Note by EIC

SCB Economic Intelligence Center

10 ตุลาคม 2017

มิกซ์ยูสคอนเซ็ปต์ ปั้นโปรเจกต์สู่แลนด์มาร์ค

Highlight

- กระแสความนิยมในการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่และซับซ้อนที่เกิดขึ้นในเมืองใหญ่ทั่วโลก ดังเช่น Marina Bay Sands ในสิงคโปร์ กำลังทวีความร้อนแรงขึ้นในไทย โดยโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่อย่าง One Bangkok และ ICON SIAM เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ในไทยและเป็นการพัฒนาอย่างเต็มรูปแบบที่สามารถสร้างอีโคซิสเต็มให้เกิดการอยู่อาศัย ทำงาน และจับจ่ายใช้สอยภายในโครงการ อีกทั้งยังมีเอกลักษณ์โดดเด่นและเปี่ยมด้วยศักยภาพที่จะเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของประเทศ
- อีไอซีมองว่าโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่จะผลักดันให้การแข่งขันในตลาดอสังหาฯ เข้มข้นยิ่งขึ้น เนื่องจากสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคและผู้ประกอบการได้ดีกว่าและยังให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการควรปรับตัวโดยการจับมือกันลงทุนพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ที่มีความโดดเด่นด้านดีไซน์เพื่อสร้างจุดเด่นและดึงดูดผู้บริโภคแทนการพัฒนาโครงการรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง

ผลตอบแทนจากการลงทุนที่หอมหวานทำให้โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่เป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้ประกอบการอสังหาฯ การพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสสามารถตอบโจทย์ผู้ประกอบการได้มากกว่าการพัฒนาโครงการรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง เนื่องจากช่วยลดความเสี่ยง เพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ และเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีราคาแพง จากการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารด้วยการพัฒนาอสังหาฯ หลากหลายประเภท ทำให้ผู้ประกอบการสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องทั้งจากการขายกรรมสิทธิ์และสัญญาเช่า อีกทั้งการพัฒนาในรูปแบบดังกล่าวยังสร้างมูลค่าเพิ่มแก่โครงการ จึงส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) สูงกว่าโครงการรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งถึงราว 1.5 เท่า[1] อย่างไรก็ตาม ยังมีความท้าทายที่ต้องเผชิญ ทั้งด้านการบริหารเงินทุน การสรรหาที่ดินขนาดใหญ่ที่อยู่ในทำเลศักยภาพ และการวางแผนผสมผสานอาคารเพื่อการอยู่อาศัยและอาคารเพื่อการพาณิชยกรรมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและส่งเสริมกัน

การสร้างความโดดเด่นด้านดีไซน์และการเพิ่มรูปแบบการใช้ประโยชน์จากโครงการให้มีความหลากหลายเป็นหนึ่งในปัจจัยแห่งความสำเร็จของโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ปัจจัยข้างต้นช่วยสร้างความแตกต่างแก่โครงการ จึงทำให้สามารถก้าวขึ้นมาเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ของประเทศในที่สุด อย่างเช่น โครงการ Marina Bay Sands ในสิงคโปร์ที่เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2010 ด้วยมูลค่าโครงการกว่า 5.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ได้กลายเป็นสัญลักษณ์และแลนด์

[1] อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อ้างอิงจาก Solimar research Group

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.

มาร์คแห่งใหม่ของประเทศ เนื่องจากรูปลักษณ์อาคารที่แปลกใหม่และการผสมผสานอสังหาฯ มากกว่า 6 ประเภท ซึ่งส่งผลให้โครงการดังกล่าวมีผลประกอบการดีกว่าตลาด อย่างเช่นโรงแรมในโครงการนั้นมี RevPAR[2] สูงกว่าค่าเฉลี่ยถึงราว 10% นอกจากนี้ ยังส่งผลดีต่อประเทศ เนื่องจากเป็นแม่เหล็กสำคัญในการดึงดูดนักท่องเที่ยว โดยพบว่าในช่วงปี 2007-2010 นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่สิงคโปร์เติบโตเฉลี่ยราว 4% ต่อปี แต่ภายหลังจากที่โครงการ Marina Bay Sands เปิดดำเนินการนั้น นักท่องเที่ยวในช่วงปี 2010-2013 ขยายตัวเพิ่มขึ้นถึง 10% ต่อปี

