

# วัดผลงาน 3 ไตรมาส 3 ปีก่อสังหาริมทรัพย์ เอพี แสนสิริ โตได้ทุกสถานการณ์

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 3 เจ้าดังอย่าง พุกกา เอพี แสนสิริ ถือเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรที่มีโครงการแนวราบและแนวสูง ทั้งย่านกลางเมือง ชานเมือง รวมถึงโครงการที่กระจายหลากหลายทำเล แต่ละปีแต่ละบริษัทก็มีโครงการใหม่เปิดตัวอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าในปีนั้นๆ จะมีการพูดถึงภาวะเศรษฐกิจว่ามีอุปสรรค หรือมีแนวโน้มดีหรือร้ายแค่ไหนก็ตามก็ แต่ละรายก็ยังสามารถสร้างอัตราเติบโตได้เสมอ เช่นเดียวกับปีนี้ ที่ทั้ง 3 ราย สามารถสร้างผลงาน 9 เดือนแรกให้เติบโตและมีแนวโน้มจะจบปีได้ ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้โดยไม่พลาดเป้า

## พุกกาโตได้อีก

พุกกา เอ็นแอสเตท เป็นเจ้าตลาดอสังหาริมทรัพย์เมืองไทยมาหลายปี 9 เดือนแรกปีนี้จะทำผลงานได้ดีต่อเนื่อง จนดูเหมือนว่าเศรษฐกิจจะเป็นอย่างไรไม่มีผลต่อการเติบโตของบริษัทนี้แล้ว โดยทำยอดขาย 9 เดือนรวม 34,455 ล้านบาท และรายได้ 33,211 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้น 10% และ 9.3% ตามลำดับ มีกำไรสุทธิ 4,697 ล้านบาท

ทงมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท พุกกา เอ็นแอสเตท จำกัด (มหาชน) สรุปว่าสัดส่วนยอดขายและรายได้คิดเป็น 73.3% และ 70.7% ของเป้าหมาย ทั้งปีที่ตั้งไว้ที่ 47,000 ล้านบาท

พร้อมกันนี้ ทงมา ให้ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมาว่า มีมูลค่าตลาด 255,466 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้น 19% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

"ส่วนตลาดรวมทั้งปีคาดว่าจะมีมูลค่าตลาดรวม 337,487 ล้านบาท หรือเติบโตที่ 15% ซึ่งการเติบโตในปีนี้เป็นส่วนหนึ่งมาจากมาตรการสนับสนุนของรัฐ ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง เหลือเพียง 0.01% ที่ช่วยให้ลูกค้าได้ประโยชน์จากการโอนบ้านในปีนี้ ขณะที่ผู้ประกอบการก็มีรายได้เข้ามาก่อนสิ้นปีด้วย" ทงมา กล่าว

การเติบโตของพุกกามาจากกลยุทธ์การบริหารที่ เลอศักดิ์ จุลเทท รองประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้อำนวยการ ของพุกกา บอกว่า มาจากความพยายามปรับปรุงคุณภาพส่งผลให้ผลประกอบการของบริษัทเติบโตได้ดีต่อเนื่อง

"เราเติบโตส่วนกระแสเศรษฐกิจ โดยถึงสิ้นเดือน ก.ย. 2558 บริษัทฯ มียอดขายที่รอรับรู้อยู่ (Backlog) มูลค่ารวมทั้งสิ้น 33,211 ล้านบาท โดยยังคงเหลือที่จะรับรู้อีกเป็นรายได้ของไตรมาส 4 ปี 2558 นี้ อีกประมาณ 16,543 ล้านบาท" เลอศักดิ์ กล่าว พร้อมให้รายละเอียดเพิ่มเติมว่า

รวมทั้ง 3 ไตรมาสแรกของปีนี้ พุกกาเปิดโครงการใหม่ไปแล้ว 36 โครงการ มูลค่ารวม 35,641 ล้านบาท แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ 28 โครงการ บ้านเดี่ยว 5 โครงการ และ คอนโดมิเนียม 3 โครงการ นอกจากนี้ มีโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขาย (Active Projects) ณ สิ้นเดือน ก.ย. 2558 อีก 176 โครงการ มูลค่า 80,362 ล้านบาท

