

นายหน้าจีน-ญี่ปุ่นยึดอีอีซี 'เซ็นทรัล-สหพัฒน์' ตุนที่ดินรอลงทุน

ทัพนายหน้าค้าที่ดินบุก EEC เผย 6 เดือนที่ผ่านมา แห่งจดทะเบียนจัดตั้งทะลักกว่า 500 บริษัท ทุนจีน-ญี่ปุ่นคึก กว้านซื้อที่ดินเก็งกำไรแข่งโบรกเกอร์เจ้าถิ่นคนไทย จับตา 3 ทำเลมาแรง “อู่ตะเภา-ศรีราชา-พัทยา” บวมแข่งหน้าเมืองใหม่แปดริ้วที่ยังไม่คลอดพิมพ์เขียว “สหพัฒน์” จีบคู่ค้าจ่อขยายลงทุนเพิ่ม “เซ็นทรัล” ตุนที่ดินล่วงหน้ารอรัฐส่งสัญญาอนุญาตพร้อมรุกเต็มสูบ



นายหน้าจีน-ญี่ปุ่น

นายชวลิต จันทรัตน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริษัท บมจ.ทีเอ็มคอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ บริษัทที่ปรึกษาครบวงจรในหลากหลายสาขา ทั้งคมนาคมและโลจิสติกส์ อาคารและสาธารณูปโภคพื้นฐาน แหล่งน้ำ สิ่งแวดล้อม พลังงาน ฯลฯ เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่าจากการลงพื้นที่สำรวจและจัดเก็บข้อมูลในพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) อย่างต่อเนื่องรวมทั้งเป็นที่ปรึกษาทางวิชาการความเหมาะสมและผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต้อ 3 สนามบิน ล่าสุด แม้ร่างขอบเขตงานและการกำหนดเงื่อนไขการประมูล (TOR) จะประกาศเป็นทางการช่วงปลายเดือนพฤษภาคมนี้ แต่เนื่องจากเมกะโปรเจกต์ EEC เป็นโครงการที่รัฐบาลเร่งผลักดันเต็มที่ นักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติจึงสนใจและให้ความสำคัญเป็นพิเศษ

ทุนญี่ปุ่นรวมตัวกว้านซื้อที่ดิน

นอกเหนือจากบริษัทรับเหมา กลุ่มทุนยักษ์ใหญ่จากต่างประเทศหลาย

รายอยู่ระหว่างเจรจากับกลุ่มทุนไทย เพื่อเสนอตัวยื่นประมูลลงทุนโครงการรถไฟความเร็วสูง หรือไฮสปีดเทรนแล้ว ที่นำจับตามองคือกลุ่มทุนญี่ปุ่น กำลังเคลื่อนไหรรวมตัวกันหาซื้อที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการทั้งที่อยู่อาศัย และโครงการในเชิงพาณิชย์ เพราะมองว่าถ้าหาก EEC เกิดขึ้นเต็มรูปแบบ การลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยเฉพาะ S-curve เป็นไปตามเป้าหมายที่รัฐบาลวางไว้ จะส่งผลให้พื้นที่ EEC ในภาคตะวันออกทั้ง 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ขยายตัวในแง่การลงทุนทั้งภาคอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงแรม ฯลฯ

ในส่วนของทุนญี่ปุ่นมีการรวมตัวกันกว้านซื้อที่ดินบริเวณศรีราชา ซึ่งปัจจุบันเป็นแหล่งธุรกิจและที่อยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นที่ทำงานอยู่ในโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออกอยู่แล้ว จนถูกขนานนามว่าเป็น Little Osaka หรือ Little Tokyo

“อู่ตะเภา-พัทยา-ศรีราชา” บวม

นายชวลิตกล่าวว่า ประเมินว่าหลังโครงการไฮสปีดเทรนเกิดขึ้นเป็นรูปธรรมและมีการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา เป็นท่าอากาศยานนานาชาติแห่งที่ 3 เชื่อมโยง

กับสนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินดอนเมือง รวมทั้งผลักดันให้สนามบินอู่ตะเภาเป็นนิคมอุตสาหกรรมการบิน และศูนย์ซ่อมอากาศยาน จะเกิดเมืองใหม่บริเวณโดยรอบสนามบินอู่ตะเภา และเมืองใหม่ตามแนวเส้นทางไฮสปีดเทรนและในรัศมีโดยรอบหลายจุด โดยเมืองการบินอู่ตะเภาจะมีการขยายตัวเติบโตสูงสุด กลายเป็นมหานครการบิน รองลงไปคือศรีราชา จะขยายตัวในการพัฒนารองรับการอยู่อาศัย เป็นเมืองที่อยู่อาศัยที่โตเร็ว ขณะที่เมืองพัทยา แหล่งท่องเที่ยวชายทะเลหลักของภาคตะวันออกจะเติบโตรอง ๆ ลงมา โดยเฉพาะบริเวณโดยรอบสถานีไฮสปีดเทรนพัทยา ซึ่งทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟพัทยาเดิม

เมืองใหม่แปดริ้วคู่แฝด กทม.

ส่วนพื้นที่ที่รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาให้เป็นเมืองใหม่ หรือ smart city เพื่อรองรับการอยู่อาศัยของทั้งคนไทยและคนต่างชาติที่ทำงานใน EEC เป็นเมืองแห่งนวัตกรรมและเทคโนโลยี เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม สะดวก ปลอดภัย โครงข่ายคมนาคมสมบูรณ์แบบ ซึ่งตามแผนทำเลที่ตั้งจะอยู่ในพื้นที่ ฉะเชิงเทรานั้น แม้ขณะนี้ยังไม่ได้กำหนดชัดเจนว่าจะอยู่บริเวณใด ขณะเดียวกันก็จะเปิดทาง

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: จันทร์ 7 - พุธ 9 พฤษภาคม 2561

ปีที่: 40

ฉบับที่: 5042

หน้า: 1(บน), 9

Col.Inch: 142.81 Ad Value: 192,793.50

PRValue (x3): 578,380.50

คลิ๊ป: สีสี่

หัวข้อข่าว: นายหน้าจีน-ญี่ปุ่นยึดอีอีซี 'เซ็นทรัล-สหพัฒน์' ดันที่ดินรอลงทุน

เลือกให้ภาคเอกชนสามารถยื่นข้อเสนอ นำที่ดินในมือมาพัฒนาเป็นเมืองใหม่ ภายใต้กรอบ หรือเงื่อนไขหลักเกณฑ์ที่รัฐกำหนดขึ้นได้ แต่โดยหลักการควรเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร (กทม.) ใช้เวลาเดินทางจาก กทม.-เมืองใหม่ ไม่เกินกว่า 1 ชั่วโมง ในอนาคตเมืองใหม่ จะเชิงเทรา หรือ smart city จะกลายเป็นเมืองที่เติบโตเป็นคู่แฝดของ กทม.

“เซ็นทรัล” ดันที่รอจังหวะ

สำหรับของความเคลื่อนไหวของภาคเอกชนไทย ดร.ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา ผู้ช่วยกรรมการใหญ่สายงานการตลาด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN กล่าวกับ “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ศักยภาพของศรีราชา รวมถึงพื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการ EEC อยู่ในเกณฑ์ดีมาก เพราะเป็นโปรเจกต์ที่รัฐบาลต้องการจะสร้าง S-curve ใหม่ เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ การเข้ามาลงทุนของบริษัทใหญ่ เช่น ผลิตเครื่องบิน ทำให้มีกลุ่ม intelligent worker ที่มีกำลังซื้อตามมา