ผู้ประกอบการไทยมีแนวโน้มจับมือกันเพื่อพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ที่มีความซับซ้อนและมีมูลค่าสูงขึ้น ด้วยแนวโน้มความต้องการของคนเมืองสมัยใหม่ที่นิยมความสะดวกสบายด้านการดำเนินชีวิต ทำงาน และจับจ่ายใช้สอย รวมถึงที่ดินศักยภาพที่มีจำกัด ทำให้การพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ได้รับความนิยม อย่างไรก็ตาม ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่หลากหลายจึงส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องหันมาจับมือกันเพื่อพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนมากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายในแต่ละทำเล สังเกตได้จากโครงการที่สร้างเสร็จในปี 2016 ล้วนเป็นการผสมผสานอสังหาฯ พื้นฐานอย่างเช่น คอนโดมิเนียม โรงแรม และศูนย์การค้า ด้วยมูลค่าเฉลี่ยราว 1.2 หมื่นล้านบาทต่อโครงการ ขณะที่โครงการซึ่งกำลังจะเกิดขึ้นภายในปี 2025 มีมูลค่าสูงสุดถึง 1.2 แสนล้านบาทต่อโครงการ โดยจะมีการผสมผสานอสังหาฯ ประเภทใหม่ๆ เพิ่มขึ้น เช่น พิพิธภัณฑ์ ศูนย์การประชุม และศูนย์แสดงสินค้า (รูปที่ 1) ตัวอย่างเช่น โครงการ One Bangkok

การขยายตัวของโครงการมิกซ์ยูสจะผลักดันให้การแข่งขันในตลาดอสังหาฯ เข้มข้นขึ้น เนื่องจากสามารถตอบโจทย์ความต้องการผู้บริโภคได้ดีกว่า โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่หลายโครงการที่จะแล้วเสร็จนั้นส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นกว่า 5.5 แสน ตารางเมตร และ 6.6 แสนตารางเมตร ภายในปี 2025 ตามลำดับ รวมถึงจะเกิดการขยายตัวของโรงแรมและคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ ซึ่งปรากฏการณ์นี้มีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อโครงการอสังหาฯ รูปแบบใดรูปแบบหนึ่งในบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากโครงการมิกซ์ยูสสามารถยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้บริโภค เช่น การผสมผสานระหว่างสำนักงานกับที่พักอาศัยซึ่งทำให้พนักงานในอาคารสำนักงานสามารถเลือกพักอาศัยในพื้นที่เดียวกับสถานที่ทำงาน จึงช่วยประหยัดเวลาในการเดินทาง (รูปที่ 2) ความสำเร็จของโครงการมิกซ์ยูสที่เหนือกว่าโครงการรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งจึงสามารถสะท้อนจากอัตราการครอบครองพื้นที่ (occupancy rate) ของสำนักงานให้เช่าในโครงการมิกซ์ยูสซึ่งสูงถึง 97% มากกว่าอัตราการครอบครองพื้นที่โดยเฉลี่ยที่อยู่ที่ราว 92% ในปี 2016 นอกจากนี้ ยังพบว่าอัตราค่าเช่าของสำนักงานให้เช่าในโครงการมิกซ์ยูสยังสูงกว่าอัตราค่าเช่าของสำนักงานให้เช่าโดยเฉลี่ยถึง 20%

อีไอซีประเมินว่าอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ถึงแม้ในปี 2017 พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ารวมอยู่ที่ราว 8.8 ล้านตารางเมตร และอัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ อยู่ในระดับสูงกว่า 90% แต่การขยายตัวของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจากโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่จะเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลให้อัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าลดลงมาอยู่ที่ราว 80% ในปี 2025 (รูปที่ 3) โดยมีแนวโน้มที่ผู้เช่าอาคารสำนักงานจะย้ายเข้าสู่สำนักงานให้เช่าในโครงการมิกซ์ยูส เนื่องจากอาคารเหล่านี้สามารถตอบโจทย์และมีความทันสมัยกว่า ดังนั้น ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานให้เช่าควรปรับตัวโดยการรีโนเวทอาคารให้ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น เพิ่มการให้บริการศูนย์การค้าที่ชั้นล่างของอาคาร หรือบริเวณข้างเคียง และปรับปรุงระบบภายในอาคาร เช่น ลิฟต์โดยสารให้มีความรวดเร็วยิ่งขึ้น รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่าอาคารเดิมเพื่อรักษาฐานลูกค้า

[2] RevPAR (Revenue Per Available Room) คือ อัตรารายได้ค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักในโรงแรมทั้งหมด

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.

