

Industry Update

กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย



ยอดขาย 2Q67 ดีขึ้น QoQ แต่ยั้งลง YoY

PRESALE รวมของ 15 ผู้ประกอบการ 2Q67 คาด 7.54 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% QOQ จากทั้งแนวราบและคอนโดฯ ผลจากเปิดโครงการใหม่มากขึ้นจากงวดก่อน แต่หากเทียบกับ 2Q66 พบว่ายอดขายยังอ่อนตัว 6.5% YOY จากกำลังซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัวลง และเปิดโครงการใหม่น้อยกว่าปีก่อน

โดยรวม PRESALE 1H67 คาดอยู่ที่ 1.46 แสนล้านบาท ลดลง 7% YOY และคิดเป็นสัดส่วน 39% ของเป้าหมายทั้งปีรวมกันที่ 3.78 แสนล้านบาท (หรือสัดส่วน 44% ของฝ่ายวิจัยที่ 3.34 แสนล้านบาท) เทียบกับมูลค่าเปิดโครงการใหม่ครึ่งปีแรกที่มีสัดส่วน 39% ของทั้งปีที่คาดเปิดรวม 4.18 แสนล้านบาท

แม้ภาพรวมกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย จะยังมีแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจมหภาค กดดันต่อกำลังซื้อ แต่ด้วยผลประกอบการ 2Q67 ที่ยังพอเติบโต QOQ และโดยปกติการดำเนินงาน 2H จะดีกว่า 1H จากแผนเปิดโครงการใหม่และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ที่จะมีมากขึ้น ตลอดจนคาดหวังมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ เพิ่มเติมจากภาครัฐ รวมถึงความน่าสนใจของ VALUATION ของหุ้นที่มี PER ซื้อขายไม่แพง และดึงดูดด้วยเงินปันผลเฉลี่ยเกิน 6-7% ต่อปี โดยเกือบทุกบริษัทมีการจ่ายปันผลระหว่างกาล 1H67 หลังประกาศงบ 2Q67 อย่างน้อยเฉลี่ย 2-3%

ลงทุนเท่าตลาดสำหรับกลุ่มฯ เลือกหุ้นเด่นที่มีความผันผวนของกำไรต่ำ, มีพอร์ตสินค้าหลากหลาย และได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ รวมถึงให้ผลตอบแทนเงินปันผลเกิน 7% ต่อปี คือ SIRI (FV@B2.20) และ AP (FV@16.00)

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน (สำหรับ 20 บริษัท)

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566	2567F	2568F
รายได้	226,629	258,726	245,161	257,319	275,004
กำไรปกติ	33,160	40,857	35,031	37,079	39,938
Norm Profit Margin	14.6%	15.8%	14.3%	14.4%	14.5%
Norm PER (X)	9.75	8.97	8.94	6.74	6.27
PBV (X)	1.02	1.05	0.86	0.66	0.63
ROAE (%)	11.0%	12.9%	10.7%	9.9%	10.1%
ROAA (%)	4.9%	5.7%	4.5%	4.2%	4.3%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

🕒 12 กรกฎาคม 2567

HOUSING

Neutral

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกร

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

Industry Update

2Q67 เปิดโครงการใหม่มากขึ้น ทั้งแนวราบและคอนโดฯ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ 2Q67 ยังเห็นการเดินหน้าเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่อง ตามแผนงานของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยจากข้อมูลของ 15 บริษัทที่ฝ่ายวิจัยรวบรวม มีจำนวนทั้งสิ้น 70 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 9 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 22% จาก 1Q67 ที่มีมูลค่า 7.36 หมื่นล้านบาท (หรือ 47 โครงการ) แต่ลดลง 3% จาก 2Q66 ที่มีมูลค่า 9.27 หมื่นล้านบาท จากโครงการคอนโดฯ ที่ลดลงเป็นหลัก อย่างไรก็ตามเนื่องจากปกติไตรมาส 2 มีวันหยุดยาวเดือน เม.ย. ทำให้การเปิดโครงการใหม่เกิดขึ้นเดือน พ.ค. - มิ.ย. เป็นหลัก

หากจำแนกตามประเภทสินค้า พบว่าการเปิดโครงการใหม่ส่วนใหญ่คงเป็นสินค้ากลุ่มแนวราบ โดยมีทั้งสิ้น 53 โครงการ คิดเป็นสัดส่วน 71% ของมูลค่าเปิดโครงการใหม่ หรือ 6.37 หมื่นล้านบาท (+8% yoy, +18% qoq) หลัก ๆ มาจากผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นเจ้าใหญ่ในตลาดแนวราบ เช่น AP, SC, SIRI และ SPALI คิดเป็นสัดส่วนเกือบ 70% ของมูลค่าเปิดแนวราบรวม

