



อุทัย
อุทัยแสงสุข

'แสนสิริ' หวัง วัคซีน ปลดล็อกเศรษฐกิจ

การฉีดวัคซีนได้มากและเร็ว เพื่อยับยั้งของแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ลดความเสียหายทางเศรษฐกิจหลายแสนล้าน คือ ความหวังสูงสุดของภาคธุรกิจไทย รวมถึง ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย ไม่ว่าจะเป็นเพียงรายเล็ก หรือ รายใหญ่ มีสายป่านยาว แต่จำนวนผู้ติดเชื้อที่ยังอยู่ในหลักพันรายวันยาวนานเกินครึ่งเดือน ก็ได้สร้างความตระหนกให้กับผู้ประกอบการไม่น้อย

โดยความกังวลดังกล่าว ยังเกิดขึ้นแม้กระทั่งกับบิ๊กแบรנדในตลาด อย่าง บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เพราะแม้ ประธานผู้บริหารสายงานปฏิบัติการ นายอุทัย อุทัยแสงสุข ระบุ เบื้องต้นยังไม่มีผลต่อแผนงานทางธุรกิจ แต่หากรัฐยังวางแผนกระจายวัคซีนล่าช้า หรือ แผนนำเข้าวัคซีน 100 ล้านโดสได้ก่อนสิ้นปี เป็นเพียงคำหลอก ความหวังในการเปิดประเทศ พื้นเศรษฐกิจไทยจะยิ่งถดถอย ขณะอสังหาริมทรัพย์ขาดซื้อ-ขาย คงเจ็ดยาก นอกจากยอมปลดล็อกปัจจัยหนุนเพิ่มเติมอย่างไรก็ตาม แสนสิริ มีหมดเด็ด ตามกลยุทธ์ Speed to Market เตรียมปล่อยคอนโดฯ ใหม่เช่าลูกค้ายุคโควิด หวังขับเคลื่อนเป้าหมายใหม่ ยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ 3.1 หมื่นล้านบาท

โควิด 3 ทบความหวัง

ย้อนไปช่วงประกาศแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ต้นปี 2564 ขณะนั้นสถานการณ์โควิดยังมีผู้ติดเชื้อใหม่ แต่ประเทศไทยมีความหวัง จากความคืบหน้าเรื่องวัคซีน ซึ่งภาคธุรกิจค่อนข้างมั่นใจ มองเปรียบเทียบเครื่องมือในการเข้ามาช่วยแก้ปัญหาวิกฤติ ขณะแสนสิริเองตั้งเป็นความหวัง จึงยกให้ปีนี้เป็น “The Year of Hope” ที่จะช่วยฟื้นความต้องการที่อยู่อาศัยของคนไทย และจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งของบริษัทได้ แม้ที่ผ่านมาเราปรับตัวได้เร็ว แต่จากการกลับมาระบาดซ้ำในรอบ 3 ประกอบการแผนการฉีดวัคซีนล่าช้าจากเป้าหมาย จึงกลายเป็นความกังวล ต้องมอนิเตอร์สถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพราะกระทบต่อแผนงานในช่วงไตรมาส 2 โดยตรง

ทั้งนี้ หากวิกฤติคลี่คลายได้ก่อนปลายเดือนพฤษภาคม จะมีเวลาทำการตลาดในการดึงยอดได้ราว 1 เดือนเท่านั้น ซึ่งยังระบุไม่ได้ว่า ภาวะทางเศรษฐกิจจะเป็นใจหรือไม่ ขณะทั้งปี ความหวังเดียว คือ แผนงานที่รัฐบาลระบุไว้ว่า ณ สิ้นปี 2564 จะสามารถนำเข้าวัคซีนได้ครบ 100 ล้านโดส โดยลงทะเบียน ทอยอดฉีดให้กับประชากรที่เหลือตั้งแต่เดือน พฤษภาคมเป็นต้น

ต่อเนื่อง 19

ผ่านมุมคิด

ไป ซึ่งจบปี ประชากรราว 50% จะได้วัคซีนครบโดส ใช้ชีวิตปกติ เปิดทางกิจกรรมทางเศรษฐกิจอีกครั้ง

“โควิดทำให้ เศรษฐกิจล้มเหลว ถ้าวัคซีนเข้ามาเร็วและฉีดได้เร็วเมื่อไหร่ ในปริมาณที่มากพอ เกิน 50 % หรือ 70-80% ของประชากรในประเทศ น่าจะเห็นผล แต่ถ้าช้า เศรษฐกิจไม่มีทางกลับมา ในเมื่อเอกชนยื่นมือสนับสนุนแต่รัฐติดก เราก็หวังว่า รัฐบาลจะทำได้จริงตามที่แจ้งไว้”



