

เมกโปรเจกต์หนูน เศรษฐกิจฟื้น-อสังหาฯ ปี 61 โด

ข่าวเศรษฐกิจ หนังสือพิมพ์ไทยโพสต์ -- เสาร์ที่ 30 ธันวาคม 2560 00:00:55 น.

ในปี 2561 ยังคงเชื่อว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศจะยังคงมีอัตราการขยายตัวต่อเนื่องมาจากช่วงปลายปี 2560 ซึ่งเป็นที่แน่นอนว่าเกิดจากปัจจัยในหลายด้านที่ช่วยกระตุ้นให้เศรษฐกิจมีการเติบโตได้ในทิศทางที่ดี สิ่งที่เราเชื่อกันในตอนนี้น่าจะเป็นปัจจัยบวกจากความชัดเจนของทางภาครัฐในเรื่องของการเร่งลงทุนโครงการระบบขนส่งมวลชน รวมไปถึงแนวคิดที่จะเกิดการเลือกตั้งในเร็ว ๆ นี้

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยจากภายนอกประเทศ โดยเฉพาะเศรษฐกิจโลกที่ตอนนี้เริ่มมีความเคลื่อนไหวไปในทิศทางที่ดียิ่งขึ้น แน่ใจว่าส่งผลต่อภาคการส่งออกของไทยด้วย ซึ่งในปี 2560 นี้ คาดว่าจะมีการขยายตัวได้มากกว่า 8% ด้วยปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ภาคธุรกิจเอกชนในเมืองไทยเกิดความตื่นตัว และมองถึงศักยภาพเตรียมพร้อมลงทุนมากยิ่งขึ้น ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เอง ก็เริ่มจะเห็นผู้ประกอบการกลับมาลงทุน เปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น

โดยเฉพาะการขยายการลงทุนสาธารณูปโภค คมนาคมจากภาครัฐ รองรับพื้นที่ภาคตะวันออก โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development - EEC) และส่งเสริมการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ทำให้ภาคตะวันออกกลายเป็นทำเลที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์มุ่งขยายการลงทุนมากขึ้น

ซึ่งก่อนหน้านี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่า ปัจจุบันชลบุรีมีโครงการจัดสรร 390-400 โครงการ ประมาณ 5.3 หมื่นยูนิต มูลค่ากว่า 1.57 แสนล้านบาท โดยศรีราชามีโครงการจัดสรร 105 โครงการ 18,300 ยูนิต มูลค่า 5 หมื่นล้านบาท สินค้าส่วนใหญ่ระดับราคา 2-3 ล้านบาท โดยสัดส่วน 94% เป็นผู้ประกอบการในท้องถิ่น และอีก 6% เป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นายวิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีความเห็นว่า ตลาดอสังหาฯ ในปี 2561 คาดจะเติบโตประมาณ 6-8% จากปีนี้เติบโตเพียง 2-3% และคาดจากเดิมที่คาดว่าจะปีนี้จะไม่มีการเติบโต โดยเป็นผลมาจากตลาดในไตรมาส 3-4 ปรับตัวดีขึ้น จนทำให้ตลาดรวมเติบโต ส่วนอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีแนวโน้มจะปรับขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ แต่เชื่อว่า จะปรับขึ้นไม่ถึง 0.5% เนื่องจากรัฐบาลจำเป็นต้องใช้มาตรการดอกเบี้ยต่ำเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจ

ทั้งนี้ ซัพพลายที่อยู่อาศัยในตลาด กทม.-ปริมณฑล ปี 2561 จะมีจำนวนหน่วยประมาณ 154,200 หน่วย แบ่งเป็นโครงการแนวราบประมาณ 74,300 หน่วย คิดเป็น 48.2% ขณะที่อาคารชุดมีประมาณ 79,900 หน่วย คิดเป็น 51.8% โดยหน่วยที่มีมากที่สุดคือ อาคารชุด 51.8% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 29.1% และบ้านเดี่ยว 13.6% ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์