ขณะที่คอนโดฯ ก็มีการทยอยเปิดรวม 17 โครงการใหม่ มูลค่า 2.6 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 29% ของมูลค่าเปิดคอนโดฯ ใหม่) เพิ่มขึ้น 34% qoq (แต่ลดลง 22% yoy) โดยคอนโดฯ ใหม่ที่เปิดขาย 2Q67 มาจาก 3 ผู้ประกอบการหลัก คือ AP มูลค่า 7.8 พันล้านบาท, SIRI 7.5 พันล้านบาท และ ORI 6.5 พันล้านบาท รวมกันคิดเป็นสัดส่วน 84% ของมูลค่าคอนโดฯ และโครงการส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มระดับกลาง-กลางบน เน้นเจาะกลุ่มลูกค้า Real Demand หรือผู้ลงทุน ตลอดจนลูกค้าเฉพาะกลุ่ม เช่น คนรุ่นใหม่, นักศึกษาสำหรับ Campus Condo และ กลุ่มซื้อเพื่อพักผ่อนเป็นบ้านพักตากอากาศ ฯลฯ ซึ่งหลายโครงการได้รับการตอบรับที่ดี จากจุดเด่นเรื่องทำเลและราคาที่เหมาะสม เช่น โครงการของ AP อย่าง Aspire ห้วยขวาง มูลค่า 4.8 พันล้านบาท มียอดจองสูง 73% และ Life เจริญนคร-สาทร มูลค่า 2.5 พันล้านบาท สร้างยอดจองเฉลี่ย 40% ณ วันเปิดตัว ขณะที่ ORI เปิด 4 โครงการในแบรนด์ The Origin ทำยอดขายเฉลี่ย 25-60% รวมถึงโครงการระดับ Branded Residence อย่าง The Standard หัวหินของ SIRI มูลค่า 4.7 พันล้านบาท มียอดขายรวม 20% ตลอดจนกลุ่ม CAMPUS CONDO ของ ASW ในแบรนด์ KAVE 2 โครงการ มูลค่า 2.36 พันล้านบาท ก็มียอดจองเฉลี่ย 60%

Industry Update

การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการงวด 2Q67F

บริษัท	จำนวนโครงการรวม			มูลค่ารวม (ลบ.)			มูลค่าแนวราบรวม (ลบ.)			มูลค่าคอนโดรวม (ลบ.)		
	2Q66	1Q67	2Q67F	2Q66	1Q67	2Q67F	2Q66	1Q67	2Q67F	2Q66	1Q67	2Q67F
AP	14	4	19	16,880	5,100	25,460	13,380	5,100	17,660	3,500	-	7,800
ASW	4	4	2	6,450	11,700	2,360	-	800	-	6,450	10,900	2,360
LH	2	2	1	6,130	9,050	1,685	6,130	9,050	1,685	-	-	-
LALIN	4	2	5	3,150	1,550	2,570	3,150	1,550	2,570	-	-	-
ANAN	0	0	1	-	-	912	-	-	912	-	-	-
QH	0	0	2	-	-	3,815	-	-	3,815	-	-	-
PSH	4	1	5	3,112	1,900	5,500	1,629	1,900	5,500	1,483	-	-
SC	9	2	7	18,600	4,860	13,590	12,600	4,860	13,590	6,000	-	-
SPALI	6	15	5	7,840	16,610	6,050	3,240	16,610	6,050	4,600	-	-
SIRI	11	7	13	15,830	9,040	13,310	14,560	7,530	5,810	1,270	1,510	7,500
LPN	1	1	2	1,875	610	2,210	-	610	1,230	1,875	-	980
SENA	3	6	1	2,330	8,905	940	808	4,346	-	1,522	4,559	940
ORIBRI	8	2	6	10,470	2,850	9,730	3,800	350	3,250	6,670	2,500	6,480
NOBLE	0	1	1	-	1,480	1,700	-	1,480	1,700	-	-	-
รวม	66	47	70	92,667	73,655	89,832	59,297	54,186	63,772	33,370	19,469	26,060
สัดส่วน							64%	74%	71%	36%	26%	29%

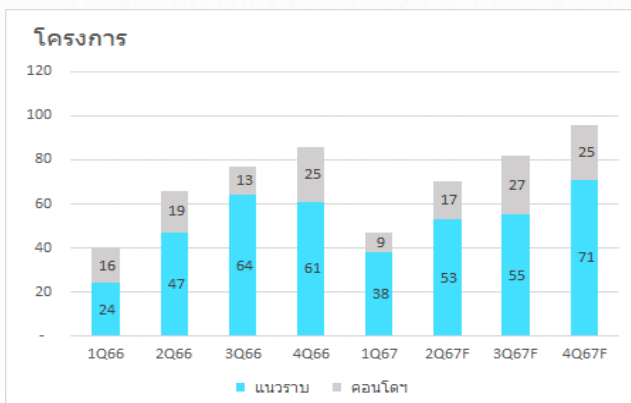
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการงวด 1H67F เทียบกับเป้าทั้งปี

