

อสังหา'ยุคทุนนอก' จุดเปลี่ยน'นวัตกรรม'

“

โครงการระดับล่าง
ไม่ได้หายไปไหน
แต่จะมีสัดส่วน
ลดลงในปีนี้

เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์



● ซาลินี กุลเทพย์

ความตึงตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศบวกกับราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้าที่กำลังจะก่อสร้างเสร็จปรับตัวเพิ่มขึ้นแล้วกว่า 10% กดดันให้เหล่าดีเวลลอปเปอร์เมืองไทยจำเป็นต้องหาทางกระตุ้นกำลังซื้อรอบใหม่หลังยอดขายในช่วงสองปีที่ผ่านมาทำได้ไม่ดีเท่าไรนัก โดยเฉพาะ “ตลาดกลางล่าง”

ด้วยเหตุนี้ ทำให้ในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการเมืองไทยหลายรายตัดสินใจสร้าง “ความโดดเด่น” ผ่านโครงการใหม่ๆ ด้วยการจับมือกับพันธมิตรที่มีเทคโนโลยีทันสมัยเหนือคู่แข่ง โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่นขณะที่บางรายเลือกแตกไลน์ไปสู่กิจการอื่นๆ

สอดคล้องกับความเห็นของ **เกษรา รัญลักษณ์ภาคย์** กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท **เสนา ดีเวลลอปเม้นท์** ที่วิเคราะห์ผ่าน

“กรุงเทพธุรกิจ” ว่า หลังผู้เล่นบางรายเริ่มมี “กลุ่มทุนใหญ่ต่างประเทศ” มาเป็นฐานเงินสำคัญ ส่งผลให้ในปี 2560 จะเริ่มเห็นเหล่าผู้ประกอบการทยอยเปิดโครงการใหม่มากขึ้นโดยเฉพาะที่อยู่อาศัย **ขนาดใหญ่ระดับกลาง-บน**

สำหรับโครงการใหม่ที่จะเปิดตลอดปีนี้ นอกจากจะมีมูลค่าสูงชันกว่าปีก่อนแล้ว แน่นนอนว่า จะมาพร้อม กับ **นวัตกรรมใหม่ๆ** ที่ได้รับการถ่ายทอดมาจากทุนนอก หวังดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ชื่นชอบความทันสมัย ซึ่งการเปิดโครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้นกว่าเดิมจะช่วยควบคุม **ต้นทุนที่ดีทางหนึ่ง**

ถือเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่ปรับตัวขึ้นอย่างไม่หยุดยั้งโดยเฉพาะโซนที่รถไฟฟ้ากำลังจะก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือโครงการที่อยู่ใกล้สถานี **ล่าสุดขยับตัวขึ้นแล้วกว่า 10%**

“ภาวะเศรษฐกิจในปีนี้จะดีขึ้นกว่าก่อน ฉะนั้นคงเริ่มเห็นผู้เล่นหันมาทำโครงการระดับกลางบนมากขึ้น ขณะที่โครงการระดับล่างยังไม่ได้หายไปไหน เพียงแต่จะมีสัดส่วนลดลง เพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงเรื่อง **หนี้ครัวเรือน**”

อย่างไรก็ดีกำลังซื้อที่หดตัวในปีก่อนสะท้อนผ่านยอดเปิดคอนโดมิเนียมใหม่เฉลี่ย 54,000 ยูนิต เกิดจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศชะลอตัว ส่งผลให้ผู้เล่นไม่เน้นเปิดโครงการใหม่ตรงข้ามกับนำโครงการเก่ามาทยอยขายในไตรมาส 2 ปี 2559 บวกกับสถานการณ์ภายในประเทศที่ไม่อยู่ในภาวะปกติในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ทำให้คนหยุดจับจ่ายใช้สอย ซึ่งอัตราเร่งเปิดโครงการที่ลดลง ทำให้ชีพพลายมีบรรยากาศที่ดีขึ้น

เกษรา กล่าวต่อว่า เมื่อในอนาคตเกือบทุกมณฑลของกรุงเทพฯจะมีรถไฟฟ้าวิ่งผ่าน ฉะนั้นราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้าจากนี้อาจไม่ขยับตัวขึ้น **“ร้อนแรง”** เหมือนในช่วงที่ผ่านมาสะท้อนผ่านราคาที่ดินในบางโซนที่กำลังจะมีรถไฟฟ้าวิ่งผ่านที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียง 5-6% เท่านั้น

นอกจากนั้นอาจเห็นการเปิดโครงการแนวราบในโซนรถไฟฟ้ามากขึ้น ขณะเดียวกันจะเห็นผู้ประกอบการเปิดหน้าดินในพื้นที่ใหม่ๆมากขึ้นเช่นกัน ปัจจุบันพื้นที่ในกรุงเทพฯยังมีผู้ประกอบการจับจองอีกมาก

