

ประเทศไทยในช่วงก่อนการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจ

อาเซียน



ประเทศไทยจะก้าวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในช่วงปลายปีพ.ศ.2558 ซึ่งรัฐบาล และเอกชนต่างคาดว่าประเทศไทยจะได้รับประโยชน์จากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในครั้งนี้ เนื่องจากประเทศไทยตั้งอยู่ในตำแหน่งศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียนตอนบน (ลาว กัมพูชา เมียนมาร์ และเวียดนาม) ซึ่งน่าจะมีความสำคัญมากขึ้นหลังจากเข้าสู่ AEC ในปีพ.ศ.2558 โดยเฉพาะเรื่องของการทำธุรกิจ การค้า การท่องเที่ยว และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกัน จังหวัดตามแนวชายแดนสำคัญ และจังหวัดเศรษฐกิจขนาดใหญ่ในทุกภาคของประเทศไทยขยายตัวมากขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยก็มีการขยายตัวอย่างเห็นได้ชัดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา



สุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ได้กล่าวถึงเรื่องนี้ว่า “กรุงเทพมหานคร และจังหวัดข้างเคียงจะยังคงขยายตัวต่อเนื่องต่อไปในอนาคต เพราะกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางการลงทุน และการทำธุรกิจส่วนใหญ่ของประเทศไทย”

ตลาดอาคารสำนักงานกลับมามีความน่าสนใจมากขึ้นหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2554 – 2556

“อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา ค่าเช่าเองก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) โดยบางอาคารมีค่าเช่ามากกว่า 800 บาทต่อตารางเมตร เพราะในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานมีจำกัด ในขณะที่ความต้องการจากบริษัทในประเทศไทย และต่างชาติมีมากขึ้น อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A เพิ่มขึ้นมากกว่า 12% จากปีพ.ศ.2553” สุรเชษฐ กล่าว

แบรนด์สินค้าต่างชาติต่างก็มองหาช่องทางในการเปิดร้าน หรือขยายสาขาในศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดอื่นๆ ดังนั้นตลาดพื้นที่ค้าปลีกมีความน่าสนใจ และน่าดึงดูดมากกว่าช่วงหลายปีก่อนหน้านี้

“แม้ว่าคอมมูนิตี้มอลล์จะยังคงเป็นรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกที่มีความเคลื่อนไหวมากที่สุดในธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก แต่ยังมี

ศูนย์การค้าหลายแห่งที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และบางแห่งจะมีผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกเมื่อเปิดให้บริการ พื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากได้กลายเป็นทำเลที่มีการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกมากขึ้น โครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายโครงการเริ่มการพัฒนาโครงการในในพื้นที่เหล่านี้แล้ว เช่น โครงการเซ็นทรัลเวสต์เกต เมกาบางใหญ่ และเมการังสิต นอกจากนี้ จังหวัดตามแนวชายแดน และจังหวัดท่องเที่ยวบางจังหวัดทั่วประเทศไทย ก็ได้กลายเป็นเป้าหมายใหม่ในการพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีก” เขากล่าว

ผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยหลายรายมีการเปิดขายโครงการใหม่ในบางจังหวัดทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งนอกจากจังหวัดท่องเที่ยว และจังหวัดชายทะเลแล้วจังหวัดเชียงใหม่ ขอนแก่น อุดรธานี ก็ได้กลายเป็นเป้าหมายใหม่ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม “โครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายในกรุงเทพมหานครจะเป็นปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนให้เกิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากขึ้น นอกจากนี้ ในอีกหลายจังหวัด และโดยเฉพาะจังหวัดเศรษฐกิจสำคัญของแต่ละภาคมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปีพ.ศ.2556 – 2558” สุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติม

จังหวัดขนาดใหญ่ทั่วประเทศไทยมีการขยายตัวค่อนข้างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดของแต่ละจังหวัดเพิ่มสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัดจากหลายปีก่อนหน้านี้ รายได้ขององค์กรบริหารส่วนท้องถิ่น และรายได้ต่อหัวของประชากรในพื้นที่ รวมทั้งจำนวนประชากรในแต่ละจังหวัดก็เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในจังหวัดเศรษฐกิจขนาดใหญ่ นอกจากนี้รัฐบาลก็มีแผนที่จะพัฒนาระบบสาธารณูปโภคเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของประเทศ และตลาดให้มีความน่าสนใจมากขึ้น