“หากมีโอกาสที่ดี เราก็พร้อมที่จะเข้าไป โดย CPN มีอินฟราสตรักเจอร์ที่สามารถชัฟเฟอร์ได้ทั้งออฟไลน์-ออนไลน์ แม้ขณะนี้จะมีนักลงทุนจำนวนมากทั้งไทยและต่างประเทศสนใจที่จะลงทุน แต่ต้องบอกว่าใครจะมาทำรีเทลแข่งกับกลุ่มเราคงไม่ถ่วงนัก และคงต้องรอให้แพลนของรัฐบาลเสร็จเรียบร้อยเสียก่อน แล้วจึงวางแผนไปต่อยอด เพราะเราก็มีฐานอยู่แล้วทั้งระยองและชลบุรี”

ทั้งนี้ นอกจากเซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี และโรบินสัน ศรีราชาแล้ว ในปีที่ผ่านมาบริษัทยังเข้าไปซื้อหุ้น 65% จากบริษัท ดาราฮาเบอร์ จำกัด ทำให้ได้รับสิทธิ์เช่าพื้นที่ 34.5 ไร่ บริเวณถนนสุขุมวิท เกาะลอย ศรีราชา จังหวัดชลบุรี ระยะเวลา 30 ปี

“สหพัฒน์” ค่ายค้าขายลงทุน

ขณะที่นายบุญชัย โชควัฒนา ประธานกรรมการ บริษัท สหพัฒน์พิบูล จำกัด

(มหาชน) เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า โครงการ EEC ถือเป็นโปรเจกต์การลงทุนที่ดีสำหรับการสร้างเมืองใหม่ และสร้างการลงทุนใหม่ ๆ เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ซึ่งภาคเอกชนรอความพร้อมและความชัดเจนของแผนการลงทุนของภาครัฐที่จะเข้ามา ซึ่งในส่วนของบริษัทได้มีการพูดคุยกับกลุ่มนักลงทุนที่อยู่ในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ศรีราชาถึงการลงทุนใหม่ ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการลงทุนเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ

“สวนอุตสาหกรรมเรามีพื้นที่ 1,600 ไร่ เป็นนิคมปิดและใช้พื้นที่ไปค่อนข้างเต็มแล้ว ตอนนี้ที่เหลือ 200-300 ไร่ ก็ได้พูดคุยกันกับนักลงทุนที่เปิดอยู่แล้วกับเราว่าจะสามารถขยายการลงทุนเพิ่มเติมได้อย่างไรบ้าง ก็ได้พูดคุยเตรียมกันไว้อยู่แล้ว”

จีน-ญี่ปุ่นแห่ตั้งบริษัทค้าที่ดิน

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า แม้อากาศตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกขณะนี้ยังชะลอตัว การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์จะลดน้อยลงจากเมื่อหลายปีก่อน แต่จากการตรวจสอบข้อมูลการจดทะเบียนบริษัทนิติบุคคล ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา (พฤศจิกายน 2560-เมษายน 2561) พบว่าในพื้นที่ จ.ชลบุรี มีผู้ประกอบการจดทะเบียนบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นนายหน้า ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (68102) กว่า 500 บริษัท หรือเฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า 80 บริษัท

ที่น่าจับตามองนอกจากผู้ประกอบการที่เป็นคนไทยที่มีความตื่นตัวในเรื่องของการจดทะเบียนตั้งบริษัทนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ดินและคอนโดแล้ว เป็นที่น่าสังเกตว่ายังมีนักธุรกิจชาวจีนและญี่ปุ่น ที่จดทะเบียนตั้งบริษัทเพื่อทำธุรกิจเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเช่นกัน

อาทิ บจ.เฟิง ซิง บจ.ลู ไฮ่ทรง บจ.เรดบูล ที บจ.เจน ชุน ด้า เรียวเอสเตท บจ.เซวียน ก็ ก็ บจ.ดอง เซน บจ.ฟาง เหอ

อินเตอร์เนชั่นแนล บจ.ฮั่วโท ฟินิกซ์ บจ.ไทยบ่าว โอเวอร์ซี เรียวเอสเตท บจ.ไทย ออเรียนทอล จิงจิง เทรด

