



ในหมู่ผู้ประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนาที่ดินหลายรายด้วยกัน คุณจะมีกลุ่มผู้บริหารระดับสูงของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เท่านั้นที่ตัดสินใจปรับเปลี่ยนตัวเองได้อย่างรวดเร็ว และจริงจังเพื่อรับมือกับวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจจากมาตรการป้องกันการระบาดของไวรัสสายพันธุ์ใหม่โควิด-19

โดยเฉพาะ นายเศรษฐา ทวีสิน กรรมการผู้จัดการใหญ่ของกลุ่มบริษัทในเครือแสนสิริ

ทีมเศรษฐกิจ มีโอกาสคุยกับ นายเศรษฐา และกลุ่มผู้บริหารระดับสูงอย่าง นายอภิชาติ จุฑระกุล ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร รวมถึง น.ส.อรุณรัตน์ ลิ้มสกุล ประธานผู้บริหารสายงานการตลาดองค์กร ทั้งหมดยอมรับว่าการปรับตัวครั้งล่าสุดที่หลีกเลี่ยงไม่ได้คือลดเงินเดือนผู้บริหารลงไม่น้อยกว่า 30%

ส่วนนายเศรษฐาและนายอภิชาติ ในฐานะผู้ก่อตั้งบริษัทตัดสินใจไม่รับเงินเดือนมาตั้งแต่เดือน ส.ค.ปี 2563 แล้วหลังจากที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงดำเนินต่อไปโดยไม่มีใครสามารถคาดเดาได้ว่าจะยุติลงเมื่อใด มีผลทำให้เกิดความยุ่งยากในการประเมินผล

ประกอบการยอดขายและรายได้ที่จะเข้ามา

นั่นทำให้พวกเขาตัดสินใจทำตัวเองให้เล็กลง (Lean) และยอมท่นราคาอสังหาริมทรัพย์ระดับสูง หรือ โครงการไฮเอนด์ของแสนสิริ ด้วยการปรับลดราคาลงครึ่ง

แรก 25% และเพิ่ม โปรโมชันต่างๆ เพื่อปิดโครงการระดับไฮเอนด์ให้หมดและถือเงินสดในมือให้ได้มากที่สุด เพื่อจะหันไปทำโครงการที่ตลาดยังมีความต้องการอยู่มาก แต่กำลังซื้อมีปัญหาเพราะฉะนั้นแสนสิริจึงไปทำโครงการในหลายจังหวัดเพื่อรองรับแรงงานที่กลับไปบ้านจากการปลดงานเลิกจ้าง

เงินสดของแสนสิริ จึงมีจำนวนมากกว่า 17,000 ล้านบาท รวมกับการระดมทุนจากการขายหุ้นกู้ของบริษัทเพื่อสำรองเงินสดไว้ “เราอยากได้สัก 2,000 ล้านบาท



แต่มีลูกค้าของแสนสิริจองเข้ามาเกินกว่า 3,600 ล้านบาทแล้ว” ส่วนที่ว่าแสนสิริจำเป็นต้องปรับลดพนักงานหรือไม่ นายเศรษฐา กล่าวว่า เขาทำตามมาตรฐานสากลคือ เอาพวกที่มีคะแนนต่ำสุด 5 อันดับออก (Bottom Five) จริงๆที่ไหนก็ทำกันและทำกันทุกปีสำหรับพนักงานที่มีคะแนนต่ำสุด

● หวั่นปัญหาแรงงานกระทบเศรษฐกิจ

“แต่ปัญหาที่ผมวิตกกังวลขณะนี้ก็คือ แรงงานที่จบใหม่จากปีที่แล้ว หรือปี 2563 ซึ่งจบมากกว่า 400,000 คน สะสมมาถึงปีนี้ 2564 อีกรวมเป็น 900,000-1,000,000 คน จะไม่มีงานทำ โดยเฉพาะเมื่อเศรษฐกิจมีเค้าลางว่า ปีนี้จะเป็น “ปีเผด็จการ” เมื่อไวรัสโควิด-19 เกิดการระบาดรอบสองอีกแต่รัฐบาล โดยเฉพาะนายกรัฐมนตรียังคงตัดสินใจไม่ได้ว่าจะเปิดประเทศให้นักท่องเที่ยวเข้ามาประเทศไทยได้เมื่อไหร่ ขณะที่ระบบเศรษฐกิจประเทศกำลังตึงเครียด”

