

# เสนาฯเปิดโมเดลปี'62 ลุยเพิ่มพอร์ตแนวโน้ม

| อรรถพร จารุวัฒน์แก้ว

ถือว่าเป็นปีเบิกบานในตลาดก่อสร้างที่มียอดขายและรายได้ดีต่อเนื่องสำหรับบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ โดยตลอดกว่า 30 ปีได้ดำเนินธุรกิจภายใต้วิสัยทัศน์ที่ว่า "มุ่งเน้นใช้ความรู้และประสบการณ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้อุบัติการณ์เกิดความคุ้มค่าสูงสุดในการเป็นเจ้าของและสร้างความมั่นใจในการดูแลหลังการขายด้วยการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและตอบแทนคืนสู่สังคม"

สำหรับปี 2562 ยังเป็นปีแห่งการขยายพอร์ตก่อสร้างเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดย **เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์** รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เปิดเผยว่า แผนธุรกิจในปี 2562 บริษัทเตรียมเปิดโครงการใหม่กว่า 20 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 3.5-4 หมื่นล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นคอนโดมิเนียมประมาณ 13 โครงการ โครงการแนวราบ 5-6 โครงการ และโครงการในต่างจังหวัด 6 โครงการ

ทั้งนี้ จำนวนโครงการ มูลค่าและจำนวนยูนิตเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มีการพัฒนา 17 โครงการ มูลค่ารวม 2.3 หมื่นล้านบาท จากที่ผ่านมาจะพัฒนาโครงการอยู่ที่ปีละ 6-7 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,000-5,000 ล้านบาท พร้อมตั้งงบในการซื้อที่ดินใกล้เคียงกับปี 2561 คือ 7,000-8,000 ล้านบาท

ด้านแผนงานนั้นหลังจากที่ได้บุกทำตลาดแนวสูงมาหลายปีและได้ขยับเข้าทำตลาดในเชิงเมเนตกลุ่มหลักซ์วีร์มากขึ้น ซึ่งในปี 2562 จะกลับมาทำตลาดแนวราบเพิ่มขึ้นโดยจะปรับสัดส่วนพอร์ตแนวราบเพิ่มเป็น 20% จากปัจจุบันอยู่ที่ 10% พร้อมขยายตลาดไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพที่มีกำลังซื้อเป็นกลุ่มเรียลตี้มาเนต

อย่างไรก็ดี ล่าสุดบริษัทได้บรรลุข้อตกลงร่วมกับบริษัท พรวา วานิจ ที่เข้าไป



ลงทุนสัดส่วน 55% ในมูลค่าเงินลงทุนรวม 403.04 ล้านบาท โดยได้มีการตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท เสนาวานิจ เพื่อพัฒนาโครงการร่วมกันเบื้องต้นมีแผนพัฒนาปีละ 6-7 โครงการ ซึ่งในปี 2562 จะเริ่มพัฒนาโครงการที่ อ.บ่อวิน จ.ชลบุรี และอยู่ระหว่างศึกษาในพื้นที่ จ.ระยอง พร้อมตั้งเป้ารายได้รวมทุนในปี 2562 ที่ราว 1,000 ล้านบาท

**เกษรา** กล่าวว่า บริษัทไม่ได้ปิดกั้นว่าจะร่วมกับผู้ประกอบการเพียงรายเดียว แต่มองโอกาสการลงทุนเป็นหลัก ซึ่งการมีพาร์ตเนอร์จะทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานซึ่งแต่ละท้องถิ่นมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้มองว่าพื้นที่ในโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) เป็นตลาดใหญ่ที่ดีเวลลอปเปอร์ต่างให้ความสนใจ

ขณะนี้แม้กิจกรรมธุรกิจยังเกิดไม่มากนักเนื่องจากต้องรอเวลาจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของภาครัฐทยอยแล้วเสร็จ แต่ทว่าความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่จากคนที่ทำงานในพื้นที่โดยเฉพาะในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นกลุ่มเรียลตี้มาเนตซื้อเพื่ออยู่จริงและมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นในอนาคต โดยประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการสูงคือ ทาวน์เฮาส์ระดับราคา 1 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเล็งจังหวัดศักยภาพอื่นๆ เช่น อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี นครราชสีมา เป็นต้น

ในส่วนของการพัฒนาคอนโดส่วนใหญ่จะเป็นโครงการร่วมทุนดำเนินการภายใต้บริษัท เสนา อันคิว ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท เสนา

กับบริษัท อันคิว เรียลตี้ จากประเทศญี่ปุ่น โดยปี 2562 จะมีการพัฒนาโปรเจกต์ในคอนเซ็ปต์ใหม่ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคเป็นกลุ่มเฉพาะมากขึ้น เช่น กลุ่มที่ใส่ใจสุขภาพ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2562 บริษัทเตรียมเปิดตัวโครงการนิช โมโน สุขุมวิท ปูเจ้า พื้นที่โครงการ 5 ไร่เศษ ขนาดห้องเริ่ม 33-51 ตารางเมตร มี 3 อาคาร รวม 572 ยูนิต ราคาขายเริ่มต้น 2 ล้านบาท กำหนดเปิดตัวในเดือน ม.ค. 2562 และจะเปิดขายทีละอาคาร โดยแบ่งขายลูกค้าต่างชาติสัดส่วน 20-30% ทั้งนี้โครงการเริ่มก่อสร้างแล้ว คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ปลายปี 2562 รวมทั้งจะเร่งขายสต็อกที่มีอยู่ในมือมูลค่ารวมราว 1,000 ล้านบาท

พร้อมกันนี้บริษัทมีแผนลงทุนเพื่อสร้างรายได้ระยะยาวไม่ว่าจะเป็นโรงแรมและออฟฟิศให้เช่า ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการศึกษาศลาคเพื่อเพิ่มพอร์ตรายได้จากอสังหาฯ เข้าเป็น 10% จากปัจจุบันอยู่ที่ 3-4%

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาฯ ในปี 2562 **เกษรา** กล่าวว่า แม้จะมีปัจจัยบวกจากการลงทุนเมกะโปรเจกต์ภาครัฐแต่เศรษฐกิจยังไม่ดีนัก ตลาดอสังหาฯ ยังมีความผันผวนจากผลกระทบเศรษฐกิจโลก

ขณะที่มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของทางธนาคารแห่งประเทศไทยจะทำให้ความสามารถและกำลังซื้อลดลง 10-20% แต่ตลาดจะเป็นกลุ่มเรียลตี้มาเนตมากขึ้น ดังนั้นดีเวลลอปเปอร์ต้องมีสายป่านการเงินที่หนาเพียงพอ อย่างไรก็ตามในส่วนของบริษัทตั้งเป้าการเติบโตของยอดขายในปี 2562 ไว้ที่ 10-20% ■