“ที่ดินโซนรถไฟฟ้าในเมืองปรับตัวขึ้นมาแล้วเฉลี่ย 20% ปัจจุบันคงเหลือน้อยมากที่จะให้ผู้เล่นซื้อเก็บที่ดินเหลือขายส่วนใหญ่จะเป็นสนามแบดมินตันหรือสำนักงานเก่า อย่างปึกกว่าที่ผ่านมาบริษัทได้ซื้อที่ดินพร้อมสำนักงานเก่าแถววัฒนาหันมาปล่อยเช่าต่อคาดว่า อีกปีสองปีคงซื้อแล้วก่อสร้างเป็นโครงการ”

กรรมการบริหาร เล่าต่อว่า หลังปลายปีก่อนบริษัทได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนภายใต้ชื่อ **เสนา ฮันคิว 1** โดยเสนาถือหุ้น 51% และ **“ฮันคิว เรียดดี”** ประเทศญี่ปุ่นถือหุ้น 49% ตามแผนงานจะเดินหน้าเปิดโครงการใหม่ร่วมกันอย่างต่อเนื่องแต่ในระยะยาวจะเปิดด้วยกันก็แห่งยังอยู่

ระหว่างเจรจา

แต่ภายในปี 2560จะร่วมกันทำโครงการขนาดใหญ่ 1-2 แห่ง ในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลโดยพันธมิตรรายนี้จะนำองค์ความรู้และนวัตกรรมต่างๆมาปรับใช้กับโครงการเสนาซึ่งกลุ่มนี้มีความรู้ในหลากหลายธุรกิจ เช่น รถไฟฟ้า โรงแรม อสังหาริมทรัพย์และสนามเบสบอล เป็นต้น

“คอนโดมิเนียมแห่งแรกที่จะทำด้วยกันจะมีความสูงกว่า 30 ชั้น อยู่แถวเตาปูน มูลค่าประมาณ 3,000 ล้านบาท ส่วนโครงการที่สองยังเปิดเผยรายละเอียดไม่ได้แต่คาดว่า ทั้งสองโครงการจะเปิดขายปลายปีนี้”

ดิลนี่เกิดขึ้นจากการแนะนำของโบรกเกอร์รายหนึ่งหลัง “ฮันคิว เรียดดี้” ต้องการรุกตลาดอสังหาริมทรัพย์ในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างจริงจังที่ผ่านมาเริ่มลงทุนคอนโดมิเนียมประมาณ 2-3 แห่ง ในประเทศเวียดนามแล้วด้วยการจับมือกันพันธมิตรท้องถิ่น ก่อนจะมาลงทุนแห่งที่สองกับเสนา ผลการลงทุนในประเทศเวียดนามถือว่าประสบความสำเร็จระดับหนึ่ง

สาเหตุที่ “ฮันคิว เรียดดี้” สนใจลงทุน

ในเมืองไทย เป็นเพราะทางการมีแผนจะลงทุนโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่องที่สำคัญราคาที่ดินไม่แพง เมื่อเทียบกับประเทศอื่นในแถบอาเซียน ส่วนเหตุผลที่เสนาฯ ตกลงร่วมทุนเป็นเพราะมีมุมมองการทำธุรกิจ และมีสโตนในการดูแลลูกค้าคล้ายคลึงกันโดยเฉพาะการ ยกลูกค้าเป็นศูนย์กลางทางความคิด

กรรมการบริหาร ย้ำว่า ปัจจุบันบริษัทยังไม่คิดจะออกไปทำงานนอกบ้าน แม้จะมีญี่ปุ่นเป็นพันธมิตร ตรงข้ามกับความสนใจมากที่จะออกไปทำงานในโซนตะวันออกจังหวัดชลบุรี, ระยอง และจะเชิงเตรา หลังทางการมีแผนผลักดันโครงการระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC ที่ผ่านมาบริษัทได้ทยอยซื้อที่ดินเส้นสุขุมวิท(โซนตะวันออก) เก็บไว้บ้าง และยังมีที่ดินนอกสนามกอล์ฟ พัทยา คันทรี คลับ ด้วย

“เมื่อทางการตอกเสาเข็มเมืองใหม่ เสนายินดีเข้าไปร่วมลงทุน เพราะมีของพร้อมแล้ว ที่สำคัญโซนตะวันออกในวันนี้มีความแอกทีฟมาก ฉะนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยต้องมีแน่นอน แม้จะมีการแข่งขันรุนแรง แต่ถือเป็นการร่วมมือกันสร้างชุมชนใหม่”