บริษัท	จำนวนโครงการรวม			มูลค่ารวม (ลบ.)			1H67F กับ	มูลค่าแนวราบรวม (ลบ.)			1H67F กับ	มูลค่าคอนโดรวม (ลบ.)			1H67F กับ
	1H67	2H67F	2567F	1H67	2H67F	2567F	เป้าทั้งปี	1H67	2H67F	2567F	เป้าทั้งปี	1H67	2H67F	2567F	เป้าทั้งปี
AP	23	25	48	30,560	27,440	58,000	52.7%	22,760	22,740	45,500	50.0%	7,800	4,700	12,500	62.4%
ASW	6	6	12	14,060	11,860	25,920	54.2%	800	3,300	4,100	19.5%	13,260	8,560	21,820	60.8%
LH	3	8	11	10,735	19,465	30,200	35.5%	10,735	19,465	30,200	35.5%	-	-	-	-
LALIN	7	5	12	4,120	3,880	8,000	51.5%	4,120	3,880	8,000	51.5%	-	-	-	-
ANAN	1	6	7	912	20,944	21,856	4.2%	912	1,836	2,748	33.2%	-	19,108	19,108	0.0%
QH	2	3	5	3,815	5,989	9,804	38.9%	3,815	5,989	9,804	38.9%	-	-	-	-
PSH	6	24	30	7,400	21,600	29,000	25.5%	7,400	18,400	25,800	28.7%	-	3,200	3,200	0.0%
SC	9	8	17	18,450	12,250	30,700	60.1%	18,450	7,250	25,700	71.8%	-	5,000	5,000	0.0%
SPALI	20	22	42	22,660	27,340	50,000	45.3%	22,660	20,840	43,500	52.1%	-	6,500	6,500	0.0%
SIRI	20	26	46	22,350	38,650	61,000	36.6%	13,340	20,860	34,200	39.0%	9,010	17,790	26,800	33.6%
LPN	3	3	6	2,820	3,700	6,520	43.3%	1,840	3,700	5,540	33.2%	980	-	980	100.0%
SENA	7	10	17	9,845	18,262	28,107	35.0%	4,346	3,868	8,214	52.9%	5,499	14,394	19,893	27.6%
ORIBRI	8	27	35	12,580	24,420	37,000	34.0%	3,600	13,400	17,000	21.2%	8,980	11,020	20,000	44.9%
NOBLE	2	5	7	3,180	19,430	22,610	14.1%	3,180	900	4,080	77.9%	-	18,530	18,530	0.0%
รวม	117	178	295	163,487	255,230	418,717	39.0%	117,958	146,428	264,386	44.6%	45,529	108,802	154,331	29.5%

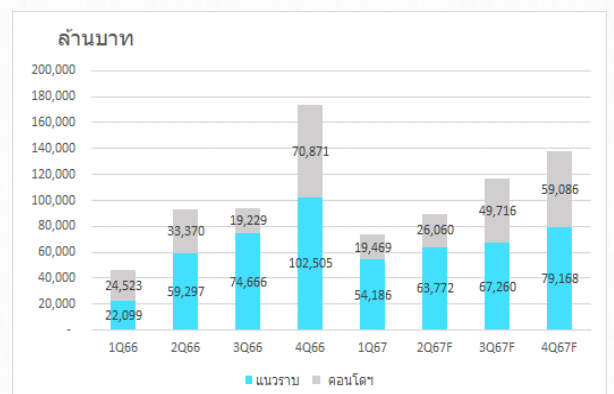
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

จำนวนโครงการเปิดใหม่รายไตรมาส



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

Industry Update

Presale 2Q67 เพิ่มขึ้น QoQ แต่ยังคงลดลง YoY

การเปิดโครงการใหม่ 2Q67 ที่มากขึ้นจากงวดก่อน เป็นส่วนช่วยสนับสนุนให้ยอดขาย (Presale) ของผู้ประกอบการ 15 รายคาดอยู่ที่ 7.54 หมื่นล้านบาท (แนวราบ 3.8 หมื่นล้านบาท และคอนโดฯ 3.7 หมื่นล้านบาท) เพิ่มขึ้น 6% qoq จากทั้งแนวราบและคอนโดฯ เฉลี่ย 8% และ 5% qoq ตามลำดับ แต่ในเชิง YoY พบว่ายอดขายรวมคงลดลง 6.5% yoy นอกจากการเปิดโครงการใหม่ที่น้อยกว่างวดปีก่อนแล้ว แรงกดดันจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวลง จากหลายปัจจัยทั้งเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวไม่ทั่วถึง, ดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนสูง, การเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของแบงก์ ทำให้อัตราถูกปฏิเสธสินเชื่อจากแบงก์สูงขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่าง ล้วนกระทบต่อความสามารถในการกู้ซื้อบ้าน ส่งผลให้ยอดขายแนวราบ และคอนโดฯ ลดลง 7% yoy และ 6% yoy ตามลำดับ

