



'แฟมิลี มาร์เก็ต' ท่อหายใจหลัก อสังหาริมทรัพย์



ท่ามกลางตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่สดใส เศรษฐกิจ การเมืองไม่เอื้อ หนี้ครัวเรือนหนักกำลังซื้อ อยู่จริงคนไทย ขณะที่ LTV ค่าเงินบาทแข็ง จุด ลุกค้าต่างชาติ-จีนลงทุนหดหาย อย่างไรก็ตาม

นายธนินทร์ วานิชวงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฮาปีแทค กรุ๊ป ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมเพื่อการลงทุน ระบุ ตลาดเมืองท่องเที่ยวติดทะเลอย่างพัทยายังน่าสน โอกาส วิลล่าเติบโตสูง แม้ไม่หรือหวาอย่าง 5 ปีที่ผ่านมา แต่เชื่อ ไม่มีทางตัน หลังลูกค้ากำลังซื้อสูง ปรับรูปแบบการลงทุน ตอบรับดีเวลอปเปอร์ มุ่ง “ไลฟ์สไตล์ อินเวสเมนต์” แก่ โจทย์ตลาดผิด พร้อมมองระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ อีอีซี ช่วยอุ้มตลาดท่องเที่ยวโต เรียกดีมานด์ ผู้พักกลุ่มครอบครัวระดับบน ยกเป็นผู้เช่าหลักตลาด โครงการลงทุนพัทยาเชิงโรงแรม



ธนินทร์ วานิชวงศ์

หน้า 26

ข่าวต่อ

ผ่านมุมมอง

5 ปีพัทยา

มองย้อนพัทยาช่วง 5 ปี ที่ผ่านมาตลาดบูมค่อนข้างมาก สะท้อนจากปี 2554 ปีเดียว ตลาด ดอนโดยเติบโตสูง 400% ซัพพลาย แน่นมาก แต่ทุกโครงการเนื้อหอม เปิดเช่าให้ต่างชาติได้หมด ความ สนใจในแง่การพัฒนาลามไปถึง ดีเวลอปเปอร์ต่างชาติ เช่น ชาดี อังกฤษ อิสราเอล รวมถึงชาวจีน ด้วย แต่ช่วงหลังปี 2558 เศรษฐกิจ

โลกชะลอตัว ผู้ซื้อต่างชาติทิ้ง โอน ดึงกลับมาขายใหม่ตลาด ลดลงเกือบ 50% เจ็บสุดปี 2560 ซัพพลายใหม่ไม่เกิด จนกระทั่ง ปีที่แล้ว หน่วยเก่าถูกดูดซับจน หมด ดีเวลอปเปอร์เริ่มเชื่อมั่น บางรายเปิดโครงการขนาดใหญ่ นับพันหน่วยต่อเนื่อง 2 โครงการ ติด ส่งผลจำนวนซัพพลายเกิด ขึ้นใหม่ทั้งปี มีมากถึง 1.3 หมื่น หน่วยจากเพียงไม่ถึง 2 พันหน่วย เมื่อปีก่อนหน้า นับเป็นการเติบโต สูง 500-600%



ทำเลบางเสร่ (บูจอมเทียน) ที่มีการเติบโต ต่อเนื่องจากอัตรา เข้าพัก 70-80% ตลอดทั้งปี โดยเฉพาะจาก นักท่องเที่ยวกลุ่ม ครอบครัว

