

กลุ่ม S.W. – สหรัฐฯ

(+) (WSJ)

อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยระยะเวลา 30 ปี ของสหรัฐฯ ที่ลดลงสู่ระดับ 4.51% ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 8 เดือน ช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับแรงกดดันจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยตลาดในช่วงก่อนหน้านี้

อ้างอิงจากข้อมูลของ Freddie Mac ในฐานะผู้นำด้านสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐฯ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวยังคงสูงกว่าระดับเฉลี่ยที่ 3.95% ในปี 2561 แต่ลดลงจากที่ขึ้นไปทำระดับสูงสุดที่ราว 5% ในช่วงเดือน ก.ย. – พ.ย. 61 ที่ผ่านมา

การลดลงของอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้เป็นโอกาสแก่ผู้บริโภคในการขอสินเชื่อใหม่ หรือทำการ refinance สินเชื่อเดิมที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง แม้ราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ Freddie Mac ให้ความเห็นว่า ยังคงมีความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาด ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยปัจจุบัน แต่อุปสรรคสำคัญคือความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ความต้องการทำ refinance ของผู้บริโภคลดลง และยังส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อและราคาที่อยู่อาศัยที่ลดลงในปี 2561 โดยอัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยระยะเวลา 30 ปี มีแนวโน้มที่จะปรับตัวลดลง มาใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ที่ 2.66% จากที่ขึ้นไปทำระดับสูงสุดในรอบ 7 ปี เมื่อเร็ว ๆ นี้ที่ 3.23%

อ้างอิงข้อมูลผลสำรวจของ Mortgage Banker Association พบว่าความผันผวนของตลาดหุ้น ราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวขึ้นสูง และการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ทำให้เกิดข้อจำกัดในการซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมา โดยความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปลายปี 2561 ลดลง 9.8% จากในช่วง 2 สัปดาห์ก่อนหน้านี้ ส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากเหตุการณ์ shutdown หน่วยงานราชการของสหรัฐฯ ทั้งนี้ ยอดขายบ้านมือสองในเดือน พ.ย. 61 อ้างอิงจากการเปิดเผยของ National Association of Realtors เพิ่มขึ้น 1.9% จากเดือนก่อนหน้านี้ หรือราว 5.32 ล้านหลัง (หลังปรับผลของฤดูกาล)

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสหรัฐฯ ระยะเวลา 30 ปี



สรุปคำแนะนำลงทุนในกลุ่ม S.W. สหรัฐฯ

	Bloomberg Rating	Current Price (L)	Target Price (L)	% Upside	PBV		PER	
					2018F	2019F	2018F	2019F
AMERICAN INTERNA	4.37	40.41	54.53	34.9%	0.61	0.57	17.40	8.47
CITIGROUP INC	4.43	55.61	78.28	40.8%	0.75	0.70	8.44	7.39
MORGAN STANLEY	4.34	41.71	54.42	30.5%	1.01	0.94	8.59	8.22
BANK OF AMERICA	4.28	25.56	32.88	28.6%	1.04	0.97	9.99	8.97
JPMORGAN CHASE	3.97	100.76	122.69	21.8%	1.43	1.35	10.89	10.05
PNC FINANCIAL SE	3.89	120.96	144.35	19.3%	1.28	1.21	11.23	10.55
WELLS FARGO & CO	3.94	47.64	60.39	26.8%	1.27	1.21	10.98	9.35
GOLDMAN SACHS GP	3.79	176.02	242.48	37.8%	0.88	0.81	7.13	7.03
GENERAL ELECTRIC	3.70	8.74	11.28	29.1%	2.63	2.18	12.40	10.82

ที่มา: Bloomberg/ รวบรวมโดยฝ่ายวิจัย ASPS

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และได้เป็นการชี้แนะ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ส่วนเป็นผลจากการใช้วิจารณ์ของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหรือพ้องกันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ควรกระทำ

วันอังคารที่ 8 มกราคม พ.ศ. 2562

BKI Index: 89.56 จุด

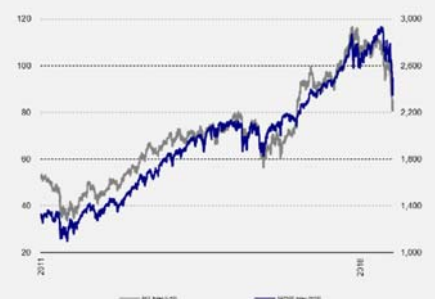
S&P 500 Index: 2,549.69 จุด



52 Week H/L 117.14/79.85

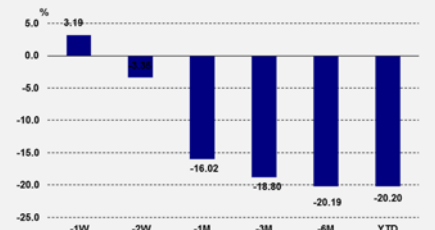
52 Week Beta 1.104

BKX Index เทียบกับ S&P 500 Index



ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPS, Bloomberg

การเปลี่ยนแปลงของ BKX Index



ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPS, Bloomberg

อนุทิน ลีรัตน์

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 017928

Usanee@asiaplus.co.th

ศรีสินทร์ โชติพงศ์

ผู้ช่วยนักวิเคราะห์

ทั้งนี้ จากการคาดการณ์ของนักวิเคราะห์ประเมินว่า ถ้าอัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง 0.2% จะส่งผลบวกต่อลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจำนวนกว่า 3 แสนล้านเหรียญฯ ของ Fannie Mae และ Freddie Mac ที่จะได้รับประโยชน์จากการทำ refinance เนื่องจากสามารถช่วยลดต้นทุนการกู้ยืมไปได้อย่างน้อย 0.5% ของอัตราดอกเบี้ยเดิมที่ได้รับ

BKX Index ลดลง 20.2% เมื่อเทียบกับช่วงต้นปี 2561 ยัง underperform เมื่อเทียบกับ S&P 500 Index ที่ปรับตัวลดลง 6.7% ในช่วงเวลาเดียวกัน สำหรับหุ้นสถาบันการเงินของสหรัฐฯ ที่นักวิเคราะห์ให้ rating ระดับสูง 5 อันดับแรก ยังตกเป็นของ Citigroup, AIG., Morgan Stanley, Bank of America และ JPMorgan ดังแสดงสรุปในตาราง โดยที่ส่วนใหญ่ ยังมี PER ปี 2562 เหลือต่ำกว่า 10 เท่า (ยกเว้น JPM ที่ราว 10.05 เท่า) และมี PBV ปี 2562 ต่ำกว่า/ ใกล้เคียง 1 เท่า (ยกเว้น JPM ที่ราว 1.35 เท่า)