นายเศรษฐายังกล่าวต่อว่า ปีนี้มีประเด็นรุมเร้าทางเศรษฐกิจอยู่มาก โดยเฉพาะตลาดแรงงานเป็นเรื่องสำคัญที่ทุกคนกังวลใจกันมากทั้งฝ่ายผู้ว่าจ้างและผู้ถูกจ้างที่ต่างก็มีความอ่อนไหวทั้งคู่

“เท่าความไปก่อนหน้านี้ ผมได้เขียนเรื่องของ SMEs ไทยเอาไว้ว่ามีความสำคัญอย่างมากเพราะว่าเป็นกลุ่มผู้จ้างแรงงานสูงสุดกว่า 14 ล้านคน หรือ 85% ของแรงงานทั้งประเทศเลยทีเดียวเมื่อ SMEs เหล่านี้ประสบปัญหาสภาพคล่องหรือธุรกิจถดถอยอย่างรุนแรง ประกอบกับซอฟต์แวร์โลนที่ถูกปล่อยออกมามีน้อยมาก ทำให้ผู้ประกอบการอดใจกันเป็นแถวๆ...

และถ้าจะพิจารณากันดีๆ จะเห็นว่า SMEs ส่วนมากทำธุรกิจเรื่องของการค้าขาย ท่องเที่ยวหรือผลิตสินค้าพื้นฐานเป็นหลักส่งผลให้แรงงานที่อยู่ในสาขานี้เป็นแรงงานประเภทที่ทดแทนได้ง่าย ไม่ใช่แรงงานทักษะเฉพาะที่องค์กรเสียดาย เพราะมีต้นทุนสูงในการพัฒนาศักยภาพหรือมีต้นทุนสูงในการหาคนมา

ทดแทนยังทำให้สถานการณ์น่ากลัวเพราะผู้ประกอบการรู้ตัวว่าถ้าเศรษฐกิจดีขึ้นจะกลับมาก็มีแรงงานประเภทนี้อยู่เกลื่อนตลาดเป็นปัจจัยส่งผลให้ผู้ประกอบการอดใจหยุดพักกิจการแล้วลอยแพพนักงานหรือลดจำนวนการจ้างงานลงก็ทำได้ง่ายกว่า”

กรรมการผู้จัดการใหญ่ บมจ.แสนสิริ กล่าวถึงสิ่งที่เขาวิตกก็นี่คืออีก 2 เดือนข้างหน้าแรงงานข้างต้นจะมาเจอกับบัณฑิตที่จบใหม่ในปีที่นี้สะสมกับปีที่แล้วอีก เพราะฉะนั้นการจืดจางเพื่อหางานทำจะเป็นแรงกดดันเพิ่มขึ้น ในขณะที่แรงงานในกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 45-50 ปี ซึ่งเสี่ยงต่อการโดนปลดตรงช่วงก่อนกำหนดรวมถึงกลุ่มที่ยังมีอายุงานเหลืออีก 1 ปี ซึ่งมีความเสี่ยงสูงต่อการเลิกจ้างเช่นกัน

“แล้วที่เราพูดกันปาวๆ ว่า กำลังเดินหน้าเป็นเศรษฐกิจแบบดิจิทัลที่จะมีการจ้าง

แรงงานในอุตสาหกรรมและความเชี่ยวชาญใหม่ๆ ละ ผมคิดว่ายังคงมีไม่มากนักใน 1-2 ปีนี้ และถึงแม้เมื่อเศรษฐกิจแบบดิจิทัลมาถึงจริงๆ แรงงานที่จบมาใหม่ๆ ในช่วงนี้ส่วนใหญ่ก็ยังคงเป็นสาขาที่ไม่ตรงต่อความต้องการตลาดอยู่ดี...

