลังซื้อในประเทศแผ่ว เจาะตลาดผู้สูงอายุ-ต่างชาติกระเป๋านักทะเล็ก หลังคนไทย 20% เข้าสู่สังคมชราภาพ

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละปี นอกจากจะผูกพันกับองค์ประกอบของทิศทางเศรษฐกิจประเทศ หรือ จีดีพี และนโยบายส่งเสริมจากรัฐเป็นหลักแล้ว และปีนี้เช่นกัน แนวโน้มความต้องการของตลาดเป็นเทรนด์ที่ผู้พัฒนาอสังหาฯเล็ก-ใหญ่ต้องจับตามองดีมานด์ให้ชัดเจน และที่น่าสนใจคงหนีไม่พ้นตลาดบ้านผู้สูงอายุ โดยบริษัท พลัส พร็อพ

เพอร์ตี จำกัด ตัวแทนบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 ว่า ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายลงทุนมาตลาดผู้สูงอายุมากขึ้น และผู้ประกอบการส่วนใหญ่น่าจะมีการปรับใช้กลยุทธ์ให้สอดคล้องกับบริบทของสังคมและสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งนอกจากจะเน้นผลิตโปรเจกต์ในกลุ่มกลาง-บนมากขึ้น โดยการ



สถิติผู้สูงอายุคนไทย



พัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับล็กครัว และยังเจาะกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงแล้ว การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมอยู่อาศัยของคนไทย ก็จะเป็นเหตุผลสำคัญสำหรับแผนพัฒนาโครงการในอนาคตให้สอดคล้องกับดีมานด์ด้วย เช่น การที่ไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ หลังจากพบจำนวนผู้สูงอายุในประเทศเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงสัดส่วนประชากร

สูงอายุต่อประชากรรวมที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเข้าใกล้ 20% สะท้อนชัดเจนว่าประเทศไทยกำลังเปลี่ยนไปสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ โดยสิ่งที่ตามมา คือความต้องการที่อยู่อาศัยที่ต้องเอื้อต่อการใช้ชีวิตของกลุ่มผู้สูงอายุมากขึ้นด้วย ดังนั้น คาดในปีนี้จะเกิดโครงการที่เป็นบ้านสำหรับผู้สูงอายุเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง
ขณะที่ นางนลินรัตน์ เจริญ

สุขษ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ กล่าวในทิศทางเดียวกันว่า นับจากนี้ อาจได้เห็นโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ย่อยลึกลงไปมากขึ้น โดยเฉพาะ คอนโดฯ สำหรับผู้สูงอายุ ที่มีดีมานด์เพิ่มชัดเจนสำหรับ คาดการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมปีนี้นั้น ในส่วนของอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้น น่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกับตัวเลขเฉลี่ย 5-6 ปีที่ผ่านมา คือประมาณ 5.3 หมื่นหน่วย แต่สำหรับรูปแบบของการพัฒนาโครงการ จะถูกปรับให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายย่อยมากขึ้น หลังจากที่ผ่านมา แม้แต่ละบริษัทแข่งขันดูเค็ดช่วงชิงมาร์เก็ตแชร์ของตลาด ผ่านโปรเจกต์ที่จับกลุ่มเป้าหมายชัดเจน แต่ก็ยังถือว่าบางตลาดกว้างเกินไป

สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่ น.พ.ญ.วนาสิน ผู้ก่อตั้งและประธานกรรมการ บริษัท ธนบุรี เซลท์แคร์ กรุ๊ป ผู้ปลูกตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับคนวัยเกษียณ โครงการจิมณี เวลบีอิง เดาน์ดี ทำเลรังสิตคลอง 1 จังหวัดปทุมธานี รองรับทั้งกลุ่มคนไทยและต่างชาติ ส่งผลให้มีผู้ประกอบการรายอื่นต่างตบเท้าเข้าสู่ตลาดนี้มากขึ้น เนื่องจากมองเห็นโอกาส ■