หากพิจารณารายบริษัท พบว่ามีการเติบโตของยอดขายแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับปัจจัยเฉพาะตัว อย่าง AP, SIRI, QH, LPN และ SENA มียอดขายที่ดีกว่ากลุ่มฯ สามารถเพิ่มขึ้น YoY และ QoQ โดยยอดขาย AP สูงสุดในกลุ่มฯ อยู่ที่ 1.44 หมื่นล้านบาท (+14% yoy, +49% qoq) เช่นเดียวกับยอดขายของ SIRI เพิ่ม 6% yoy และ 12% yoy เท่ากับ 1.07 หมื่นล้านบาท ถือเป็นอันดับ 2 ของกลุ่มฯ ผลจากเปิดโครงการใหม่มากขึ้น และความสำเร็จในการเปิดขายคอนโดฯ ใหม่ รวมถึงดีมานด์จากต่างชาติ ขณะที่ QH และ LPN มีการฟื้นตัวของยอดขาย เนื่องจาก QH สามารถขายเพิ่มในโครงการ Q-สุขุมวิท และ LPN มีการขาย Big-Lot โครงการ ลุมพินี เพลส พระราม 3-ริเวอร์ไซด์ ส่วนทางกับ SC, SPALI, ANAN และ NOBLE มียอดขายลดลงทั้ง YoY และ QoQ ขณะที่ PSH, ORI (รวม BRI) และ LALIN เป็นไปตามกลุ่มฯ คือ ยอดขายฟื้นตัว QoQ แต่ยังคงลดลง YoY ต่างจาก LH และ ASW ที่มียอดขายลดลง QoQ (จากเปิดโครงการใหม่น้อยกว่างวดก่อน) แต่ดีขึ้น YoY

โดยรวม Presale 1H67 คาดอยู่ที่ 1.46 แสนล้านบาท ลดลง 7% yoy และคิดเป็นสัดส่วน 39% ของเป้าหมายทั้งปีรวมกันที่ 3.78 แสนล้านบาท (หรือสัดส่วน 44% ของฝ่ายวิจัยที่ 3.34 แสนล้านบาท) เทียบกับมูลค่าเปิดโครงการใหม่ครึ่งปีแรกที่มีสัดส่วน 39% ของทั้งปีที่คาดเปิดรวม 4.18 แสนล้านบาท

หากพิจารณายอดขาย 1H67 พบว่า AP, SIRI, LH, QH และ ASW สามารถสร้างยอดขายเติบโตจาก 1H66 สะท้อนดีมานด์จากลูกค้าในประเภทกลุ่มชนชั้นกลางถึงบนยังคงดีกว่ากลุ่มกลาง-ล่าง รวมถึงมีดีมานด์จากลูกค้าเฉพาะกลุ่ม เช่น นักศึกษา, ต่างชาติ หรือตามแหล่งท่องเที่ยวเช่น ภูเก็ต ฯลฯ

Industry Update

หากเทียบกับเป้าหมายทั้งปีฝ่ายวิจัย ส่วนใหญ่มากกว่า 40% ของปีทั้งปี (โดย ASW, AP, SIRI, LPN, ORI/BRI เกินกว่า 45%) มีเพียง PSH, LH, NOBLE และ LALIN มีสัดส่วนยอดขายต่ำกว่า 40% ทำให้เพิ่ม Downside Risk ต่อปีทั้งปี แม้ 2H67 จะมีโอกาสเร่งตัวขึ้นตามแผนเปิดโครงการใหม่ที่จะมากขึ้นก็ตาม