ท่านนายกฯเคยเรียกเจ้าตัวผู้ประกอบการธุรกิจรายใหญ่หลายๆ รายเข้าไปคุยและขอให้ช่วยกันคงการจ้างงานเอาไว้ให้มากที่สุด ซึ่งเชื่อว่าธุรกิจรายใหญ่ๆ คงไม่ขัดข้องเพราะสายป่านยาว แต่ผมคิดว่า คนที่ท่านนายกฯ อาจจะต้องการหรือ และรับฟังความเห็นในการพายุตลาดแรงงานไว้น่าจะเป็นฝั่ง SMEs เสียมากกว่านะครับ...

ประเทศไทยไม่เคยเผชิญกับอัตราการว่างงานที่พุ่งสูงขนาดนี้มาเป็นสิบปีแล้ว และเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในบริบทเศรษฐกิจสมัยใหม่เราทุกคนอาจต้องช่วยกันมองหาวิธีใหม่ๆ นอกกรอบมาแก้ปัญหาเหล่านี้กัน”

นายเศรษฐา เสนอว่ารัฐบาลต้องเพิ่มอัตราการจ้างงาน

บัณฑิตจบใหม่เองด้วยจำนวนหนึ่งในขณะที่มีผู้เสนอว่ารัฐบาลต้องมีมาตรการสนับสนุนอื่นๆอีกเช่นการคืนภาษีร้อยละเท่าไรก็ได้ไปของมูลค่าการจ้างแรงงานในกลุ่มนี้เพื่อดึงดูดให้บริษัททั้งใหญ่ๆ และ SMEs จ้างงานบัณฑิตเหล่านี้เพิ่มเพื่อให้ทั้งมีงานทำ และเรียนรู้ภาคธุรกิจซึ่งจะสามารถเอาสิ่งที่เรียนรู้มาเป็นแรงขับเคลื่อนธุรกิจในอนาคตของตนต่อไปได้ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

“อย่าลืมนะครับว่าการที่คนหนึ่งตกงานไม่ได้กระทบแค่คนคนนั้นแต่จะกระทบเศรษฐกิจภาพรวมที่ระดับการจับจ่ายใช้สอยมีเม็ดเงินหมุนเวียนเข้ากระเป๋าคนอื่นในสารบบลดลงกระทบกันเป็นลูกโซ่ไปเรื่อยๆ ปัญหานี้จึงเป็นความท้าทายอันใหญ่หลวงของรัฐบาลในช่วงปีนี้อย่างแน่นอนคิดแก้ปัญหาอยู่คนเดียวแล้วน่าจะยากอยู่ภาคธุรกิจไม่ว่าเล็ก หรือใหญ่ ใครมีความคิดอะไรดีๆ ก็ต้องช่วยนำเสนอท่านนายกฯกันนะครับ” นายเศรษฐา กล่าว

สำหรับทิศทางของธุรกิจแอสติริในปีนี้จะปรับราคาลงมาให้ผู้บริโภคทั่วไปเข้าถึงได้ง่ายในราคาทุนิตละล้านกว่าบาท ทั้งโครงการทาวน์โฮม และบ้านแฝด คอนโดมิเนียมในทำเลดีหลายๆแห่งเพราะเป็นตลาดในเซ็กเมนต์ที่มีความต้องการสูงดีกว่าเซ็กเมนต์ตลาดบนที่โอเวอร์ซัพพลายมาก

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มองอัตราการปฏิเสธการกู้จากสถาบันการเงินเป็นหลัก แม้ว่าตลาดจะมีความต้องการสูงแต่หากการเงินไม่ดีก็ไม่สามารถกู้ได้ ปีที่แล้วการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินมีสัดส่วนถึง 30% ส่วนปีนี้คาดว่าจะ

