

เปิดมุมมอง 'อุทัย อุทัยแสงสุข' SIRI มาตรการ LTV กระตุ้นอสังหาได้จริงหรือ?

“การผ่อนมาตรการ LTV ในครั้งนี้ นับเป็นสัญญาณที่ภาครัฐต้องการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยใช้ช่องทาง เป็นธุรกิจหนึ่งในอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดการผลักดัน GDP ให้เติบโตไม่ต่ำกว่ามากถึง 20% ของ GDP รวมของประเทศ”

จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ล่าสุดได้ผ่อนคลายมาตรการ LTV ลงชั่วคราวเป็นระยะเวลา 1 ปี 2 เดือน ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 “นายอุทัย อุทัยแสงสุข” ประธานผู้บริหารสายงานปฏิบัติการ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) หรือ SIRI ให้ความเห็นว่า เห็นด้วยกับมาตรการดังกล่าวเพราะทำให้ผู้ที่ต้องการมีบ้านสามารถกู้ซื้อทั้งบ้านหลังแรกและหลังที่ 2 ได้เต็ม 100% จากเดิมที่ไม่สามารถกู้ได้เต็มสัดส่วน ทำให้ภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกลับมาคึกคัก

โดยมองว่าเป็นสิ่งที่ถูกต้อง เพราะจะช่วยกระตุ้นภาคเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี แต่ทั้งนี้ยังกังวลว่ากรอบระยะเวลาที่ผ่อนปรนมาตรการชั่วคราว 1 ปี 2 เดือนอาจไม่เพียงพอ เพราะการผ่อนคลายมาตรการ LTV รอบนี้จะลดข้อจำกัดให้กับ Real Demand กลุ่มคนที่อยากได้บ้านทั้งเป็นบ้านหลังแรกและหลังที่ 2 ได้จริงๆ ที่อาจจะเจอปัญหาไม่สามารถกู้ได้เนื่องจากเจอปัญหาที่ไม่ได้เพราะต้องมีเงินสดก้อนหนึ่ง หรือต้องให้พ่อแม่มากู้ร่วม

ขณะที่มองว่าบ้านหลังที่ 2 ในสถานการณ์ปัจจุบันไม่ได้เกิดจากความต้องการซื้อเพื่อเก็งกำไร แต่มาจากการต้องการที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป เช่นกลุ่มลูกจ้างคนนครหลวงใหญ่ขึ้นจากที่มีบ้านอยู่แล้ว แต่อยากได้คอนโดมิเนียมในเมืองที่ใกล้ที่ทำงาน หรือใกล้โรงเรียนลูก หรือกลุ่มลูกจ้างมีคอนโดอยู่แล้ว แต่อยากได้บ้าน-ทาวน์โฮมในราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อเพิ่มพื้นที่อยู่อาศัยให้กว้างขึ้น

มาตรการรัฐช่วยอสังหาได้แค่ไหน?

ซึ่งการผ่อนมาตรการ LTV ในครั้งนี้ นับเป็นสัญญาณที่ภาครัฐต้องการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยใช้ช่องทางเป็นธุรกิจหนึ่งในอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดการผลักดัน GDP ให้เติบโตไม่ต่ำกว่ามากถึง 20% ของ GDP รวมของประเทศ เนื่องจากการ

ซื้อขายบ้านยังหมายถึงการตกแต่งภายใน การซื้อของเข้าบ้าน หรือการดึงดูดเม็ดเงินจากผู้ซื้อต่างชาติเข้าประเทศเหมือนการทำการส่งออก

แต่อย่างไรก็ตาม “อุทัย” ยังให้ความเห็นต่อไปว่า เชื่อว่ารัฐบาลจะต้องทำอีกหลายๆ เรื่องในการกระตุ้นเศรษฐกิจ ไม่จำเป็นจะต้องกระตุ้นภาคอสังหาโดยตรง แต่ขอให้เป็นการกระตุ้นภาครวมของธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นการท่องเที่ยว การแพทย์ สิ่งเหล่านี้จะช่วยกระตุ้นให้เศรษฐกิจไทยเติบโตต่อไปได้ และสุดท้ายแล้วเมื่อเศรษฐกิจประเทศไปต่อได้ ก็จะช่วยให้อสังหาได้รับอานิสงส์ไปด้วยเช่นกัน

