



# เกษะติตมาตรการรัฐ กระตุ้นอสังหาฯโค้งสุดท้ายปี62



มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่ภาครัฐออกมานั้น น่าจะเป็น  
ผลดีต่อภาคอสังหาฯ ไทย และรวมถึง SENA ด้วย เพราะระดับ  
ราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงราคาตามเงื่อนไขของรัฐ ที่ได้รับการ  
ผ่อนปรนถึง 80% ช่วยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ให้  
สูงขึ้นด้วย ทำให้ทิศทางธุรกิจอสังหาฯ ที่จะฟื้นตัวมากขึ้น

โ

คงสุดท้ายของปี 2562 ถือเป็นข่าวดีให้กับวงการ

อสังหาริมทรัพย์ เมื่อกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศราชกิจจานุเบกษาลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนจากเดิม 2% เหลือ 0.01% และลดค่าจดทะเบียนจำนอง

อสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01% สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยการจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นที่อยู่อาศัยทำนิติกรรมในคราวเดียวกัน เริ่มตั้งแต่ 2 พฤศจิกายน 2562 ต่อเนื่องถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2563

มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลครั้งนี้เริ่มสร้างความหวังให้กับอุตสาหกรรมอสังหาฯ ไทยกลับมาอีกครั้ง หลังจากที่ต้องเผชิญกับกำลังซื้อที่ถดถอย เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวแล้ว ประกอบกับการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ออกมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือ LTV ไปเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 เพื่อป้องกันความเสี่ยงหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งนั่นทำให้ตลาดอสังหาฯ ในปี 2562 โดยรวมชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งผู้ประกอบการต่างระบุเป็นเสียงเดียวกันว่า ปีนี้โอกาสการเติบโตของภาคอสังหาฯ คงจะไม่มีแม้ว่ารัฐจะมีมาตรการกระตุ้นลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนก็ตาม เพราะช่วง 3 ไตรมาสแรกยอดขายได้ติดลบไปพอสมควรแล้ว

แต่หากไม่มีมาตรการใดๆ เลย สถานการณ์จะยิ่งหนักกว่านี้ ดังนั้นเมื่อเช็กประวัติบ้านและคอนโดมิเนียมที่จะได้รับอานิสงส์จากการลดค่าโอนรวม 20,105 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านจัดสรรที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มีจำนวนประมาณ 6,926 ยูนิต และคอนโดฯ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท อีก 13,179 ยูนิต ซึ่งมาตรการนี้จะส่งผลยาวตลอดปี 2563 กันเลยทีเดียว อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอสังหาฯ ยังมีลุ้นกันต่อที่กระทรวงการคลังจะมีการจัดแคมเปญกระตุ้นยอดขายเพิ่มเติมอีก ซึ่งคงต้องติดตามใกล้ชิดในประเด็นนี้

มาตรการของรัฐครั้งนี้ยังทำให้ผู้บริโภคมีโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น แต่เหนือสิ่งอื่นใดตลาดในช่วงนี้เป็นของผู้ซื้อสินค้าที่ตอบโจทย์ที่ดีที่สุด ย่อมเป็นทางเลือกให้กับผู้บริโภคมากกว่า และไม่อาจปฏิเสธว่าหนึ่งในผู้พัฒนาอสังหาฯ ที่มีความโดดเด่นของ Concept การพัฒนาที่หลากหลายตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ คงหนีไม่พ้น บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA) ซึ่งมีแม่ทัพใหญ่อย่าง **นางสาวเกษรา วัฒนกุล** ได้สร้างความฮือฮาจากการประกาศให้บ้านทุกหลังของเสนามีการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (โซลาร์เซลล์) ต้อนรับกระแสพลังงานทดแทนมาแรง และมีส่วนทำให้ลดโลกร้อนจนเรียกว่าวันนี้กระแสยังแรงไม่ตก เพราะคนมาดูบ้านเสนาเพราะโซลาร์นั่นเอง

และในช่วง 1-2 ปีนี้เสนายังปลุกกระแสการออกแบบที่อยู่อาศัยใช้เทคโนโลยีญี่ปุ่น ด้วยการออกแคมเปญ “MADE FROM HER” เพื่อต่อยอดให้ผู้บริโภคเห็นถึงความใส่ใจการพัฒนาของเสนาที่ละเอียดทุกขั้นตอน ตอบโจทย์ผู้บริโภคทุกกลุ่มได้อย่างครอบคลุมเสมอมา จนกลายเป็นจุดต่างที่สร้างความใหม่ให้กับวงการอสังหาริมทรัพย์ แต่เหนือสิ่งอื่นใดบริการหลังการขายคือความแตกต่างอีกปัจจัยหนึ่งที่เสนาให้ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง หรือ Consumer Concentrate โดยมีเป้าหมายเพื่อการดูแลลูกค้าเมื่อตัดสินใจซื้อโครงการของเสนาไปแล้วแบบ 360 องศา

**นางสาวเกษรา วัฒนกุล** รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร SENA เปิดเผยว่า มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่ภาครัฐออกมานั้น น่าจะเป็นผลดีต่อภาคอสังหาฯ ไทย และรวมถึง SENA ด้วย เพราะระดับราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงราคาตามเงื่อนไขของรัฐ ที่ได้รับการผ่อนปรนถึง 80% ช่วยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ให้สูงขึ้นด้วย ทำให้ทิศทางธุรกิจอสังหาฯ ที่จะฟื้นตัวมากขึ้น

สำหรับแนวโน้มไตรมาส 4/2562 บริษัทคาดว่าน่าจะดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากธุรกิจมียอดขายที่รอโอน (Backlog) รอรับรู้เป็นจำนวนมาก ประกอบกับเป็นช่วงเข้าสู่ฤดูหนาว (ไฮซีซั่น) ของอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งยังอาจมียอดขายใหม่ๆ จากโครงการที่เปิดตัวไปแล้วช่วงที่ผ่านมาเข้ามาช่วยสนับสนุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม ปี 2562 แม้อากาศธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะไม่โต แต่ก็คงจะไม่ถดถอยไปมากกว่านี้ หลังรัฐเริ่มออกมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อโค้งสุดท้าย ซึ่งคาดหวังกันว่าจะเห็นกำลังซื้อเริ่มเข้ามาในช่วงปลายปีเรื่อยไปจนถึงปีหน้า เพราะที่ผ่านมาการโอนที่อยู่อาศัยมีการสัญญาภาคเพราะรอมาตรการลดค่าโอน ดังนั้นหากมีการคลายเกณฑ์แอลทีวีและแคมเปญอื่นๆ ที่อาจมีตามมาอีก ก็เชื่อว่าปี 2563 ตลาดอสังหาฯ จะเริ่มกลับมาคึกคักอีกครั้ง ซึ่งก็เป็นผลดีต่อทุกฝ่ายในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตต่อไป.