

# แสนสิริลดความเสี่ยงหมุนเงินเร็ว ลุยคอนโดราคาถูกรับกำลังซื้อหด

แสนสิริ วางแผนปี 2564 เปิด 24 โครงการใหม่ มูลค่า 2.6 หมื่นล้านบาท จับเรียลตี้มาด์กรุงเทพฯ และปริมณฑล ชูไฮไลต์ คอนโดมีเนียมราคาต่ำ รองรับกำลังซื้อหดตัว พลิกเกมมุ่งโปรเจกต์ขนาดเล็ก หมุนเงินเร็ว ลดความเสี่ยง ตั้งเป้ายอดขาย 2.6 หมื่นล้านบาท ยอดโอน 2.7 หมื่นล้านบาท

นายเศรษฐา ทวีสิน กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ตลาดมีความไม่แน่นอนสูง สถานการณ์โควิดรอบใหม่ยังมีความน่าเป็นห่วง ตราบใดที่ยังมีการแพร่ระบาดทำให้เกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ รัฐบาลควบคุมสถานการณ์โดยการล็อกดาวน์เป็นระยะ และแม้จะมีวัคซีนเข้ามาเป็นความหวังแต่กำลังซื้อยังคงไม่กลับมาภายใน 12-18 เดือนข้างหน้า ทิศทางอสังหาฯ ล้อไปกับภาวะเศรษฐกิจ เป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยสายป่านยาว ฉะนั้นอสังหาฯ ขนาดกลาง เล็ก เหนือไม่ว่าจะเป็นเรื่องของแบรนด์ การเข้าถึงแหล่งเงินทุน บริการหลังการขายที่ต่อยกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งขณะนี้รายใหญ่ลงมาสู่ทุกตลาด อาจได้เห็นโครงการของรายกลางและเล็กออกมาขาย รวมถึงที่ดินเปล่า

“ปีนี้ยังคงเป็นปีของความหวังไม่ใช่แค่แสนสิริแต่เป็นความหวังลูกค้า สังคมและคนไทยทุกคนในการมีบ้าน การเสริมความแข็งแกร่งของแสนสิริ และความหวังในการคืนรอยยิ้มให้กับครอบครัวแสนสิริ และสังคมไทยให้ผ่านปีนี้อย่างแข็งแกร่งไปด้วยกัน หวังว่าโควิดจะจบเร็ว มีมาตรการรัฐออกมาช่วยกระตุ้นกำลังซื้อ และแสนสิริตอบโจทย์ความหวังในการมีบ้านด้วยการพัฒนาโครงการใหม่ในระดับราคาที่เข้าถึงง่าย ด้วยสินค้าที่หลากหลาย ครอบคลุมทำเลกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อเพิ่มโอกาสการมีบ้านหลังแรก ภายใต้แบรนด์ สิริเพลส, อดาสสิริ, สราญสิริ และ บุราสิริ โดยไฮไลต์สำคัญจะมีการเปิดตัวแบรนด์ใหม่ เริ่มจากคอนโดมีเนียม 4 โครงการในกลุ่มราคาขอมเยา (Affordable) ราคาต่ำ (Mass) จับกลุ่มวัยเก๋ เจนเนอเรชั่น อายุ 18-30 ปี ในย่านรัชดาฯ เกษตรฯ รามคำแหง และบางนาราคาเริ่มต้นกว่า 1 ล้านบาทจนถึง 2 ล้านบาทบาท เป็นครั้งแรกในรอบ 10 ปี เพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งตลาดจากคู่แข่ง จากเดิมเราทำตลาดตั้งราคา 1 ล้านบาทขึ้นไป 100 ล้านบาท หันมาโฟกัสตลาดแมสด้วยการทำราคาขายลดลง เชื่อว่าขายได้แน่นอน แม้จะมีความเสี่ยงในการถูกปฏิเสธสินเชื่อ”

ปัจจุบันบริษัทมีเงินหมุนเวียน 15,000 ล้านบาท พร้อมโฟกัส

กลยุทธ์ “Speed to Market” ด้วยการเปิดตัวโครงการขนาดเล็ก ลงจากเดิมที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ โดยกระจายไปทั่วทุกทำเล ซึ่งจะทำให้มีเงินหมุนกลับมาได้เร็วขึ้น ลดความเสี่ยง และหากโควิดคลี่คลายกำลังซื้อต่างชาติกลับมาปลายปีนี้จะมียอดขายและโอนเข้ามาอย่างต่อเนื่อง แต่ปีนี้ต้องระวังเรื่องกระแสเงินสด ไม่เปิดตัวอย่าง aggressive เพื่อรักษาระดับหนี้สิน ที่สามารถควบคุมได้ ในภาวะเช่นนี้อาจมีผู้ประกอบการรายกลางและเล็ก นำโครงการ หรือ ที่ดินออกมาขาย ถือเป็นโอกาสที่แสนสิริจะเลือกซื้อสินทรัพย์

ส่วนปี 2564 บริษัทวางเป้าหมายพัฒนา 24 โครงการใหม่ รวมมูลค่า 26,000 ล้านบาท เป็นบ้านเดี่ยว 7 โครงการ มูลค่า 12,300 ล้านบาท ทาวน์โฮมและมิคซ์โปรเจกต์ 12 โครงการ มูลค่า 9,600 ล้านบาท คอนโด 5 โครงการ มูลค่า 4,100 ล้านบาท ในเซกเมนต์ ราคาขอมเยา และ ราคาระดับกลาง เป็นหลัก เพื่อให้แสนสิริเป็นแบรนด์ที่เข้าถึงง่าย และให้ทุกคนได้มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านหลังแรก นอกจากนี้จะขยายฐานลูกค้าในเซกเมนต์ลักซ์วรีด้วยสินค้าใหม่ ทั้งทาวน์โฮมและบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ภายใต้แบรนด์ใหม่

นายเศรษฐา กล่าวเพิ่มเติมว่า การกระตุ้นภาคอสังหาฯ ของรัฐบาล ส่วนแรกอาจเป็นมาตรการกระตุ้นโดยไม่ต้องใช้งบประมาณ เช่น การลดดอกเบี้ยช่วยเพิ่มกำลังซื้อ ขยายระยะเวลาการเช่าระยะยาวจาก 30 ปี เป็น 99 ปี เป็นอย่างน้อย เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ ให้เข้ามาอยู่ มาท่องเที่ยว ซึ่งจะนำมาซึ่งการใช้จ่าย ก่อให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจในวงกว้าง รวมถึงพิจารณาการเพิ่มกำลังซื้อของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย โดยให้สถาบันการเงินของรัฐ จัดสรรเงินจำนวนหนึ่งในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ เพื่อให้ผู้ที่ต้องการมีบ้านหลังแรกเข้าถึงได้ อีกส่วนหนึ่งเป็นมาตรการกระตุ้นที่ใช้งบประมาณ เช่น การยกเว้นภาษี ค่าโอน ค่าธรรมเนียม รัฐบาลต้องเสี่ยงงบประมาณ แต่ถ้าให้เลือกทำก่อนน่าจะเป็นเรื่องการยกเลิกมาตรการแอลทีวี เพราะไม่ได้ใช้งบประมาณอะไร ●