

'อสังหา-ตระกูลดัง'ร่วมทุนแสนล้าน พลิก'โมเดลธุรกิจ'แก้เกมที่ดินแพง



ในยุคราคาที่ดินสูงลิ่ว ดอกเบี้ยแพง ตลาดหุ้นไม่ค้อย สมูทเหมือนเก่า ทำให้เทรนด์การลงทุนหรือจอยต์เวนเจอร์ (JV) ระหว่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยด้วยกันหรือบริษัทอสังหาริมทรัพย์จากต่างชาติ เริ่มมีให้เห็นมากยิ่งขึ้น ในวันที่อสังหาริมทรัพย์กำลังเผชิญความยากลำบาก จากหลากปัจจัย รวมถึงภาวะภัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเก็บ 100%

“สุรเชษฐ กองชีพ” กรรมการผู้จัดการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเอ็นเอ จำกัด กล่าวว่า การร่วมทุนระหว่างผู้ประกอบการไทย และผู้ประกอบการบริษัทต่างชาติในการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเป็นหนึ่งในรูปแบบการลงทุนที่เห็นมานานหลายปีต่อเนื่องกัน คิดเป็นมูลค่าการลงทุนสะสมมากกว่า 1 แสนล้านบาท ในช่วง 6-7 ปีที่ผ่านมา

โดยเฉพาะการร่วมทุนของผู้ประกอบการไทย และบริษัทจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นการร่วมทุนพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมหรืออสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นร่วมกัน และเป็นการขยายตลาดทั้งในฝั่งของกำลังซื้อและฝั่งของการลงทุนให้กว้างมากขึ้น อีกทั้งเป็นการลด

เงินลงทุนของทั้ง 2 ฝ่ายลง เพราะไม่ต้องลงทุนเองแบบ 100% ในโครงการ แม้ว่าจะต้องแบ่งผลกำไรกันก็ตาม

ล่าสุด ช่วงต้นปี 2567 มีการประกาศความร่วมมือกันระหว่าง บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) กับบริษัท นิปปอน สตีล โคเว เรียล เอสเตท จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยมีมูลค่าในการลงทุน 1,014 ล้านบาท

การร่วมทุนอีกรูปแบบอาจเห็นได้มากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา คือ การร่วมทุนของผู้ประกอบการไทย กับบริษัทไทยหรือร่วมทุนเจ้าของที่ดิน (แลนด์ลอร์ด) พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน โดยที่เป็นข่าวใหญ่ คือ การที่บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับทางบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทในเครือบีทีเอส กรุ๊ป พัฒนาโครงการร่วมกันกว่า 14 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 50,000 ล้านบาท เมื่อปี 2561

จากนั้น “ยู ซิตี้” ได้ร่วมทุนกับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อพัฒนาโครงการร่วมกันต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน ซึ่งยู ซิตี้อาจไม่ได้เป็นผู้ประกอบการที่เน้นพัฒนาโครงการ แต่เป็นผู้ประกอบการที่มีที่ดิน

ในพอร์ตจำนวนมากทั้งในกรุงเทพฯและต่างจังหวัด ซึ่งที่ผ่านมาที่ดินออกมาร่วมทุนกับผู้ประกอบการทั้ง 2 รายแล้วหลายโครงการ และเชื่อยังมีอีกไม่น้อยที่รอการพัฒนาในอนาคต

ด้านบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับบริษัท โอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกันที่หัวหิน คิดเป็นมูลค่าในการพัฒนาโครงการร่วมกันแต่ละหลัก 10,000 ล้านบาท

ขณะที่บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีร่วมทุนกับผู้ประกอบการต่างชาติหลายราย อาทิ โนมูเร เรียดเอสเตท, โซเทคซี เรียด เอสเตท เป็นต้น ยังร่วมทุนกับแลนด์รอร์ดเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและคอมมูนิตีมอลล์ร่วมกัน เช่น ในปี 2564 ร่วมทุนกับบริษัท บุญภา 2020 จำกัด พัฒนาโครงการมิกซ์ยูส มูลค่ากว่า 4,000 ล้านบาท ที่บางนา ต่อมาปี 2565 บริษัท วันออริจิ้น จำกัด (มหาชน) บริษัทในเครือได้ร่วมทุนกับบริษัท แอสเซท บลูม จำกัด พัฒนาคอมมูนิตีมอลล์ร่วมกันบนถนนแจ้งวัฒนะ

ในปี 2566 ยังจัดตั้งบริษัทเพื่อร่วมทุนกับบริษัท เอ เซียน เวลเนส เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทในเครือบริษัท เอเซียน ซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการร่วมกันใน 2 ท่าเล คือ เขาใหญ่และศรีราชา มูลค่า 1,400 ล้านบาท ด้านบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) อีกหนึ่งบริษัทในเครือได้ร่วมทุนกับบริษัท เกษมบัณฑิต จำกัด เจ้าของที่ดิน 34 ไร่ พัฒนาโครงการบ้านจัดสรร มูลค่ากว่า 1,500 ล้านบาท