Implication

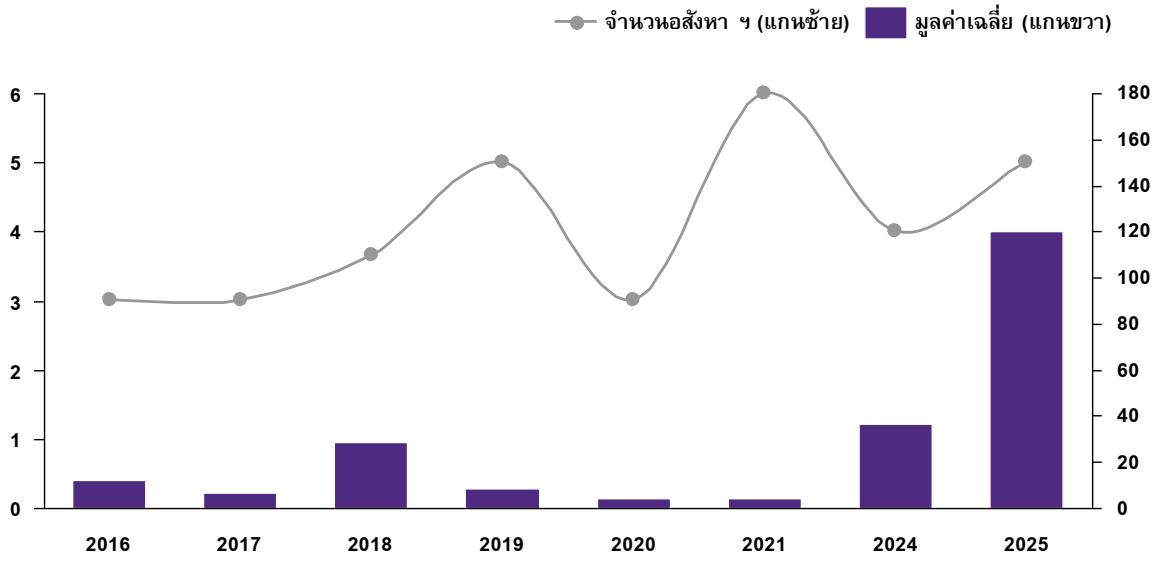
- **อีไอซีแนะผู้ประกอบการอสังหาฯ ควรปรับตัวโดยการหันมาลงทุนพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่แทนโครงการรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง** เพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ โดยต้องผสมผสานอสังหาฯ ที่ส่งเสริมกัน และควรผสมผสานอสังหาฯ ในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับทำเลที่ตั้ง โดยทำเลตามแนวรถไฟฟ้าย่าน CBD ควรเน้นส่วนผสมของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ขณะที่ทำเลริมแม่น้ำควรมีการผสมผสานโรงแรมเข้ามา นอกจากนี้ ควรมีพื้นที่สีเขียวและสนับสนุนให้เกิดคอมมูนิตี้ขึ้นในโครงการ และที่สำคัญต้องออกแบบสถาปัตยกรรมอาคารและการตกแต่งภายในอย่างสร้างสรรค์

- **ภาครัฐควรเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์จากที่ดินด้วยการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่** เนื่องจากภาครัฐมีที่ดินจำนวนมาก ดังนั้น รัฐบาลสามารถนำการพัฒนาในรูปแบบมิกซ์ยูสมาประยุกต์ใช้ เช่น การพัฒนา TOD (Transit-Oriented Development) ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจัดการเมืองบริเวณรอบสถานีขนส่งมวลชนเพื่อประโยชน์สูงสุดในการพัฒนาโครงการคมนาคมบนพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้แก่ภาครัฐและส่งเสริมให้เกิดการใช้ระบบขนส่งมวลชนมากขึ้น

รูปที่ 1: การพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสมีมูลค่าสูงขึ้นและมีความซับซ้อนมากขึ้นด้วยการผสมผสานอสังหาฯ หลากหลายประเภท

จำนวนประเภทของอสังหา ฯ ที่ผสมผสานอยู่ในโครงการมิกซ์ยูสและมูลค่าเฉลี่ยของโครงการมิกซ์ยูส

หน่วย: ประเภท, พันล้านบาท



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.