โมเดลเด่นปี 62

นายชนินทร์ กล่าวต่อว่า ด้วยชีพหลายที่เปิดเยอะเป็นพิเศษในปีก่อนหน้า ประกอบกับปัจจัยการเมือง เศรษฐกิจ และLTV ส่งผลให้ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2562 จนถึงปัจจุบันตลาดพักพิทยากลับมาชะลอตัวอีกครั้ง โดยเฉพาะกำลังซื้อจีน ที่ถูกบีบด้วยมาตรการการเงินลงทุนออกนอกประเทศ กลายเป็นปีที่มีความท้าทายพอสมควรสำหรับดีเวลอปเปอร์ อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจพบยังมีแนวโน้มโครงการใหม่เกิดขึ้นอยู่ เพียงแต่รูปแบบการพัฒนาถูกเปลี่ยนไป จากเพื่ออยู่อาศัยสู่ “ไลฟ์สไตล์ อินเวสเมนต์” คือ การซื้อที่ได้ผลตอบแทนดี และสร้างกระแสเงินสดต่อเนื่อง ภายใต้การบริหารการปล่อยเช่า โดยเซนโรงแรมชื่อดัง พบได้รับความสนใจจากกลุ่มนักลงทุนมากขึ้น คาดดีเวลอปเปอร์รายใหม่ทั้งกลางและใหญ่ จะเข้ามาแข่งขันในตลาดนี้เพิ่มขึ้นในพักพิทยอย่างต่อเนื่องและดูเด็ด

แฟมิลี มาร์เก็ต

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้โมเดลดังกล่าว ได้รับความสนใจมากขึ้นทั้งในแง่ผู้ซื้อและผู้พัฒนานั้น เกิดขึ้นจากศักยภาพการท่องเที่ยวของพักพิทย โดยเฉพาะท่าเลบางเสร่ (นาจอมเทียน) ที่มีการเติบโตต่อเนื่องจากอัตราเข้าพัก 70-80% ตลอดทั้งปี โดยเฉพาะจากนักท่องเที่ยวกลุ่มครอบครัว



▲ ชนินทร์ วานิชวงศ์

ที่มีมากขึ้น เพราะเป็นย่านที่ยังมีความเป็นธรรมชาติสูง เหมาะสำหรับการพักผ่อน สะท้อนจากการขึ้นใหม่ของโรงแรมระดับ 5 ดาวหลายแห่ง ซึ่งตลาดที่เป็นโอกาสมากสุดมองว่า คือ วิลล่า หลังจากทั้งตลาดพักพิทยมีชีพพลายน้อยมาก เพียง 574 หลังในช่วง 15 ปี เฉลี่ย 20-50 หลังต่อปีเท่านั้น ขณะที่อัตราค่าเข้าพักอยู่ในระดับสูงกว่าโรงแรมและคอนโดฯทั่วไป เฉลี่ยราคา 6 พัน-3 หมื่นบาทต่อคืน ทำให้ที่ผ่านมตลาดวิลล่า 10-20 ล้านบาท ขายได้ดีในกลุ่มนักลงทุน ขณะที่บริษัทเองประสบความสำเร็จจากยอดขาย 80% ของโครงการ “ดรอสทู พักพิทย โอเชียนเฟียร์” ราคาเริ่ม 14.9 ล้านบาท ที่ขณะนี้เหลือขายเพียง 20% หรือ 10 หลังเท่านั้น โดยล่าสุดเปิดให้บริการในรูปแบบโรงแรมแล้ว กลุ่มเป้าหมาย คือนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติ ซึ่ง 70% เป็นกลุ่มครอบครัว

อีอีซีอุ้มกองทัพ

นายชนินทร์ กล่าวทิ้งท้ายว่า ยังคงเชื่อมั่นตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพราะศักยภาพท่าเลเด่น แต่อย่างไรก็ตาม ขึ้นอยู่กับการสานต่อนโยบายสำคัญของรัฐในปีนี้ด้วย โดยเฉพาะโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ที่จะตามมาด้วยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่หลายโครงการ ทั้งมอเตอร์เวย์ รถไฟความเร็วสูง สนามบินอู่ตะเภา โดยเม็ดเงินที่อัดฉีดเข้ามา จะทำให้พักพิทย หรือ บางเสร่ กลายเป็นจุดหมายปลายทางที่เนื้อหอมของนักท่องเที่ยวทั้งคนไทยและต่างชาติ ขณะเดียวกันหาก รถพ.ยกเล็กแอลทีวี และรัฐออกมาตรการกระตุ้นทางภาษี ค่าธรรมเนียมใดๆ เหลือ 0.01% ครอบคลุมทุกเช็กแมนตัวอย่างในอดีต ก็จะช่วยฟื้นความน่าสนใจทั้งผู้ซื้อและผู้พัฒนาได้ไม่น้อย ■