

# 'แสนสิริ' รุกหนักต่างชาติ

## ทดแทนกำลังซื้อในประเทศถดถอย

■ โยชัย สิริอานท์

ปี 2559 ถือเป็นปีแห่งการปรับตัวครั้งใหญ่ของบรรดาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างต้องเร่งหาตลาดใหม่ๆ เพื่อดึงกำลังซื้อออกมาให้ได้มากที่สุด หลังจากต้องเผชิญกับกำลังซื้อในประเทศที่ค่อนข้างซบเซา ทางเลือกหนึ่งคือการมองหากำลังซื้อจากตลาดต่างประเทศ โดยการขับออกไปทำตลาดในต่างประเทศที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนมากนัก

เศรษฐา ทวีสิน กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท แสนสิริ ประกาศนโยบายชัดเจนที่จะมุ่งให้ความสำคัญกับลูกค้าต่างชาติมากขึ้น หลังจากที่ได้หมั่นกำลังเป็นพันธมิตรกับกลุ่มเม็ทีเอส เดินหน้าบุกตลาดในประเทศจีนเมื่อปีที่ผ่านมามาประสบความสำเร็จในด้านยอดขายตามเป้าที่ตั้งไว้ รวมถึงการบุกตลาดในฮ่องกงได้หวั่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ มาเลเซีย ยุโรป และสหรัฐอเมริกา

"บริษัทตั้งใจเป้าจะเพิ่มสัดส่วนยอดขายจากตลาดต่างประเทศให้อยู่ที่ 20% ของยอดขายรวม อย่างในปี 2560 นั้นตั้งเป้าว่ายอดขายจะไม่ต่ำกว่า 7,000 ล้านบาท หลังจากในปี 2557 มีการขายโครงการให้ชาวต่างชาติคิดเป็นมูลค่า 1,500 ล้านบาท และเพิ่มเป็น 3,500 ล้านบาท ในปี 2558 ส่วนปีนี้ตั้งเป้าหมายยอดขายจากตลาดต่างประเทศไว้ 5,000 ล้านบาท" เศรษฐา กล่าว

แต่ในปีนี้แสนสิริมุ่งไปยังตลาดถาวรที่เกิดในประเทศจีนเป็นหลัก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าในเมืองปักกิ่ง เซี่ยงไฮ้ เลียนเจิน และกว่างโจว เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางมาเมืองไทยปี 2558 กว่า 7 ล้านคน จากจำนวนนักท่องเที่ยวกว่า 29 ล้านคน ขณะเดียวกันรัฐบาลจะมีการสร้างรถไฟเชื่อมต่อระหว่างจีนกับไทย และยังพบว่าคนจีนโยกย้ายมาอยู่ประเทศไทยมากขึ้น แสนสิริจึงมองตลาดจีนนั้นเป็นตลาดสำคัญ โดยได้ไปร่วมมือกับพันธมิตรที่เป็นเอเจนต์จากประเทศจีน การทำสื่อโฆษณา รวมถึงการไปออกสื่อในประเทศจีนมากขึ้น



เศรษฐา ทวีสิน

สำหรับการพัฒนาโครงการในปีนี้บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการขนาดใหญ่ระดับ Ultimate ระดับราคาเกินกว่า 2.5 ล้านบาท/ตารางเมตร (ตร.ม.) บริเวณถนนวิบูลย์มุลค่าโครงการกว่า 8,000 ล้านบาท ใช้ชื่อโครงการว่า 98 Wireless ซึ่งได้มีการร่วมมือกับแบรนด์ดังระดับโลกอย่าง ราฟ ลอเรน (Ralph Lauren) มาใช้ในโครงการด้วย

"โครงการ 98 Wireless จะเปิดขายอย่างเป็นทางการในเดือน ต.ค. 2559 หลังจากได้เริ่มเปิดขายเฉพาะกลุ่มให้กับลูกค้าเก่าไปแล้วจำนวน 20 ราย จากทั้งหมด 77 ยูนิต โดยมีราคาขายแพคเกจที่ 6.3 ล้านบาท/ตร.ม. สำหรับห้องเพนต์เฮาส์ ขณะที่ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 5.5 ล้านบาท/ตร.ม. ซึ่งถือว่าเป็นราคาขายห้องชุดต่อตารางเมตรที่แพงที่สุดในประเทศไทย" เศรษฐา กล่าว

