



เศรษฐีวังวุ่น รับภาษีอสังหาฯ

บูมซัพพลาย'อสังหาฯ'



เศรษฐีวังวุ่นรับภาษีอสังหาฯ บูมซัพพลาย'อสังหาฯ'

● ประกายดาว แม่สีนทေး
กรุงเทพธุรกิจ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ป่วนแลนด์ลอร์ด
โดนชุดภาษีที่รกร้าง
อกิมหาเศรษฐีไทย
ตระกูลดัง ปิดฝุ่นที่ดิน
ผูกปึกโปรเจก

วังหาโมเดลแจ่งเกิด
อสังหาฯ ชงมือดี
ปั้นโครงการ

ปัญหาจากการรวยกระจุกและจนกระจาย เป็น
ปมประเทศที่รัฐต้องปลดล็อกด้วยการลงทุนครั้งใหญ่
นอกจากรัฐจะลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน (Mega
project) เพื่อกระจายความเจริญ ต้นความมั่งคั่ง
ให้กับผู้คนที่ห่างไกลความเจริญแล้ว “การปรับ
โครงสร้างภาษี” ยังเป็นประเด็นหนึ่งที่รัฐใช้เป็น
เครื่องมือในการลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม
โดยเฉพาะการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij
Circulation: 200,000
Ad Rate: 2,400

Section: First Section/Bizweek

วันที่: อาทิตย์ 18 มีนาคม 2561

ปีที่: 31

ฉบับที่: 10769

Col.Inch: 289.20 Ad Value: 694,080

หน้า: 1(กลาง), 12, 11

PRValue (x3): 2,082,240

ศิลปิน: สีส

หัวข้อข่าว: เศรษฐีวิ่งรูดรับภาษีอสังหาฯ



ตามร่างพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ... ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างฯ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ปี 2562 โดยสาระสำคัญของกฎหมายต้องการให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพ ดังนั้นที่ดินรกร้างไม่ใช้ประโยชน์จะถูกเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

โดยที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะมีเพดานการจัดเก็บไม่เกิน 0.2% ยกเว้นไม่เกิน 50 ล้านบาท ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เก็บไม่เกิน 0.5% ยกเว้นไม่เกิน 50 ล้านบาท ส่วนที่ดินว่างเปล่า ไม่ใช้ประโยชน์

เก็บไม่เกิน 2% เพิ่ม 0.5% ทุก 3 ปี ไม่เกิน 5%

รวมถึงแนวคิดในการจัดเก็บภาษีลาภลอย หรือ พ.ร.บ.ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ. ... ซึ่งเป็นภาษีใหม่ที่เพิ่มเข้ามาเป็นภาระของเจ้าของที่ดิน ประเมินว่ากฎหมายดังกล่าวจะบังคับใช้ไปกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โครงสร้างภาษีใหม่ดังกล่าว จึงกลายเป็น “ตัวเร่ง” ให้มหาเศรษฐีตระกูลดัง ผู้ถือครองที่ดินมหาศาล นำที่ดินมา “ปัดฝุ่น” ลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในช่วง “สูญญากาศ” ก่อนที่กฎหมายจะมีผลบังคับใช้ กันคึกคัก

ยกตัวอย่าง เฉพาะ 3 มหาเศรษฐีที่ติดอันดับรวยที่สุดในไทย อย่าง “ไทยเจริญ คอร์ปอเรชั่น” หรือที่ซีซี กรุ๊ป ของราชชนนีนำมา “เจริญ สิริวัฒนภักดี” ประธานกรรมการ บมจ.ไทยเบฟเวอเรจ เศรษฐีที่รวยที่สุดในไทยปี 2561 ตามการจัดอันดับของนิตยสารฟอร์บส ทั้งยังเป็นเจ้าสัวที่ว่ากันว่าครอบครองที่ดินหลายแสนไร่มากที่สุดในไทย

