

บิ๊กอสังหาฯกางแผนที่ กว้านซื้อทำเลทองอีอีซี

เกิด การเปลี่ยนแปลงขึ้นอย่างฉับพลัน หลังสถานีดับสัญญาณ
แห่งชาติ หรือ สนช. ไฟเขียวกฎหมายแม่ฉบับใหญ่มหา
ควบคุมอภิมหาโปรเจกต์อย่างโครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาค
ตะวันออก หรืออีอีซี โดยออกมาเป็น พ.ร.บ.เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ
ภาคตะวันออก และคาดว่าจะอีกไม่กี่เดือน!! จะมีผลบังคับใช้อย่างเป็น
ทางการ...

การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างน่าสนใจ หลังกฎหมายหลัก
หรือกฎหมายแม่บังคับใช้ เพราะ...นอกจากสร้างความมั่นใจให้กับบรรดา
นักลงทุนอยู่ไม่น้อยแล้ว เรื่องของที่ดินบนทำเลทอง ทั้ง 3 จังหวัดทั้ง
จะเชิงเขา ชลบุรี และระยอง แน่แน่นอนว่า...ย่อมต้องกลับมาได้รับความ
สนใจจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายใหญ่และรายเล็กเป็น
จำนวนมากอีกครั้ง

ล่าสุด...พบว่ามีนักธุรกิจหลายรายเข้าไปปักธงและจับจอง
พื้นที่ เพื่อลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม รวมถึง
คอนโดมิเนียม รองรับความต้องการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนและนัก
ลงทุนที่คาดว่าจะย้ายถิ่นฐานเข้ามาเพิ่มมากขึ้น

ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น

หากสำรวจแผนธุรกิจของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ปีนี้
ยิ่งพบว่าทุกบริษัทเตรียมพร้อมการลงทุนในพื้นที่อีอีซีอย่างเต็มที่เพราะ
เชื่อว่าจะเป็นอีกหนึ่ง “ทำเลทอง” แห่งใหม่ของประเทศ เนื่องจากคาด
ว่าทั้ง 3 จังหวัดจะขยายตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ผ่านการเคลื่อนย้ายแหล่ง
งาน และการขยายตัวของการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมโซนตะวันออก
ส่งผลให้เกิดการจ้างงานในพื้นที่เพิ่มขึ้นและเกิดความต้องการมีที่อยู่อาศัย
ใหม่ๆ ในอนาคต ทำให้เหล่าบรรดาเศรษฐีลำดับต้น ๆ ของประเทศ ต้อง

กางแผนที่เลือกทำเลทองกว้านซื้อ ทำให้ปัจจุบันราคาที่ดินปรับตัวเพิ่ม
ขึ้นเช่นกัน

ส่วนการพัฒนาโครงการมีหลายหลากหลายรูปแบบ เพื่อตอบสนอง
ความต้องการของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่
ใช้สอยและความเป็นส่วนตัวเพิ่มขึ้น ส่วนทาวน์โฮม รองรับการอยู่อาศัย
ของครอบครัวขนาดกลางและขนาดเล็ก และคอนโดมิเนียม แม้จะมีพื้นที่
จำกัด แต่ก็สามารถตอบโจทย์ที่อยู่อาศัยได้อย่างลงตัว ด้านราคาขึ้นอยู่กับการ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการและการเดินทางที่สะดวกสบาย หาก
ใกล้กับตัวเมืองที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะก็จะปรับเพิ่มขึ้น

รับแนวโน้มที่อยู่ดี

สำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายแรก หากเอ่ยถึง
หลายคนคงรู้จักเป็นอย่างดี กับ บมจ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น
(เอสซี) เพราะถือเป็นปีแรกของบริษัทที่เข้าไปลงทุนในพื้นที่ต่างจังหวัด
โดยมุ่งเป้าหมายไปที่จังหวัดจะเชิงเขา ผ่านโครงการบ้านแบรนด์เฟลพ
มูลค่าโครงการกว่า 1,500 ล้านบาท เพราะมีแนวโน้มการขยายตัวของที่
อยู่อาศัยในอนาคต เนื่องจาก “จะเชิงเขา” ถือว่าเป็นทำเลที่เป็น
ศูนย์กลางแห่งภาคตะวันออก โดยมีจุดเด่นเรื่องเส้นทางที่เป็นใจกลาง
ระหว่างการขนส่งจากภาคตะวันออกเข้าสู่กรุงเทพฯ และทำเลที่ตั้งอยู่บน
เส้นทางหลักที่รับมาจากมอเตอร์เวย์ ที่เชื่อมได้ทั้งทางด่วนบูรพาวิถี พร้อม
ยังมีรถไฟความเร็วสูงที่จะมาเชื่อมต่อในอนาคตอีกด้วย

เช่นเดียวกับ บมจ.เสมา ดีเวลลอปเม้นท์ ก็ให้ความสนใจ
เข้าไปลงทุนพื้นที่อีอีซีเช่นกัน เนื่องจากเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่และมี
กำลังซื้อจำนวนมาก โดยขณะนี้กำลังเจรจาซื้อที่ดินเพื่อเดินหมากลงทุน
พื้นที่ดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันเริ่มมีที่ดินเดิมที่ระยองและชลบุรีออกมาพัฒนา



