

กรุงเทพธุรกิจ ● ภายหลังธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการคุมเข้มสินเชื่อ (LTV) เพื่อควบคุมปัญหาหนี้ภาคครัวเรือน ส่งผลตลาดผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ประกอบกับปัจจัยภายนอกสงครามการค้าสหรัฐกับจีน ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ชะลอตัวตั้งแต่ไตรมาส 2 ในภาวะตลาดเป้าหมาย!! ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับกลยุทธ์ระหว่างรอตลาดฟื้นตัว

อาภา อรรถบุญวงศ์ ประธานกรรมการ บริษัท ริชี่ เพลส 2002 จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ภาพรวมอสังหาฯชะลอตัวตั้งแต่ไตรมาส 2 โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยไตรมาส 3 ติดลบ 20% กลุ่มธุรกิจ



อาภา อรรถบุญวงศ์

อสังหาฯฮีดปลูกยอด 'ริชี่' แก้เกมทึงโอนยัดผ่อนดาวน์

ได้รับผลกระทบทำให้กลุ่มผู้ยื่นขอสินเชื่อถูกปฏิเสธ (Reject) ถึง 50% ผู้ซื้อบ้านต้องเตรียมเงินดาวน์ 10-20% เมื่อครบกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์แต่ก็ไม่ได้ผ่านหรือไม่ได้เงินบางส่วน จำเป็นต้องทึงเงินดาวน์ ทำให้ภาพรวมกลุ่มธุรกิจริชี่ มีรายได้พลาตเป้า!! จากเดิมปีนี้ตั้งเป้าหมายรายได้ 3,000 ล้านบาท คาดทำได้ 1,400 ล้านบาท หายไป 1,600 ล้านบาท!! เป็นผลจากยอดโอนที่หายไป ทั้งที่ยอดขาย

ไม่ลดลง เมื่อมีการคุมเข้มสินเชื่อจึงกระทบต่อความพร้อมของผู้ซื้อบ้านมีการโอนลดลง เพราะธนาคารอนุมัติยอดสินเชื่อไม่เต็มจำนวนหายไป 20-30% จากเดิมที่เคยได้รับสินเชื่อ 100-110%

"ปีนี้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากมาตรการแอลทีวีส่งผลตลาดชะลอตัวต่อเนื่อง ผู้ยื่นขอสินเชื่อถูกปฏิเสธสินเชื่อถึง 50% ทำให้มีผู้ซื้อบ้าน

ที่ไม่พร้อมจำใจต้องทึงเงินดาวน์!!"

อย่างไรก็ดี การแก้ไขปัญหาในระยะสั้นบริษัทใช้จุดแข็งด้านเงินทุนที่แข็งแกร่งด้วยการ **"ยืดระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์"** จากครบกำหนดโอนแต่ธนาคารปล่อยกู้ไม่ถึงตามยอดโอน ก็เลื่อนการผ่อนชำระการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป และทำสัญญาการผ่อนชำระโดยตรงกับโครงการ เริ่มตั้งแต่ 6 เดือน ถึง 1 ปี พิจารณาเป็นรายบุคคล โดย

บันยันรูกวิลล่าหัวหินเจาะเศรษฐกิจ

กรุงเทพธุรกิจ ● หัวหิน หนึ่งในเมืองท่องเที่ยวที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ล่าสุดภาครัฐเปิดตัวโครงการพัฒนาการท่องเที่ยวชายฝั่งทะเลด้านตะวันตก-ไทยแลนด์ รีเวียรา ทำให้หัวหินเป็นที่สนใจของทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นบ้านพักตากอากาศหรืออยู่อาศัยหลังเกษียณมากขึ้น