โดยข่าวก่อนหน้านี ระบุว่า เจ้าสัวเจริญ สั่งให้นำที่ดินที่เครือที่มีอยู่กว่า 3 แสนไร่ มาสร้างมูลค่าเพิ่มทั้งในภาคเกษตร อสังหาฯ คาบลิค และนิคมอุตสาหกรรม ทำให้ 5 กลุ่มธุรกิจนี้ในเครือต้องจัดแผนการลงทุนในระยะยาวกันถ้วนหน้า ขณะที่มีข่าวผิดโครงการในเครือที่ซีซี เป็นระยะ

ขณะที่ค่ายซี.พี.แลนด์ ธุรกิจพัฒนาอสังหาฯ ในเครือเจริญโภคภัณฑ์ (ซีพี.) ของเจ้าสัวธนินท์ เจียรวนนท์ ยังเดินหน้ารุกพัฒนาอสังหาฯ ประเภทที่อยู่อาศัยในหลายโครงการ เน้นตลาดภูธรไม่เท่านั้น ยังส่งลูกสาว ทิพาภรณ์ เจียรวนนท์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท ซีที กรุ๊ป บริษัทแม่ของ แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น เข้าไปเทคโอเวอร์ธุรกิจโรงแรม รวมถึงการรุกธุรกิจหลายโปรเจกต์

และค่ายสุดท้ายเจ้าของธุรกิจคาบลิคประเภทห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในไทยอย่างตระกูลจิราธิวัฒน์ ที่ผ่านมาก็เข้าไปพัฒนาห้างสรรพสินค้าตามมุมเมืองต่างๆ ล่าสุดยังร่วมทุนกับฮ่องกง แลนด์ บริษัต์ดำเนินการบริหารจัดการ และพัฒนาอสังหาฯ ห้างสรรพสินค้าในเครือจาร์ดิน แมททีสัน โฮลดิ้งส์ คว่าประมวลที่ดินสถานทูตอังกฤษหัวมุมถนนเพลินจิต-วิหยา จำนวน 22 ไร่ ในราคา 420 ล้านบาทปอนด์ หรือราว 19,000 ล้านบาท นั่นคือ การเตรียมตัวของเจ้าสัวเมืองไทย ในการ “เปิดเกมรุก” ยึดหัวหาดพัฒนาอสังหาฯ ก่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะมีผลบังคับใช้

ในงาน “เปิดแนวโน้มการลงทุนอสังหาฯ ห้างสรรพสินค้า” ที่จัดโดยธนาคารไทยพาณิชย์ เมื่อเร็วๆ นี้ เพื่อต้องการให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายภาครัฐกับลูกค้า เอ็กชคลูซีฟู้ท์่าหันสถานการณ์ลงทุน ณ เอสซีบี อินเวสเมนต์ เซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิร์ล โดยเชิญ เลิศมงคล วราเวณุชย์ อุปนายกและเลขาธิการสมาคมอสังหาฯ ไทย และบริษัท เลเจนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มอ่งธุรกิจอสังหาฯ ในประเทศกำลังกลับมาบูมหลังจากได้ระดบอยู่นาน โดยมีตัวเร่งคือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บีบีให้แลนด์ลอร์ดเมืองไทยต้องจัดที่ดินเก่ามาทำธุรกิจ หรือพัฒนาโครงการเสียเอง ดีกว่าจะต้องเสียภาษีอัตราสูง

สัญญาณในการปลุกอสังหาฯ ให้กลับมาคึกคักรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยังมาจากสภาพเศรษฐกิจซึ่งนักพัฒนาอสังหาฯ หลายรายมองว่า อสังหาฯ จะ

เติบโตต่อเนื่อง จากภาวะเศรษฐกิจที่ค่อยๆ ฟื้นตัว โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ปีนี้ ที่ 3.6-4.6%