ส่วนกลุ่มญี่ปุ่น บจ.ซุระกะ มิระอิ (ไทยแลนด์) บจ.โทโมบูจิ บจ.ไทยเซ็นเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ บจ.มิดิ บจ.พะคะพัน บจ.นิโคโค อินเทอร์เนชั่นแนล บจ.เมย์แลนด์ ไทย บจ.ทีจีซี พัทยา เป็นต้น

ใช้ “บางละมุง” ฐานที่มั่น

สอดคล้องกับแหล่งข่าวจากวงการตัวแทนนายหน้าซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรี ที่กล่าวในเรื่องนี้กับ “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ปัจจุบันมีบริษัทคนจีนและบริษัทคนญี่ปุ่นที่ตั้งบริษัทร่วมกับคนไทย โดยจีนหรือญี่ปุ่นถือหุ้น 49% และไทย 51% แต่กรรมการผู้มีอำนาจเป็นชาวจีนหรือญี่ปุ่น และทำธุรกิจเป็นนายหน้าซื้อขายที่ดิน คอนโดฯ โดยบริษัทของคนจีนนั้นคาดว่าจะเป็นต่ำกว่า 80-100 บริษัท และในจำนวนนี้จะมียุทธศาสตร์จีนที่เพิ่งเข้ามาทำธุรกิจ ในไทย และที่ผ่านมาได้เข้ามาลงทุนทำธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้าง ร้านอาหาร และได้ขยายการทำธุรกิจมาเป็นตัวแทนนายหน้าซื้อขายคอนโดฯและที่ดินเพิ่ม ส่วนบริษัทของคนญี่ปุ่นจะมีประมาณ 20-30 บริษัท

“ที่ผ่าน ๆ มาบริษัทนายหน้าซื้อขายที่ดินของชาวจีนและญี่ปุ่นมีไม่มากนัก แต่เริ่มเห็นมีการตั้งบริษัทเพิ่มมากขึ้น ตั้งแต่ช่วงปลายปีที่ผ่านมา และบริษัทเหล่านี้ส่วนใหญ่กว่า 90% จะตั้งอยู่ที่อำเภอบางละมุง” แหล่งข่าวกล่าว

บิโกล้างปากหลักธร

แหล่งข่าวกล่าวเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกโดยเฉพาะชลบุรี ระยอง แหล่งลงทุนหลักยังไม่กระตือรือร้นมากนัก ผลพวงจากเศรษฐกิจและกำลังซื้อชะลอตัว การลงทุนโครงการใหม่มีไม่มาก ขณะที่ผู้ประกอบการจากส่วนกลาง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทพัฒนาที่ดินในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เข้าไปลงทุนพัฒนาโครงการ อาทิ บมจ.

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: จันทร์ 7 - พุธ 9 พฤษภาคม 2561

ปีที่: 40

ฉบับที่: 5042

หน้า: 1 (บน), 9

Col.Inch: 142.81 Ad Value: 192,793.50

PRValue (x3): 578,380.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: นายหน้าจีน-ญี่ปุ่นยึดอียีซี 'เซ็นทรัล-สหพัฒน์' ดันที่ดินรอลงทุน

พฤษภา ภูเก็ต บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์ บมจ.ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.ศุภาลัย บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ ฯลฯ มีทั้งที่ประสบความสำเร็จและที่ช่วงหลัง ยอดขายไม่เข้าเป้า แต่ส่วนใหญ่ยังมีที่ดินตุนในมือ และแผนลงทุนต่อเนื่อง รอโอกาสทางการตลาดช่วง EEC มีความคืบหน้าเป็นรูปธรรมในระยะเวลายันใกล้

