



อาณัติ กิตติกุลเมธี

SIRI

ดีมานด์บ้านหรูพุ่ง

→→→ อ่านหน้า 5

#SIRI #กันหัน - SIRI ชี้ดีมานด์ตลาดบ้านหรูยังโตต่อเนื่อง ลูกค้ากำลังซื้อสูง ลุยเปิด 6 โครงการใหม่ มูลค่ารวม 9,600 ล้านบาท โกยยอดขายเพิ่มหลังไตรมาสแรกมียอดขายแล้วกว่า 2 พันล้านบาท มั่นใจทั้งปีทำยอดขายแนวราบเติบโต 10-15% จากปีก่อนที่มียอดขาย 11,000 ล้านบาท และยอดโอน 9,000 ล้านบาท

นายอาณัติ กิตติกุลเมธี รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการแนวราบ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) หรือ SIRI เปิดเผยว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยลักซ์ซัวรีแนวราบยังคงส่งสัญญาณบวกและแข็งแกร่ง และอุปทานในกลุ่มนี้ยังมีไม่มากนัก ขณะที่อุปสงค์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อที่มีกำลังสูง โดยมีจำนวนหน่วยขายได้ 14,766 หน่วย คิดเป็นอัตราการขาย 72% ในปี 2564 ที่ผ่านมาโดยบ้านราคาขาย 10-20 ล้านบาท มีดีมานด์มากที่สุด รองลงมาราคา 21-30 ล้านบาท และ 31-40 ล้านบาท

โดยบริษัทมองเห็นแนวโน้มโอกาสเติบโตของตลาดลักซ์ซัวรีแนวราบ รวมทั้งความเชี่ยวชาญผู้นำตลาดอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี จากการปิดการขาย บ้านแสนสิริ พัฒนาการโครงการนาราสิริ และโครงการ Bu-Gaan ราคา 35.9 - 80 ล้านบาท หนึ่งใน Sansiri Luxury Collection ย่าน

โยธินพัฒนา ที่ปิดการขายภายในระยะเวลาเพียง 4 เดือน ขณะที่บ้านเดี่ยวแบรนด์เศรษฐสิริ และ บุราสิริ ระดับราคา 820 ล้านบาท ได้รับการตอบรับที่ดียิ่งขึ้นหลามปิดการขายรวด 5 โครงการ ทำให้บริษัทมียอดขายและยอดโอนจากโครงการลักซ์ซัวรีที่แข็งแกร่ง

● กำลังซื้อบ้านแนวราบสูง

ขณะที่ยอดขายของโครงการแนวราบระดับลักซ์ซัวรีของบริษัทถือว่าได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้ากำลังซื้อสูง ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังมีการซื้อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นกลุ่มที่ไม่ค่อยได้รับผลกระทบจากภาวะค่าครองชีพสูง และได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจเป็นกลุ่มแรกๆ ทำให้ยังมีความสามารถในการซื้อที่ดี เป็นปัจจัยหนุนการขายโครงการแนวราบระดับลักซ์ซัวรีของบริษัท

สำหรับโครงการแนวราบในระดับราคาที่จับต้องได้ภายใต้แบรนด์สิริ เพลส ปัจจุบันแนวโน้มลูกค้าในกลุ่มดังกล่าวค่อนข้างได้รับผลกระทบจากภาวะเงินเฟ้อ



อาณัติ กิตติกุลเมธี

และค่าครองชีพสูง และการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดกับการให้สินเชื่อในกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่างมากขึ้น เห็นได้จากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อในช่วงที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นจาก 20% เป็น 50% แต่ทางบริษัทยังมีแนวทางต่างๆ ในการช่วยเหลือลูกค้าให้สามารถซื้อบ้านได้ ซึ่งปัจจัยดังกล่าว

ทำให้บริษัทกระจ่ายการเปิดโครงการใหม่มายังกลุ่มลักซ์ซัวรีมากขึ้นในปี

● ลุยเปิด 6 โครงการใหม่

ขณะที่ในช่วงไตรมาส 2/2565 และไตรมาส 3/2565 บริษัทวางแผนเปิดโครงการแนวราบระดับลักซ์ซัวรี 6 โครงการ มูลค่ารวม 9,600 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ระดับลักซ์ซัวรี ราคา 8-28 ล้านบาท เป็นบ้านเดี่ยว 5 โครงการ ได้แก่ นาราสิริ 2 โครงการ เศรษฐสิริ 1 โครงการ บุราสิริ 1 โครงการ และโครงการ BuGaan 1 โครงการ และอีก 1 โครงการ เป็นโครงการ DEMI บนทำเลสาธุ 49 ทาวน์โฮมระดับลักซ์ซัวรี ระดับราคา 18.9-35 ล้านบาท มูลค่า 1.6 พันล้านบาท จำนวน 72 ยูนิต โดยจะเปิดขายเฟสแรก 16 ยูนิต ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2565 และตั้งเป้าปิดการขายโครงการดังกล่าวครบ 100% ภายในสิ้นปี 2565

ขณะที่ยอดขายแนวราบไตรมาส 1/2565 โครงการแนวราบระดับลักซ์ซัวรีทำยอดขายไปแล้วราว 2,000 ล้านบาท

จากยอดขายแนวราบทั้งหมด 4,400
ล้านบาท และคาดว่าไตรมาส 2/2565
และไตรมาส 3/2565 ยอดขายโครงการ
แนวราบจะทำได้รวมกันมากกว่า 2,000
ล้านบาท และเป็นปัจจัยที่หนุนให้ยอด
ขายและยอดโอนโครงการแนวราบรวมใน
ปี 2565 เดิมได้ได้ตามเป้าหมาย 10-15%
จากปีก่อนที่มียอดขายแนวราบ 11,000
ล้านบาท และยอดโอน 9,000 ล้านบาท

● จับตา Q1 บิ๊กกำไรพิเศษ

บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน
จำกัด (มหาชน) ระบุถึง SIRI แนะนำ
NEUTRAL ราคาเป้าหมาย 1.35
บาท สำหรับแนวโน้มกำไรสุทธิไตรมาส
1/2565 คาดไม่ดีขึ้นเช่นกัน โดยคาด
ลดลง Y-Y, Q-Q ตามการโอนที่ลด
ลง อย่างไรก็ตามไตรมาส 1/2565 อาจ
มีการบันทึกกำไรพิเศษ (กำไรจากส่วน
ต่างราคาที่ดินที่ขายเข้า JV) จากการ
Sign JV ในโครงการแนวราบ อาจช่วย
ลดผลกระทบจาก Core Operation
ที่ไม่ดีนัก คงกำไรสุทธิปี 2565 ที่
2.41 พันล้านบาท (+19% Y-Y) แต่
อาจมี Downside จากเปอร์เซ็นต์ NP
Margin ที่ต่ำกว่าคาด

ทั้งนี้กังวลต่อต้นทุนการดำเนินงานที่
สูงกว่าปกติ โดยเฉพาะต้นทุนทางการเงิน
อาจกดดัน Residential Business ให้โต
ต่ำกว่าคาด ในขณะที่การลงทุนใน XPG
(สัดส่วนถือหุ้น 14%) คาดว่าน่าจะยังไม่มี
นัยสำคัญต่อกำไรสุทธิในปี 2565 นี้