“ทิศทางอสังหาฯ ยังคงเติบโตขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะโซนที่มีการลงทุนภาครัฐในกรุงเทพฯ และเมืองในกลุ่มจังหวัด EEC (ระยอง ชลบุรี ฉะเชิงเทรา) เอกชนที่พร้อมเข้าไปลงทุนขนาดใหญ่ตามเมืองที่ภาครัฐเข้าไปและรายได้ของประชาชนยังมีเสถียรภาพ”

รวมไปถึงโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานซึ่งเป็นการลงทุนครั้งใหญ่ของประเทศ โดยเฉพาะรถไฟฟ้า 10 สายที่จะเร่งให้เสร็จเร็วกว่าแผนเดิมจากปี 2575 เป็นปี 2568 พลิกประเทศไทยขึ้นไปได้ติดเป็นมหานครที่มีรถไฟฟ้าในเมืองมากที่สุดในโลกเป็นอันดับที่ 9

เลิศมงคล ยังประเมินว่า การลงทุนอสังหาฯ ที่เกิดขึ้น จะผลักดันให้ราคาที่ดินในกรุงเทพฯ ปรับตัวสูงขึ้น 2-3 เท่า อสังหาฯ ห้างสรรพสินค้าในเมืองหลวงแห่งนี้จะเป็นที่ต้องการของคนทั้งโลก

“20 ปีที่แล้วเริ่มมีรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 200% (ปี 2542-2561) จากการมีรถไฟฟ้า 3 สาย แต่กำลังจะเพิ่มขึ้นเป็น 12 สาย ราคาที่ดินต้องมากกว่าเดิมหลายเท่าแน่นอน เพราะเวลาเชื่อมโยง (Connectivity) ไม่ใช่แค่บวก แต่เป็นคูณ”

ปิดดู 4 ขุมทรัพย์ที่ถุก

โดยที่ดินที่จะถูกนำมาพัฒนาโครงการ ได้แก่

อ่านต่อหน้า >> 11

ต่อจากหน้า >> 12

ที่ดินกลางเมืองที่เคยเป็นบึงน้ำมัน ร้านอาหาร เต็นท์รถ ไม่ถูกนำมาใช้ประโยชน์เต็มประสิทธิภาพ จะเริ่มเห็นคนเข้าไปกางพรมนำที่ดินมาพัฒนาโครงการที่เพิ่มมูลค่า ทำให้สภาพพื้นที่เปลี่ยนไปตามความต้องการตลาด รวมถึงที่ดินทั้งของรัฐและเอกชนที่เคยปล่อยเช่ายาวนานกินสบายๆ ก่อนปี 2562 อาจจะต้องมาคิดใหม่ เอาไปทำอะไรให้เกิดมูลค่ามากกว่านี้

รวมถึงแปลงที่ดินเหลือจากบริษัทพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ที่ไม่สามารถจำหน่ายได้หมดใน 3 ปี และที่ดินทรัพย์สินที่กรมบังคับคดี และสินทรัพย์พร้อมขายทอดตลาด (NPA) รวมมูลค่าราคาประเมินอยู่ที่ 241,123 ล้านบาท จำนวน 12,331 รายการ

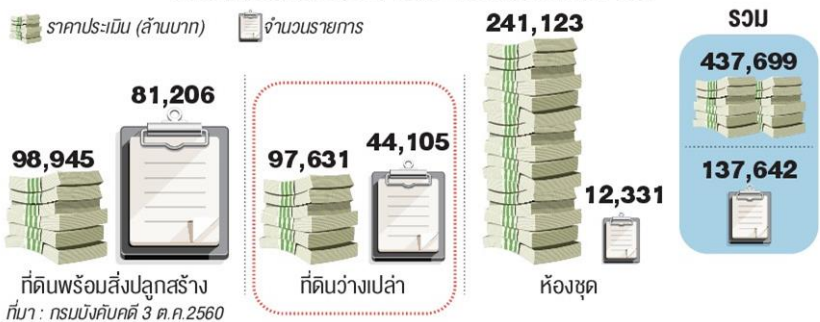


ตลอดจนสาขาขนาดใหญ่เกินความจำเป็นของธนาคารบางสาขา ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน บวกกับกระแสเงินสด สาขาธนาคารต้องลดลงเกินกว่าครึ่ง