ยอด PRESALE ของผู้ประกอบการงวด 2Q67F

Presale (ล้านบาท)	2Q66			1Q67			2Q67F			% YoY			% QoQ		
	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ
AP	12,631	8,622	4,009	9,671	6,782	2,889	14,414	8,416	5,998	14.1%	-2.4%	49.6%	49.0%	24.1%	107.6%
ASW	4,428	28	4,400	6,269	508	5,761	4,461	570	3,891	0.7%	1935.7%	-11.6%	-28.8%	12.2%	-32.5%
LH	3,995	3,580	415	5,607	4,790	817	4,330	3,880	450	8.4%	8.4%	8.4%	-22.8%	-19.0%	-44.9%
LALIN	1,244	1,244	-	890	890	-	1,060	1,060	-	-14.8%	-14.8%	-	19.2%	19.2%	-
ANAN	4,408	819	3,589	5,211	680	4,531	3,650	640	3,010	-17.2%	-21.9%	-16.1%	-30.0%	-5.9%	-33.6%
QH	1,872	1,574	298	1,687	1,576	111	2,415	1,920	495	29.0%	22.0%	66.1%	43.2%	21.8%	345.9%
PSH	4,650	3,767	883	3,373	2,576	797	4,100	3,220	880	-11.8%	-14.5%	-0.3%	21.6%	25.0%	10.4%
SC	7,328	5,389	1,939	5,960	3,352	2,608	5,679	4,213	1,466	-22.5%	-21.8%	-24.4%	-4.7%	25.7%	-43.8%
SPALI	8,256	4,924	3,332	6,927	5,195	1,732	6,434	4,157	2,277	-22.1%	-15.6%	-31.7%	-7.1%	-20.0%	31.5%
SIRI	10,030	6,088	3,942	9,563	6,101	3,462	10,667	6,548	4,119	6.4%	7.6%	4.5%	11.5%	7.3%	19.0%
LPN	2,621	456	2,165	1,858	387	1,471	2,866	602	2,264	9.3%	32.0%	4.6%	54.3%	55.6%	53.9%
SENA	2,688	531	2,157	2,469	507	1,962	2,820	515	2,305	4.9%	-3.0%	6.9%	14.2%	1.6%	17.5%
ORI/BRI	12,461	2,840	9,621	8,139	1,807	6,332	10,192	2,038	8,154	-18.2%	-28.2%	-15.2%	25.2%	12.8%	28.8%
NOBLE	4,030	1,361	2,669	3,361	398	2,963	2,320	500	1,820	-42.4%	-63.3%	-31.8%	-31.0%	25.6%	-38.6%
รวม	80,642	41,223	39,419	70,984	35,549	35,436	75,408	38,279	37,129	-6.5%	-7.1%	-5.8%	6.2%	7.7%	4.8%
สัดส่วน		51%	49%		50%	50%		51%	49%						

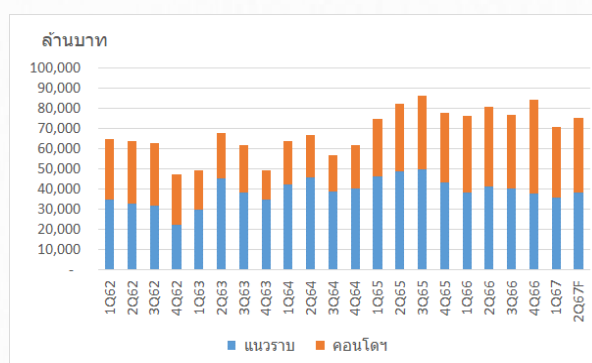
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE 1H67 เทียบกับเป้าทั้งปี

บริษัท	1H67F			% YoY	1H67F เทียบกับเป้าทั้งปี			
	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ		สัดส่วน	เป้าบริษัท	สัดส่วน	เป้าฝ่ายวิจัย
AP	24,085	23,647	1.9%	42.3%	57,000	45.2%	53,319	
ASW	10,730	7,923	35.4%	60.3%	17,800	66.7%	16,076	
LH	9,937	8,795	13.0%	32.1%	31,000	36.5%	27,250	
LALIN	1,950	2,558	-23.8%	29.8%	6,550	37.0%	5,264	
ANAN	8,861	9,710	-8.7%	38.5%	23,000	42.2%	20,975	
QH	4,102	3,920	4.6%	44.3%	9,250	48.0%	8,550	
PSH	7,473	9,115	-18.0%	27.7%	27,000	31.7%	23,542	
SC	11,639	12,246	-5.0%	41.6%	28,000	41.5%	28,022	
SPALI	13,361	17,285	-22.7%	37.1%	36,000	43.5%	30,700	
SIRI	20,230	18,118	11.7%	45.0%	45,000	46.6%	43,428	
LPN	4,724	5,407	-12.6%	42.9%	11,000	47.7%	9,900	
SENA	5,289	5,383	-1.7%	30.2%	17,500	44.6%	11,846	
ORI/BRI	18,331	24,465	-25.1%	37.4%	49,000	47.4%	38,639	
NOBLE	5,681	8,432	-32.6%	27.6%	20,600	34.3%	16,585	
รวม	146,393	157,004	-6.8%	38.7%	378,700	43.8%	334,096	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

Industry Update

คาดการณ์กำไรปกติ 2Q67 ดีขึ้น QoQ แต่ลดลง YoY

จากการโอนกรรมสิทธิ์ของ Backlog สิ้น 1Q67 ที่มีอยู่ราว 2.1 แสนล้านบาท (ของ 15 บริษัท) และมีกำหนดรับรู้รายได้ 9M67 ราว 1.1 แสนล้านบาท (รวม JV) เป็นกลุ่มแนวราบ 4.4 หมื่นล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่รับรู้รายได้ในไตรมาสถัดไป บวกกับยอดขาย 2Q67 ช้างต้น ที่บางส่วนโอนกรรมสิทธิ์กันในไตรมาสเดียวกัน ตลอดจนการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ของผู้ประกอบการหลายราย คาดหนุนกำไรปกติกลุ่มฯ 2Q67 เพิ่มขึ้น QoQ แต่ยังคงลดลง YoY

