

# ค่ายยักษ์เบนหัวรุกตปท. มุ่งเอเชีย/ยุโรปกระจายเสี่ยง/ผลตอบแทนสูง

บึกอสังหาฯกระจายเสี่ยง เพิ่มลงทุนต่างประเทศ พร้อมขยายฐานลูกค้าต่างชาติ ค่ายแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เล็งลงทุนอเมริกาต่อเนื่องหวังผลตอบแทน 12-15% ฟากแสนสิริ ซื้อออฟฟิศเก่าในลอนดอน ริโนเวตเป็นที่พักอาศัย ทั้งปรับเพิ่มสัดส่วนลูกค้าข้ามชาติ ไฟกัสดลาดจีน ตั้งเป้ายอดขายส่วนนี้ 5 พันล้าน ส่วนศุภาลัยไม่น้อยหน้าเตรียมมุด Fyansford โครงการแนวราบที่เมลเบิร์น ออสเตรเลีย

ภาพรวมสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ของไทยยังคงอยู่ในภาวะทรงตัว โดยปีนี้ผู้ประกอบการประเมินการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ว่าภาพรวมอยู่ที่ประมาณ 5-10% ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันไปขยายการลงทุนในต่างประเทศมากขึ้น เพราะเล็งเห็นถึงผลตอบแทนที่สูงกว่าในประเทศ

นายอดิศร ธนินทร์ธนราพูล กรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า ปี 2559 บริษัทยังคงเดินหน้าลงทุนในประเทศสหรัฐอเมริกาต่อเนื่อง หลังจากประสบความสำเร็จจากการขายอพาร์ทเมนต์ 1 แห่งไปในราคา 18 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ โดยได้เข้าซื้อเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวเมื่อปี 2555 ในราคา 12 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ โดยปีที่ผ่านมาบริษัทลงทุนซื้ออพาร์ทเมนต์ในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวน 2.5 พันล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีแผนที่จะลงทุนพัฒนาหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจำนวน 7 พันล้านบาท จากงบการลงทุนรวมทั้งหมด 1.4 หมื่นล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทคาดว่า จะนำมาลงทุนในประเทศสหรัฐอเมริกาเพิ่มเติม ทั้งนี้



อยู่ระหว่างการพิจารณาและศึกษาความเป็นไปได้

เช่นเดียวกับ นายเศรษฐา ทวีสิน กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปีนี้จะรุกตลาดต่างชาติมากขึ้น โดยเฉพาะจีนแผ่นดินใหญ่ ซึ่งปีที่ผ่านมาสามารถขายอสังหาฯ

จากตลาดต่างชาติได้ถึง 3.5 พันล้านบาท สูงกว่าปี 2557 ถึง 135% และในปี 2559 ได้ตั้งเป้ายอดขายตลาดต่างชาติ 5 พันล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนลูกค้าต่างชาติส่วนใหญ่เป็นชาวเอเชีย 83% อาทิ ญี่ปุ่น ฮองกง สิงคโปร์ มาเลเซีย จีน และได้หวั่นส่วนยุโรป 11% อาทิ รัสเซีย อังกฤษ ฝรั่งเศส เยอรมนี ออสเตรเลีย เนเธอร์แลนด์ และอิตาลี เป็นต้น) อเมริกา 4% และอื่นๆ

นอกจากนี้ที่ผ่านมายังได้เพิ่มงบลงทุนที่ตลาดลอนดอน 500 ล้านบาท เพื่อนำสำนักงานให้เช่าที่ซื้อมาปรับปรุงเป็นที่อยู่อาศัย หลังจากที่ประสบความสำเร็จ จากการปิดการขายคอนโดมิเนียม 9 Elvaston Place จำนวน 6 หน่วย มูลค่ารวม 600 ล้านบาท และคาดว่าอาคารใหม่ที่ลงทุนจะเห็นการเปลี่ยนแปลงภายในระยะเวลา 3 ปี โดยตลาดเช่าในลอนดอนถือเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีอัตราการเติบโตที่ดี

ด้านนายประทีป ตั้งมติธรรม ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปัจจุบันมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์ 1 โครงการ มูลค่าประมาณ 840 ล้านบาท ปัจจุบันอัตรา

เช่า 100% รายได้จากการเช่าสูงถึง 9.1% สูงกว่าประเทศไทยที่ได้ 6% และโครงการร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการท้องถิ่นและพาร์ตเนอร์ รวมทั้งโครงการที่ดินจัดสรรในประเทศออสเตรเลีย เมืองเมลเบิร์นรวม 3 โครงการ มูลค่าลงทุนรวม 800 ล้านบาท เบื้องต้นลงทุนไปแล้วกว่า 500 ล้านบาท ได้แก่ โครงการที่บัลมอรัล คีย์ โดยโครงการในเฟสแรกมียอดขายที่ดี โดยมีหน่วยเหลือขายเพียง 7 หน่วยเท่านั้น (จากทั้งหมด 20 หน่วย) รวมมูลค่ายอดขายกว่า 30 ล้านบาท

ส่วนที่เหลือมีแผนลงทุนเพิ่มในปี นี้ พร้อมพัฒนาเพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ Fyansford มูลค่าลงทุนประมาณ 500 ล้านบาท และอีกหนึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการศึกษาลงทุนว่าจะอยู่ในรูปแบบใด สำหรับอัตราการขายเฉลี่ยของทุกโครงการอยู่ที่ประมาณ 20 หลังต่อเดือน หรือประมาณ 500 ล้านบาทต่อเดือน ส่งผลให้บริษัทมีส่วนการลงทุนในเมืองเมลเบิร์นจำนวนกว่า 1 พันล้านบาท ซึ่งบริษัทก็เล็งพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติม

“เหตุที่บริษัทเลือกลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ เพราะต้องการเพิ่มศักยภาพในการเติบโตและกระจายความเสี่ยง ทั้งนี้การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศจะต้องมีการศึกษาอย่างรอบคอบเลือกประเทศที่มีความเสี่ยงต่ำ คือมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจและการเมืองรวมทั้งมีความต้องการที่อยู่อาศัยและมีผลตอบแทนสูง โดยบริษัทจะเลือกลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ประมาณ 20% และลงทุนไม่เกิน 10% ของทรัพย์สินสุทธิ” นายประทีป กล่าว

ส่วนนายหลิน กว่าง จุง อลัน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ฮารีสัน จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ได้พาบริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด (มหาชน) ไปลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยย่านใจกลางลอนดอน ประเทศอังกฤษ มูลค่าโครงการ 7 พันล้านบาท เจาะกลุ่มลูกค้าคนไทยและต่างชาติ โดยในไทยจะเปิดพรีเซลวันที่ 3 กุมภาพันธ์นี้ นอกจากนี้ยังมีอีกโครงการหนึ่งในอนาคตอยู่เมืองเคนท์ มีที่ดินประมาณ 70 ไร่ พัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวและรีสอร์ท จำนวน 200 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 6 พันล้าน