SANSIRI News Clippings	Headline	แสนสิริรับลูกมาตรการรัฐ ส่ง on top ลดเพิ่ม
	Media Title	ตลาดวิเคราะห์
	Date	9 พฤศจิกายน 2558

'ภาคเอกชน'ขานรับมาตรการรัฐ

ระดมแคมเปญเสริมเรียกกำลังซื้อ

"ภาคเอกชน" เชื่อมาตรการรัฐหนุนอสังหาฯ โต! "เพอร์เฟค" ขนสต๊อก 10,000 ล้านบาท รับมาตรการรัฐ พร้อมจับมือ 4 แบงก์ใหญ่จัดแคมเปญพิเศษ ดอกเบี้ย 3% คงที่นาน 30 เดือน ตั้งเป้ายอดขายไตรมาสสุดท้ายกว่า 6,000 ล้านบาท ด้าน "แสนสิริ" รับลูกมาตรการรัฐ ส่ง on top ส่วนลดเพิ่มจากแคมเปญ "NOW OR NEVER" ตอบรับมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ระบุมีที่อยู่อาศัยพร้อมโอน มูลค่ารวม 9,000 ล้านบาท ก่อนมาตรการรัฐหมด คาดนโยบายใหม่ดันตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 4 ขยายตัว

หลังจากภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ที่ประกาศออกมาประกอบด้วย การผ่อนปรนหลักเกณฑ์อนุมัติสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สำหรับผู้มีรายได้ไม่ถึง 30,000 บาทต่อเดือน โดยตั้งเป้าปล่อยสินเชื่อรวม 10,000 ล้านบาท การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับผู้ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนข้างหน้า

อีกทั้งยังมีสิทธิลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรกมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท สามารถนำมูลค่า 20% ของราคาบ้านมาลดหย่อนภาษีเป็นระยะเวลา 5 ปี ภายใต้เงื่อนไขว่า การโอนกรรมสิทธิ์ต้องเกิดก่อนสิ้นปี 2559 และผู้ซื้อจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นระยะเวลา 5 ปี

จากมาตรการดังกล่าวถือเป็นการช่วยเหลือผู้ประกอบการรายย่อยในเรื่องของกระตุ้นการโอน ธ.ก.ส.

รวมทั้งช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านที่มีรายได้ต่ำ และลดความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะบ้าน และที่ดิน และคอนโดมิเนียมที่มีโครงการที่กำลังจะเสร็จเป็นจำนวนมากในช่วงปี 2558-2559 นอกจากนี้หลาย ๆ ผู้ประกอบการเชื่อมั่นว่าจากมาตรการของภาครัฐจะช่วยกระตุ้นตลาดท้ายปีให้มีความคึกคัก พร้อมอัดแคมเปญ เพื่อปลุกกำลังซื้อ

ขนสต๊อกหมื่นล้านรับมาตรการ เชื่ออสังหาฯโค้งสุดท้ายเติบโต!

นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) หรือ PF เปิดเผยว่า จากการที่รัฐบาลออกมาตรการอสังหาริมทรัพย์ทั้งลดภาษีและด้านสินเชื่อถือว่าเป็นเรื่องดีมาก ซึ่งมาตรการในครั้งนี้ไม่กำหนดเพดานราคาบ้านที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการ จะช่วยให้ตลาดอสังหาฯ เติบโตขึ้นมาก

ส่วนมาตรการด้านการเงินที่ช่วยให้ประชาชนสามารถเข้าถึงสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ทำให้ผู้กู้สามารถกู้เงินได้เพิ่มขึ้น ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) วงเงินสินเชื่อเบื้องต้น 10,000 ล้านบาท โดยผู้ที่มีรายได้ 30,000 บาท สามารถกู้ได้ถึง 3 ล้านบาท จากเดิมกู้ได้เพียง 1.8 ล้านบาท, ผู้ที่มีรายได้ 20,000 บาท/เดือน สามารถกู้ได้ 2 ล้านบาท จากเดิม 1.2 ล้านบาท ส่วนรายได้ 10,000 บาท/เดือน สามารถกู้ได้ 1 ล้านบาท จากเดิมเพียง 6 แสนบาท ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มลูกค้าที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อเนื่องจากวงเงินกู้ไม่ถึงราคาบ้านที่จะซื้อ ก็จะสามารถซื้อบ้านได้

