

จัดสรรบิกไซซ์ท่วมตลาด ลุย7หมื่นล.แก้เกมที่ดินแพง

บิกแบรนต์อสังหาริมทรัพย์ที่เดือดแค้นทางที่ดินแพงมหาโหด แห่งผุดหมู่บ้านเมกะไซซ์ 100-400 ไร่ ชุกलयุทธ์ซื้อที่ตาบอด 60% ถัวเฉลี่ยทำเลติดถนนใหญ่-ถนนซอย 40% กดต้นทุน พัฒนาโครงการต่ำลง มีผลพลอยได้สร้างพื้นที่ส่วนกลางใหญ่กว่าปกติ กระตุ้นลูกค้า ตัดสินใจซื้อง่ายขึ้น แค่ 6 บิกแบรนต์เปิดตัวทะลัก 70,000 ล้านบาท ชี้รายกลาง-รายเล็ก แข่งลำบาก



จัดสรรบิกไซซ์

ผู้สื่อข่าว “ประชาชาติธุรกิจ” สัมภาษณ์ พลเอกอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลัง 2561 พบว่าเปิดตัวโครงการแนวราบ อย่างคึกคัก โดยเฉพาะผู้ประกอบการ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเน้นพัฒนา โครงการบิกไซซ์ขนาดที่ดิน 100 ไร่ขึ้นไป สะท้อนถึงการแข่งขันยังเป็นเกมของผู้เล่นรายใหญ่ และการปรับพอร์ตเพิ่ม รายได้จากแนวราบมากขึ้น

6 บิกเนมแห่งผุด 7 หมื่นล้าน

ซึ่งบิกแบรนต์ 6 ราย ได้แก่ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, พฤษภา เรียว เอสเตท, เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น, โกลเด้นแลนด์, แลนด์ แอนด์ เฮาส์ และศุภาลย์ ได้พัฒนาโครงการ 100 ไร่ มูลค่ารวมกัน 7 หมื่นกว่าล้านบาท กระจาย ทำเลทุกมุมเมืองของกรุงเทพฯ

ขนาดที่ดินเริ่มต้น 98-100 ไร่ บางราย อาจเริ่มที่ 100-200 ไร่ และจัดซื้อที่ดิน เพิ่ม ถัวผลต่อไร่ได้จากลูกค้า เน้นเจาะ ตลาดกลาง-ล่าง มีทั้งทาวน์เฮาส์ 2-3 ล้านบาท/ยูนิต บ้านเดี่ยว 5-8 ล้านบาท ถึงบ้านเดี่ยวตลาดกลาง-บน 8-15 ล้านบาท/ยูนิต และตลาดพรีเมียมราคา 15-30 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงเซ็กเมนต์ตลาด ลักเซอรี 30-100 ล้านบาท

เนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่ ทำให้ต้องแบ่งการพัฒนาหลายเฟส โดยใช้เวลาปิดการขายอย่างน้อย 5 ปี ขึ้นไป เทียบกับการพัฒนาโครงการไซซ์ ปกติ 20-50-80 ไร่จะใช้เวลาพัฒนาและ ขายหมดทั้งโครงการ 3-5 ปี

เพอร์เฟคเปิดใหม่ 2 อับ

นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต กรรมการผู้จัดการ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า เพอร์เฟคประสบความสำเร็จมากจาก โมเดลธุรกิจแนวราบขนาด 100 ไร่ขึ้นไป ล่าสุดไตรมาส 3/61 เปิดตัวบ้านเดี่ยว แบรนต์ใหม่ “เพอร์เฟค เรลชิตเดนซ์” มูลค่า 1,500 ล้านบาท ที่พระราม 9-กรุงเทพฯตัดใหม่ กับสุขุมวิท 77

“พอร์ตโครงการขนาดร้อยไร่ขึ้นไปเป็นเรื่องถนัดของเพอร์เฟค เดิมมี 4 อับใหญ่ ๆ อยู่โซนรัตนนิเบศร์ รวมค่าแห่ง สุขุมวิท 77 และรังสิต เริ่มจาก 200-300 ไร่ จนปัจจุบันเนื้อที่ 1,000 ไร่แล้วทุกอับ ตอนนี้เราก็ก่ออับใหญ่ขึ้นมาอีก 2 อับ คือโซนกรุงเทพฯ 400 ไร่ มูลค่าโครงการ 12,000 ล้านบาท กับโซนถนน ชัยพฤกษ์ ที่ตัดแลนด์แบงก์บางส่วน ขายให้ ม.หอการค้าฯ เราเหลืออีก 400 กว่าไร่ มูลค่าโครงการ 9,000 ล้านบาท”