บ้างแล้ว เช่นเดียวกับ บมจ.ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ที่วางแผน 5 ปี ตั้งแต่ปี 61-65 กับการตั้งเป้าหมายเปิดตัวโครงการใหม่ เน้นทำเลกรุงเทพฯ-ปริมณฑลและอีอีซี มูลค่ารวมกว่า 45,000 ล้านบาท หรือแม้แต่ บมจ.คันทรีทรีก็ปู ติเวลดอปเมนท์ ที่เตรียมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานมูลค่าโครงการกว่า 2,000 ล้านบาท ในฉะเชิงเทราอีกด้วย

แท้มิดโครงการรับชุมชน

ส่วนบมจ.พุกงา เรียลเอสเตท ปีนี้มีแผนเปิดโครงการในอีอีซี รวม 7 โครงการ มูลค่ารวม 5,500 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มเป้าหมายระดับกลางและล่าง ที่ทำงานในพื้นที่และกลุ่มทั่วไปและจะเริ่มเปิดโครงการแรกในต่างจังหวัด ที่ อ.ปลวกแดง ถือเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการเพิ่มขึ้น เพราะได้รับานิสงค์จากนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ซึ่งเป็นแหล่งงาน และแหล่งชุมชนขนาดใหญ่

และมีเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐบาลอีกหลายโครงการ

ด้าน บมจ.ศุภาลักษ์ เป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดโครงการมากที่สุดในพื้นที่อีอีซี ทั้งชลบุรีและระยอง และมีที่ดินเพื่อรอการพัฒนากรรวมกว่า 10 แปลง โดยปี61 ในชลบุรี ถือเป็นทำเลที่ศุภาลักษ์เปิดตัวโครงการในต่างจังหวัดมากที่สุดประมาณ 4-5 โครงการ มูลค่า 3,000 ล้านบาท รูปแบบทาวน์โฮม 2 ล้านบาท จนถึงบ้านขนาดใหญ่นัก 10 ล้านบาท ส่วนพื้นที่ในการพัฒนาโครงการจะตั้งอยู่ทั้งกลางเมือง นอกเมืองส่วนที่ระยองมี 1-2 โครงการ มูลค่า 1,000 ล้านบาท

ขณะที่การลงทุนของ บมจ.แสนสิริ ในทำเลอีอีซี จะมีโครงการที่ร่วมมือกับบริษัทโดคิว คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากญี่ปุ่น มั่นใจว่าการขยายธุรกิจไปยังโซนตะวันออกจะเป็นทำเลเชิงยุทธศาสตร์ที่มีความชัดเจนจะทำให้เอกชนมีความเชื่อมั่นลงทุน และมีเงินหมุนในระบบเศรษฐกิจส่ง

ผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคดีตามมา สะท้อนเห็นว่านโยบายส่งเสริมการลงทุนจะช่วยทำให้ธุรกิจหลังไหลเข้ามามากขึ้น โดยเฉพาะตลาดญี่ปุ่น และปีนี้แสนสิริยังให้ความสำคัญกับการขยายธุรกิจไปยังต่างจังหวัดด้วย โดยมีทำเลใน 6 จังหวัดเตรียมเปิดโครงการใหม่ และพื้นที่อีอีซีก็เป็นเป้าหมายในการเติบโตโครงการด้วย ขณะนี้ทุกโครงการมีที่ดินพร้อมพัฒนาโครงการไว้หมดแล้ว

จ้องกินในนิคมอุตสาหกรรม

ด้านผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม บมจ.ดับบลิวเอช เอ คอร์ปอเรชั่น ที่ปัจจุบันมีนิคมอุตสาหกรรม 10 แห่ง โดย 9 แห่งอยู่ในพื้นที่อีอีซีที่มีพื้นที่เหลือขายประมาณ 10,000 ไร่ โดยปีนี้มั่นใจว่ารายได้จะเติบโตทุกกลุ่มธุรกิจ ทั้งนิคมอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ และสาธารณูปโภคกว่า 25% เพราะได้รับปัจจัยบวกด้านเศรษฐกิจในประเทศที่ขยายตัว การส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่อีอีซี จะเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญ พร้อมตั้งเป้ายอดขายที่ดินปีนี้ 1,400 ไร่ ส่วนกรณีกลุ่มซีพีจะลงทุนนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่อีอีซี เชื่อกันว่าจะเป็นประโยชน์กับอุตสาหกรรม เพราะช่วยดึงดูดการลงทุนจากเงินเข้ามามากขึ้น

แม้แต่ บมจ.อมตะ คอร์ปอเรชั่น ที่ปีนี้คาดว่าจะยอดขายที่ดินอยู่ที่ 925 ไร่ จากปีก่อนมียอดขาย 431 ไร่ เนื่องจากได้รับผลดีจากนโยบายส่งเสริมการลงทุนในโครงการอีอีซี และคาดว่าจะรายได้เติบโตไม่ต่ำกว่า 10% จากปีก่อนที่มีรายได้ 4,650 ล้านบาท และภายใน 3 เดือนนี้อมตะเตรียมร่วมลงทุนกับกลุ่มเอกชนจีน เพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมจีนแห่งใหม่ในพื้นที่อีอีซีและจะยกเป็นเขตส่งเสริมพิเศษ เพื่อดึงดูดการลงทุนเงินที่คาดว่าจะเข้ามายังไทยมากขึ้น

การตั้งเป้าหมายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ต่างหมายปองพื้นที่อีอีซี เป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนช่วยกระตุ้นความเชื่อมั่นในภาคธุรกิจ เพื่อพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้น เมื่อรวมกับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปีนี้ ยิ่งเอื้อต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวขึ้นอย่างแน่นอน.

ทีมเศรษฐกิจ