

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากสร้างรายได้ด้วยการขายทำยอดเป็นก้อนใหญ่ๆ แล้ว ยังมีลักษณะการสร้างรายได้ประจำหมุนเวียนในรูปแบบลงทุน เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยในส่วนของบริษัท วัน ออร์จิน ในเครือบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ ได้วางมาสเตอร์แพลน 5 ปี (ปี 2561-2565) สำหรับการลงทุนไม่น้อยกว่า 2 หมื่นล้านบาท



เงินกำลังกลับมาโดยสะท้อนจากการจองห้องพักยังอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ต้นปีไปถึงช่วงตรุษจีน คาดว่าภาคการท่องเที่ยวปีนี้ยังโตได้ราว 5-7% ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจโรงแรมและภาคบริการที่เกี่ยวข้อง” กมลวรรณ กล่าว

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนจะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในปี 2563 โดยโปรเจกต์แล้วเกิน 1,500 ล้านบาท/โครงการ รวมถึงการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเพิ่มโอกาสในการระดมทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการขยายธุรกิจในระยะยาวทรัพย์สินจากการลงทุนดังกล่าวคาดว่าจะช่วยสร้างมูลค่าตลาดให้บริษัทประมาณ 3 หมื่นล้านบาท ขณะเดียวกันจะช่วยสร้างยอดขายรวมของทั้งกรุ๊ปในช่วงแผน 5 ปีนี้ที่ประมาณ 1 หมื่นล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทขึ้นแท่นเป็นท็อป 5 ในวงการธุรกิจโรงแรมและมิกซ์ยูส ■

# ‘วันออร์จิน’ปั้นมิกซ์ยูส พุด 10 โปรเจกต์รับปีหมู

ในปี 2562 บริษัทยังดำเนินการธุรกิจตามแผนที่จะสร้างรายได้หมุนเวียน (Recurring Income Business) เพื่อสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาวให้กับออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ โดยขณะนี้มีบริษัทมีที่ดินและรูปแบบพร้อมพัฒนาแล้วมูลค่ารวมกว่า 9,000 ล้านบาท ซึ่งปีนี้มีแผนลงทุนประมาณ 10 โปรเจกต์มูลค่าประมาณ 3,500 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นการเพิ่มจากจำนวนโปรเจกต์ที่มีการประกาศไว้ในปีที่แล้วเพียง 5 โปรเจกต์ โดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการร่วมทุนอย่างเช่น บริษัท โนมูระ เรียวเอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นต้น และยังมีบริษัทต่างชาติ เช่น เกาหลี สิงคโปร์ ที่ให้ความสนใจเพื่อร่วมทุนพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งประเภทธุรกิจที่จะลงทุนออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1.กลุ่มที่พักอาศัย เช่น ธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 2.กลุ่มสำนักงานให้เช่าและค้าปลีก 3.กลุ่มธุรกิจอาหาร โดยจะให้น้ำหนักกับกลุ่มธุรกิจธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 70% ส่วนอีก 2 กลุ่มที่เหลือรวมกัน 30%

อย่างไรก็ดี การแข่งขันในธุรกิจอสังหาฯ ยังสูง ดังนั้น บริษัทจะเน้นโมเดลการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดเล็กในทำเลที่เดินทางสะดวกเข้าถึงได้ง่าย อีกทั้งมีความโดดเด่นของโปรดัคส์เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ โดยพื้นที่การพัฒนาจะอยู่ราว 2-4 ไร่ เช่น โรงแรมขนาดห้องพัก

อยู่ที่ 200-300 ห้องพัก ฯลฯ ทั้งนี้ ตามแผน 5 ปี จะพัฒนาโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 15 แห่ง 4,000-5,000 ห้อง รองรับกลุ่มลูกค้าทั้งแบบองค์กรและที่เดินทางมาพักผ่อน อาคารสำนักงาน 5-6 หมื่นตารางเมตร (ตร.ม.) และพื้นที่ค้าปลีก 2 หมื่น ตร.ม. ด้วยงบการลงทุนไม่น้อยกว่า 2 หมื่นล้านบาท

ขณะที่เห็นว่าโครงการมิกซ์ยูสที่ทยอยมาออกมาใน 3 ปีข้างหน้า จะไม่ทำอาคารสำนักงานเกิดโอเวอร์ซัพพลาย เพราะความต้องการของผู้บริโภคยังมีอยู่มากและตอบโจทย์ได้มากกว่า ขณะที่ตลาดโรงแรมยังมีดีมานด์จากการเข้าพัก ซึ่งมาจากการภาคการท่องเที่ยว โดยมิกซ์ยูสจะสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันบนทำเลเดียวได้มากกว่าการพัฒนาโครงการรูปแบบเดียว

นอกจากนั้น ยังสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินทรัพย์ในอนาคตได้มากกว่าทำให้ผลตอบแทนการลงทุนมากกว่า 1-2 เท่าจากการลงทุนในรูปแบบเดียว ขณะที่โครงการมิกซ์ยูสจะมีอัตราการใช้จะเพิ่มขึ้นสวนกลางกับอาคารสำนักงานเดี่ยวที่อัตราค่าเช่าจะลดลง ทั้งนี้ หากผู้ประกอบการไม่ปรับตัวก็จะออกจากตลาดหรืออาจเห็นธุรกิจถูกเปลี่ยนมือ

สำหรับกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการของบริษัทจะเน้นเกาะทำเลกรุงเทพฯ และระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ขณะเดียวกันยังวางแผนเข้าไป

ลงทุนในเมืองท่องเที่ยวสำคัญ เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ อีกด้วย รูปแบบการพัฒนาเปิดกว้างทั้งการพัฒนาในลักษณะมิกซ์ยูส และการพัฒนาโครงการแต่ละประเภทแบบสแตนด์อโลน ขึ้นอยู่กับศักยภาพของทำเลและที่ดินแต่ละแปลง

ขณะเดียวกัน การจ้างเชนระดับโลกเข้ามาบริหารจะช่วยเพิ่มโอกาสการเข้าถึงลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ เนื่องจากแบรนด์เป็นที่รู้จักและยอมรับอยู่แล้วในระดับโลกโดยที่ผ่านมาได้เซ็นสัญญาและนำแบรนด์ของเครือโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล (ไอเอชจี) เข้ามาบริหารโรงแรม 3 แห่ง โดยสเตย์บริดจ์ สวิต แบนด์คือกทองหล่อ จะเปิดให้บริการในปลายปีนี้และจะรับรู้อย่างเต็มที่ในปี 2563 ที่เหลือจะทยอยเปิดให้บริการจนครบทั้ง 3 แห่ง ภายในปี 2564

“ภาคการท่องเที่ยวตลอด 10 ปี มีการเติบโตต่อเนื่องอาจได้รับผลกระทบบ้างจากการผันผวนทางเศรษฐกิจแต่ก็เพียงเล็กน้อย ซึ่งมูลค่าตลาดยังดีจากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นแม้หลายปีที่ผ่านมานักท่องเที่ยวจีนจะลดลงบ้าง แต่ก็ยังโตและได้นักท่องเที่ยวชาติอื่นๆ มาแทนเช่น ญี่ปุ่น อเมริกา ฯลฯ ซึ่งนักท่องเที่ยว



กมลวรรณ วิปจามร