

12 กุมภาพันธ์ 2556

ที่มา: <http://www.thaicontractor.wordpress.com>

สแกนอุตสาหกรรม ปี 2556 : อสังหาฯพาณิชย์-ธุรกิจ ท่องเที่ยวรุ่ง!!!

ในปีที่ผ่านมาประเทศไทยได้พยายามจะดึงเอาธุรกิจวงการบันเทิงมาเป็นจุดขายในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมากขึ้น โดยเฉพาะการใช้สื่อในการนำเสนอถึงภาพลักษณ์และทัศนียภาพที่สวยงามที่ถ่ายทอดผ่านสื่อต่างๆ ซึ่งอิทธิพลจากเพลง ภาพยนตร์ หรือละคร ที่ต่างเข้ามามีบทบาทในชีวิตคนบนโลกแห่งความจริงมากขึ้น สามารถนำมาต่อยอดให้กับธุรกิจต่างๆ มากมาย โดยเฉพาะธุรกิจการท่องเที่ยวที่หลายประเทศพยายามผลักดันจนสามารถสร้างรายได้เข้าประเทศได้อย่างเป็นกอบเป็นกำมาแล้ว

ณ วันนี้ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวถือเป็นธุรกิจที่เรียกเงินเข้าประเทศได้อย่างเป็นกอบเป็นกำ ซึ่งนอกจากจะมีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจแล้ว ยังเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันอุตสาหกรรมก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ให้มีการเดินหน้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากนักลงทุนไทยและต่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่แล้วธุรกิจที่รุ่งไม่แพ้กัน ก็คือ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในหลายรูปแบบ ทั้งโรงแรม ห้างสรรพสินค้า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์/คอนโดบ้านพักตากอากาศให้เช่า หรือแม้แต่ธุรกิจประเภทเซอร์วิสทั้งหลาย ล้วนได้อานิสงส์กันอย่างพร้อมหน้าทั้งสิ้น

จากรายงาน Emerging Trends in Real Estate® Asia Pacific 2013 ที่ถูกจัดทำขึ้นเป็นครั้งที่ 7 ภายใต้ความร่วมมือกันระหว่าง PwC และ The Urban Land Institute (www.uli.org) ได้คาดการณ์แนวโน้มและการลงทุน ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศเอเชียแปซิฟิก พบว่า ประเทศไทยติดอันดับเมืองหลวงที่น่าลงทุนที่สุดในภูมิภาคเป็นอันดับที่ 6 ซึ่งปัจจัยสำคัญที่ทำให้ประเทศไทยติด Top Ten ครั้งนี้ เนื่องจากการเติบโตจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรมที่เป็นไปในทิศทางบวกมากขึ้น และการได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดกองทุนอสังหาฯ ที่เริ่มกลับมามีความคึกคักอีกครั้ง ซึ่งถือเป็นสัญญาณที่สะท้อนให้เห็นถึงความน่าลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2556 นี้

นายศิระ อินทรกำธรชัย ประธานกรรมการบริหาร ไพริชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส (PwC) ประเทศไทย เผยว่า ในกลุ่มประเทศอาเซียนมีเพียง 4 ประเทศเท่านั้นที่ติดอันดับ Top 10 เมืองหลวงน่าลงทุนในปี 2556 นี้ ได้แก่ ประเทศสิงคโปร์ ที่ถือว่าเป็นศูนย์กลางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียนในปัจจุบัน แต่ที่โดดเด่นไม่เป็นรองใครในปีนี้ ก็คือ กรุงเทพมหานคร อินโดนีเซีย รองลงมา คือ กรุงเทพฯของไทย และกรุงกัวลาลัมเปอร์ของ มาเลเซีย

“อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งความต้องการเช่าหรือซื้อสำนักงานระดับเกรดเอของบริษัทต่างชาติที่ยังมีจำนวนมาก จะยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้สิงคโปร์ยังคงเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจอสังหาฯของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ต่อไป นอกจากนี้ประเทศสมาชิกในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) อีก 3 แห่ง ได้แก่ อินโดนีเซีย ไทย และมาเลเซีย ที่ถูกจัดให้อยู่ในอันดับต้นๆ ด้วยเช่นกันและมีอันดับที่สูงขึ้นเปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งนับว่าเป็นสัญญาณที่ดีสำหรับตลาดอสังหาฯทั้งในระดับภูมิภาคและในการรวมประชาคมอาเซียนในอนาคต” นายศิระ อินทรกำธรชัย ประธานกรรมการบริหาร ไพริชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส (PwC) ประเทศไทย กล่าว