อาจจะสูงขึ้นเป็น 50% แต่ก็ต้องเห็นใจธนาคารด้วยเพราะส่วนหนึ่งมาจากพฤติกรรมกู้เงินที่ไม่ค่อยระมัดระวังกันและยังนำกลัวมากเมื่อสถานการณ์ดอกเบี้ยในประเทศไม่ขยับด้วย

“ปีนี้แอสติริทำโครงการทั้งสิ้น 80 โครงการ ปีที่แล้วปิดไป 35 โครงการ ยอดโอนโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จสมบูรณ์และส่งมอบให้ลูกค้าไปสูงถึง 45,000 ล้านบาท หุบสถิติสูงสุดในรอบ 36 ปี จากการลดราคาเฉลี่ยลงมา 25-30% และโปรโมชั่นผ่อนให้ลูกค้า 24 เดือน ปีนี้เราจะมุ่งไปยังบ้านราคาถูกให้คนเข้าถึงได้ง่ายขึ้น ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และคอนโดล้านกว่าบาทหลายๆ โครงการบ้านเดี่ยวก็ยังดำเนินต่อไป เพราะไม่ได้รับผลกระทบ และลงทุนสร้างยูนิตในปริมาณน้อย ถ้าขายไม่ได้ก็หยุดสร้าง”

นายเศรษฐา กล่าวว่า แอสติริโชคดีที่ตลาดคอนโดมิเนียม

ได้เร่งระบายออกไปเกือบหมดเมื่อปีที่แล้ว เหลือแค่ไม่กี่ยูนิตเท่านั้น แต่ถ้าเป็นภาพรวมในตลาดแล้ว ยังเหลือสต็อกอีกมาก

“เราอยู่ในธุรกิจมากกว่า 36 ปีแล้ว ผมมองว่า 1.การเมืองอ่อนแอ 2.โรครระบาดมาแน่นอน 3.ตลาดโอเวอร์ซัพพลาย 4.หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องเช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย กับกระทรวงการคลัง ไม่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างจริงจังออกมาเลย เพราะอย่างนี้เอกชนจึงต้องช่วยตัวเองกันมากและผมไม่อยากเป็น “ลิงติดแห” ผมจึงต้องเร่งแก้ปัญหาที่ต้องเผชิญก่อน...

ถามว่าผมเก่งผมรู้ดี ละชีผมว่า ไม่ใช่เพียงแค่ผมยอมรับความจริงมากกว่าเราๆเราๆไม่ได้คุยเยอะผมอยู่ในสัดส่วนโครงการที่ผมลดราคาไปเอาไปใช้หนี้แบงก์ได้และมีเงินสดสภาพคล่องเหลืออีกทำไม่ไม่ทำละ ตอนนี้อย่างไรก็ไม่เห็นใครทำ บางคนอาจกู้เงินมามากเกินไปจนไม่สามารถลดราคาได้ เพราะว่าหากขายได้แล้วเอาไปใช้หนี้ยังไม่พอต้องเติมเงินใส่เข้าไปอีก”

นายเศรษฐา ยังกล่าวต่อไปว่าวันนี้ตลาดบ้านถูกกระทบไปมากแล้ว ลดราคาไปก็ขายไม่ได้ เพราะเงินถูกบีบหมดแล้ว ชาวร้ายแพร่กระจายไปเยอะมากจนคนคิดว่าเดี๋ยวก็ลดราคาอีก แต่แอสติริลดไปก่อนหน้านี้ตั้งแต่เมื่อเดือน ก.พ.-เม.ย.