ทั้งนี้ มูลค่าโครงการจากเดิม 3,000-9,000 ล้านบาท เมื่อซื้อแลนด์แบงก์เพิ่ม

เป็นขนาด 1,000 ไร่ มูลค่าโครงการจึง ปรับเพิ่มเกิน 10,000 ล้านบาท เช่น อับ โครงการทำเลรัตนนิเบศร์ เปิดขายมา 28 ปีแล้ว บ้านเดี่ยวเคยเริ่มที่ 3 ล้านบาท ปัจจุบันราคาขายเป็น 10 ล้านบาท

“เฟสที่เหลือขายในทำเลรัตนนิเบศร์ รังสิต รวมค่าแห่ง คาดว่าในปี 2562

ปิดโครงการได้แน่นอน ส่วนสุขุมวิท 77 คงขายอีก 2 ปีก็จะจบโครงการ เราก็ก่ออับใหญ่ขึ้นอีกหลายอับ ที่กรุงเทพฯ เดิมมีที่ดิน 300 ไร่ ก็จัดซื้อเพิ่มเป็น 400 ไร่ในปัจจุบัน มูลค่าจาก 5,700 ล้านบาท เพิ่มเป็น 12,000 ล้านบาท ส่วนอับที่เหลืออยู่ระหว่างรวบรวมที่ดิน”

ซื้อที่ตาบอดถัวราคาริมถนน

สำหรับกลยุทธ์ที่ไม่ต้องพัฒนา โครงการร้อยไร่ นายวงศกรณ์กล่าวว่า เพื่อบริหารต้นทุนให้ถูกลง แต่เป็นโมเดล เหมาะกับผู้ประกอบการรายใหญ่ เนื่องจาก ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการจัดซื้อที่ดินคืน ไร่ เปรียบเทียบกับโครงการแนวราบไซซ์ อยู่ที่ 30-40-50-80 ไร่ ใช้เวลาพัฒนา โครงการจนถึงปิดการขายภายใน 2-3 ปี แลกกับจุดด้อยกว่าตรงที่ดินที่คืนใน ภาปรวมจะแพงกว่า

ขณะที่โมเดลธุรกิจบิกไซซ์ วิธีการจะ ถัวเฉลี่ยต้นทุนที่ดินราคาถูก-แพงใน โครงการเดียวกัน กล่าวคือจัดซื้อที่ดิน ตาบอดแปลงใหญ่ 60-70% ของขนาด



โครงการ จากนั้นลัดส่วนที่ดิน 30-40% เกาะกลุ่มทำเลแพงซึ่งอาจอยู่ริมถนนสายหลัก ริมนนชอย เมื่อคำนวณต้นทุนเป็นก้อนเดียวกัน ทำให้มีราคาถูกกว่าการพัฒนาโครงการไซซ์เล็ก

ไม่เกิน 100 ไร่ ไม่ต้องขอ EIA

ส่วนวิธีการพัฒนามีอีกหลายเทคนิค นายวงศกรณีกกล่าวว่า กลยุทธ์หมู่บ้านร้อยไร่มีจุดเด่นที่แบ่งการพัฒนาได้หลายเฟส สามารถนำเสนอสินค้าได้ครบทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ซึ่งการทำบ้านหลายแบรนด์ทำให้เจาะลูกค้าเป้าหมายได้ครบทุกเซกเมนต์ตั้งแต่ทาวน์เฮาส์เมโทร 4 ล้านบาท, บ้านเดี่ยวเพอร์เฟค เพลส 8-15 ล้านบาท, เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ 10-20 ล้านบาท ไปถึงเพอร์เฟค มาสเตอร์

ฟิช 20-50 ล้านบาท

เทคนิคการพัฒนาโครงการบิกไซซ์ยังรวมถึงการแบ่งเฟสไม่ให้เป็น 100 ไร่เพื่อจะได้ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ EIA เนื่องจากที่ผ่านมาระบวนการขออนุมัติมีเอกชนยื่นขอให้พิจารณาจำนวนมาก จึงทำให้ล่าช้าและอาจเป็นอุปสรรคในการสร้าง-ขาย-ส่งมอบให้กับลูกค้า การบริหารจัดการไม่ต้องยื่น EIA เป็นทางเลือกที่ดีเวลอปเปอร์นิยมนำมาใช้ในการวางแผนโครงการ