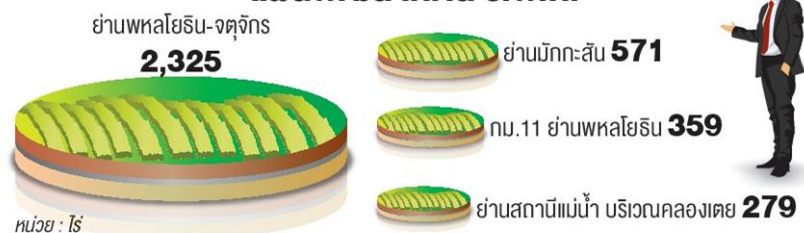
ในช่วงนี้จึงเห็นเศรษฐีตระกูลดังที่กระโดดลงมาเล่นในตลาดอสังหาฯ อาทิ **ตระกูลภิรมย์ภักดี สิงห์ เอสเตท** เข้าไปซื้อหลายกิจการ เป็นต้น ยังรวมไปถึง กลุ่มบริษัท รัฐวิสาหกิจบางแห่ง ที่จะกลายเป็นนักพัฒนาที่ดินรายใหญ่ในอนาคต เช่น **การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.)** เข้าพัฒนาที่ดินทรัพย์สินแปลงใหญ่ที่ปล่อยรกร้างมานานมาทำประโยชน์ ประกอบด้วยย่านพหลโยธิน จตุจักร เนื้อที่ 2,325 ไร่, ย่านมักกะสัน 571 ไร่ และกม.ที่ 11 ย่านพหลโยธิน 359 ไร่ รวมถึงย่านสถานีแม่น้ำบริเวณคลองเตย 279 ไร่

สำนักงานทรัพย์สินส่วน

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์



แผนพัฒนาที่ดิน ส.พ.ก.



การประมูลโครงการ ต้องมาพร้อมกับการอนุมัติก่อสร้าง เช่น โครงการลงทุนมีกะสัน แม้จะเป็นโครงการใหญ่ ต้องมองการเปิดประมูล และเซ็นสัญญาก่อสร้าง

สุรเชษฐ กอชัช



ตระกูลดังลงทุนธุรกิจอสังหาฯ



พระมหากษัตริย์ ก็เป็นหนึ่งในผู้ถือทรัพย์สินที่ดินเปล่าแปลงงามใจกลางกรุง มีทรัพย์สินรวมมูลค่า 1,291,729.27 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นที่ดิน 8,835 ไร่ มูลค่า 988,636.50 ล้านบาท ต่างจังหวัดจำนวน 31,270 ไร่ที่ยังประเมินค่าไม่ได้

รวมไปถึงสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ก็เป็นเจ้าของที่ดินแปลงงามใจกลางกรุงอีกหลายแปลงหรือแม้กระทั่งร้านสะดวกซื้อ 7-11 ที่มีสาขากว่า 9,000 แห่งทั่วประเทศ เช่นเดียวกันกับปตท. เจ้าของสถานีจ่ายน้ำมัน (ปั้มน้ำมัน)

ทั่วประเทศมีกว่า 1,758 แห่งจำเป็นต้องขายที่ดินปั้มน้ำมันออกไปนอกเมือง

“ต่อไปจะเห็นมูลค่าที่ดินทำปั้มน้ำมันขายน้ำมันอย่างเดียวไม่ได้แล้ว แต่จะต้องนำมาพัฒนาอสังหาฯ เพราะที่ดินทำอะไรได้มากกว่านั้น”

