

เปิดมุมมองซีอีโอ VMPC ลุ้นครึ่งปีหลังอสังหาฯ ฟิ้น



“ปริญญา เขียวรวร” ซีอีโอ VMPC ระบุสารพัดปัจจัยลบ ทั้งเศรษฐกิจชะลอตัว หนี้ครัวเรือนสูง

จุดอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรกซบเซา รอจังหวะพลิกฟื้นครึ่งปีหลัง พร้อมลุยสร้างโรงแรมอาหาระ โฮเทล ศรีราชา คืบหน้าแล้วกว่า 30% มั่นใจเปิดบริการปี 2561 หนุนภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่เพิ่มภาระผู้ประกอบการ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 4 เดือนแรกปี 2559 ได้รับอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% แต่หลังจากสิ้นสุดมาตรการดังกล่าว ตลาดก็กลับมาชะลอตัวอีกครั้ง เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกยังไม่ฟื้นตัว สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ขณะที่ทิศทางตลาดในช่วงครึ่งปีหลังยังอึมครึม เนื่องจากขาดปัจจัยบวก และปัจจัยลบที่ชัดเจน

นายปริญญา เขียวรวร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท วี.เอ็ม.พี.ซี. จำกัด (VMPC) ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยโครงการที่หลากหลาย อาทิ สาทร แอสเทรา ไพร์ด @พระราม 2 , แกลเลอรี เรสซิเดนซ์, แอสเทรา สาทร โฮเทล, บ้านสวนราม, หอพักภูหลวงแมนชั่น หนามมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, แอสเทรา เรสซิเดนซ์ พระราม 2-พุทธบูชา และโครงการ, อาหาระ โฮเทล ศรีราชา กล่าวว่า ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมาค่อนข้างซบเซาจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัว สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อบ้าน ทำให้อัตราปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) สูงกว่าปกติ โดยอยู่ที่ประมาณ 35-40% ซึ่งหากเป็นสถานการณ์ปกติแล้วไม่ควรเกิน 10% เนื่องจากปัญหาหนี้ครัวเรือน ทั้งหนี้บัตรเครดิตและรถคันแรก รวมถึงปัญหาภัยแล้งที่ส่งผลให้เกษตรกรขาดรายได้ และกระทบถึงอารมณ์การจับจ่ายของกลุ่มตลาดชน ในขณะเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกยังไม่ฟื้นตัว ค่าเงินผันผวนและดอกเบี้ยเงินฝากมีอัตราต่ำมาก

สำหรับ VMPC ยังคงเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อขายและให้เช่า ซึ่งเป็นการบริหารความเสี่ยงและรองรับในช่วงที่เศรษฐกิจมีความผันผวน โดยสัดส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย : ให้เช่าอยู่ที่ 60 : 40 รายได้จากการเช่ามีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำสถิติสูงสุด เนื่องจากธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศดีมาก ส่งผลให้อัตราการเข้าพักสูง โดยในส่วนของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทฯ เน้นกลุ่มเป้าหมายระดับกลางทั้งนักศึกษาและคนทำงาน รวมทั้งนักธุรกิจ นักท่องเที่ยว และชาวต่างชาติ ในขณะที่ตลาดขายเน้นเจาะตลาดระดับบนในทำเลที่มีศักยภาพคือติดถนนสายหลัก

“แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลังนี้ต้องรอดูความชัดเจนในช่วงเดือนตุลาคมนี้ ปัจจุบันยังไม่เห็นสัญญาณการฟื้นตัวของตลาดอย่างชัดเจน แม้ว่าจะมีปัจจัยบวกหลายประการ เช่น ปัญหาภัยแล้งที่บรรเทาลงเกษตรกรสามารถประกอบอาชีพได้ตามเดิม รวมทั้งโครงการลงทุนต่างๆ ของภาครัฐ แต่ด้วยความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน และปัญหาหนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ ทำให้ตลาดยังคงชะลอตัว ซึ่งในส่วนของบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง หากสถานการณ์เหมาะสมก็จะมีการเปิดตัวโครงการ ส่วนความคืบหน้าโครงการ

ก่อสร้างโรงแรมอาหาระ โฮเทล ศรีราชา ขณะนี้คืบหน้าแล้วกว่า 30% โดยในส่วนของคอมมูนิตี้มอลล์ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 6,000 ตารางเมตร ปัจจุบันได้มีการจองพื้นที่เข้าไปแล้วกว่า 60% มั่นใจว่าโรงแรมอาหาระ โฮเทล ศรีราชา จะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบได้ในปี 2561 ตามเป้าหมายที่วางไว้”

พร้อมกันนี้ นายปริญญา ยังได้ให้ความเห็นต่อ การที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) มีมติเห็นชอบในหลักการร่างพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2559 เพื่อนำมาบังคับใช้แทน พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และ พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในปี 2560 ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อประเทศไทย ทั้งในฟากของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ภาครัฐในฐานะผู้จัดเก็บภาษี รวมถึงประชาชนทั่วไป ในฐานะผู้บริโภค ว่า โดยภาพรวมแล้วเห็นด้วยกับ ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ ดังกล่าวเพราะเข้าใจวัตถุประสงค์ของรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม ทั้งยังเป็นการกระตุ้นให้ผู้ที่มีที่ดินรกร้างว่างเปล่า, ได้พัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์ ลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมต่อไปในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ ดังกล่าว ยังมีช่องโหว่ในเรื่องของการตีความประเด็นการใช้ประโยชน์จากที่ดิน

“ในส่วนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันไม่มีใครเก็บสะสมแลนด์แบงก์ 2,000 – 3,000 ไร่เหมือนในอดีตแล้ว แต่จะเป็นลักษณะของที่ดินแปลงเดี่ยวขนาดใหญ่แล้วทยอยพัฒนามากกว่า ซึ่งทำยที่สุดแล้วผู้ประกอบการในกลุ่มที่ใช้ที่ดินในเชิงพาณิชย์ เช่น บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ ก็อาจจะผลักราคาใช้จ่ายด้านภาษีไปให้ประชาชนหรือผู้บริโภค ด้วยการปรับขึ้นค่าเช่าจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้น” นายปริญญา กล่าวในตอนท้าย