เช็ท ควอนท์ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท บันยัน ไทยแลนด์ กรุ๊ป จำกัด กล่าวว่า 2-3 ปีที่ผ่านมา โครงการวิลล่าระดับไฮเอนด์ในหัวหินมีการพัฒนาออกสู่ตลาดน้อยมาก เป็นโอกาสของโครงการบันยัน เรสซิเดนซ์ วิลล่า หัวหิน เจาะกลุ่มเป้าหมายคนไทยที่ต้องการบ้านพักตากอากาศแทนการซื้อคอนโดมิเนียมในระดับราคาเดียวกัน!! โดยได้แต่งตั้ง **"ริชมอนท์ คริสตี้ส์"** เป็นผู้ทำตลาดเจาะตรงระดับ เอ-ลิสต์ ที่มองหาความพิเศษและแตกต่างในการอยู่อาศัย คาดใน 3 ปีจะปิดเฟสแรก ขยายต่อเฟส 2-3

บริษัทได้พัฒนาโครงการบันยัน เรสซิเดนซ์ วิลล่า หัวหิน มูลค่า 3,000 ล้านบาท บนพื้นที่ 93 ไร่ ใกล้เขาตะเกียบ จำนวน 102 หลัง ราคาตั้งแต่ 15-80 ล้านบาท ผู้ซื้อสามารถเลือกแบบวิลล่า หรือปรับเปลี่ยนตามต้องการเพื่อปลูกสร้างบนที่ดินเริ่มต้น 100 ตารางวา ด้วยจุดเด่นทำเลใกล้ตัวเมืองหัวหินและชายหาดมีความเป็นส่วนตัว ที่ผ่านมามีลูกค้าชาวต่างชาติทั้งยุโรปและเอเชีย เข้ามาซื้อ 50%

ทิมโมธี สเคพวิงตัน กรรมการผู้จัดการ บริษัทริชมอนท์ คริสตี้ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล เรียลเอสเตทกล่าวว่า ดีมานด์ด้านที่พักอาศัยในหัวหินไม่ว่าจะซื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นบ้านหลังที่สอง หรือเพื่อการลงทุนสร้างมูลค่าเพิ่มจากการปล่อยเช่ามีแนวโน้มเติบโตสูง ซึ่ง บันยัน เรสซิเดนซ์ วิลล่า หัวหินเป็นทางเลือกสำหรับลูกค้าคนไทยที่กำลังซื้อ ซึ่งส่วนใหญ่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยหลังเกษียณ

เตรียมงบกว่า 100 ล้านบาทสำหรับแคมเปญนี้ซึ่งเริ่มตั้งแต่เดือน ต.ค.ที่ผ่านมา คาดช่วยลดภาระดิ่งให้ลูกค้าที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อ 10-20% ให้กลับมาผ่อนต่อและซื้อคอนโดดีกว่าต้องเลิกสัญญาปล่อยเงินดาวน์ไป

"ธุรกิจต้องยอมแบกรับภาระแม้รายได้จะเข้ามาช้ากว่ากำหนด รวมถึงแบกรับภาระดอกเบี้ย ความเสี่ยงระยะสั้นที่ตลาดยังชะลอตัว เพื่อให้ลูกค้าทำสัญญาซื้อขายกับบริษัท ซึ่งยังเป็นการสร้างความประทับใจให้ลูกค้าแทนการหลอกลวงใหม่ ธุรกิจไม่เสียอะไร เพียงแค่ชะลอการโอนออกไประยะสั้นเพื่อให้สถานการณ์กลับมาฟื้นตัว"

ปีนี้มีสินเชื่อสร้างเสร็จพร้อมขาย 700 หน่วย มูลค่ากว่า 3,000 ล้านบาท สัดส่วน 50% เป็นระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท พร้อมเปิดตัว 2 โครงการใหม่ เดอะริช เอกมัย มูลค่า 3,500 ล้านบาท ล่าสุดเดอะริช พอยท์@BTS วุฒากาศ มูลค่า 1,800 ล้านบาท รวมมูลค่า 5,300 ล้านบาท จากเดิมตั้งเป้าเปิดตัว 4 โครงการมูลค่า 6,000 ล้านบาท ในปี 2563 คาดตลาดจะกลับมาฟื้นตัว!! มั่นใจว่ารายได้ของกลุ่มธุรกิจจะขยับเป็น 3,000 ล้านบาท จากแผนเปิดตัว 6 โครงการใหม่ มูลค่า 5,550 ล้านบาท