อย่างไรก็ตาม "การลงทุนระดับเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐตามอีอีซี นอกจากจะช่วยผลักดันและยกระดับเศรษฐกิจของประเทศไทยให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของอาเซียน แล้วจะส่งผลโดยตรงกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก จากแรงงานที่ทำงานในพื้นที่ดังกล่าว" นายวิชัยกล่าวสำหรับแนวคิดการพัฒนาพื้นที่ที่ตามนโยบายอีอีซี กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีแนวคิดในการพัฒนาเมืองใน 3 จังหวัด ได้แก่ 1.การ ปรับปรุงพื้นที่เมืองเดิมริมชายฝั่งทะเล ให้คงขีดความสามารถในการรองรับการท่องเที่ยว 2.การหาพื้นที่และเตรียมพัฒนาพื้นที่ใหม่รองรับ กิจกรรมตามบทบาทใหม่ของอีอีซี และ 3.การสร้างโครงข่ายเชื่อมโยง ทั้งระบบคมนาคมขนส่ง และสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เชื่อมโยงในพื้นที่และระหว่างพื้นที่เมืองเก่า-ใหม่

ในส่วนของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แถวหน้า อย่าง บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) โดย นายอนุพงษ์ อัครโกคิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้กล่าวว่า ในปี 2561 ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงสอดคล้องกับภาพการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศ การแข่งขันยังคงเกิดจากผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นหลัก ที่ปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ ซัพพลายที่ตอบโจทย์ตลาดระดับกลางและบนขึ้นไปยังคงได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค การเปิดตัวของสินค้าใหม่แนวราบยังคงเป็นตลาดที่น่าจับตามอง

ส่วนคอนโดมิเนียม สินค้าที่ตอบตลาดระดับกลางถึงบนยังคงมีกำลังซื้อ ส่วนตลาดระดับล่างค่อนข้างน่ากังวล เพราะมีสต็อกสร้างเสร็จคงเหลือจำนวนมาก กระแสการมาของเทคโนโลยีถือเป็นอีกหนึ่งความท้าทายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องปรับตัวให้ทันเทคโนโลยีต่างๆ ที่เกิดขึ้น ถือเป็นตัวช่วยที่เปิดโอกาสให้เราเข้าใจและรู้จักลูกค้ามากขึ้นเท่านั้น ซึ่งสุดท้ายแล้วผู้ประกอบการต้องค้นหาให้เจอว่าลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของตนเองกำลังมองหาอะไรสำหรับการอยู่อาศัยในโลกอนาคต

สำหรับในปี 2560 นี้ บริษัทได้เปิดตัวโครงการใหม่ทั้งสิ้น 25 โครงการ มูลค่ารวม 49,040 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 9 โครงการ มูลค่า 12,350 ล้านบาท ทาวน์โฮม 13 โครงการ มูลค่า 12,590 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 3 โครงการ มูลค่า 24,100 ล้านบาท ปัจจุบันสามารถสร้างยอดขายรวมของสินค้าทั้งกลุ่มคอนโด และแนวราบได้มากถึง 41,600 ล้านบาท เติบโต 85% และเกินจากเป้าหมายเดิมที่ตั้งไว้ 26,000 ล้านบาท ถึง 60% โดยแบ่งเป็นยอดขายที่เกิดจากสินค้าแนวราบมูลค่า 14,525 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 27,075 ล้านบาท

"การเติบโตอย่างก้าวกระโดดในครั้งนี้ ถือได้ว่าสะท้อนภาพความสำเร็จของวิสัยทัศน์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแบบของ เอพี ที่นำมิติทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ โลกทัศน์ โปรดักส์ที่เข้าถึงความต้องการแฝง การกำหนดแพ็คเกจราคาขายที่สอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนชำระ และการศึกษาจำนวนซัพพลายคงเหลือแต่ละเซ็กเมนต์ มาเชื่อมโยงกันเพื่อออกแบบโมเดลสินค้าและราคาขายที่เข้าใจและตอบโจทย์ความต้องการลูกค้าได้อย่างแม่นยำ" นายอนุพงษ์กล่าว