"มั่นใจได้ว่า ในปีนี้ บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับการเจริญเติบโต ทั้งด้านยอดขายและรายได้และสามารถบรรลุเป้าหมายทั้งปีที่ 47,000 ล้านบาท ตามที่ตั้งไว้ได้แน่นอน" เลอศักดิ์ ยืนยัน

## เอพี กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 16%

ด้าน อุนพงษ์ อัศวโกสิน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เผยผลประกอบการ 9 เดือนแรกของปีนี้ ที่เติบโตขึ้นเช่นกัน โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 15.9% หรือเทียบเท่า 745 ล้านบาท มีรายได้รวมสะสม 9 เดือน 16,120 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบและแนวสูงอย่างต่อเนื่อง

"สรุป 9 เดือน บริษัทฯ มียอดขายทั้งสิ้นและ 22,310 ล้านบาท และเตรียมรอรับรู้อยู่ได้จาก

Backlog มูลค่ารวม 12,925 ล้านบาท ทำให้มั่นใจว่ายอดขายภายในสิ้นปีนี้จะทำได้ถึง 28,300 ล้านบาท ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้" อุนพงษ์ กล่าว และให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า

รายได้ที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่ RHYTHM สาทร Aspire สาทร - ตากสิน (Timber Zone) Aspire สุขุมวิท 48 DISTRICT ศรีวิภา และ Life ริชดาภิเษก และหากดูตัวเลขรายได้รวมของ 9 เดือนที่ผ่านมา เท่ากับ 16,120 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรเพิ่มขึ้น 34% บริษัทฯ สามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นได้สูงถึง 34%

สำหรับผลการดำเนินงานรวม 9 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มียอดขาย (Presale) ทั้งสิ้น 22,310 ล้านบาท จากแนวราบ 9,560 ล้านบาท และแนวสูง 12,750 ล้านบาท และ ณ ปัจจุบัน (8 พ.ย. 2558) มียอดขาย (Presale) รวมทั้งสิ้น 24,950 ล้านบาท จากแนวราบ 11,520 ล้านบาท และแนวสูง 13,430 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่า 22% หากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (20,520 ล้านบาท) และคิดเป็น 88% จากเป้าหมายยอดขาย (Presale Target) ที่ตั้งไว้ตลอดทั้งปีที่ 28,300 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน (8 พ.ย. 2558) บริษัทฯ มีสินค้ารอรับรู้อยู่ (Backlog) มากถึง 12,925 ล้านบาท เป็นสินค้าแนวราบมูลค่า 4,418 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ว่าจะสามารถรับรู้รายได้ภายในสิ้นปี ส่วน Backlog คอนโดมิเนียม มูลค่า 8,507 ล้านบาท คาดว่า



กอบก วิฑวณกุล ผู้ประธานกรรมการบริหาร  
และกรรมการผู้จัดการใหญ่  
พวท.ป. ยีเอ็มแอล จำกัด (มหาชน)



เลอศักดิ์ จุลทศ รองประธานกรรมการบริหาร  
และกรรมการผู้จัดการ  
พวท.ป. ยีเอ็มแอล จำกัด (มหาชน)



อนุพงษ์ วิฑวณกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

จะรับรู้อย่างไรในช่วงสิ้นปี 2558 - 2559 รวมประมาณ 5,972 ล้านบาท

เช่นเดียวกัน เพื่อไม่ให้เสียชื่อเสียงนักพัฒนาขึ้น  
แนวหน้าเอพี เป็นอีกหนึ่งในบริษัทที่ยืนยันว่า ประสิทธิภาพ  
ยอดขายภายในสิ้นปีนี้จะทำได้ถึง 28,300 ล้านบาท  
ตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ตั้งแต่ต้น พร้อมกับเตรียม  
เปิดโครงการแนวราบอีก 5 โครงการ ได้แก่ Centro  
ศรีนครินทร์-บางนา มูลค่าโครงการ 400 ล้านบาท  
Pleno เพชรเกษม 112 มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท  
The City พหลโยธิน มูลค่าโครงการ 840 ล้านบาท  
The City ราชพฤกษ์ มูลค่าโครงการ 680 ล้านบาท  
และ Pleno ราชพฤกษ์-ห้าแยกนวมินทร์ มูลค่าโครงการ  
510 ล้านบาท และเตรียมเปิดขาย โครงการแนวสูง  
Life ชั้นเกล้า คอนโดฯ ดิเรกไฟฟ้า โขงหลวงเป็นเกล้า  
มูลค่าโครงการ 3,100 ล้านบาท ราคาเริ่มต้น  
3 ล้านบาท

