

คำปลีก'ชานเมือง'4มุม4ล้านตร.ม. รีเทล-แลนค์ลอร์ด-อสังหาฯขยายปีกโตรอบทิศ

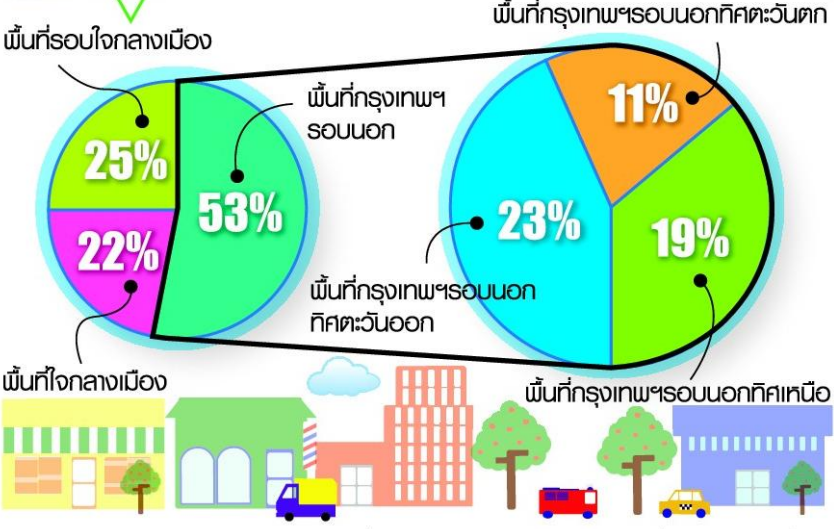
ศึกคำปลีกชานเมืองรอบใหม่ระอุ ! กลุ่มทุนรีเทล-อสังหาฯ-แลนค์ลอร์ด แท้ขีดทุกมุมรอบนอกกรุงเทพฯ หลังตัวเลขล่าสุดกวาดพื้นที่ 4 ล้าน ตร.ม. แข่งหน้าใจกลางเมือง ชี้นำแนวโน้มเมืองขยายกำลังซื้อเติบโต เส้นทางคมนาคมหนุนเปิดทำเลดาวรุ่งศาลาया-พระราม 2-ศรีนครินทร์-บางนา-ราชพฤกษ์-รังสิต นครนายก ขาใหญ่ลุยปักธง

ตัวเลขพื้นที่คำปลีกเฉพาะในกรุงเทพฯ มีอยู่ประมาณ 5.78 ล้าน ตร.ม. แต่ถ้ารวมพื้นที่คำปลีกที่อยู่โดยรอบนอก/ชานเมืองเข้าไปด้วย อัปเดตในปี 2555 ระบุว่ามียาวกว่า 6.4 ล้าน ตร.ม. การเติบโตดังกล่าวสอดคล้องกับความเคลื่อนไหวของสภาพการเคลื่อนที่พลของผู้อยู่ประกอบการทั้งกลุ่มคำปลีก กลุ่มอสังหาฯที่ขยายการลงทุนไปยังพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ

แจ่มชัดเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของแลนค์ลอร์ดในพื้นที่นั้น ๆ เอง ที่ตัดสินใจกระโดดเข้ามาเป็นทางเลือกในฐานะเจ้าถิ่นสอดคล้องกับ "คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย" ฉายภาพว่าการลงทุนจำนวนมากขยายตัวออกมาจากพื้นที่ในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะตามแนวถนนสายหลัก เช่น ถนนพระรามที่ 2 ถนนศรีนครินทร์ และบางนา-ตราด ถนนราชพฤกษ์ ถนนพหลโยธิน และถนนรังสิต-นครนายก พุทธมณฑล-ศาลาया รวมทั้งถนนวงแหวนรอบนอก ซึ่งการขยายตัวดังกล่าวเป็นปัจจัยที่ดึงดูดให้ผู้ประกอบการค้าปลีกทุกประเภทเข้ามาพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมาก

จากการเก็บตัวเลขในปี 2555 พื้นที่คำปลีกในกรุงเทพฯ มีอยู่ประมาณ 5.78 ล้าน

พื้นที่คำปลักรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2555



ที่มา : คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ตร.ม. ถ้ารวมพื้นที่คำปลีกที่อยู่ในพื้นที่รอบนอกไปด้วยจะมีพื้นที่รวมมากกว่า 6.4 ล้าน ตร.ม. ทั้งนี้ ประมาณ 53% หรือประมาณ 3.39 ล้าน ตร.ม.อยู่รอบนอกกรุงเทพฯ

