



10 AUG, 2020

Changing point of horizontal port

Thansettakij, Thailand

Page 1 of 2

ราคาที่ดิน-ผู้ซื้อ จุดเปลี่ยน พอร์ตแนวราบ

แสนสิริ ชี้ ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะไม่ปกติ ปรับเกมรุก ส่งแบรนด์ "อานาสิริ" ตีตลาด 2-6 ล้าน ปั้นยอดขายตามเป้า รั้งยุคผู้ซื้อเป็นใหญ่ ดันหนีต้นทุนราคาที่ดินสูง

ราคาซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ท่ามกลางความไม่มั่นใจต่อสถานะเศรษฐกิจไทยขาลง และรายได้ที่อาจได้รับลดลง หลังวิกฤติโควิด-19 ของผู้ซื้อกำลังกลายเป็นโจทย์ท้าทายสำคัญของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แม้แต่กับรายใหญ่ของตลาด อย่างบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เมื่อยอดขาย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ อย่างถล่มทลาย จากแคมเปญหนัก โปรโมชัน

**พบราคาที่ดิน
ยังปรับขึ้นสูง 5-10%
กลายเป็นอุปสรรค
ต่อการเลือกลงเช็กเมนต์
ของโครงการ**

แรง ทั้งโปรลีนปริ๊ด (ราคาพิเศษ 55 โครงการ), โปรผ่อนให้ 24 เดือน และโปรลดแรง (ลดสูง 5 ล้าน หรือ จ่าย 0 บาทนาน 24 เดือน) ตลอดการกระตุ้นตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2563 สุดครึ่งหลังของปี รวมยอดขาย 7 เดือน 2.4 หมื่นล้านบาท เป็น 70% ของเป้าหมายทั้งปีนั้น เป็นตัวสะท้อนได้อย่างดีว่า ขณะนี้ตลาดยังมีดีมานด์อยู่มาก แต่จะตอบรับเมื่อมีตัวเลือก ที่กำหนดราคาได้เอง และอยู่ในระดับที่เข้าถึงได้ อีกนัยยังถือเป็นจุดเปลี่ยนกลยุทธ์ของแสนสิริ ในการเปิดตัวโครงการใหม่ ที่นอกจากต้องเป็นไปอย่างรัดกุม ไม่เพิ่มต้นทุนให้ตนเอง และการะมัดมัดแล้ว การประเมินกลุ่มผู้ซื้อเสียใหม่ ย่อมถอยเก่า รุกใหม่ ก็เป็นเรื่องที่มองข้ามไม่ได้ ทำให้แผนเตรียมเปิดโครงการใหม่จำนวน 12 โครงการ มูลค่ารวม 1.69 หมื่น



10 AUG, 2020

Changing point of horizontal port

Thansettakij, Thailand

Page 2 of 2

ข่าวต่อ ราคาที่ดิน

ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและมิกซ์โปรดักต์ 10 โครงการ มูลค่า 1.17 หมื่นล้านบาท และ คอนโดมิเนียมอีก 2 โครงการ มูลค่า 2.6 พันล้านบาทนั้น นำหนักสำคัญจึงถูกเทไปสู่โปรดักต์แนวราบ ที่ตลาดผู้ซื้อเรียลตี้มานานดีให้การตอบรับดีกว่าผ่าน 7 เดือนที่ผ่านมา บริษัทสามารถสร้างยอดขายได้มากถึง 1.54 หมื่นล้านบาท (เป้าหมายทั้งปี 1.9 หมื่นล้านบาท) โดยเฉพาะการเดินทางเปิดโครงการใหม่ เจาะกลุ่มลูกค้ากลุ่มคนรุ่นใหม่ กลุ่มใหญ่ของตลาด (บ้านหลังแรก) ด้วยโครงการมิกซ์โปรดักต์ภายใต้แบรนด์ “อณาสิริ” ครอบคลุมบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม เซกเมนต์ราคา 2-5 ล้านบาท นำร่องการเปิดตัว ถึง 5 โครงการ มูลค่า 5.6 พันล้านบาท ควบคู่กับการพยายามรักษาความเป็นผู้นำในแบรนด์ระดับบน อย่าง บูราสิริ และ เศรษฐสิริ ที่เปิดโครงการใหม่แล้วอย่างน้อย 2 โครงการในปีนี้อยู่ภายใต้เป้าหมายเบอร์ 1 ในตลาดบ้านเดี่ยว และ Top3 ในตลาดทาวน์โฮม ภายในระยะ 3 ปี ก็ถือเป็นการเดินหมากในเกมที่น่าจับตาไม่น้อยสำหรับในมุมคู่แข่ง