หากพิจารณาการดำเนินงานรายบริษัท คาดผู้ประกอบการส่วนใหญ่ ได้แก่ AP, SPALI, SC, PSH, QH, ORI, BRI, NOBLE, SENA และ LALIN เป็นไปในทิศทางเดียวกับกลุ่มฯ คือ กำไรดีขึ้น QoQ แต่ลดลง YoY ส่วนทาง SIRI คาดกำไรปกติเพิ่ม QoQ และรักษาระดับใกล้เคียงงวดปีก่อน ขณะที่ ASW และ LPN คาดกำไรเติบโตทั้ง YoY และ QoQ หนุนจากการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ ส่วน LH คาดกำไรทรงตัว QoQ แต่ลดลง YoY สำหรับ ANAN คาดพลิกกลับมามีผลขาดทุนปกติ จากกำไรปกติงวดก่อน ตามยอดขายลดลง และไม่มีการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ (แต่หากรวมกำไรพิเศษจากการขายเงินลงทุน คาดมีกำไรสุทธิเพิ่มจาก 1Q67)

ทิศทางการเติบโตของกำไรปกติ 2Q67F

บริษัท	กำไรปกติ (ลบ.)					การเติบโต 2Q67F		กำหนดวันประกาศงบ 2Q67F
	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	QoQ	YoY	
AP	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	+	-	13 ส.ค. 2567
ASW	194	157	104	419	256	+	+	8 ส.ค. 2567
LH	1,472	1,461	1,226	1,629	1,195	0	-	13 ส.ค. 2567
LPN	145	87	104	17	84	+	+	8 ส.ค. 2567
LALIN	234	207	189	204	107	+	-	15 ส.ค. 2567
ANAN	(60)	(85)	(165)	(212)	21	-	-	14 ส.ค. 2567
PSH	613	524	304	47	65	+	-	14 ส.ค. 2567
QH	592	669	634	607	490	+	-	6 ส.ค. 2567
SC	535	497	503	968	183	+	-	13 ส.ค. 2567
SIRI	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	+	0	14 ส.ค. 2567
SPALI	1,080	1,701	1,191	2,018	614	+	-	13 ส.ค. 2567
SENA	106	117	73	107	79	+	-	15 ส.ค. 2567
ORI	700	568	673	(72)	196	+	-	14 ส.ค. 2567
BRI	328	345	330	101	185	+	-	13 ส.ค. 2567
NOBLE	73	112	321	188	79	+	-	13-15 ส.ค. 2567
รวมกลุ่มฯ	8,574	9,123	8,735	8,599	5,654	+	-	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

Industry Update

ท่าตลาด...เลือก SIRI และ AP

แม้ภาพรวมกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย จะยังมีแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจมหภาค กดดันต่อกำลังซื้อ แต่ด้วยผลประกอบการ 2Q67 ที่ยังพอเติบโต QoQ และโดยปกติการดำเนินงาน 2H จะดีกว่า 1H จากแผนเปิดโครงการใหม่และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ที่จะมีมากขึ้น ตลอดจนคาดหวังมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากภาครัฐ อาทิเช่น เปิดช่องให้นักลงทุนต่างชาติลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในไทยมากขึ้น ฯลฯ รวมถึงความน่าสนใจของ Valuation ของหุ้นที่มี PER ซื้อขายไม่แพง และดึงดูดด้วยเงินปันผลเฉลี่ยอย่างน้อย 6-7% ต่อปี โดยเกือบทุกบริษัทมีการจ่ายปันผลระหว่างกาลสำหรับ 1H67 หลังประกาศงบ 2Q67 คาดให้ผลตอบแทนอย่างน้อยเฉลี่ย 2-3%

แนะนำลงทุนท่าตลาดสำหรับกลุ่มฯ เลือกหุ้นเด่นที่มีความผันผวนของกำไรต่ำ, มีพอร์ตสินค้าหลากหลาย และได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์, และปันผลเกิน 7% ต่อปี ได้แก่ SIRI ([FV@B2.20](#)) และ AP ([FV@16.00](#))

SIRI ([FV@2.20](#)) คาดกำไรปกติ 2Q67 เติบโต QoQ และใกล้เคียงงวดปีก่อนที่ 1.1-1.2 พันล้านบาท และ แนวโน้ม 2H67 คาดรักษากำไรต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท/ไตรมาส และประมาณการกำไรปกติปีนี้ มี Downside จำกัด ตลอดจนคาดเงินปันผลระหว่างกาล 1H67 สูงเฉลี่ย 4% และกึ่งปีเกือบ 9%

ส่วน AP ([FV@B16.00](#)) แม้ไม่มีปันผลระหว่างกาล (นโยบายจ่ายปีละ 1 ครั้ง) แต่ยังมีน่าสนใจจากทิศทางกำไรจะไต่ระดับสูงเป็นขั้นบันไดใน 2Q67 และต่อเนื่อง 3Q67 รวมถึงปันผลดึงดูดมากกว่า 8% ต่อปี