นางกนกกร แทนไกรศรี รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท พรพรหมเม็ททอล จำกัด (มหาชน) ผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมหนักก่อสร้าง-ทองแดง-อะลูมิเนียม ได้ก้าวเข้ามารุกค้าปลีกเป็นครั้งแรกด้วยคอมมิวนิตีมอลล์ "เดอะ ศาลาया" กล่าวว่า เล็งเห็นการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกและการขยายตัวของชุมชนเมืองที่ออกรอบนอก บวกกับพื้นที่อยู่ในพื้นที่มานาน จึงเห็นความต้องการของตลาดและกำลังซื้อที่ขยายตัว นำร่องที่โครงการ "เดอะ ศาลาया" ลงทุน 200 ล้านบาทบนพื้นที่ 18 ไร่ เข้า 25 ปี

จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ "กำลังซื้อย่านนี้มีมาก แต่ที่ผ่านมายังไม่มีความเลือก ทัวไปอาจเข้าไฮเปอร์มาร์เก็ต จะเห็นว่าวันหยุดคนเยอะมาก แต่ที่มีรถหรืออยากช้อปปิ้งก็ต้องเข้ามาไม่เดอะมอลล์ บางแคก็เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า หรือไปเดอะเชอร์เคิล ราชพฤกษ์เลยเรามองเห็นโอกาสตรงนี้"

ที่สำคัญนางกนกกรชี้ว่าในรัศมี 5 กม.จากเดอะ ศาลาया อยู่ท่ามกลางชุมชนเมืองและสถานศึกษาหัดและสถานราชการ ซึ่งมีกำลังซื้อสูงและจะเป็นทางเลือกให้ทาร์เก็ตเหล่านี้ครบถ้วนทั้งร้านอาหารแฟชั่น และสินค้าบริการต่าง ๆ โดยจะพร้อมเปิดปลายปีนี้ หลังจากนั้นจะเริ่มลงทุนคอมมิวนิตีมอลล์ สาขา 2 ย่าน

สุวรรณภูมิ

ไปในทิศทางเดียวกับการลงพื้นที่สำรวจของผู้สื่อข่าว “ประชาชาติธุรกิจ” ระบุว่าปัจจุบันพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ มีภาพการลงทุนของค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง ไม่เพียงยักษ์ใหญ่กลุ่มเซ็นทรัลที่เตรียมเปิดสาขายักษ์บางใหญ่และศาลายา แต่ยังมีกลุ่ม “อิกเกีย” ที่เตรียมปักธงกรุงเทพฯ ตะวันตก ไม่นับรวมแผนการลงทุนของไฮเปอร์มาร์เก็ตอีกหลายพื้นที่โดยรอบกรุงเทพฯ ทั้งโมเดลที่เป็นบิ๊กไซส์ ไซส์ย่อม และคอนวีเนียนสโตร์ นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์ 2 ที่เริ่มปรับพื้นที่คอมมิวนิตีมอลล์ บางนา กัลปพฤกษ์ และอ้อมน้อย เช่นเดียวกับดีเวลอปเปอร์โตโยต้าที่ปรับพื้นที่เปิด “พาซีโอ” ถนนราชพฤกษ์และกาญจนาภิเษก เช่นเดียวกับโครงการยักษ์ของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา 2 แห่ง บางใหญ่และศาลายา นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ศักยภาพของคนต่างจังหวัด ถือว่ามีกำลังซื้อที่ดีขึ้นมาก คนในจังหวัดนครปฐมมีทั้งนักธุรกิจ ผู้อยู่อาศัย รวมทั้งนักเรียน-นักศึกษาที่มีอยู่กว่า 250,000 คน โดยศูนย์แห่งนี้เป็นการรองรับการขยายตัวของเขตชานเมือง

ซึ่งปัจจุบัน “เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า” เป็นสาขาที่มีผู้เข้ามาใช้บริการหนาแน่นมาก และรองรับได้ไม่เพียงพอ ดังนั้นซีพีเอ็นจึงมองหาช่องทางขยายไปยังชานเมือง รวมถึงโครงการ “เซ็นทรัลเวสต์เกต” ในย่านบางใหญ่ มูลค่ากว่า 10,000 ล้านบาท นั้น ก็เพื่อรองรับเศรษฐกิจจากในเมืองที่ขยายตัวออกไป ซึ่งจะพร้อมเปิดปี 2558