

วี.เอ็ม.พี.ซี ชี้แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ ปี 2016



วี.เอ็ม.พี.ซี ชี้แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ ปี 2016 กรุงเทพฯ-ปริมณฑลเริ่มชะลอตัว โชนตะวันออกแซงหน้า ปัจจัยหนุนเพียงภาพรวมไม่สดใสจากภาวะภัยแล้งยังกระทบต่อเนื่องต่อภาคเกษตรกรรม ตัวแปรหลักที่กระทบต่อการส่งออกในปีหน้าคาดปีหน้า อสังหาริมทรัพย์ โชนตะวันออกแซงหน้า กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปัจจัยบวกเพียงทั้งการลงทุนด้านสาธารณูปโภคในภูมิภาคโปรเจกต์จากภาครัฐ ฉายแวว เวนิชแห่งอาเซียนชัดในปีหน้าวี.เอ็ม.พี.ซี. เล็งเป้าระยะยาว พร้อมทุ่มงบ 7,000 ล้านบาท 44 ชั้น กลางเมืองศรีราชา รองรับกลุ่มทุนและนักท่องเที่ยว

นายปริญญา เขียวรวร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท วี.เอ็ม.พี.ซี. จำกัด วิเคราะห์ถึงแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ว่า ในปีหน้ายังคงมีปัจจัยบวกและลบมากมายทั้งในด้านภาพรวมของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่ในภาพรวมจะมาจากส่วนหลักๆ คือ ภาคเกษตรกรรม และการส่งออก ภาคอุตสาหกรรมการลงทุนและการท่องเที่ยว ซึ่งในภาคเกษตรกรรมยังคงตกต่ำอย่างต่อเนื่องจากภาวะภัยแล้ง ซึ่งจากปริมาณน้ำสำรองในเขื่อนโดยรวมทั่วประเทศที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจะชี้ให้เห็นว่า เมื่อเทียบจากวันนี้ของปีที่แล้ว อยู่ที่ 45,000 ลบ.ม. ส่วนปีนี้อยู่ที่ประมาณ 40,000 ลบ.ม.3 จากความจุสูงสุดที่ 79,150 ลบ.ม. ซึ่งมีผลกระทบต่อภาคการส่งออกอย่างแน่นอน ผ่นวกกับความผันผวนและชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ทำให้การเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และหัวเมืองต่างๆ จะชะลอตัวลง แต่ยังคงมีปริมาณ Supply ที่เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคในปีหน้า และปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ยังคงเป็นปัญหาหลักของผู้บริโภคในปีหน้า ยังคงทำให้กลุ่มที่อยู่อาศัยในระดับกลางถึงล่างยังคงชะลอตัว ถึงแม้จะมีมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อจากรัฐ แต่อย่างไรก็ตามในส่วนของที่อยู่อาศัยระดับบนก็จะมีขยายตัวและเติบโตอย่างต่อเนื่องเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจอาจไม่กระทบต่อกำลังซื้อของกลุ่มนี้มากนัก

ในส่วนของการพัฒนาในหัวเมืองหลักนั้น ยังมีทำเลที่น่าจับตามอง ได้แก่ โชนภาคตะวันออก และภาคอีสาน ในหัวเมืองสำคัญ ซึ่งยังคงมีทิศทางที่สดใสจากการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของภาครัฐ ที่มีมูลค่าหลายแสนล้านบาทในปีหน้า ซึ่งจะส่งผลต่อการเกิดการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในทำเลใหม่ๆ ด้วยเช่นกัน

- ปีหน้าฉายภาพชัด ภาคตะวันออก เวนิชแห่งอาเซียน

ปริญญา กล่าวต่อไปว่า จากปัจจัยบวกของภาคอุตสาหกรรม การลงทุน และการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มที่ยังสดใสเมื่อเปรียบเทียบกับเซกเตอร์อื่นๆ ซึ่งจะถือเป็นกลไกที่สำคัญต่อการเติบโตของเศรษฐกิจในปีหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกทั้งระยอง-ชลบุรี จะมีการเติบโตอย่างคึกคัก โดย “ชลบุรี” ถือเป็นจังหวัดที่ถูกจัดว่ามีขนาดของตลาดอสังหาริมทรัพย์ใหญ่เป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพฯ จากข้อมูลล่าสุด ในพื้นที่ ชลบุรี มีที่อยู่อาศัยแนวราบเหลือขายสะสมประมาณ 21,561 ยูนิต มูลค่ากว่า 62,689 ล้านบาท ส่วนปริมาณที่อยู่อาศัยประเภท