นอกจากนี้บริษัทยังได้รับความร่วมมืออย่างดีจาก "มิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป (MECG)" พันธมิตรทางธุรกิจในการส่งต่อแนวคิดในการบริหารจัดการคุณภาพ สู่การสร้างกรอบแนวคิดหลักในการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในการพัฒนา คอนโดมิเนียมเอพี ผ่านการผสมผสานประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้ากับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ โดยเฉพาะแนวคิดเรื่อง IoT (Internet of Thing) ตลอดจนนวัตกรรมการก่อสร้างสำเร็จรูปในระบบโมดูลาร์อย่างห้องน้ำสำเร็จรูปที่ให้ค่า Defect เท่ากับศูนย์

โดยในปีบริษัทและมิตซูบิชิ เอสเตท กรุ๊ป ยังถือเป็นพันธมิตรรายแรกและรายเดียวในธุรกิจที่มีโมเดลการร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่แตกต่างจากรายอื่น ด้วยการจัดตั้งบริษัทแม่ในไทย ด้วยทุนจดทะเบียนที่สูงถึง 6,100 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ "บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด" เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการภายใต้การร่วมทุน โดยทางมิตซูบิชิ เอสเตท ได้ส่งทีมงานจากญี่ปุ่นที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านมานั่งทำงานประจำร่วมกับทีมงานเอพีอีกด้วย

ด้าน บมจ.เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ โดย นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม กรรมการผู้จัดการ กล่าวถึงภาพรวมตลาดปี 2561 ว่า ปีหน้าคาดว่าภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีการขยายตัวได้ในทิศทางที่ดียิ่งขึ้นอีก โดยคาดว่าจะมีอัตราการเติบโตที่ไม่ต่ำกว่า 5%

อย่างไรก็ตาม ในปีหน้าบริษัทเชื่อว่าเทรนด์การพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการพัฒนาแนวราบมากขึ้น เนื่องจากซัพพลายยังมีเหลือน้อย ส่วนโครงการประเภท "มิกซ์ยูส" นั้นมองว่ายังมีการพัฒนาและยังมีความจำเป็นอยู่ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้า และทำให้ผู้ประกอบการลดความเสี่ยง

ส่วนแผนการดำเนินธุรกิจในปีหน้า บริษัทมีแผนดำเนินธุรกิจเพื่อการพัฒนาไปข้างหน้าอย่างยั่งยืน โดยบริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์ "JSP จะ Net Profit Growth" หรือเป็นปีแห่งการสร้างการเติบโตของกำไรสุทธิให้เติบโตอย่างมั่นคง

นอกจากนี้ยังมีการปรับโฉมสินค้าบริการ รวมไปถึงเจาะกลุ่มตลาดใหม่ และหันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากยิ่งขึ้น โดยมีแผนพัฒนาโครงการแนวราบ จำนวน 6 โครงการ มูลค่ารวมโครงการกว่า 3,975 ล้านบาท

โดยโครงการแนวราบใหม่ แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ "J Villa Exclusive วงแหวน-บางใหญ่" มูลค่า 590 ล้านบาท "J Villa บางปะกง-บ้านโพธิ์" มูลค่า 305 ล้านบาท และ "บางเสร่ ชลบุรี" มูลค่า 1,000 ล้านบาท ส่วนโครงการบ้านแฝด บริษัทเตรียมพัฒนา จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ "J City วงแหวนบางใหญ่" มูลค่า 580 ยูนิท "J Villa รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง" มูลค่า 800 ล้านบาท และโครงการทำเลสาทร-กัลปพฤกษ์" บนพื้นที่กว่า 9 ไร่ จำนวน 46 ยูนิท มูลค่า 700 ล้านบาท