อย่างไรก็ดี คาดว่าลูกค้ากลุ่มนี้มีเกือบ 50% ของลูกค้าที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อทั้งหมด โดยหลังจากนี้บริษัทจะติดต่อกลุ่มลูกค้าที่เคยจองซื้อบ้านไว้แล้ววงเงินกู้ไม่ถึงให้กลับมาซื้ออีกครั้ง

ทั้งนี้มาตรการที่ออกมาดังกล่าวจะช่วยระบายสต็อกสินค้าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างก่อสร้างกำหนดแล้วเสร็จภายใน 6 เดือนของผู้ประกอบการออกไปได้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทที่ถือเป็นกลุ่มใหญ่ของตลาดและมีสินค้าเหลือขายในตลาดมากที่สุด สำหรับเพอร์เฟคมีสต็อกสินค้าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 6 เดือนหลังจากนี้ราว 10,000 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้าน 6,000 ล้านบาท อีก 4,000 ล้านบาทเป็นคอนโดมิเนียม

นอกจากมาตรการสนับสนุนทางภาครัฐแล้ว บริษัทยังได้จัดแคมเปญพิเศษ ด้วยการให้สิทธิพิเศษทางการเงินให้กับผู้ซื้อบ้านและทาวน์เฮ้าส์ทุกโครงการของบริษัท รวม 30 โครงการ ด้วยอัตราดอกเบี้ยพิเศษ 3% คงที่นาน 30 เดือน โดยความร่วมมือของ 4 สถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ออมสิน ธนชาติ และยูโอบี

อีกทั้งเพื่อให้ผู้ซื้อบ้านประหยัดค่าใช้จ่าย โดยจ่ายน้อยกว่าปกติเมื่อเทียบกับจำนวนเงินที่จะต้องผ่อนชำระด้วยอัตราดอกเบี้ยมาตรฐาน 5 - 6% โดยลูกค้าไม่ต้องกังวลกับการเปลี่ยน แปลงของอัตราดอกเบี้ย ตลอดระยะเวลา 30 เดือน นอกจากนี้ยังจะมี Cash Back ให้กับลูกค้าเพิ่มเติมด้วย โดยแคมเปญดังกล่าวถึงวันที่ 1 พฤศจิกายนนี้เท่านั้น

"เมื่อบวกกับมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาฯของภาครัฐ เชื่อมั่นว่าจะมีผลในการผลักดันยอดขายของบริษัทในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ได้ถึง 6,000 ล้านบาท ตามที่วางเอาไว้ โดยในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมาบริษัทมียอดขายแล้วกว่า 8,000 ล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อีกทั้งยังเปราะบางจากปัญหาต่าง ๆ แต่ภายหลังที่รัฐบาลออกมาตรการช่วยเหลือธุรกิจเอสเอ็มอี ได้สร้างความเชื่อมั่นให้แก่เอกชนและประชาชนได้มากขึ้น และที่ดีมากคือมาตรการช่วยภาคอสังหาฯ"

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ปรับลดเป้าหมายยอดขายลดเหลือ 13,500 ล้านบาท จากเดิม 15,500 ล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมาชะลอตัวอย่างมาก นอกจากนี้บริษัทยังได้เลื่อนเปิดโครงการใหม่อีก 10 โครงการมูลค่าราว 10,000 ล้านบาท ตามภาวะเศรษฐกิจ แบ่งเป็นคอนโดฯ 3 โครงการและบ้านแนวราบ 7 โครงการ โดยเลื่อนไปเปิดในปีหน้าแทน ส่งผลให้ปีนี้บริษัทเปิดตัวโครงการใหม่เพียง 14 โครงการ มูลค่าราว 20,000 ล้านบาท จากแผนเดิมที่กำหนดเปิด 24 โครงการมูลค่ารวม 30,000 ล้านบาท ซึ่งช่วงที่เหลือของปีนี้บริษัทจะไม่มีการเปิดโครงการใหม่

