



## อสังหาฯ ยังเติบโต

ไตรมาส 2 ของปีนี้ เป็นช่วงที่ผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พาเหรดโชว์ผลการดำเนินงานธุรกิจในช่วงไตรมาสแรก โดยเฉพาะผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดูเหมือนว่าผลงานจะเติบโตอย่างเห็นได้ชัดเจน แม้จะมีการเปิดตัวโครงการไม่มากเท่าที่ควร

ผลสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระบุว่า ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) พบว่าในไตรมาสแรก ปี 2560 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน 18,826 หน่วย ลดลง 55% จากช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 41,170 หน่วย

โดยแบ่งเป็นหน่วยห้องชุด 5,295 หน่วย คิดเป็น 28% ของยูนิตสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด บ้านเดี่ยว 8,918 หน่วย คิดเป็น 48% ทาวน์เฮาส์ 2,343 หน่วย คิดเป็น 13% อาคารพาณิชย์พักอาศัย 1,543 หน่วย คิดเป็น 8% และบ้านแฝด 527 หน่วย คิดเป็น 3% ส่วนศูนย์วิจัย บมจ.ศุภาลักษณ์ ได้เปิดเผยถึงอัตราการขายโครงการที่อยู่อาศัยในปีนี้ โดยระบุว่าจะต้องมีอัตราการขายไม่ต่ำกว่า 2% ต่อเดือนของจำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยคงค้าง โดยผู้ประกอบการควรจะขายโครงการให้หมดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ภายในเวลาประมาณ 4 ปี เนื่องจากระยะเวลาดังกล่าวจะทำให้โครงการมีอัตราผลตอบแทนเงินทุนหรือ IRR ไม่น้อยกว่า 20% ต่อปี การขายหมดเร็วกว่า 4 ปี เช่น 2 ปี ย่อมเป็นเรื่องดี

ทั้งนี้ เมื่อดูจากสถิติเปอร์เซ็นต์การขายต่อปีจะเห็นว่าค่าเฉลี่ยใน 10 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 38.5% หรือเทียบเท่าการขายโครงการให้หมดโดยเฉลี่ยที่ 2.6% ต่อปี ซึ่งถือว่าเป็นผลประกอบการที่ดี และต่อเนื่องอย่างสม่ำเสมอ ถือว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยยังมีสุขภาพที่ดี แม้ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายคงค้างจะอยู่ในช่วง 100,000-180,000 หน่วย

ถ้าหากเปรียบเทียบเปอร์เซ็นต์การขายของปี 2542 หลังวิกฤติต้มยำกุ้งอันเป็นที่ต่ำสุดที่ 14% ต่อปี และจำนวนคงค้างที่กว่า 140,000 หน่วย จะทราบความแตกต่างได้ชัดเจน โดย

เฉพาะเวลาที่ผ่านไปแล้วเกือบ 20% และตลาดปัจจุบันมีขนาดใหญ่กว่าเดิมประมาณ 2 เท่าตัว

แม้ผลวิจัย ผลสำรวจจะออกมาว่ามีการเปิดตัวลดลง แต่ผลการดำเนินงานของผู้ประกอบการ ยังคงมีอัตราเติบโตอย่างต่อเนื่อง เริ่มกันที่ บมจ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น หรือ SC บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คุณภาพทุกระดับราคา สามารถทำยอดขาย 3,420 ล้านบาท เติบโต 30% เนื่องจากการได้รับการตอบรับที่ดีจากโครงการแนวราบและแนวสูง ส่งผลให้มีรายได้รวม 1,756 ล้านบาท กำไรสุทธิ 75 ล้านบาท พร้อมมียอดขายรอโอน หรือ Backlog ประมาณ 8,000 ล้านบาท ซึ่งจะเบียดโอนในปีนี้ประมาณ 30%

ด้าน บมจ.แสนสิริ หรือ SIRI สามารถสร้างยอดขาย 6,651 ล้านบาท สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มียอดขาย 4,745 ล้านบาท ถึง 40% โดยยอดขายหลักมาจากกลุ่มคอนโดมิเนียมภายใต้บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง แบรินด์ เดอะไลน์ รวมถึงการนำคอนโดมิเนียมไปโรดโชว์ในตลาดต่างชาติ ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างยอดขายรวมจากตลาดต่างชาติได้ถึง 1,700 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายได้รวมในช่วงไตรมาสแรก 7,124 ล้านบาท และมีกำไร 512 ล้านบาท นอกจากนี้แสนสิริยังประสบความสำเร็จจากการเปิดตัวโครงการ ในนิตีเอท ไวร์เลส ที่เปิดตัวอย่างเป็นทางการในช่วงกลางเดือน มี.ค.

สำหรับในช่วงไตรมาส 2 บริษัทยังได้เตรียมเปิดตัวบ้านเดี่ยวโครงการแรกของปีนี้ ได้แก่ โครงการ “บุราสิริ รัชพล” มูลค่าโครงการ 3,300 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสที่ 2

ขณะที่ บมจ.เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ หรือ JSP มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูงในปีนี้อย่างยิ่ง มูลค่า 4,000 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันบริษัทมีแบ็กล็อกในมือกว่า 4,000 ล้านบาท ซึ่งจะรับรู้รายได้ภายในปีนี้ประมาณ 3,000 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจะทยอยรับรู้รายได้ในต้นปี 2561 นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นกลยุทธ์การบริหารสต็อกสินค้า เพิ่มยอดขาย และเร่งโอน โดยบริษัทมั่นใจว่าปี 2560 บริษัทจะสามารถทำรายได้ที่ 5,000 ล้านบาท หรือเติบโตไม่น้อยกว่า 20%

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสแรกที่ผ่านมา “เจ.เอส.พี” สามารถทำรายได้รวม 1,043 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 93.50% แบ่งเป็นจากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 999 ล้านบาท เติบโต 90.65% และมีรายได้จากการให้เช่าและบริการของบริษัท 24 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 48 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ในปีนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชื่อมั่นว่าภาพรวมทั้งตลาดต้องเติบโตมากกว่าในปีที่ผ่านมาอย่างแน่นอน.