

‘เอเพ็กซ์’เจาะนักลงทุน ลุยอสังหาเมืองท่องเที่ยว



พงษ์พันธ์ สิบกวคุปต์

| อรรถกร จารุวัฒนภาว

ประเทศไทยเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมและเป็นที่ยอมรับของนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งแนวโน้มจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้ จากข้อมูลของบริษัท ยูโรโมนิเตอร์ อินเตอร์เนชันแนล พบว่า 30 อันดับแรกที่มีนักท่องเที่ยวมากที่สุดเมื่อปี 2560 กรุงเทพมหานคร สามารถครองอันดับ 2 มีจำนวนนักท่องเที่ยวราว 21.25 ล้านคน รองจากอันดับ 1 คือ ฮองกง มี

จำนวนอยู่ที่ 26.5 ล้านคน ขณะที่ภูเก็ตอยู่อันดับ 11 ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยว 10.6 ล้านคน ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจึงมีความจำเป็นไม่น้อยกว่าธุรกิจบริการด้านอื่นๆ

พงษ์พันธ์ สิบกวคุปต์ ประธานกรรมการ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ เปิดเผยว่า บริษัทผู้พัฒนาโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเน้นในจังหวัดท่องเที่ยว โดยปีนี้มีแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ใน จ.กระบี่และภูเก็ตรวมทั้งพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านสุขุมวิท

ทั้งนี้ บริษัทได้ซื้อที่ดินประมาณ 400 ไร่ ทำเลหาดยาว จ.กระบี่ เพื่อพัฒนาโครงการทั้งในส่วนโรงแรม รีสอร์ท และวิลล่า เพื่อขยายฐานลูกค้ากลุ่มท่องเที่ยวและลงทุน ล่าสุดได้เซ็นสัญญากับ Club Med (คลับเมด) มีแผนพัฒนารีสอร์ทหรูครบวงจรภายใต้ชื่อคลับเมด กระบี่ โดยโครงการตั้งอยู่ติดชายทะเลยาว 300 เมตร บนพื้นที่โครงการราว 100 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 3,800 ล้านบาท สำหรับภายในโครงการประกอบด้วย

หัวข้อข่าว: 'เอเพ็กซ์' เจาะหนักลงทุน ลุยอสังหาเมืองท่องเที่ยว

ด้วย คลับเมดพรีเมียม รีสอร์ท 2 ชั้น จำนวน 300 ห้องพัก และพูลวิลล่า เรสซิเดนเชียลจำนวน 50 วิลล่า ซึ่งในส่วนของพูลวิลล่าจะพัฒนาเพื่อขายสำหรับลงทุนโดยทางคลับเมดจะเป็นผู้บริการการเช่า ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะเช่าแฟ็กเกจโปรแกรมโดยจะมีสิทธิได้พักอาศัย 30 วัน/ปี และได้รับผลตอบแทนการเช่าไม่ต่ำกว่า 5% ซึ่งคลับเมดจะการันตีผู้เช่าพัก 80-90% ซึ่งจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นในอนาคต

ในส่วนของพูลวิลล่าเปิดขายราคา 10-30 ล้านบาท ขนาดพื้นที่เริ่มต้น 65

ตารางเมตรขึ้นไป จะเริ่มเปิดขายและดำเนินการก่อสร้างในเดือน ก.ย. 2561 คาดว่าจะแล้วเสร็จเปิดให้บริการทั้งโครงการประมาณต้นปี 2564

ส่วนพื้นที่หาดยาวที่เหลืออีก 300 ไร่ นั้น บริษัทมีแผนพัฒนาเป็นรีสอร์ทและเรสซิเดนเชียล ประมาณ 3 โครงการ มูลค่าการลงทุนโครงการละประมาณ 3,500 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณาหาเช่าโรงแรมเบื้องต้นกำหนดไว้คือระดับ 4 ดาวครึ่งถึง 5 ดาว โครงการละ 1 เซนเพื่อให้พื้นที่โครงการมีความหลากหลายเพื่อสร้างแรงดึงดูดนักท่องเที่ยวและกระตุ้นดีมานด์ในพื้นที่โดยเช่าโรงแรมที่สนใจ อาทิ แมริออท อินเตอร์คอนติเนนตัล ฮอลิเดย์ อินน์ เป็นต้น คาดว่าจะได้เซ็นทั้ง 3 โครงการในปี