ปีที่แล้ว “วันนี้ถ้าไม่ลดขายไม่ได้แต่ผมไม่สนใจแล้ว

เพราะมีเงินอยู่ในมือ 17,000 ล้านบาทแล้ว

จากยอดขายรวมทั้งการออกพันธบัตร 3,000

ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี 8 เดือน ดอกเบี้ย

4.2% มีผู้สนใจซื้อถึง 3,600 ล้านบาท

แต่แน่นอนว่า โปรโมชันยังคง

ต้องมีต่อไป มันใจว่า

สภาพคล่องที่มีอยู่

จะทำให้แอสติริ

อยู่รอดจากวิกฤตินี้ได้ตลอดช่วง 3-4 ปีนี้”

เขาเล่าให้ทีมเศรษฐกิจฟังด้วยว่า ตามอาทิตย์ก่อนหน้านี้เขาขายบ้านได้สัปดาห์ละ พันล้านบาทถือว่าเป็นยอดขายที่ดีมากอาทิตย์ขายเกือบ 200 ยูนิต ตอนนี้บ้านราคาแพงของแอสติริไม่ค่อยมีแล้วเฉลี่ยยูนิตละ 5-6 ล้านบาท ของแพงแทบไม่มีแล้ว

ปีที่แล้วบางอาทิตย์ขายได้ถึง 2,000 ล้าน เพราะมาจากยอดขายพื้นที่เฮาส์ ยูนิตละ 200 ล้านบาท บางยูนิต 300 ล้านบาท

บ้าง 80 ล้านบาทบ้าง ตอนนี้อยู่แล้ว ที่
แพงสุดคือ 15 ล้านบาท เต็มที่ 20 ล้านบาท
แต่ตัวเลขยอดขายที่ทำประวัติศาสตร์นี้มาจากแสนสิริ
ลดราคาลงมาผู้ถือหุ้นเจ็บ ขายดีแต่กำไรน้อยพนักงานขาย
ง่ายขึ้น เพราะลดราคา ดังนั้นช่วงนี้อ่าถามกันเยอะ
ช่วงเวลานี้ คิดมาก คิดนานไม่ได้ คิดแล้วต้องทำเลย มัว
แต่คิดคนอื่นเดินไปก่อนแล้ว “ผมทำงานหนัก มาออฟฟิศ 07.30 น.
ทุกวันตอนเคอร์ฟิวก็ขายของจนถึง 21.40 น. จนกลับบ้านแทบ
ไม่ทัน เรียกผมออกจากโต๊ะอาหารเพราะมีลิฟพิเศษผมก็ออกมา
เกลี้ยกล่อมลูกค้าขายแพนที่เฮาส์เองเสาร์อาทิตย์ ตรวจจับตัวเอง
ตัดหญ้าเอง ดังนั้นอย่าคิดมาก อย่าถามเยอะ ถ้าจะมีข้อสงสัย
ก็สงสัยกันไปผมไม่ตอบ

สำหรับข้อวิพากษ์วิจารณ์รัฐบาลในหลายประเด็น โดยเฉพาะ
การกระตุ้นเศรษฐกิจและรักษาเสถียรภาพการจ้างงานนั้น นาย
เศรษฐาตอบตรงๆว่าบางคนมองว่าผมแอนตี้รัฐบาลนี้ ไม่ใช่
นะครับ รัฐบาลนี้เขาขอร้องอย่างเดียวขอให้จ้างพนักงานต่อไป
ผมก็จ้างงานอยู่แต่ถ้ารัฐบาลไม่ทำอะไรเลย ไม่ช่วยเอกชน และ
ไม่ฟังความเห็นเอกชนเลย อันนี้มีปัญหา

ที่สำคัญก็คือ ไม่ช่วยไม่ว่าอยากทำอะไรก็ทำไปแต่อย่าพูด
แล้วไม่ทำเพราะพูดเสร็จทุกสิ่งจะหยุดหมดเนื่องจากรอให้มาตรการ
ที่รัฐบาลพูดออกมาก่อน นั่นเอง...เศรษฐา กล่าวทิ้งท้าย.

ทีมเศรษฐกิจ