ขณะที่ความเคลื่อนไหวต่อไปของคนที่ถือครองที่ดินที่ไม่เคยคิดจะนำไปจัดการอะไร นอกจากปล่อยให้เป็นที่ทิ้งขยะ หรือปล่อยให้ราคาถูก ต้องมาปรับทัศนคติกันยกใหญ่ แต่มีที่ดิน และลงทุนไม่เพียงพอ ต้องคิดเยอะ ละเอียดยถี่ถ้วนมากขึ้น เพราะชีพพลายในตลาดจะมากขึ้น เช่นเดียวกันกับราคาที่ดินที่สูงขึ้น

โจทย์ใหญ่ของคนรวยที่ดิน หรือถือครองที่ดิน

เก่าแก่ของตระกูล จึงต้องปรับตัว ไขก๊อกแรกของคนที่ไม่มีความรู้ทางการพัฒนาที่ดินเลย สิ่งแรกที่ต้องทำคือ “ขายที่ดินในมือ” เพื่อลดการถือครองที่ดินที่

เป็นภาระทางภาษี เลือกเฉพาะทำเลที่มีศักยภาพ ทำเลไหนไม่มีศักยภาพ หรือไม่มีโอกาสทำกำไร รวมถึงเจ้าของไม่มีความรู้ และต่อมาเลือกถือครองเฉพาะพื้นที่อสังหาฯที่มีความคุ้มค่า

“ที่ดินมีอยู่แล้วที่ดินในประเทศไทยเท่าเดิม แต่จะมีคนนำมาใช้ประโยชน์มากขึ้น และที่ดินราคาแพงสูงขึ้น โดยเฉพาะที่ดินใจกลางเมือง แต่ไม่ใช่ทุกคนจะทำได้ เพราะมีที่ดินราคาหนึ่งพันล้าน แต่ต้องเสียค่าก่อสร้าง 3 พันล้านบาท ก็ต้องกู้แบงก์ ก้อนกู้ก็ต้องศึกษาความเป็นไปได้ (feasibility) อย่างละเอียด ถึงทำเลเงินลงทุน กฎหมาย และการเงิน”

อย่างไรก็ตาม แทนที่จ่ายภาษีที่ดินว่างเปล่าอัตราสูงเอามาพัฒนาปล่อยให้เช่ากำไร 6-8% สูงกว่าอัตราภาษีที่ต้องจ่าย

หรืออีกทางเลือกสุดท้าย คือการยกระดับที่ดินราคาสูงที่มีศักยภาพให้นักพัฒนาที่ดินมาร่วมทุน โดยที่เจ้าของที่ยังมีกรรมสิทธิ์เป็นผู้ร่วมทุน จากนั้นต่อไปจะเห็นการร่วมทุนโครงการอสังหาฯ ขนาดใหญ่จากบริษัทไทยและต่างชาติมากขึ้น

“หาดีเวลลอปเปอร์เก่งๆ ที่เชื่อมั่นและเชื่อใจได้ ถ้าหากไม่ได้ และเราไม่ไวใจ หรือหากคนร่วมทุนไม่ได้ ก็ยอมขายที่ดินไปถอดเงินพันล้าน”

หรือแม้กระทั่งโมเดลหาพันธมิตรคนมีที่ดิน จับคู่กันกับนักพัฒนาอสังหาฯ ทรัพย์จะมากขึ้น อาทิ เอพีไทยแลนด์ จับคู่กับมิชิบิชิ เอสเตท

“ที่ใจกลางเมืองที่เคยเป็นปั้มน้ำมัน ร้านอาหาร เต็มครัด จะเริ่มเห็นการนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่สร้างมูลค่าเพิ่ม”