ขอบแนวไหน เอพียังมีสินค้าให้เลือกทุกแนว  
อย่างต่อเนื่อง เพื่อการเติบโตของบริษัทฯ

#### แสนสิริ ไม่พลาดเป้า

แสนสิริ ซึ่งเพิ่งเปิดโครงการตามแนวรถไฟฟ้าใน  
เมืองเสียดใหญ่พร้อมเปิดขายพร้อมกันทั้งไทยและต่าง  
ประเทศ ปีนี้ก็ออกมายืนยันเช่นกันว่า ไม่มีพลาดเป้า

**เศรษฐา นวสิน** กรรมการผู้จัดการใหญ่ **บริษัท  
แสนสิริ จำกัด (มหาชน)** หรือ SIRI เปิดเผยว่า ผลการ  
ดำเนินงานของกลุ่มบริษัทแสนสิริในช่วง 9 เดือน  
บริษัทฯ มีรายได้รวมจากการดำเนินงานกว่า 28,000

ล้านบาท จากเป้าหมายรายได้รวม 37,000 ล้านบาท  
แบ่งเป็น รายได้จากการขาย 25,647 ล้านบาท  
หรือคิดเป็น 73% ของเป้าหมายรายได้จากการขาย  
ที่ตั้งไว้ 35,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกัน  
หรือ 9 เดือนของปีที่ผ่านมา ซึ่งมีรายได้รวมที่ 19,029  
ล้านบาท หรือเติบโตขึ้นประมาณ 50% และมีกำไร  
สุทธิในช่วง 9 เดือน 2,503 ล้านบาท

ขณะที่เฉพาะในช่วงไตรมาส 3/2558 บริษัทฯ  
มีรายได้รวม 10,942 ล้านบาท เติบโตขึ้น 48%  
จากช่วงไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาและมีกำไร  
สุทธิในไตรมาส 3 ที่ 1,061 ล้านบาท

“ในปีนี้เป็นสินวิจางเป้าหมายรายได้รวมจาก  
การค้าเงินรายได้ที่ 37,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น  
เป้าหมายรายได้จากการขาย 35,000 ล้านบาท ซึ่ง  
นับเป็นยอดการโอนที่สูงมากในอันดับต้นๆ ของธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์” เศรษฐา กล่าว

ทั้งนี้ในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา มีรายได้จากการ  
โอนส่งมอบที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าแล้วประมาณ  
25,647 ล้านบาท โดยในช่วงไตรมาส 3 บริษัทฯ มี  
รายได้หลักจากการทยอยส่งมอบที่อยู่อาศัยให้แก่  
ลูกค้า โดยมีรายได้หลักจากการโอนคอนโดมิเนียมใน  
โครงการ บ้านไม้ขาว ภูเก็ต, ดิเคอนโด แคมป์ปัส ภูเก็ต  
บางแสน, ดิเคอนโด กาญจนวนิช หาดใหญ่ และ  
นายัน บาย แสนสิริ เป็นต้น คิดแล้วยิ่งเหลือรายได้  
จากการขายที่ต้องทำให้ได้ตามเป้าหมายอีกประมาณ  
9,353 ล้านบาท แต่บริษัทฯ มี Pre-sale Backlog  
ในช่วงไตรมาสสุดท้ายแล้วจำนวน 8,400 ล้านบาท

“จากตัวเลขที่เห็น คาดว่าเราจะสามารถทำ  
รายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ในปีนี้” นายเศรษฐา  
กล่าว พร้อมกับนี้ เขาได้ให้ทรรศนะถึงทิศทางตลาด  
อสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 นี้  
ไว้ว่า



เศรษฐา นวสิน กรรมการผู้จัดการใหญ่  
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

“คาดว่าไตรมาสสุดท้ายของปีตลาดอสังหาริมทรัพย์  
จะเติบโตได้ดีขึ้นจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาค  
อสังหาริมทรัพย์ของรัฐ และถือเป็นช่วงที่ดีสำหรับ  
ลูกค้าที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจากโครงการต่างๆ ใน  
ช่วงนี้ง่ายขึ้น จากการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอน  
และจดจำนอง รวมถึงการช่วยเหลือด้านสินเชื่อเงินเยียวบ้าน  
และการลดภาระด้านภาษีที่สามารถนำบ้านราคา  
ไม่เกิน 3 ล้านบาทมาลดหย่อนได้ถึง 20% เป็น  
ระยะเวลา 5 ปี”

นอกจากปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงต่อตลาดอสังหา-  
ริมทรัพย์ เศรษฐา ยังอ้างอิงปัจจัยที่มีส่วนช่วยส่งเสริม  
ตลาดโดยตรงอื่นๆ ที่เป็นปัจจัยบวกต่อตลาดนี้ด้วย  
ไม่ว่าจะเป็น เรื่องของความชัดเจนในการก่อสร้าง  
สาธารณูปโภค ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าและทางพิเศษ  
ประกอบกับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)  
ซึ่งจะมีผลต่อการเติบโตขึ้นของเศรษฐกิจโดยรวม  
และอาจผลักดันให้ตัวเลขการขยายตัวของ GDP  
สูงขึ้นกว่าที่มีการคาดการณ์ไว้ด้วย ☺





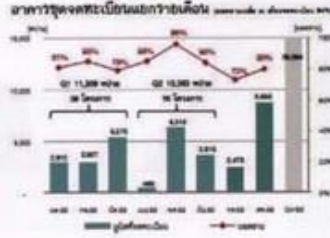
เปิดได้ ขยายดี วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดที่เปิดตัวในช่วง 9 เดือนแรกของปีนี้ และจำนวนคอนโดมิเนียมที่จดทะเบียนถึงสิงหาคม 2558 บริษัทไหนกันส่วนแบ่งไปเท่าไร เช็กได้จากกราฟสำรวจของ บริษัท เออล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

## อาคารชุดจดทะเบียน ม.ค.-ส.ค. 58



08/58

32,745 หน่วย  
จาก 80 โครงการ

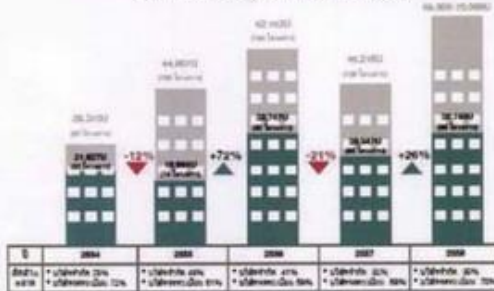


ส่วนแบ่งการตลาดอาคารชุด 5 อันดับแรก

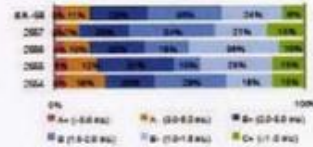


บริษัททั้ง 30 : 70 บริษัทจดทะเบียน

เปรียบเทียบอาคารชุดจดทะเบียนทั้งหมด 5 ปี



อาคารชุดจดทะเบียนแยกตามระดับราคาทั้งหมด 5 ปี



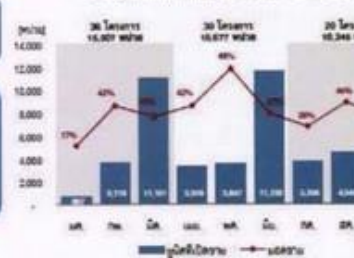
## อาคารชุดเปิดตัว ม.ค.-ก.ย. 58



09/58

44,529 หน่วย  
จาก 86 โครงการ

อาคารชุดเปิดตัวใหม่ยกเว้นคอนโดมิเนียม (รวมคอนโดมิเนียม) (หน่วย)

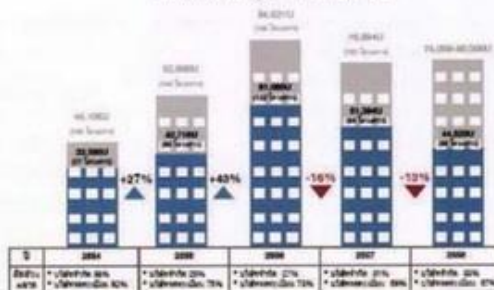


ส่วนแบ่งการตลาดอาคารชุด 5 อันดับแรก



บริษัททั้ง 33 : 67 บริษัทจดทะเบียน

เปรียบเทียบอาคารชุดเปิดตัวใหม่ทั้งหมด 5 ปี



เปรียบเทียบอาคารชุดเปิดตัวใหม่แยกตามระดับราคาทั้งหมด 5 ปี