ขณะเดียวกัน บริษัทได้วางแผนความร่วมมือกับกลุ่มเม็ทีเอสตั้งเป้าการลงทุนในระยะ 5 ปี นับจากปี 2558 จะเปิดคอนโดมิเนียมในแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนจำนวน 25 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 1 แสนล้านบาท หลังจากประสบความสำเร็จจากการขายคอนโดมิเนียม

แบรนด์เดอะ โจน์ ทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ เดอะ โจน์ จตุจักร-หมอชิต เดอะ โจน์ สุขุมวิท 71 และเดอะ โจน์ ราชเทวี

ในปีนี้จะเปิดตัวโครงการใหม่ที่เป็นความร่วมมือเพิ่มอีก 6 โครงการ มูลค่ากว่า 2.3 หมื่นล้านบาท ส่วนโครงการเดอะ โจน์ วงศ์สว่าง และเดอะ โจน์ พหลโยธินพาร์ค ที่ได้เลื่อนเปิดตัวตั้งแต่ปีที่ผ่านมามีในปีนี้อย่างไม่เปิดการขายเนื่องจากโครงการที่วงศ์สว่างจะรอให้รถไฟฟ้าสายสีม่วงเปิดให้บริการก่อน ส่วนที่พหลโยธินยังติดปัญหาเรื่องเงื่อนไขการลงทุนร่วมกับเม็ทีเอส

ด้านผลการดำเนินงานในปีนี้ก็นับว่าเป็นความท้าทายของแสนสิริอีกปีหนึ่งในการสร้างยอดขาย และรักษาผลตอบแทนที่ดีท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจถดถอยและเศรษฐกิจภายในประเทศที่ผันผวน โดยวางแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 21 โครงการ มูลค่า 5.05 หมื่นล้านบาท แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 11 โครงการ บ้านเดี่ยว 7 โครงการ และทาวน์เฮาส์ 3 โครงการ โดยบริษัทตั้งเป้าหมายยอดขายรวมไว้ประมาณ 4.2 หมื่นล้านบาท และมีรายได้รวมที่ 3.6 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งทำ

ยอดขายได้ประมาณ 28,512 ล้านบาท

หากดูตามระดับราคาจากแผนเปิดตัวโครงการในปีนี้จะอยู่ในระดับกลางถึงไฮเอนด์เป็นส่วนใหญ่ อาทิ คอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท/ตร.ม.ประมาณ 14% คอนโดมิเนียมระดับราคา 1-2 ล้านบาท ประมาณ 34% และคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงกว่า 2 ล้านบาท/ตร.ม.ถึง 52% ส่วนบ้านเดี่ยวระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท 13% บ้านเดี่ยวระดับราคา 5.1-10 ล้านบาท ถึง 56% และบ้านเดี่ยวระดับราคา >10 ล้านบาทขึ้นไป 32% ส่วนทาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.1-7 ล้านบาท 67% และมากกว่า 7 ล้านบาท 14%

จากเป้าหมายการลงทุนของแสนสิริ ที่มุ่งเน้นตลาดคอนโดมิเนียมมากขึ้นถึง 11 โครงการในปี นี้ จากปีที่แล้วเปิดโครงการคอนโดเพียง 4 โครงการ โดยเฉพาะคอนโดระดับไฮเอนด์ที่จะเป็นตัวหลักดึงยอดขายให้ได้ตามเป้า 4.2 หมื่นล้านบาท และการรุกทำตลาดกลุ่มต่างชาติ ท่ามกลางเศรษฐกิจในประเทศและเศรษฐกิจโลกที่ยังคงผันผวนถือเป็นเป้าหมายที่ท้าทายของแสนสิริสำหรับปีนี้ ■