โดยนายอานัติ กิตติกุลเมธี รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการแนวราบ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า โครงการมิกซ์โปรดักต์แบรนด์ “อณาสิริ” ที่จะถูกเติมเข้ามาในพอร์ตโปรดักต์แนวราบปีนี้ รวม 5 โครงการนั้น เป็นการนำบริษัทเข้ารุก ตลาดแนวราบมากขึ้น ซึ่งต่อย้ำถึงการตอบรับของกลุ่มลูกค้าได้อย่างดี ผ่านยอดจองสูงถึง 50% (เฟสแรก) ในการเปิดขายโครงการแรก “อณาสิริ ป่าดลอก-ภูเก็ต” แบบ Pre - launch ในช่วงก่อนหน้า เปรียบเป็น Safe โชน ที่ควบคุมได้ตั้งแต่ต้นทุนการพัฒนา, สต็อกที่ดูดซับได้เร็ว และมียอดโอนฯ รายได้ หมุนกลับมาได้ในเวลารวดเร็ว



“มิกซ์โปรดักต์เป็นโครงการขนาดใหญ่ ครอบคลุม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ตอบโจทย์ลูกค้าได้ทุกกลุ่มเป็นอีกข้อดี แต่ในสภาวะที่ตลาดไม่ปกติ รูปแบบการลงทุนจึงต้องระมัดระวัง โดยแนวราบเสี่ยงต่ำ สต็อกเดิมได้เรื่อย เพราะสร้างเสร็จก็โอนฯได้ทันที มีรายได้หมุนต่อเดือน 3 พันล้านบาท”

ราคาที่ดินเปล่งก่อนการพัฒนา ซึ่งถือเป็นสัดส่วนต้นทุนก้อนใหญ่ของดีเวลลอปเปอร์ ก็เป็นอีกเหตุผลสำคัญในการปรับกลยุทธ์พัฒนาโครงการแนวราบของแอสสิริ โดยนายอานัติ กล่าวเพิ่มเติมว่า ที่ผ่านมา การหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเป็นไปด้วยความยาก พบราคาที่ดินยังปรับขึ้นสูง 5-10% กลายเป็นอุปสรรคต่อการเลือกทำเลเซกเมนต์ของโครงการ เช่น ที่ดินต่อตารางวาที่ได้มา มีราคาสูงเกิน 6 หมื่นบาท การขึ้นโครงการ ต้องตั้งราคาขายสูง 40-50 ล้านบาทต่อหลัง ถึงจะคุ้มค่า และคงไม่ใช่เรื่องง่ายในเวลานี้ หากทำเลไม่สอดคล้อง โมเดลของแบรนด์ “อณาสิริ” จึงจะกว้างในแค่นั้นที่ดินขนาดใหญ่ เริ่มตั้งแต่ 30 ไร่ขึ้นไป การพัฒนาไม่ต่ำกว่า 200 ยูนิต และมีต้นทุนที่ดินราคาไม่เกิน 3-4 ล้านบาทต่อไร่ เพื่อเป็นประโยชน์ทั้งบริษัทเอง และกลุ่มผู้ซื้อ ผ่านต้นทุนโครงการใหญ่ ตัวหารน้อยลง แต่ผู้ซื้อได้ส่วนกลางที่ดีเหมือนเดิม เป็นต้น

ทั้งนี้ ในไตรมาสสุดท้ายของปี บริษัทเตรียมเปิดแบรนด์ อณาสิริ 4 โครงการใหม่ในพื้นที่กทม. ได้แก่ อณาสิริ ชัยพฤกษ์-วงแหวน, อณาสิริ กรุงเทพฯ-ปทุมธานี, อณาสิริ รังสิต-คลองสอง และ อณาสิริ บางนา ●