

2560 จุดเปลี่ยนนอสังหาฯ ปีแห่งการปรับโครงสร้างธุรกิจ

ทลาดอสังหาริมทรัพย์ยุคปัจจุบันภูมิทัศน์ธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก เมื่อมีกลุ่มทุนใหญ่จากนอกภาคอสังหาริมทรัพย์เข้ามาช่วงชิงส่วนแบ่งตลาด ขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมีความซับซ้อนขึ้น ไม่เหมือนสมัยก่อน ผู้ประกอบการขายบ้าน ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมบนฐานความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง หรือเรียลตี้แมนด์ แต่ก็ยังมีบางรายที่ซื้อเก็งกำไร แต่สมัยนี้ยังมีลูกค้าที่ซื้อเพื่อการลงทุน หรืออินเวสต์เมนต์ ติมานด์ เสริมเข้ามาอีกกลุ่ม ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แถวหน้าของวงการหันมาให้ความสำคัญกับการปรับโครงสร้างธุรกิจ ให้มีความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยกระทบภายนอก เพื่อสามารถรักษาระดับอัตราผลตอบแทนของธุรกิจ

นายประเสริฐ แต่ดุษฎี นายกษมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ในปีนี้ยังคงเป็นปีที่กลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ขับเคลื่อนตลาดเป็นหลัก และจะเห็นการรุกตลาดของกลุ่มทุนใหญ่ที่อยู่นอกอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ เช่น กลุ่มทีซีซี ของเจ้าสัวเจริญ หรือกลุ่มแมกโนเลีย (MODC) ของเจ้าสัวธนินท์ นี่คือนักที่เก็งกำไรมาตั้งแต่ปีก่อนต่อเนื่องมาถึงปีนี้ ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง การพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการ หลายปีที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยกลุ่มพรีเมียมหรือเช็กเมนต์ตลาดบนมีการปรับตัว แต่ในปีนี้จะเห็นการเปลี่ยนแปลงที่มากขึ้นไปอีกระดับ โดยมีการพัฒนาสินค้าใหม่ๆ และการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ ระดับเวลาดีคลาสมาพัฒนาที่อยู่อาศัยบ้านเรา ต่อไปสินค้ากลุ่มตลาดบนจะเป็นมาตรฐานระดับโลก ในยุคอสังหาริมทรัพย์ 4.0 ซึ่งจะเห็นการเปลี่ยนแปลงชัดเจนในเช็กเมนต์คอนโดมิเนียมซูเปอร์ลักซ์ซีวี



ส่วนหนึ่งของบริษัทก่อสร้าง ที่ร่วมทุนพัฒนาโครงการ

- บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
- บริษัท อป็นดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท วรลักษณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ชาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)
- บริษัท มิตรชัย เอสเตท กรุ๊ปฯ
- บริษัท มิตรชัย ฟูโตซัง เรสซิเดนเชียล จำกัด
- บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ชินว: เรย์เอสเตท จำกัด
- บริษัท อินวิว เรย์ลิตี้ จำกัด
- บริษัท จูเนฟา เรย์เอสเตท จำกัด
- บริษัท แชนเกอร์เลย์ พร็อพเพอร์ตี้ กรุ๊ป จำกัด (พัฒนาโครงการที่ประเทศออสเตรีย)

ที่มา : "ฐานเศรษฐกิจ" รวบรวม

ปีแห่งการปรับโครงสร้างธุรกิจ

เหตุนี้ หลังจากปี 2559 เป็นปีแห่งการปรับโครงสร้างทุนและโครงสร้างองค์กร ด้วยการจับคู่ร่วมทุนกับทุนใหญ่จากนอกภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จับมือ บีทีเอส กรุ๊ป พัฒนาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้า, อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จับมือกับมิตรชัย ฟูโตซัง จากญี่ปุ่น, เอพี ไทยแลนด์ ร่วมมือ มิตร

ชัย เอสเตท กรุ๊ป หรือ กรณีพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ควบรวมกับแกรนด์ แอสเสท ขึ้นต่อไปในปี 2560 นี้จะเห็นการปรับโครงสร้างธุรกิจครั้งใหญ่ ตั้งแต่รายใหญ่ลงไปจนถึงรายกลาง โดยจากนี้ไปทุกบริษัทจะพัฒนาสินค้าครบทุกประเภท ทุกระดับราคา เพื่อเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้

เช่นกรณี พฤษภา เรย์เอสเตท

ประกาศปรับโครงสร้างธุรกิจ จัดตั้งบริษัท โฮลดิ้งเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ ขยายการพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดบน จากเดิมที่มุ่งเน้นกลุ่มแนวระดับราคา 5 ล้านบาทลงมา หรือพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ต้องไปทำเขตเศรษฐกิจพิเศษ มีทั้งโรงแรม และนิคมอุตสาหกรรมหรือ ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ เมื่อก่อนพัฒนาแค่

คอนโดมิเนียมตลาดกลางบริเวณ
ชานเมือง วันนี้อรุกลตลาดคอนโดมิเนียม
ไฮเอนด์ และก้าวต่อไปก็จะต้องทำ
ทาวน์เฮาส์ กับบ้านเดี่ยวด้วย ทำไมแอล.
พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องปรับตัวจาก
คอนโดมิเนียมตลาดล่างไปทำธุรกิจอื่นๆ