"ในปีหน้าบริษัทมีแผนจะมีการปรับเพิ่มราคาสินค้าขึ้นต้นขึ้นอีก 5-10% ลดต้นทุนการขาย ทำการปรับสร้างสต็อกสินค้าให้สมดุลกับยอดขายในแต่ละเดือน ส่วนการพัฒนาสินค้าใหม่จะมุ่งเน้นเจาะกลุ่มตลาดใหม่ โดยจะหันมารุกการเปิดตัวโครงการประเภทแนวราบ กลุ่มราคา 3-5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่สัดส่วน 40-60% นอกจากนี้ยังมีความสนใจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) จึงได้วางงบประมาณในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ไว้ที่ 1,500 ล้านบาท" นายไพโรจน์กล่าว

ด้าน นายแสนผิน สุชี กรรมการผู้จัดการใหญ่ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (GOLD) เปิดเผยถึงแผนดำเนินธุรกิจในปี 2561 ว่า ในปีหน้าบริษัทมีแผนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ชุกलयุทธในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในทำเลใจกลางเมือง โดยจะมองทำเลในย่านที่มีกำลังซื้อสูง แหล่งชุมชน สามารถเดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และพัฒนาโครงการให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคทุกกลุ่มเป้าหมาย

ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการเมกะโปรเจกต์ จำนวน 3 โครงการ โดยในปี 2560 นี้ บริษัทพัฒนาโครงการ "บริติช อเวนิว" ทำเลเกษตรนวมินทร์ พัฒนาเป็นโครงการที่มีความหลากหลาย 5 โครงการ ในแบบบ้านสไตล์อังกฤษ บนเนื้อที่รวม 120 ไร่ รวม 950 ยูนิท มูลค่า 4,000 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังพัฒนาโครงการในทำเลต่างจังหวัดอย่างต่อเนื่อง โดยจะมุ่งเน้นทำเลในเมืองในจังหวัดที่มีกำลังซื้อ เช่น อยุธยา เชียงราย ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา

สำหรับในปี 2561 บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรวม 34 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 39,600 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม 20 โครงการ บ้านแฝด 8 โครงการ บ้านเดี่ยว 4 โครงการ และโครงการในต่างจังหวัด 2 โครงการ และมีแผนจัดซื้อที่ดินเพิ่ม 34 แปลง ด้วยงบประมาณ 13,240 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทตั้งเป้าหมายยอดขายสำหรับธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ 26,600 ล้านบาท และตั้งเป้าหมายรับรู้รายได้ที่ 16,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35%

ขณะที่ นายสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบในจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัด นนทบุรี, ปทุมธานี, นครปฐม, สมุทรสาคร และสมุทรปราการ มีการเปิดโครงการบ้านจัดสรรค่อนข้างมากไปในทิศทางเดียวกัน อัตราการขายยังค่อยๆ เป็นค่อยๆ ไป ยกเว้นในบางจังหวัดที่ผู้ประกอบการไปเปิดในทำเลที่ดีก็จะขายดี

สำหรับทำเลเด่นที่น่าสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดปริมณฑล คือต้องอยู่แนวเส้นทางรถไฟฟ้า, ใกล้พื้นที่พาณิชย์กรรมตามข้อกำหนดในผังเมือง, ใกล้พื้นที่ตามแนวถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก และพื้นที่ที่ไม่ไกลจากจุดขึ้น-ลงทางด่วน ส่วนการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตคือ จังหวัดปริมณฑลจะยังขยายตัวต่อไป ผังเมืองมีผลต่อการพัฒนามากที่สุด บ้านจัดสรรเป็นตลาดที่ขยายตัวต่อเนื่อง ที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 3 ล้านบาทยังเป็นที่ต้องการ และ คอนโดมิเนียมยังเป็นที่น่าสนใจในบางทำเล.