นายรัชภูมิ จงภักดี ผู้จัดการทั่วไป บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด เปิดเผยว่า ภาคธุรกิจที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC 3 จังหวัด มีผู้ประกอบการรายใหญ่สะสมแลนด์แบงก์จำนวนมาก เช่น บมจ.พฤษภา ภูเก็ต, บมจ.ศุภาลัย, ลลิต พร็อพเพอร์ตี้, เสนา ดีเวลลอปเม้นท์, เอสซี แอสเสท, ควอลิตี้ เฮ้าส์ เป็นต้น

ภาพรวม 3 จังหวัดมีหน่วยอยู่ระหว่างขาย 192,350 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 710 โครงการ 103,350 หน่วย มูลค่า 250,500 ล้านบาท คอนโดมิเนียม 230 โครงการ 89,000 หน่วย มูลค่ารวม 301,992 ล้านบาท

โดยชลบุรีเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากที่สุดใน EEC ซึ่งมีหน่วยอยู่ระหว่างขาย 154,400 หน่วย

ที่ดินศรีราชา 80-100 ล้าน/ไร่

ทั้งนี้ ความเคลื่อนไหวซื้อขายที่ดินใน 3 จังหวัดมีความคึกคักเป็นอย่างมาก ประเมินว่าราคาในโซน EEC ปรับตัวสูงขึ้นเฉลี่ย 30-50% โดยราคาที่ดินใน จ.ชลบุรี มีการปรับตัวตั้งแต่ก่อนประกาศพัฒนา EEC โดยเฉพาะ

อ.ศรีราชา ปัจจุบันทำเลติดถนนปรับสูงขึ้นอยู่ที่ 80-100 ล้านบาท/ไร่ ทำเลติดทะเลอยู่ที่ 100 ล้านบาท/ไร่

ในขณะที่ราคาที่ดิน อ.สัตหีบขยับตัวสูงไม่แพ้กัน จากการทุ่มงบประมาณของรัฐบาลในการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ส่งผลให้ภาวะราคาที่ดินโซนสวนเลื้อยศรีราชาทำเลไม่ติดถนน ในช่วง 2-3 ปีก่อนไร่ละ 2-3 ล้านบาท ปัจจุบันปรับเพิ่มเป็นไร่ละ 5 ล้านบาท

ส่วนภาคอุตสาหกรรมที่ปัจจุบันบูมเป็นอย่างมากในพื้นที่ตำบลปอวิน มีแนวโน้มขยายตัวไปทางเขาคันทรง อ.ศรีราชา ไปถึงท่าจาม อ.หนองใหญ่ เพราะมีพื้นที่รองรับอีกหลายหมื่นไร่ ราคายังสามารถลงทุนได้ที่หากเป็นที่ดินแปลงใหญ่อยู่ที่ไร่ละ 2-4 ล้านบาท ถ้าเป็นที่ดินแปลงเล็กไม่เกิน 10 ไร่ ราคาขยับไร่ละ 15 ล้าน

อริจินฯ เล็งลงทุนหมื่นล้าน

นายพีระพงศ์ จรุงเอก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ เปิดเผยว่า ปัจจุบันบริษัทลงทุนโซนแหลมฉบัง-ศรีราชาแล้ว 4 โครงการ มูลค่ารวม 4,830 ล้านบาท ในป็นี่วางแผนลงทุนเพิ่มคิดเป็นมูลค่าโครงการรวม 10,000 ล้านบาท มีทั้งคอนโดฯ โรงแรม คอมมูนิตี้มอลล์ ในทำเลแหลมฉบัง-ศรีราชา

“เรามีที่ดินทำเลใจกลางศรีราชาอีก 3 แปลง เนื้อที่รวม 10 ไร่ ตั้งใจพัฒนาคอนโดฯไฮเอนด์มูลค่าโครงการ 2,500 ล้านบาทในปีหน้า ส่วนนโยบายพัฒนาเมืองใหม่รถไฟความเร็วสูงของรัฐบาลตอนนี้ไม่มีแนวคิดเข้าไปแข่งขัน” นายพีระพงศ์กล่าว