

แนวโน้มการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ของกัมพูชาปี 2020

แนวโน้มการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ของกัมพูชาในปี 2020 ยังคงมีทิศทางที่เป็นบวก โดยจะเน้นไปที่การลงทุนในที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย โรงแรม และอาคารหรือห้างสรรพสินค้าในเชิงพาณิชย์มากขึ้น

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2019 มีการลงทุนในโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียม 9 โครงการ รวมทั้งหมด 5,140 ยูนิต โดยร้อยละ 44 อยู่ในเขตจัมปาสามอน และอีกร้อยละ 42 อยู่ในเขตจรัยจังกวา ซึ่งเป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจกลางกรุงพนมเปญ โดยแบ่งเป็นโครงการที่เน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 52 หรือประมาณ 2,700 ยูนิต โครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง ร้อยละ 32 และโครงการสำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย ร้อยละ 16



สำหรับแนวโน้มในปี 2020 นั้น คาดว่า การลงทุนจะมีการปรับทิศทางการลงทุนจากเดิมที่เน้นการลงทุนในโครงการประเภทบ้านและคอนโดมิเนียมในกลุ่ม High-End ที่มีราคาตั้งแต่ 100,000 ดอลลาร์สหรัฐขึ้นไป มาเป็นโครงการสำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย-รายได้ปานกลางมากขึ้น โดยมีราคาเฉลี่ยประมาณ 40,000 - 70,000 ดอลลาร์สหรัฐ สำหรับคอนโดมิเนียม และ 50,000 -

60,000 ดอลลาร์สหรัฐ สำหรับบ้าน ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้ที่มีรายได้ระดับกลางในกัมพูชาเริ่มมีจำนวนมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการซื้อบ้านในระดับราคาปานกลาง - ต่ำ มีมากขึ้น โดยในต้นปี 2020 นี้ จะมีการลงทุนในโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย-รายได้ปานกลางเพิ่มอีก 5 โครงการใหญ่ แบ่งเป็น 2 โครงการในกรุงพนมเปญ ซึ่งเป็นการลงทุนของบริษัท Grand Park และ Arakawa โครงการในจังหวัดกันดาล 2 โครงการเป็นการลงทุนของบริษัท WorldBridge ด้วยเงินลงทุนกว่า 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ บนเนื้อที่กว่า 45 เฮกตาร์ และการลงทุนของบริษัท B&BM Development จำกัด และอีก 1 โครงการในปอยเปต จังหวัดบันเตียเมียนเจยของกลุ่ม M R Sokha Resident จำนวน 4,296 ยูนิต ซึ่งเฉลี่ยรวมแล้วในช่วงต้นปี 2020 จะมีโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย-รายได้ปานกลาง สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่ได้ รวมทั้งสิ้นจำนวน 8,331 ยูนิต ซึ่งในจำนวนดังกล่าวฯ กว่าร้อยละ 70 มีการจองและซื้อเรียบร้อยแล้ว โดยราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 30,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อยูนิต นอกจากนี้ ยังมีโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย-รายได้ปานกลางที่รอการอนุมัติให้ก่อสร้างอีก 2 โครงการใหญ่ในกลางปีนี้ โดยเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท Ly Brothers จำกัด จำนวน 1,927 หลัง ในจังหวัดเสียมราฐ และ โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท Phnom Penh Land จำนวน 227 หลัง ในจังหวัดกันดาล

ในส่วนของราคาที่ดินในปี 2020 คาดการณ์ว่า ราคาจะยังคงที่ไม่มีการปรับเพิ่ม ทั้งนี้เนื่องมาจากราคาที่ดินในกัมพูชามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่องทุกปีตั้งแต่ 2012 -2019

- นโยบายภาครัฐ
 เศรษฐกิจการลงทุน
 แนวโน้มการตลาด
 รายงานสินค้าและบริการ
 อื่นๆ

ผลกระทบต่อธุรกิจของไทย

จากการที่สินค้าประเภทวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างมีความต้องการในตลาดมากขึ้น ทำให้มีสินค้าจากต่างประเทศเข้ามาขายในตลาดกัมพูชามากขึ้น จึงทำให้สินค้าไทยที่มีอยู่แล้วในตลาดต้องปรับตัว ทั้งในด้านราคาและคุณภาพ ให้สามารถแข่งขันกับสินค้าจากประเทศอื่นๆ ได้

แนวทาง/โอกาสของภาคเอกชนไทย

แนวโน้มการเติบโตในภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างในกัมพูชายังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีโครงการใหญ่ๆ หลายโครงการไม่ว่าจะเป็น คอนโด โรงแรม หมู่บ้านจัดสรร จะเริ่มดำเนินการแล้วเสร็จภายใน 1-2 ปี ส่งผลให้ความต้องการสินค้าในกลุ่มสินค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ยังส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องหรือธุรกิจที่อยู่ใน value chain ของภาคก่อสร้าง อาทิเช่น ธุรกิจรับออกแบบตกแต่งภายใน จะเริ่มเป็นที่ต้องการในตลาดกัมพูชามากขึ้น ทั้งนี้ เนื่องจากบุคลากรในประเทศที่มีความรู้ความชำนาญในด้านนี้ยังมีไม่มาก จึงเป็นโอกาสของไทยซึ่งความรู้และความชำนาญในด้านนี้ เข้ามาขยายตลาดในกัมพูชา

สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงเทพมหานคร
มกราคม 2563