อสังหาไทยรอเคาะทางออก

อย่างไรก็ตาม นายอุทัย กล่าวต่อว่า แม้หลักเลียงไม่ได้ว่าภาคอสังหาฯ คงได้รับผลกระทบ แต่ยังมีทางออกในการเงินกำลังซื้ออยู่หลายด้าน เช่น มาตรการสินเชื่อ ดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) ให้กับผู้ประกอบการเอสเอ็มอี เพื่อพยุงธุรกิจ ส่งต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัย, การคงและลดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลงอีก เพื่อช่วยทั้งในการลดต้นทุนผู้ประกอบการ และเพิ่มความสามารถในการซื้อลูกค้าเกิดความมั่นใจขึ้น ขณะเดียวกัน มาตรการ LTV กับดักตัวใหญ่ในการกู้ซื้อ ที่เคยออกมาเพื่อสกัดกั้นการเก็งกำไร หรือ หวั่นภาวะหนี้เสียขึ้น ได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างไม่มั่นใจในการเปิดโครงการใหม่ เพราะกังวลเรื่องสต็อกอสังหาฯ. ควรยกเลิกทันที รวมถึง ยังอยากให้ผ่อนปรนเรื่องมาตรการทางภาษีอีกทาง เพื่อสนับสนุนให้คนไทยมีบ้านได้ง่าย

“ธุรกิจอสังหาฯ โง่งกับทิศทางการเศรษฐกิจ ถ้าเศรษฐกิจไม่ดี ก็สะท้อนกลับมา ราว 1.5 - 2 เท่า ซึ่งการที่เศรษฐกิจแย่ แ่ฟื้นตัวช้าเท่าไร ยิ่งลดความมั่นใจ คนอยากซื้อบ้าน ฉะนั้นมาตรการใดๆ ที่จะทำให้ธุรกิจหมุนเวียนต่อไปได้ เป็นเรื่องสำคัญมากๆ”

ลุ่มต่างชาติโอนฯ

นอกจากนี้ ยังคาดหวังข่าวดี จากกรณีที่มีพื้นที่เศรษฐกิจของรัฐบาล มีแนวคิดจะขยายสัดส่วนการซื้อคอนโดของต่างชาติให้ได้เกิน 49% ขณะเดียวกันเปิดช่องให้ครอบครัวในโครงการแนวราบได้ราว 30% ซึ่งหากนโยบายดังกล่าวมีผลจริง จะช่วยภาพรวมได้อย่างมาก เพราะ

**แนะนำเข้าวัคซีน
100 ล้านโดสได้ก่อนสิ้นปี
เป็นเพียงคำหลอก
ความหวังในการเปิดประเทศ
ฟื้นเศรษฐกิจไทย
จะยิ่งถดถอย**

สาธารณสุขไทยที่ค่อนข้างได้รับการยอมรับ ทำให้ไทยเป็น 1 ในประเทศเป้าหมายที่ต่างชาติมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ จากข้อจำกัดปิดประเทศ ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบ จากการที่ต่างชาติเลื่อน และยกเลิกโอนฯ จำนวนหนึ่ง โดยปี 63 ลูกค้าจีน ฮองกง ไต้หวัน สิงคโปร์ และมาเลเซีย หายไปราว 1.5 พันล้านได้ โอนได้จริงราว 6 พันล้านบาท ขณะปีนี้ บริษัทมีคอนโดฯ 2 โครงการที่ครบกำหนดโอนฯ คือ เอ็กที ห้วยขวาง และ เอคซ์เซ็นทรัล-พญา รวมมูลค่าราว 5 พันล้านบาท ขณะนี้กำลังติดต่อกับต่างชาติ คาดหวังยอดยกเลิกคงไม่เกิน 20%

คอนโดใหม่ หมัดน็อกลูกค้า

นายอุทัย เชื่อว่า ช่วงไตรมาส 4 สถานการณ์จะดีขึ้น จึงวางแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ไว้ที่ 24 โครงการ มูลค่ารวม 2.6 หมื่นล้านบาท โดยจะเน้นเปิดตัวในช่วงครึ่งปีหลังเป็นส่วนใหญ่ ขณะไตรมาส 2 บริษัทจะเริ่มเดินเกมเจาะสินค้าในกลุ่ม Affordable (ราคาเข้าถึงได้) ที่วางไว้ในพอร์ตราว 75% เพื่อรับมือกับกำลังซื้อลูกค้ายุคโควิด โดยปลายพฤษภาคมนี้เตรียมเปิดขายคอนโดแบรนด์ใหม่ The Mue ราคาเริ่มต้น 1.29 ล้านบาท วางปี 4 โครงการ “เกษตร-รัชดา-ราม-บางนา”

“แม้ดีมานด์ส่วนใหญ่ ยังมาจากกลุ่มบ้าน แต่คอนโด ยังมีอยู่ เราตั้งเป้ายอดขาย 1 หมื่นล้านสำหรับปีนี้ ขณะเดียวกัน มีการวางแผนทางการเงินให้ลูกค้าตลอดระยะ 1 ปีครึ่ง ก่อนโครงการเสร็จ เพื่อให้ได้ลูกค้าตัวจริงแบรนด์เดอะมูฟ เป็นโปรเจกต์ตัวใหม่ ที่เข้ามาจับกับที่โควิด ที่กดอำนาจการซื้อของคนลดลง”

ทั้งนี้ ล่าสุด บริษัทได้ปรับเพิ่มเป้าหมายยอดขายจาก 2.6 หมื่นล้านบาท เป็น 3.1 หมื่นล้านบาท และเป้าหมายโอนฯ จาก 2.7 หมื่นล้านบาท เป็น 3.1 หมื่นล้านบาท หลัง 4 เดือนแรกมียอดขายเติบโตถึงคาด ●