"การที่เลื่อนเปิดโครงการแนวราบออกไปมากนั้นเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เราได้ปรับลดเป้ารายได้ไปด้วย เพราะแนวราบนั้นสามารถขายแล้วโอนได้ทันที ส่วนงบซื้อที่ดินที่ตั้งไว้ประมาณ 2,000 ล้านบาทนั้น ขณะนี้ยังไม่ได้ใช้ เพราะหลังจากการเลื่อนเปิดโครงการออกไป ก็ยังไม่จำเป็นต้องซื้อที่ดินมาเก็บไว้" นายวงศกรณ์ กล่าว

'แสนสิริ'รับลูกมาตรการรัฐ ส่ง on top ลดเพิ่มจากแคมเปญ

ด้านนายวันจักร์ บุรณศิริ ประธานผู้บริหารฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) หรือ SIRI เปิดเผยว่า ภายหลังจากที่ภาครัฐบาล โดยกระทรวงการคลังมีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากเดิม 2% และค่าธรรมเนียมการจดจำนองจากเดิม 1% เหลือ 0.01% ในระยะเวลา 6 เดือน และให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรกสามารถลดหย่อนภาษีเงินได้สำหรับการซื้อบ้านที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท โดยการนำ 20% ของวงเงินซื้อบ้านนำไปหักลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดาได้ในช่วง 5 ปีภาษี

รวมถึงให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ ธอส. ปล่อยเงินกู้ผ่อนปรนในวงเงิน 10,000 ล้านบาทภายใน 1 ปี โดยผ่านความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี และจะมีผลบังคับใช้ ในวันที่ 19 ตุลาคมนี้เป็นวันแรก ซึ่งนับว่าเป็นนโยบายที่จะช่วยสนับสนุนให้ประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น รวมถึงน่าจะส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ช่วงที่เหลือของปีนี้ไปจนถึงในไตรมาสแรกของปีหน้ามีการอัตราการเติบโตที่สูงขึ้น

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตอบรับมาตรการของภาครัฐดังกล่าว แสนสิริได้มอบส่วนลดเพิ่มเติมจากแคมเปญ "NOW OR NEVER" ที่อยู่ระหว่างการจัดแคมปญให้แก่ลูกค้า โดยมอบเป็นส่วนลด on top จากที่บริษัทได้รับการลดค่าธรรมเนียมโอนในส่วนที่ต้องจ่ายฝ่ายละครึ่งกับลูกค้า นำมาเป็นส่วนลดเพิ่มเติมมอบคืนให้แก่ลูกค้าไปทันที ซึ่งลูกค้าจะได้รับสิทธิพิเศษนี้ จากโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมโอนของแสนสิริ ที่มีให้เลือกกว่า 62 โครงการทั่วประเทศ ในระดับราคาตั้งแต่ 1.5 – 40 ล้านบาท

นอกเหนือจากโปรโมชั่น NOW OR NEVER ภายใต้คอนเซ็ปต์ "แซ่บ เผ็ด ร้อน กับยูนิตสุดฮอต" รวบรวมโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมอยู่ทุกประเภท ทั้งบ้านเดี่ยวครอบคลุมแบรนด์ นาราสิริ เศรษฐสิริ บุราสิริ สราญสิริ ฮาบิเทีย และคณาสิริ ทาวน์เฮ้าส์แบรนด์ทาวน์ อเวนิว ฮาบิทาวน์ เมททาวน์ วี วิลเลจ และ บีอเวนิว รวมถึงคอนโดมิเนียมแบรนด์ต่าง ๆ พร้อมข้อเสนอพิเศษ ซึ่งที่ผ่านมาได้รับการตอบรับโดยจะเริ่มมอบส่วนลดพิเศษตั้งแต่วันนี้จนถึง 30 พฤศจิกายน 2558 นอกจากนี้บริษัทยังได้เตรียมแคมเปญต่อจาก NOW OR NEVER เพื่อตอบรับมาตรการรัฐอย่างต่อเนื่อง ส่วนจะเป็นแคมเปญใดนั้นต้องติดตาม

ปัจจุบันแสนสิริมีโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมโอนที่ครอบคลุมทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด เช่น คอนโดมิเนียมในโครงการเดอะ เบส พาร์คอีสต์ สุขุมวิท 77, ดีคอนโด แคมปัส รีสอร์ท บางแสน, ดีคอนโด โคโค่ สุราษฎร์ธานี, เดอะ เดค ป่าตอง ภูเก็ต และบ้านไม้ขาว ภูเก็ต เป็นต้น

ขณะที่บ้านเดี่ยวจะเป็นโครงการ ฮาบิเทีย เกาะแก้ว ภูเก็ต, ฮาบิเทีย บอนด์ ราชพฤกษ์, คณาสิริ วงแหวน พระราม 5, คณาสิริ ศาลายา, สราญสิริ ติวานนท์ แจ้งวัฒนะ, บุราสิริ ท่าข้าม พระราม 2, เศรษฐสิริ อ่อนนุช ศรีนครินทร์ และ นาราสิริ บางนา รวมถึงทาวน์เฮ้าส์ในโครงการวี วิลเลจ, เมท ทาวน์ บางนา, ฮาบิทาวน์ เกาะแก้ว ภูเก็ต, ฮาบิทาวน์ เนสต์ ท่าข้าม พระราม 2 และทาวน์พลัส ประชาอุทิศ เป็นต้น

โดยคาดว่ากลุ่มลูกค้าที่จะได้รับประโยชน์ สูงสุดจากมาตรการดังกล่าว คือ กลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมโอนในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท สำหรับการซื้อบ้านหลังแรก เพราะนอกจากจะได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองจากเดิมที่ 2% และ 1% ตามลำดับ ลดลงเหลือ 0.01% นอกจากนี้ยังสามารถลดหย่อนภาษีเงินได้สำหรับการซื้อบ้านที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท สำหรับการซื้อบ้านหลังแรก โดยการนำ 20% ของวงเงินซื้อบ้านนำไปหักลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดาได้ในช่วง 5 ปีภาษีอีกด้วย

ในปัจจุบันแสนสิริมีสัดส่วนที่อยู่อาศัยพร้อมโอนในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทอยู่ประมาณ 35% ของมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมโอนที่มีอยู่ในขณะนี้ประมาณ 9,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าผลจากมาตรการรัฐรวมทั้งการมอบส่วนลดจากการจัดแคมเปญเพื่อตอบรับมาตรการจะทำให้บริษัทมียอดโอนที่อยู่อาศัยหรือรายได้ในปีนี้ประมาณ 35,000 ล้านบาทได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

"การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากเดิมที่ 2% เหลือ 0.01% ซึ่งปกติผู้ซื้อบ้านจะต้องจ่าย 1% และผู้ประกอบการออก 1% จะส่งผลให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้นและทำให้ผู้ประกอบการมีกำไรเฉลี่ยเพิ่ม แต่แสนสิริให้ความสำคัญกับการสนับสนุนให้ผู้ซื้อได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามมาตรการรัฐจึงนำข้อดีสำหรับผู้ประกอบการ ส่วนนั้นนำมาเป็นส่วนลดเพิ่มเติมให้แก่ลูกค้าของแสนสิริ ซึ่งมีที่อยู่อาศัยพร้อมโอนให้แก่ลูกค้าเลือกสรรครอบคลุม 62 โครงการพร้อมอยู่ทั่วประเทศ"