ซื้อบ้านปีนี้ได้ราคาที่ถูกลงที่สุด

ส่วนประเด็นที่น่าจับตาและน่ากังวลเป็นอย่างมากที่จะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคโดยตรง คือการที่ราคาขายโครงการอสังหา ในปีหน้า (ปี 2565) อาจจะขยับเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจาก 2 ปัจจัยคือ ราคาวัสดุสำหรับใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นเนื่องจากใช้พลังงานสูง และความเสี่ยงที่จะต้องเผชิญกับภาวะเงินเฟ้อ ทำให้คนที่ซื้อบ้านในปีหน้า (ปี 2564) อาจจะได้บ้านในราคาที่ถูกลงที่สุด เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาวัสดุจำพวก



อุทัย อุทัยแสงสุข



โลหะมีราคาขายที่ค่อนข้างเพิ่มสูงขึ้น สุดท้ายราคาขายบ้านหรือคอนโดมิเนียมก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย หมายความว่าหากต้นทุนวัสดุในปีหน้าเริ่มขยับขึ้น ราคาขายบ้านหรือคอนโดมิเนียมก็ต้องเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

“จากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น และภาวะเงินเฟ้อ ทำให้มองว่าคนที่ซื้อบ้าน หรือคอนโดมิเนียมในปีนี้จะซื้อได้ในราคาที่ถูกลงที่สุด เพราะปีหน้ามองว่าราคาขายน่าจะขยับขึ้นตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้น”

ส่วนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของแสนสิริในปีหน้าจะให้ความสำคัญกับทั้งโครงการแนวราบและแนวสูงเช่นเดิม โดยที่แนวสูงจะเน้นเจาะตลาดผ่านการขยายโปรดัคต์ในกลุ่มโครงการ Low Rise ที่มีขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้นเป็นหลัก เพื่อให้สามารถโอนหนี้ LTV ที่จะสิ้นสุดปลายปีหน้า และเน้นการพัฒนาคอนโดที่ไซส์ไม่ใหญ่ แต่กระจายในหลายทำเล เพื่อ Inventory ที่เหมาะสมและได้เงินสดกลับมาเร็ว

อัดโปรโมชั่นแข่งเดือดโค้งท้าย

สำหรับการแข่งขันในตลาดอสังหา ในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปี 2564 นี้ คาดว่าจะคึกคักอย่างแน่นอน เนื่องจากเป็น

ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหา ทุกรายก็จะจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายมาแข่งขันเพื่อดันเป้าหมายยอดขายและยอดโอนให้ไปถึงเป้าหมายที่วางไว้ โดยแสนสิริเองก็เริ่มกลับไปพูดคุยกับลูกค้ากลุ่มเดิมๆ ที่เป็นดีมานด์ค้างคาง ที่เคยสนใจจะกู้ซื้อโครงการแต่ติดปัญหาในประเด็น LTV ถึงความเป็นไปได้ในการที่จะกลับเข้ามาซื้อโครงการอีกครั้ง

โดยแสนสิริได้จัดโปรโมชั่นรับ LTV ใหม่ สำหรับโครงการแนวราบสูงสุด 3 ล้าน* หรือรับส่วนลดสูงสุด 1 ล้าน* ฟรีค่าใช้จ่ายวันโอน* คอนโดมิเนียมอยู่ฟรี 2 ปี และฟรีทุกค่าใช้จ่ายวันโอน เป็นเจ้าของบ้านจากแสนสิริง่ายในทุกระดับราคา ตั้งแต่ 1.4-36 ล้านบาท

ขณะที่ปัจจุบันแสนสิริมีโครงการที่อยู่อาศัยรวมกว่า 80 โครงการ แบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว-ทาวน์โฮม รวม 58 โครงการ คอนโดมิเนียม 23 โครงการ และมีสต็อกพร้อมขายอยู่ในมือรวม 12,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดสต็อกกลุ่ม RTM (Ready to Move In) ที่พร้อมจะโอนให้ลูกค้าแล้ว โดยที่ในจำนวนนี้ 2,000 ล้านบาท หรือราว 17% เป็นสต็อกกลุ่มบ้านเดี่ยวหรือทาวน์โฮม ส่วนอีก 83% ที่เหลือเป็นกลุ่มคอนโดมิเนียม