ห้องชุดเหลือขายสะสมประมาณ 22,853 ยูนิต มูลค่ากว่า 65,192 ล้านบาท และคาดว่าในปีหน้า จำนวนยูนิตจะแขวงหน้าเมืองหลวงอย่างกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้ไม่ยาก จากปัจจัยหนุนต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบใหม่รวมถึงการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI ในด้านต่างๆ จะช่วยสนับสนุนให้เกิดการลงทุนที่มากขึ้นในโซนตะวันออก, แผนการขยายท่าเรือแหลมฉบังเพื่อเพิ่มศักยภาพบูรณาการรวมขนส่งทุกโหมด มุ่งเป็น ‘ฮับโลจิสติกส์’ ของอาเซียน โครงการความร่วมมือระหว่างไทย-จีน เพื่อก่อสร้างรถไฟทางคู่ขนาดรางมาตรฐาน 1.435 เมตร (Standard Gauge) เส้นทางหนองคาย-โคราช-แก่งคอย-ท่าเรือมาตาพุด ระยะทาง 873 กิโลเมตร เริ่มก่อสร้างในปี 2559 รวมถึงความคืบหน้าของการก่อสร้างมอเตอร์เวย์เข้าสู่แหลมฉบัง และแผนการสร้างสนามบินอู่ตะเภา การจัดสร้างอาคารผู้โดยสารใหม่ ในพื้นที่กว่า 65 ไร่ ที่สามารถรองรับผู้โดยสารได้เพิ่มขึ้นถึง 3 ล้านคนต่อปีหรือ 1,500 คนต่อชั่วโมง ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ภายในเดือนมิถุนายน 2559 นี้ ซึ่งแน่นอนว่าในปีหน้าภาพของ “กทม.เป็นเมืองหลวง ...ภาคตะวันออก เป็นเมืองท่า หรือ เวนิชแห่งอาเซียน” ก็จะฉายภาพที่ชัดเจนมากขึ้น

- วิ.เอ็ม.พี.ซี เปิดกลยุทธ์ กางแผนการลงทุนในปีหน้า

ปริญญา เปิดเผยถึงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจว่า ยังคงเน้น Business Model ที่เน้นสัดส่วนทั้งตลาดเช่าและขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงทั้งในช่วงที่เศรษฐกิจขาขึ้นและขาลง โดยคาดว่าในปีหน้าสัดส่วนจะอยู่ที่ประมาณ 30:70 (เช่า:ขาย) ซึ่งบิซิเนสโมเดลของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทั้ง 2 ขา คือ เช่าและขายจะส่งผลดีต่อความผันผวนทางเศรษฐกิจ เนื่องจากในช่วงที่เศรษฐกิจดีส่วนขายจะดีมาก และจะดันให้ธุรกิจเติบโตได้อย่างรวดเร็วมาก ซึ่งถือว่าดีมาก แต่ในช่วงที่เศรษฐกิจเริ่มถดถอย เมื่อเรามีทั้งเช่าและขายเราก็จะไม่ต้องกังวลมากนักกับตัวรายได้ที่เข้ามา เพราะส่วนเช่ามันก็จะเลี้ยงธุรกิจได้อยู่แล้ว ซึ่งในส่วนของตลาดเช่าของบริษัทจะกระจายครอบคลุมในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมายทั้งระดับกลางที่เป็นนักศึกษาและคนทำงาน จนกระทั่งไปถึงกลุ่มนักธุรกิจ นักท่องเที่ยว และชาวต่างชาติ สำหรับในส่วนของตลาดขายบริษัท จะมุ่งเน้นเจาะตลาดระดับบน ในทำเลที่มีศักยภาพคือเน้นทำเลติดถนนสายหลัก ซึ่งจะส่งผลดีทั้งในช่วงเศรษฐกิจขาขึ้นและขาลง โดยในช่วงเศรษฐกิจขาลงจะไม่ส่งผลกระทบต่อยอดขายมากนัก เนื่องจากกลุ่มดังกล่าวจะเป็นเจ้าของธุรกิจที่มีกำลังซื้อสูงอยู่แล้ว

สำหรับในปีบริษัทฯ จึงได้เริ่มพัฒนาโครงการอาคารสูงในทำเล ศักยภาพคือ “ศรีราชา” โดยโครงการล่าสุดที่เริ่มพัฒนาในปีนี้เป็นคือ โครงการ อาหาระ โฮเทล ศรีราชา (ATARA HOTEL SRIRACHA) โรงแรมหรูสูง 44 ชั้น บนเนื้อที่ 12 ไร่ใจกลางเมืองศรีราชาใกล้กับโรบินสันศรีราชาและห่างจากโรงพยาบาลพญาไทเพียง 300 เมตร ซึ่งถูกออกแบบภายใต้แนวคิด Modern Oriental Style ที่ผสมผสานแนวคิดการตกแต่งในแบบวิถีโลกตะวันออกและความทันสมัยแบบวิถีชีวิตของคนยุคใหม่เข้าด้วยกันอย่างลงตัว มูลค่าโครงการรวมกว่า 7,000 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างในส่วนของฐานราก คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการเพื่อรองรับชาวไทยและชาวต่างชาติได้ในปี 2561 นี้ อย่างแน่นอน

นอกจากนั้นในส่วนของพัฒนาโครงการในแนวราบ บริษัทฯ ยังคงเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับพรีเมียมภายใต้

ได้แบรนด์ “แอสเทรา” โดยในปีหน้ามีแผนจะเปิด โครงการบ้านจัดสรร บนทำเลศักยภาพติดถนนพระราม 2 เตรียมพัฒนาเป็นที่ยู่อาศัยสไตล์โมเดิร์น บนเนื้อที่โครงการรวม 28 ไร่ ขณะนี้ได้ดำเนินการพัฒนาก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และบ้านตัวอย่าง คาดจะเริ่มเปิดขายประมาณต้นปี 2559