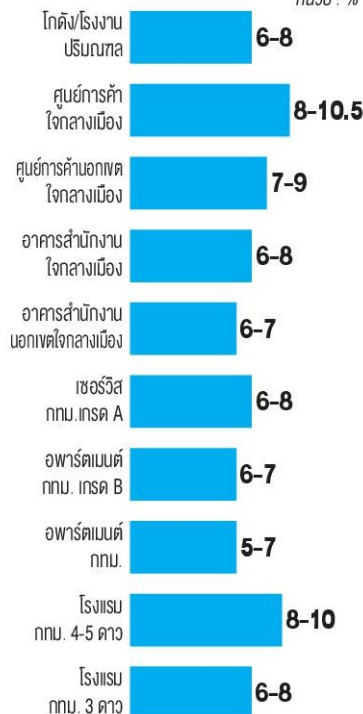


เล็คมงคล วราเวชญ์

ลงทุนคอนโด แอสปาย, โฉั่และริทิม หรือ
 อนันดา กับมิติชยุพโตซัง ลงทุนพัฒนา
 คอนโดไอทีโอ, แอชตัน, แสสนสิริ จับมือ
 กับ บีทีเอสกรุ๊ป พัฒนาคอนโด เดอะไล้, เดอะเนส, และ คุณบายยู, เพช จับมือกับ
 อพอลโล พัฒนามหานครคอนโดโครงการ
 มิกซ์ยูส หรือแม่กระทั่งเมเจอร์ จับมือ
 กับ มัสท์ จีเอ็มเอ็ม สิงคโปร์, จีอาร์จี,
 โกลบอล ซ่องกง ทำคอนโด รวมถึง
 เสนาฯ จับมือกับ ฮันคิว เร็ลลีสี่ ลงทุน
 คอนโด พัฒนาคอนโด นิซโมโน สุขุมวิท-
 แบริง เป็นต้น

สิ่งที่จะเกิดขึ้นจากนี้ในวงการ
 อสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากเศรษฐกิจ
 ได้ทยอยนำที่ดินปล่อยเข้าสู่ตลาดใน
 รูปแบบต่างๆ ก็จะเกิดธุรกิจเกี่ยวเนื่อง
 เติบโตไปตามกัน ไล่เรียงตั้งแต่
 ธุรกิจนายหน้า และที่ปรึกษาทางด้าน
 อสังหาฯ, นักพัฒนาที่ดินที่มีที่ดิน
 ออกมาขายมากมาย ก็จะมีการร่วมทุนกับ
 เจ้าของที่ดินมากขึ้น และธุรกิจที่ปรึกษา
 ทางด้านวางแผนภาษีรวมถึงเกษตรกร
 รายเล็ก และรายใหญ่ และธนาคารเพื่อ
 การลงทุน(Private Banking) จะเริ่ม
 มีที่มารับบริหารความมั่งคั่งผ่านการบริหาร
 ที่ดิน จากเดิมบริการบริหารเงินฝาก
 หรือ กองทุนการเงินเพียงอย่างเดียว
 โดยเฉพาะธนาคารหลายแห่งเพิ่มการ
 บริการด้านการวางแผนธุรกิจ
 อสังหาริมทรัพย์

ผลตอบแทน การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ปี 2560



ที่มา : บูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ร.ค.2559

ศูนย์กลางเป็นโครงการ รายเล็กจับจังหวะขาย

กรุงเทพธุรกิจ ● พนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการ บริษัทไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินว่า อสังหาฯกำลังกลับมาบูมในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า เป็นผลมาจากโครงการลงทุนภาครัฐ ทั้งโครงสร้างพื้นฐาน และการลงทุนในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นตัวผลักดันให้เกิดการลงทุนอสังหาฯเพิ่มขึ้น เปิดพื้นที่พัฒนาใหม่ๆ ส่งผลทำให้กลุ่มธุรกิจอสังหาฯขนาดใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างก็เตรียมพัฒนาโครงการจำนวนมากทุกรายต่างก็พัฒนาโครงการใหม่ไม่น้อยกว่า 2-3 โครงการ ส่งผลให้ทั้งราคาที่ดิน การพัฒนาโครงการ และการก่อสร้างเติบโตกว่าในช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม การขายที่อยู่อาศัยในปัจจุบันยังคงทรงตัวในขณะนี้ แต่มองว่า จะกระเตื้องขึ้นในระยะถัดไป