“หลายจังหวัดตามแนวชายแดนของประเทศไทยได้กลายเป็นเป้าหมายในการลงทุนใหม่ของนักลงทุนชาวไทย และชาวต่างชาติ เพราะว่าอยู่ไม่ไกลจากเขตเศรษฐกิจพิเศษในประเทศเพื่อนบ้านที่มีชายแดนติดกัน เพราะวาระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในประเทศอื่นๆ ยังคงไม่มีความพร้อม ดังนั้น ชาวต่างชาติจำนวนมากเลือกที่จะพักอาศัยในประเทศไทย และข้ามชายแดนไปทำงานในประเทศเพื่อนบ้าน มูลค่าการค้าชายแดนระหว่างประเทศไทย และประเทศเพื่อนบ้านในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเพิ่มสูงขึ้น โดยสถิติสูงที่สุดคือในปีพ.ศ.2555 ที่มีมูลค่าเกือบ 1 ล้านล้านบาท และอาจจะมากกว่านั้นในปีพ.ศ.2556 โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีเส้นทางติดต่อโดยตรงกับกับประเทศเพื่อนบ้านผ่านทางสะพานมิตรภาพ” สุรเชษฐ กล่าว

“ในการเตรียมตัวเพื่อเข้าสู่ AEC นั้นทุกประเทศได้มีการเปลี่ยนกฎหมาย และกำระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ รวมทั้งมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในช่วงหลายปีที่ผ่านมา หลายประเทศมีการประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษตามแนวชายแดนเพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งประเทศเหล่านี้ต่างก็ต้องการการลงทุนจากต่างชาติเพื่อพัฒนา และยกระดับ

รายได้ของประเทศตนเอง ซึ่งบางความเปลี่ยนแปลงนี้ได้ส่งผลกระทบต่อประเทศเพื่อนบ้านอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่น เขตเศรษฐกิจพิเศษในลาว และเมียนมาร์ รวมทั้งการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนนในแต่ละประเทศให้มีการเชื่อมต่อกันทั้งภูมิภาคนั้น ได้ส่งผลบวกต่อประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดน” เขากล่าว

การที่รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ และพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้กับจังหวัดตามแนวชายแดนบางจังหวัด และจังหวัดที่อยู่ในแนวเส้นทางการพัฒนา ซึ่งสุรเชษฐ ได้กล่าวถึงเรื่องนี้ว่า “จังหวัดเชียงใหม่ ขอนแก่น อุตรดิตถ์ นครราชสีมา อุบลราชธานี ชลบุรี ระยอง เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ นครศรีธรรมราช และสงขลา เป็นจังหวัดที่จัดอยู่ในกลุ่มที่ 1 ที่จะมีการขยายตัวต่อเนื่องต่อไปในอนาคต ซึ่งการขยายตัวของจังหวัดเหล่านี้จะส่งผลให้จังหวัดขนาดเล็กที่อยู่รอบๆ และจังหวัดชายแดนบางจังหวัด เช่น เชียงราย ตาก ลำพูน ราชบุรี กาญจนบุรี และหนองคาย ขยายตัวมากขึ้น นอกจากนี้บางจังหวัด อย่างเช่น พิษณุโลก จะมีความสำคัญมากขึ้น เพราะว่าตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ดีตามแนวเส้นทางการพัฒนา จังหวัดตามแนวชายแดน และจังหวัดเศรษฐกิจสำคัญ มีความน่าสนใจมากขึ้นในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา และจะคงความน่าสนใจต่อเนื่องไปในอนาคต แม้ว่าโครงการพัฒนาต่างๆ ของภาครัฐจะเลื่อนออกไป หรือไม่เกิดขึ้นก็ตาม เพราะว่าปัจจัยภายนอกประเทศอีกหลายอย่างจากประเทศเพื่อนบ้าน เช่น เขตเศรษฐกิจพิเศษในลาว เมียนมาร์ และกัมพูชา รวมทั้งการที่บางประเทศรอบๆ ประเทศมีการเปิดประเทศต้อนรับนักลงทุนต่างชาติมากขึ้น”

ปัญหาทางการเมืองเป็นปัจจัยภายในเพียงอย่างเดียวที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย และการพัฒนาของประเทศ นักลงทุนชาวไทย และชาวต่างชาติ รวมทั้งคนไทยต่างก็หวังว่าจะมีทางออกที่นุ่มนวลต่อทุกฝ่ายในเร็ววันนี้