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับที่ 1 มีนโยบาย (Committed)

มีคำมั่นหรือมติคณะกรรมการในเรื่องการดำเนินธุรกิจที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ระดับที่ 2 ประกาศเจตนารมณ์ (Declared)

มีการประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) หรือโครงการต่อต้านทุจริตที่กำหนดให้องค์กรต้องมีกระบวนการในตนเองเดียวกัน

ระดับที่ 3 มีมาตรการป้องกัน (Established)

มีมาตรการป้องกัน การประเมินความเสี่ยง การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน รวมทั้งการดูแลให้มีการดำเนินการและการทบทวนความเหมาะสมของมาตรการอย่างสม่ำเสมอ

ระดับที่ 4 ได้รับการรับรอง (Certified)

มีการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ส.ศ. ให้ความเห็นชอบ และได้รับการรับรองหรือผ่านการตรวจสอบเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภายนอก (เช่น CAC)

ระดับที่ 5 ขยายผลสู่ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Extended)

มีการขยายผลการดำเนินนโยบายต่อต้านการทุจริตสู่ผู้ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทาน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรณีทุจริตที่เกิดขึ้น

เปิดเผยบ้างแต่ไม่เน้นนโยบายที่ชัดเจน

ไม่เปิดเผยหรือไม่เน้นนโยบาย

CG SCORE: การจัดอันดับบรรษัทภิบาล

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับคะแนน 5 (90-100) : ดีเลิศ 

ระดับคะแนน 4 (80-89) : ดีมาก 

ระดับคะแนน 3 (70-79) : ดี 

NR. : ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR

"Disclaimer: การเปิดเผย (ก) ผลสำรวจในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report) ที่จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และ (ข) ผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการสำรวจและประเมินโดยสมาคมหรือสถาบันที่เกี่ยวข้องจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุใน (ก) แบบแสดงข้อมูลตามหลักเกณฑ์ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ประจำปี และ (ข) แบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี โดยเป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ และเป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผลการสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นการนำเสนอในมุมมองของ IOD หรือสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นคนกลางนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมินแต่อย่างใด

เนื่องจากผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลสำรวจหรือผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลสำรวจหรือผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลสำรวจหรือผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ [] มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด"

CORPORATE GOVERNANCE

AAAAA

AAV	CMBT	INTUCH	PG	SNNP	TSC	LIT
ACE	CIVIL	IRC	PJW	SNP	TSTE	MOONG
AGG	CK	IRPC	PLANB	SO	TSHT	NCL
ADVANC	CKP	ITC	PLAT	SPALI	TTA	NDR
AE	CM	ITEL	PLUS	SPC	TTB	PDG
AEONTS	CNT	IVL	PM	SPQG	TTOL	PEER
AGE	COM7	JAS	POLY	SPI	TTW	PHOL
AH	CPALL	JTS	PORT	SPRC	TVH	PIMO
AHC	CPAXT	KBANK	PPP	SSC	TVO	PPS
AIT	CPF	KCE	PR9	SSF	TWPC	PTC
AJ	CPI	KEX	PRG	SSSC	UAC	SECURE
AKR	CPL	KKP	PRM	STA	UBE	SELIC
ALLA	CPN	KSL	PRTR	STEC	UP	SENX
ALT	CPW	KTB	PSH	STGT	UPF	SFT
AMARN	CRC	KTC	PSL	STI	UPOIC	SGF
AMATA	CSC	LALIN	PT	SUC	UY	SIGT
AMATAV	CSS	LALIN	PT	SUC	UY	SIGT
ANAN	CV	LH	PTTEP	SUSCO	VIBHA	STC
AOT	DCC	LHFG	PTTGC	SUTHA	VIH	TACC
AP	DDD	LOXLEY	Q-CON	SVI	WACOAL	THANA
APCO	DELTA	LPN	QH	SVT	WGE	TM
APCS	DEMCO	LRH	QTC	SYMC	WHA	TMC
ASEFA	DMT	LST	RATCH	SYNEX	WHAUP	TNDT
ASK	DOHOME	M	RBF	SYNTEC	WICE	TPS
ASP	DRT	MAJOR	RPH	TAE	XPG	TOR
ASW	DUSIT	MALEE	RS	TCAP	ZEN	TRT
AWC	EA	MATCH	RT	TCMC	ABM	TRV
AYUD	EASTW	MBK	S	TEAMG	ADB	TURTLIE
B	ECL	MC	S&J	TEGH	ADD	TVDH
BA	EE	M-CHAI	SA	TFG	AF	TVT
BAFS	EGCO	MCOT	SABNA	TFMAMA	AIRA	UBIS
BAM	EPG	MEGA	SAK	TGE	AKP	UKEM
BANPU	ERW	MFC	SAMART	TGH	AMA	VCOM
BAY	ETC	MFEC	SAMTEL	THAN	ARIP	VL
BBGI	FE	MINT	SAPPE	THCOM	ARROW	WINMED
BBL	FN	MONO	SAT	THIP	ATP30	WINNER
BCH	FPT	MSC	SBNEXT	THRE	AUCT	YUASA
BCP	FSX	MST	SC	THREL	BBIK	
BCPG	GBX	MTC	SCB	TIDLOR	BC	
BDMS	GC	MTI	SOC	TIPH	BOL	
BEC	GENCO	NC	SOCC	TISCO	BTC	
BEM	GFPT	NCH	SGG	TK	BTW	
BEYOND	GGC	NER	SCGP	TKN	CHEWA	
BGC	GLAND	NKI	SCM	TKS	CHOW	
BGRIM	GLOBAL	NOBLE	SDC	TKT	COLOR	
BH	GPSC	NRF	SEAFOO	TLJ	CRD	
BIZ	GRAMMY	NTV	SEAOL	TMD	ECF	
BJC	GULF	NVD	SENA	TMT	ETE	
BJCHI	GUNKUL	NWR	SGC	TNTY	FLOYD	
BKIH	HANA	NYT	SGP	TNL	FPI	
BLA	HENG	OCC	SHR	TNR	FVC	
BPP	HMPRO	ONEE	SIRI	TOA	GCAP	
BRI	HTC	OR	SIS	TOG	HARN	
BRR	ICG	ORI	SITHAI	TOP	HFT	
BTS	ICHI	OSP	SJHD	TPBI	IMH	
BWG	ICN	PAP	SKR	TPCS	IND	
CSG	III	PATO	SM	TPILP	IP	
CENTEL	ILNK	PB	SMPC	TPPP	KTMS	
CFRESH	ILM	PCSGH	SMT	TOM	KUMWEL	
CHASE	INET	POJ	SNC	TRUE	KUN	