“การลงทุนโครงการไซซ์เล็กมีข้อดี ทำจบเร็วกว่า รับเงินเร็วกว่า เทียบโครงการร้อยไร่มีต้นทุนดีกว่า แต่ละโมเดลก็มีความได้เปรียบอยู่ เราผสมผสานทำโครงการใหญ่และโครงการเล็ก ควบคู่

ไปด้วยกัน” นายวงศกรณีกกล่าว

ส่วนกลางจัดเต็ม-ลูกค้าชอบ

นายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มธุรกิจพฤษา เรียลเอสเตท บมจ.พฤษา เรียลเอสเตท เปิดเผยว่า พฤษาฯมีการลงทุนโครงการ 300 ไร่ ทำเลบางนา-กิ่งแก้ว โดยซื้อแลนด์แบงก์บางส่วนจากโครงการเจมโพลิสเดิมมาพัฒนาแนวราบหลายแบรนด์ รวมทั้งพรีเมียมแบรนด์ “เดอะปาล์ม” มูลค่าโครงการรวม 8,000 ล้านบาท

นายปิยะกล่าวว่า การจัดซื้อแลนด์แบงก์ขนาด 200-300 ไร่ มีข้อได้เปรียบตรงที่บริหารต้นทุนที่ดิน ภายใต้แนวคิดแลนด์อินเวสต์เมนต์ เนื่องจากต้นทุนที่ดินชั้นเฉลี่ยปีละ 10% จากเดิมซื้อที่ดินแปลงเล็ก 30-50 ไร่ พัฒนาและขายจนแบรนด์ติดทำเล มีฐานลูกค้ารอซื้อเวลาจัดซื้อที่ดินเพิ่มในทำเลเดิมกลายเป็นอุปสรรคเพราะราคาแพงขึ้น ดังนั้นการซื้อที่แปลงใหญ่จึงเท่ากับล็อกต้นทุนล่วงหน้า ทำให้แข่งขันได้ง่ายกว่าเดิม

“โครงการบิกไซซ์มีผลตอบรับดีมาก เป็นกลยุทธ์ที่เราชอบ และมองหาโอกาสลงทุนทำเลใหม่ ๆ นอกจากต้นทุนที่ดินถูกลงแล้ว พื้นที่ส่วนกลางก็เป็นจุดขายเพราะทำขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้เร่งการตัดสินใจซื้อของลูกค้าได้เร็วขึ้น”

ศุภาลัย-โกลด์มุด 2 มุมเมือง

นายไตรเดชะ ตั้งมดีธรรม กรรมการผู้จัดการ บมจ.ศุภาลัย เปิดเผยว่า เพิ่งเปิดตัวโครงการศุภาลัย โพรด บางนา-ลาดกระบัง เนื้อที่ 149 ไร่ 142 ตารางวา มูลค่าโครงการ 3,000 ล้านบาท ทำเลวัดศรีวรินทร์-กิ่งแก้ว มีครบทั้งทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 113 ตารางเมตร และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ฟังก์ชัน 3-4 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 139-233 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 1.89-4.95 ล้านบาท

โดยศักยภาพทำเลอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสำคัญและใกล้แหล่งงาน แหล่งช้อปปิ้งของกรุงเทพฯ ไซนตะวันออก ใกล้สถานศึกษาชั้นนำอย่างมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ โดยพื้นที่ส่วนกลางในโครงการมีถึง 5 ไร่เศษ ฟังก์ชันพิเศษมีพื้นที่ออกกำลังกายสำหรับสัตว์

“โครงการร้อยไร่”

เมกะโปรเจกต์เอกเขนครึ่งปีหลัง 2561

บริษัท	ทำเล	ไร่	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
เพอร์เฟค	กรุงเทพฯ แจ้งวัฒนะ	400	12,000
พฤษา	บางนา-กิ่งแก้ว	300	8,000
เอสซี	บางกะดี กรุงเทพฯ	200	6,000
โกลด์แลนด์	บางแค	170	6,100
	ลาดพร้าวเกษตร-นวนินทร์	120	4,000
	อ่อนนุช-พัฒนาการ	180	4,000
แลนด์ฯ	รังสิต คลอง 2	173	4,400
	บางนา-เทพารักษ์	126	3,140
	กะหรียน อยุธยา	101	2,080
	มีนทก 3 เวสต์เกต	99	4,400
	รามอินทรา-จตุรโชติ	99	3,000
	เพชรเกษม สาย 4	98	2,320
ศุภาลัย	วัดศรีวรินทร์ กิ่งแก้ว	149	3,000
รวม			70,730