รูปที่ 2: ผู้บริโภคจะได้รับประโยชน์จากโครงการมิกซ์ยูสซึ่งผสมผสานอสังหาฯ ที่ส่งเสริมกัน เช่น สำนักงานและที่อยู่อาศัย

ระดับการส่งเสริมกันของอสังหาฯ

ระดับการส่งเสริมกัน: น้อย ⇨ มาก

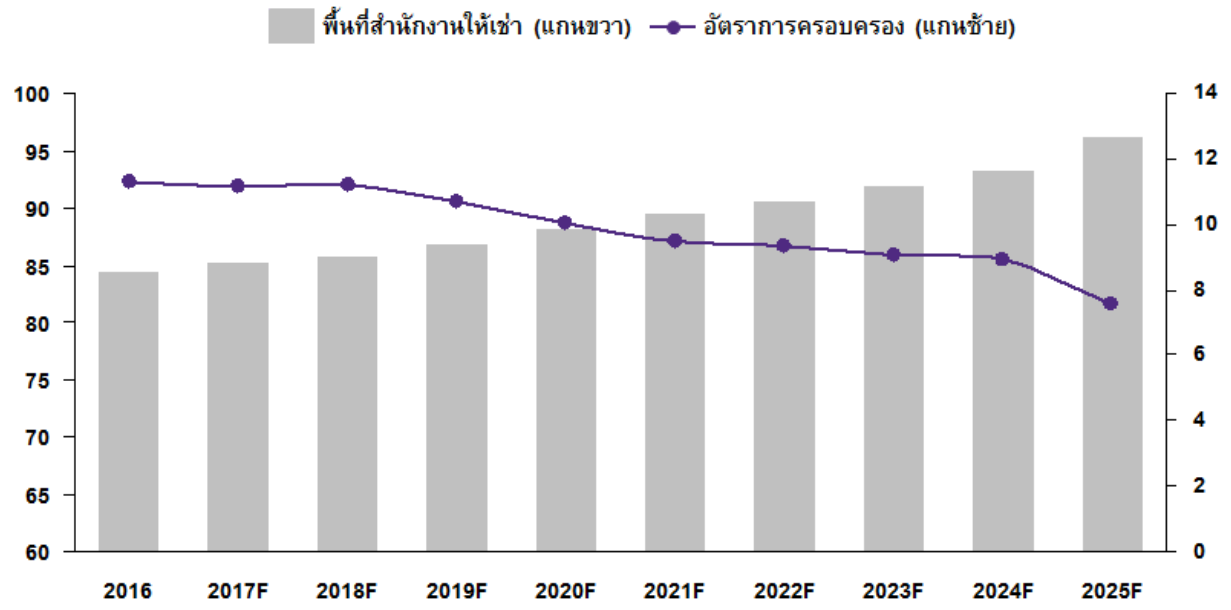
อสังหาฯ หลัก	อสังหาฯ รอง					
	สำนักงาน	ที่อยู่อาศัย	โรงแรม	ศูนย์การค้า	สถานศึกษา	ศูนย์ศิลปวัฒนธรรม
สำนักงาน		●	◔	◕	●	◕
ที่อยู่อาศัย	◕		◔	◕	◕	◑
โรงแรม	●	◔		●	◕	◕
ศูนย์การค้า	●	◕	●		◕	◕
สถานศึกษา	●	◕	◑	◑		●
ศูนย์ศิลปวัฒนธรรม	◕	◑	◕	●	●	

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ Adelaide City Council

รูปที่ 3: การเพิ่มขึ้นของพื้นที่สำนักงานให้เช่าจากโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่จะเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลให้อัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าลดลงมาอยู่ที่ราว 80% ในปี 2025

อัตราการครอบครองและพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

หน่วย: %, ล้านตารางเมตร



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ CBRE

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.

โดย : กานต์ชนก บุญสุภาพร (kanchanok.bunsupaporn@scb.co.th)
Economic Intelligence Center (EIC)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
EIC Online: www.scbeic.com
Line: @scbeic

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.