ทั้งนี้ ด้วยนโยบายหลักของบริษัทที่มุ่งพัฒนาธุรกิจอสังหาฯ เกาะติดความเจริญของการท่องเที่ยวไทย จึงได้แสวงหาแหล่งท่องเที่ยวใหม่ๆ อย่างเช่น จ.กระบี่ โดยได้มีการสำรวจและมองเห็นโอกาสในการพัฒนาโครงการในบริเวณหาดยาวให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ของกระบี่ได้ เนื่องจากทำเลห่างจากสนามบินนานาชาติกระบี่เพียง 25 กิโลเมตร และหากเดินทาง

รถยนต์ใช้เวลาไม่เกิน 30 นาที อีกทั้งด้วยความสวยงามของชายหาดและยังไม่มีการพัฒนาใดๆ ดังนั้นบริษัทมีแผนในการลงทุนราว 1.4 หมื่นล้านบาท เพื่อรองรับทั้งนักท่องเที่ยวและนักลงทุน

นอกจากนี้ ยังมีแผนพัฒนาโครงการที่ จ.ภูเก็ต อีก 2 โครงการประกอบด้วยโครงการในทำเลหาดไม้ขาว ติดหาด 200 เมตร บนพื้นที่ราว 14 ไร่ พัฒนาในรูปแบบรีสอร์ทและเรสซิเดนเชียล ขณะนี้อยู่ระหว่างหาเช่า ส่วนอีกโครงการอยู่ที่หาดในยาง พื้นที่โครงการราว 20 ไร่ ใกล้ภูเก็ต แมริออท อยู่ระหว่างเจรจาซื้อที่ดิน ส่วนโครงการอ่าวปอภูเก็ต (Ao Po) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างก่อสร้างและขาย โดยแบ่งเป็นเซอราดัน รีสอร์ท 183 ห้องพัก และเซอราดันเรสซิเดนเชียล 101 ยูนิต ตั้งอยู่บนพื้นที่ 66 ไร่ มูลค่าการลงทุนรวมราว 3,200 ล้านบาท ขณะนี้มียอดขายแล้ว 70% ทั้งนี้ คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งโครงการประมาณปี 2563

พร้อมกันนี้ ยังพัฒนาโครงการโพธิ์พอยท์ส บาย เซอราดัน พัทยา บนพื้นที่กว่า 10 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็นโรงแรม 306 ห้องพัก และเรสซิเดนเชียล 347 ยูนิตนั้น จะมีการพัฒนาในส่วนของโรงแรมก่อน คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณไตรมาส

4 ปีนี้ ส่วนเรสซิเดนเชียลอยู่ระหว่างการออกแบบและเจรจากับบริษัทร่วมทุน

สำหรับในพื้นที่กรุงเทพฯ มีแผนจะซื้อที่ดิน อพาร์ทเมนต์ และโรงแรม เพื่อนำมาปรับปรุง เบื้องต้นอยู่ระหว่างการเจรจาใน 2 แห่งในทำเลพื้นที่สุขุมวิท คาดว่าจะได้ข้อสรุปเร็วๆ นี้ อย่างไรก็ตามบริษัทกำหนดเปิดตัวพร้อมเปิดขาย 3 โครงการในกระบี่และภูเก็ตก่อนในช่วงเดือน ก.ย.นี้ มูลค่ารวมราว 9,800 ล้านบาท

พงษ์พันธ์ กล่าวไว้ว่า บริษัทมีแผนจะร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติเพื่อพัฒนาโครงการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยง

โดยรูปแบบจะพัฒนาเป็นรายโปรเจกต์ สัดส่วน 51:49 โดยบริษัทร่วมทุนที่จะเข้ามาต้องมีศักยภาพพร้อมทั้งฐานลูกค้า ซึ่งเบื้องต้นมีทั้งฮ่องกง ญี่ปุ่น และจีน เข้ามาเจรจาคาดว่าจะได้ข้อสรุปในเร็วๆ นี้ รวมทั้งมีแผนออกหุ้นกู้เพิ่มทุนอีก 500 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ประมาณการมูลค่าโครงการทั้งหมดช่วง 4 ปี (2561-2564) อยู่ที่ราว 2.3 หมื่นล้านบาท และยังคงมองว่ากำลังซื้อเพื่อการลงทุนยังดีจากนักท่องเที่ยวเพราะมองว่าได้ผลตอบแทนดีกว่าไปลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นโดยเฉพาะฝากเงินกับธนาคาร ■