รองรับการเติบโต-ลดเสี่ยง

นายพีระพงษ์ จุฑาเอก ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออริจิ้น พร็อพ
เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า การปรับ
โครงการองค์กรหรือการปรับโครงสร้าง
ธุรกิจของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ก็เพื่อ
รองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต
และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการ
ดำเนินธุรกิจ เพื่อสร้างรายได้จากส่วนอื่น
มาเพิ่มในยามที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์
เพื่อขายมีปัญหา ก็ยังมีรายได้จากกลุ่ม
ธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจเช่า ธุรกิจรีเทล มา
ช่วยเสริม

ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าในช่วง 1-2 ปี
ที่ผ่านมา เริ่มเห็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
มีการขยายธุรกิจใหม่หรือมีการจับมือกับ
บริษัทต่างชาติเพื่อขยายการลงทุน ใน
ส่วนของบริษัทเองก็ได้มีการเพิ่มกลุ่ม
ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเช่นเดียวกัน โดยในปี
2559 บริษัทได้มีการจดทะเบียนบริษัท
ในเครือเพิ่ม อาทิ บริษัท ออริจิ้น
คอนโดมิเนียม จำกัด ดำเนินกิจการด้าน
การพัฒนาคอนโดมิเนียม บริษัท ออริจิ้น
เฮาส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนา
โครงการแนวราบ

ทั้งนี้ เพื่อเสริมกับบริษัทในเครือ
เดิมที่มีอยู่ อาทิ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้
โซลูชั่น จำกัด ดำเนินธุรกิจให้บริการที่
เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และ
บริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคล
อาคารชุด บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด
ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ประ
เภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจโรงแรม อพาร์ทเมนต์
และการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
ส่งผลให้บริษัทมีธุรกิจที่หลากหลาย
รองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต
ซึ่งปัจจุบันบริษัทเหล่านี้มีสัดส่วนรายได้
อยู่ที่ 1% ของรายได้รวม โดยในระยะ
เวลา 3-4 ปี บริษัทมีเป้าจะเพิ่มสัดส่วน
รายได้จากกลุ่มนี้เป็น 10%

“การร่วมทุน (Joint Venture)
เหมาะสำหรับบริษัทที่ต้องการเงินทุน
หรือองค์ความรู้เพื่อขยายธุรกิจ แต่บริษัท
ไม่มีปัญหาด้านเงินทุน จึงไม่เร่งในการ
หาพันธมิตรร่วมทำธุรกิจ เพราะมองว่า
เราต้องแบ่งกำไรให้กับพันธมิตร ขณะที่
เราต้องแบกรับภาระในเรื่องของการขาย
ทำให้เงินไหลออกนอกประเทศ แต่ก็ไม่ได้
หมายความว่าเราจะละทิ้งโอกาส หากมี
พันธมิตรที่มีแนวคิดตรงกัน ช่วยแบกรับ
ยอดขายสัก 50% ก็อาจจะมีการร่วมทุน
เกิดขึ้นก็เป็นไปได้”

เสริมความสามารถการแข่งขัน

นางเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ รอง
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เสนาดี
เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า
ล่าสุดบริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท ฮันคิว
เรียลตี้ จำกัด (ประเทศญี่ปุ่น) ในฐานะ

กลุ่มบริษัท Hankyu Hanshin Holding
Group ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อัน
ดับต้นๆของญี่ปุ่น ในการร่วมกันพัฒนา
โครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการจัดตั้ง
บริษัทร่วมทุนภายใต้ชื่อ “บริษัท เสนา
ฮันคิว 1 จำกัด” โดยบริษัทถือหุ้นใน
สัดส่วน 51% คิดเป็นเงินลงทุนจำนวน
38.25 ล้านบาท และฮันคิว เรียลตี้ ถือ
หุ้น 49% โดยมีทุนจดทะเบียนแรกตั้ง 1
ล้านบาท

“การร่วมมือกับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้
ครั้งนี้ ถือเป็นการเปิดมิติใหม่ในการ
ขยายธุรกิจที่จะเป็นประโยชน์กับทั้ง 2
ฝ่าย สำหรับเหตุผลในการร่วมทุนก็เพื่อ
ช่วยเสริมสร้างขีดความสามารถในการ
แข่งขัน รวมทั้งการได้เรียนรู้เรื่องของ
นวัตกรรมต่างๆ ของญี่ปุ่น เพื่อมาใช้ในการ
พัฒนาโครงการ อีกทั้งยังช่วยสร้าง
มูลค่าเพิ่มให้กับบริษัท ตลอดจนการช่วย
ผลักดันรายได้และกำไรให้เติบโตอย่าง
แข็งแกร่งและยั่งยืนในอนาคต คาดว่าจะ
เห็นโครงการที่พัฒนาร่วมกันโครงการ
แรกในปี 2560 เบื้องต้นคาดว่าจะเป็น
คอนโดมิเนียมระดับกลาง-บน ซึ่งใน
อนาคตอาจมีการขยายสู่เซ็กเมนต์อื่นต่อไป”

สำหรับบริษัท ฮันคิว เรียลตี้
จำกัด (ประเทศญี่ปุ่น) มีความเชี่ยวชาญ
เรื่องอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะทั้งการ
ขาย ให้เช่า คอนโดมิเนียม และให้คำ
ปรึกษาในด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยฐาน
หลักของบริษัท ฮันคิว เรียลตี้ นั้นอยู่
ในแถบคันไซ ฮันไดแก่ จังหวัดโอซากา
โกเบ และ เกียวโต เป็นหลัก โดยธุรกิจ
หลักภาคอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
ฮันคิว เรียลตี้ คือ คอนโดมิเนียม