ทั้งนี้ ในส่วนของกรุงเทพมหานคร ที่ถูกจัดอันดับให้เป็นเมืองหลวงที่น่าลงทุนมากที่สุดอันดับที่ 6 เพิ่มขึ้นจากอันดับที่ 14 ในปีนี้ ถือเป็นสัญญาณที่สะท้อนให้เห็นถึงความน่าลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากจุดแข็งจากภาคการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง รวมไปถึงธุรกิจ Medical Tourism ที่ได้รับความสนใจอย่างมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มประเทศตะวันออกกลางที่นิยมเดินทางเข้ามาพร้อมกับกาท่องเที่ยวในรูปแบบดังกล่าว จึงทำให้ตลาด

อสังหาริมทรัพย์ของเราเป็นที่น่าจับตาและน่าลงทุน แม้ว่าจะมีความเสี่ยงจากปัจจัยความไม่แน่นอนต่างๆทั้งจากปัญหาการเมือง และภัยธรรมชาติก็ตาม

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในรูปแบบห้างสรรพสินค้าในประเทศไทยก็ยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และคอมมูนิตีมอลล์ ที่ในปีที่ผ่านมาได้มีการขยายตัวในเมืองท่องเที่ยวใหญ่ๆทั่วประเทศอย่างต่อเนื่อง และในปี 2556 นี้ คาดว่าผู้ประกอบการรายใหญ่จะยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจในพื้นที่ต่างจังหวัดต่อไป ตามเทรนด์ของดีเวลลอปเปอร์ที่ยึดทำเลต่างจังหวัดเป็นกลยุทธ์สำคัญในการเปิดทางขยายธุรกิจจอสู่หาในประเทศ

นายทศ จิราธิวัฒน์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เผยว่า บริษัทเดินหน้าขยายธุรกิจในรูปแบบควบรวมกิจการและร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง ตามเป้าหมายการเติบโตขององค์กรแบบก้าวกระโดด โดยล่าสุด CPN อยู่ระหว่างพิจารณาลงทุนเปิดโครงการในต่างประเทศ เช่น มาเลเซีย และ อินโดนีเซีย โดยมีการเซ็น MOU กับ I-Berhad ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในมาเลเซีย เพื่อเปิดศูนย์การค้าในโครงการ i-City Cybercentre ที่รัฐสลังงอร์ โดยจะทำ Joint Venture Agreement ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวโครงการได้ในปี 2558

นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลฯ ยังมีแผนเปิด 3 โครงการห้างสรรพสินค้าสาขาใหม่ในปี 2556 ในพื้นที่ต่างจังหวัดอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ อุบลราชธานี , หาดใหญ่ และ เชียงใหม่ ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวมกว่า 1.2 แสนตารางเมตร อีกทั้งยังมีที่ดินเปล่าซึ่งอยู่ระหว่างรอพัฒนา เช่น บางใหญ่ พุทธมณฑล และ รังสิต ทำให้จำนวนโครงการเพิ่มจาก 20 โครงการในปีนี้เป็น 30 โครงการในปี 2558 และมีพื้นที่เช่ารวม 1.5 ล้านตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยและการพัฒนาธุรกิจท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียน ทำให้นักวิเคราะห์ต่างมองว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกจะยังคงได้รับความนิยมจากนักลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพราะถึงแม้ว่าสถานการณ์ความเสี่ยงเศรษฐกิจโลกเป็นปัจจัยกดดันการเจริญเติบโตในภาพรวม แต่ในระยะยาวแล้วนักลงทุนต่างชาติจะขยายการลงทุนเข้ามาในตลาดรองที่มีสินทรัพย์ราคาไม่แพงมาก แต่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับความเสี่ยง อย่างกลุ่มประเทศอาเซียนมากขึ้น

และปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดนักลงทุนได้มากที่สุดก็คือ กลุ่มประเทศกำลังพัฒนาในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ รายได้ประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมไปถึง Property Value ที่ยังคงเพิ่มขึ้นด้วย สิ่งเหล่านี้จะเป็นปัจจัยหลักที่คอยสนับสนุนและส่งผลต่อแนวโน้มในภาพรวมการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงผลตอบแทนที่คุ้มค่า และเห็นผลตอบแทนได้ในระยะเวลาคงที่แน่นอน!