“หากมองในภาพรวมของจำนวนยูนิต ยังไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก แต่หากมองในด้านของมูลค่าอสังหาฯ ถือว่าปรับตัวสูงขึ้น เพราะอสังหาฯไทยยังเป็นที่ต้องการ ซึ่งเริ่มมีกลุ่มลูกค้าต่างชาติรายใหม่ให้ความสนใจซื้อตลาดอสังหาฯในไทย อาทิ สิงคโปร์ ชองกง จีน และไต้หวัน ทั้งเพื่ออยู่อาศัย และนักลงทุน เนื่องจากมองว่าราคายังต่ำ และที่สำคัญยังมีแนวโน้มราคาสูงขึ้นชัดเจน”

สำหรับผู้พัฒนาโครงการของมือใหม่ ผู้ถือครองที่ดิน ขนาดกลางและขนาดเล็ก

ต้องยอมรับว่าจะต้องเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นในทุกเซกเมนต์ จากผู้เล่นในตลาดที่มากขึ้น สิ่งที่ธุรกิจเล็กและกลางจะต้องพัฒนาตัวเอง คือ **การมองรายกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Segmentation) จุดขาย (Selling point) ที่มีความพิเศษ โดดเด่น และแตกต่าง (Unique)** รวมถึงการหาจุดแข็งและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ ให้กับผู้ซื้อหรือนักลงทุน รวมไปถึงให้ตรงตามไลฟ์สไตล์พฤติกรรมลูกค้าในยุคปัจจุบัน”

“นักพัฒนาต้องมองถึงพิจารณาเลือกซื้อที่ดินเป็นสิ่งสำคัญอันดับแรก ต้องดูทำเลที่ตั้งเป็นหลัก และหาจุดขายที่แตกต่างจากคู่แข่ง เพื่อพัฒนาสินค้าได้ตอบโจทย์ตามความต้องการของลูกค้า โดยไม่จำเป็นต้องเข้าไปแข่งตลาดที่มีขนาดใหญ่ ส่วนสิ่งที่เสียเปรียบรายใหญ่น่าจะเป็นเรื่องต้นทุนในการใช้สินเชื่อจากธนาคาร”

ขณะ **สุรเชษฐ กองชีพ** นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ บอกว่า ภาพของธุรกิจอสังหาฯยังคงเปิดตัวโครงการต่อเนื่อง ส่งผลทำให้ตลาดเริ่มดีขึ้น แต่ยังไม่เห็นภาพการฟื้นตัวที่ชัดเจน

โดยเห็นว่า นักพัฒนาอสังหาฯ ที่ไม่ต้องการเสี่ยงสูง สิ่งที่ต้องติดตาม คือการประมูลโครงการ ที่มาพร้อมกันกับอนุมัติโครงการก่อสร้าง อาทิ โครงการลงทุนมักะสัน แม้จะเป็นโครงการใหญ่ เริ่มต้นจากการอนุมัติก่อสร้างรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน ก็ต้องมองถึงการเปิด

ประมูล และเซ็นสัญญาก่อสร้าง ก่อนจะตัดสินใจเข้ามาลงทุนโครงการอสังหาฯรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น

“นักพัฒนาอสังหาฯรายใหญ่ๆ ที่เห็นโอกาสและได้ยื่นข่าว ก็ไปซื้อที่ดินบริเวณ EEC แต่ในความจริง โซนเหล่านี้จะชัดเจนและเริ่มลงทุนได้ รวมถึงมีความต้องการจริงต้องมีอีกหลายปัจจัยประกอบ รายเล็กและกลางที่ไม่ต้องการเสี่ยง ควรต้องรอดูเงินการลงทุนโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ที่จะส่งผลทำให้ตลาดอสังหาฯเติบโต และมีความต้องการเกิดขึ้นจริง”

สำหรับโครงการที่จะมีการพัฒนาเกิดขึ้นจริง ยังคงเน้นโครงการในกรุงเทพฯ เป็นโซนไฟฟ้าที่ก่อสร้างไปแล้ว จะมีศักยภาพ และพัฒนาโครงการได้