ที่มา : ประชาชาติธุรกิจรวบรวม

เลี้ยง หรือ dog park ด้วย

นายภวรัฐชนม์ อุดมศิริ กรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาโครงการ ทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด และนายวิรัชต์ มั่นเจริญพร กรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ เปิดเผยว่า บริษัทเปิดโครงการบิกไซซ์ ทำเลที่ 3 “โกลเด้น เอ็มไพร์ บางแค” ห่างเดอะมอลล์ บางแค 2 กม. บนที่ดินรวม 170 ไร่ มูลค่ารวม 6,100 ล้านบาท แบ่งพัฒนา 4 เฟส มีครบทั้งทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้นบ้านเดี่ยว ราคา 5-100 ล้านบาท

ก่อนหน้านี้ประสบความสำเร็จจากโครงการโกลเด้น เลค โคลม อ่อนนุช-พัฒนาการ บนที่ดิน 180 ไร่ มูลค่า 4,000 ล้านบาท กับโครงการบริติช อเวนิว ที่ดินรวม 120 ไร่ มูลค่า 4,000 ล้านบาท หลังจากนี้บริษัทวางแผนลงทุนเพิ่มอีก 2 โครงการ ไซซ์เกิน 100 ไร่ขึ้นไป

เอสซีบุก 2 ทำเลหมื่นล้าน

นายภวรัฐชนม์ ศิริรัตน์ หัวหน้าคณะผู้บริหารด้านการตลาด บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กล่าวเพิ่มเติมว่า ครึ่งปีหลัง เอสซีฯเดินหน้าแผนลงทุนตามที่ได้ประกาศนโยบาย Township Concept Development 2 โครงการ 2 ทำเล แบ่งเป็นทำเลถนนกรุงเทพฯกรีฑา เนื้อที่รวม 115 ไร่ มูลค่าโครงการ 4,000 ล้านบาท กับทำเลบางกะดี จังหวัดปทุมธานี อีก 200 ไร่ มูลค่า 6,000 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมกัน 10,000 ล้านบาท

ตามแผนลงทุนนำร่องเฟสแรก ๆ เป็นสินค้าตลาดกลาง-บน มูลค่ารวมกัน

เกือบ 4,000 ล้านบาท ได้แก่ ทำเลกรุงเทพฯกรีฑามีทั้งทาวน์โฮม-บ้านเดี่ยว แปรนด์ “เวิร์ฟ พระราม 9” กับบ้านเดี่ยว “บางกอก บูเลอวาร์ด พระราม 9-2” มูลค่าโครงการ 2,525 ล้านบาท กับทำเลบางกะดีที่วางแผนพัฒนา 8 เฟส เปิดตัวทาวน์เฮาส์ “เวิร์ฟ ดิวานนท์ รังสิต” กับบ้านเดี่ยว “เวนิว ดิวานนท์ รังสิต” ราคาเริ่มต้น 1.99-4.9 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 1,410 ล้านบาท

“สินค้าในกลุ่ม Luxury และ คอนโดมิเนียมอยู่ระหว่างศึกษาตลาด หลังจากเปิดโครงการในเฟสแรกออกไป” นายภวรัฐชนม์กล่าว

“แลนด์ฯ” พุดน้อยต่อยหนัก

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้จัดการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) กล่าวเพิ่มเติมว่า จากการศึกษาวางแผนลงทุนของกลุ่มแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พบว่ามีการเปิดตัวโครงการไซซ์ใหญ่ 6 โครงการ 6 ทำเลด้วยกัน ขนาดที่ดินตั้งแต่ 98-173 ไร่ มูลค่าโครงการ 2,000-4,000 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมกัน 19,320 ล้านบาท

“การพัฒนาโครงการขนาด 100 ไร่ เป็นเกมของดีเวลลอปเปอร์รายใหญ่ เนื่องจากต้องมีฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง ต้นทุนจะไปจมกับการจัดซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการ และเป็นกลยุทธ์ที่บิกแปรนด์นำมาใช้มากขึ้นในปัจจุบัน” นายภัทรชัยกล่าว