“สุรเชษฐ” กล่าวว่า การเข้าซื้อหุ้นหรือกิจการของบริษัทที่มีขนาดเล็กกว่าหรือมีความชำนาญในบางทำเลมากกว่าก็เป็นอีกหนึ่งรูปแบบที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ใช้กัน เช่น ปี 2566 บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อกิจการของบริษัท ร่มโพธิ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความชำนาญและชื่อเสียงในภูเก็ต โดยแอสเซทไวส์สามารถต่อยอดและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในภูเก็ตได้ทันที ขณะที่แอสเซทไวส์เอง ยังร่วมทุนกับบริษัท โบทานิก้า ลักซูรีภูเก็ต จำกัด จัดตั้งบริษัทเพื่อพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศหรือวิลล่าที่ภูเก็ตมูลค่ากว่า 1 หมื่นล้านบาทอีกด้วย

ฝั่งบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อปี 2564 เข้าซื้อหุ้นเพื่อครอบครองกิจการ 2 บริษัท คือ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ

บริษัท ภัทรนันท์ แอสเซท จำกัด ซึ่งมีผลให้เสนาได้ที่ดินเข้ามาครอบครองหลายแปลง และเริ่มมีการพัฒนาจนถึงเปิดขายหลายโครงการแล้ว อีกทั้งยังเข้าซื้อโครงการที่สร้างไม่เสร็จอีก 2-3 โครงการ เพื่อนำมาพัฒนาต่อยอดจนแล้วเสร็จ

“สุรเชษฐ” กล่าวว่า การร่วมทุนในรูปแบบต่างๆ นอกจากจะเป็นการร่วมทุนกันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ ยังมีการร่วมทุนระหว่างบริษัทขนาดกลางกับเจ้าของที่ดินด้วย เช่น บริษัท ฮาบีแททกรุ๊ป จำกัด ร่วมทุนกับเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการพูลวิลล่าที่พญาเมรุมูลค่ากว่า 1,700 ล้านบาท

ย้อนไปเมื่อปี 2559 บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท นายณ์ เอสเตท จำกัด ร่วมทุนกับบริษัท ลีวดล จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินกว่า 6 ไร่ บนถนนสีลม พัฒนาโครงการมิกซ์ยูส มูลค่ากว่า 16,000 ล้านบาท มีอาคารสำนักงานและร้านค้าเชิงพาณิชย์ ขณะที่ “นายณ์ เอสเตท” ยังร่วมกับบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานร่วมกันบนถนนพระราม 4 มูลค่ากว่า 3,900 ล้านบาท

โครงการ “ไอคอนสยาม” นับเป็นการร่วมทุนขนาดใหญ่ระหว่างบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด, เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) เพื่อพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส มูลค่ากว่า 50,000 ล้านบาท

ต่อมาปี 2563 มีการร่วมทุนของผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ร่วมกัน นั่นคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และกลุ่มดุสิตธานี ร่วมกันพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส บนที่ดินเช่าหัวมุมถนนสีลมตัดถนนพระรามที่ 4 ชื่อโครงการ “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” ด้วยมูลค่าโครงการสูงถึง 4.6 หมื่นล้านบาท

แต่ที่เป็นการร่วมทุนของผู้ประกอบการไทยด้วยกันเป็นดีลใหญ่และสร้างความฮือฮามากที่สุดเมื่อต้นปี 2567 คือ การประกาศร่วมทุนของออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้และบริษัท พฤกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการร่วมกัน 3 โครงการ ย่านไพบร้อมแคว้น มีมิกซ์ยูส คอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยว มูลค่า 8,780 ล้านบาท เพื่อใช้จุดแข็งของแต่ละฝ่ายร่วมกันพัฒนาโครงการ ซึ่งการร่วมทุนครั้งนี้ยังน่าจับตาว่าจะมีโครงการอื่นๆ ตามมาอีกหรือไม่ในอนาคต

“สุรเชษฐ” กล่าวย้ำว่า รูปแบบการร่วมทุนกันระหว่างผู้ประกอบการไทย และบริษัทไทยหรือเจ้าของที่ดิน ยังคงมีการเจรจาอยู่อีกหลายคู่เจรจา และมีความเป็นไปได้ที่จะ

เปิดเผยออกมาภายในปี 2567 โดยอาจจะมีทั้งการร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน หรือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ กลาง เล็ก รวมไปถึงการร่วมทุนระหว่างผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง

และในบางทำเลอาจจะมีการร่วมทุนกันเอง เพื่อเพิ่มศักยภาพ และส่งเสริมซึ่งกันและกัน อีกทั้งยังเป็นการจับมือกันเพื่อรับมือผู้ประกอบการรายใหญ่ที่อาจจะเข้ามาในทำเลนั้นๆ อีกทั้งการร่วมมือหรือร่วมทุนกัน ยังเป็นการลดต้นทุนในการพัฒนา และการลดความเสี่ยงหรือการแบกรับภาระต่างๆ อีกด้วย

สอดคล้องกับ “ธีรเดช เกิดสง่าวงศ์” ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปี 2567 เปิด 20 โครงการ มูลค่า 17,000 ล้านบาท ในปีนี้เป็นการร่วมทุน 16 โครงการ ทั้งด้านเงินลงทุน และร่วมทุนบนที่ดิน กับแลนด์ลอร์ดต่างจังหวัดจะช่วยให้บริษัทประหยัดเงินลงทุน ไม่ต้องลงทุน 100% ซึ่งได้เริ่มโมเดลนี้ตั้งแต่ปี 2566 จนมีที่ดินในมือรอพัฒนาจำนวนหนึ่งแล้ว

ทั้งหมดนี้เป็นแค่กลุ่มหนึ่งที่มีการพลิกตัวหลังมาตรการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเก็บ 100%