AAAAA

2S	SKN
AAI	SORKON
AIE	SSP
ALUCON	SST
AMR	STANLY
APURE	SUPER
ASIA	SVOA
ASIAN	TCC
ASIMAR	TEKA
AURA	TFM
BR	TPOLY
BSBM	TRU
BSRC	TRUBB
BTG	TSE
CEN	VRANDA
CGH	WAVE
CH	WFX
CI	WIK
CMC	WIN
CSP	WP
EKH	A5
ESTAR	ARIN
EVER	ASN
FORTH	CHIC
FTI	CIG
GEL	COMAN
GPI	DOD
HUMAN	DPAIN
IFS	DV8
INSET	EFORL
IT	FSMART
J	HEALTH
JDF	JCHK
JMART	JUBILE
KCAR	K
KGI	KK
KIAT	KIWM
KISS	LDC
KTIS	LEO
KWC	MVP
LHK	NTSC
METCO	PACO
MICRO	PRI
MK	PROEN
NCAP	PROS
NOVA	PROUD
PIN	PSTC
POS	SALEE
PREB	SANKO
PRIME	SONIC
PTECH	SPVI
PYLON	STP
RCL	SWC
ROCTEC	TMILL
SCI	TNP
SCN	TPLAS
SE	XD
SE-ED	
SFLEX	
SINGER	

AAAA

AMANAH	SMT	UBA
AMC	SOLAR	LMS
ASAP	STECH	WARRIX
BCT	STPI	YONG
BIG	TC	ZGA
BIOTEC	TEAM	
CCET	TFI	
CHARAN	TKC	
CHAYO	TPA	
CHOTI	TPAC	
CITY	TRITN	
CMAN	UMI	
CMR	UTP	
CRANE	VARO	
CWT	VPO	
DTCENT	W	
EASON	WORK	
FNS	WPH	
FTE	24CS	
GFT	AMARC	
GJS	APP	
GYT	BE8	
HTECH	BLESS	
INGRS	BSM	
INSURE	BVG	
JMT	CAZ	
JCK	DHOUSE	
JR	GTB	
KBS	GTV	
L&E	HL	
LEE	IIG	
MENA	IRCP	
MJD	ITNS	
MOSHI	JSP	
NATION	KGEN	
NNCL	KL	
NSL	MASTER	
NV	MBAX	
OGC	MEB	
PAF	META	
PCC	MG	
PEACE	MITSB	
PK	MUD	
PL	NPK	
PLE	PLANET	
PMTA	PPM	
PRAKIT	PRAPAT	
PRECHA	PSG	
PRIN	READY	
RABBIT	RWI	
RJH	SAAM	
RSP	SAF	
S11	SMART	
SAMD	SMD	
SAWAD	SPA	
SCAP	SVR	
SCP	TIGER	
SIAM	TITLE	
SKE	TMJ	
SKY	TNH	

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

CERTIFIED

2S	CPF	JKN	PK	SNP	TU
AAI	CPI	JR	PL	SORKON	TVDH
ADVANC	CPL	JTS	PLANB	SPACK	TVO
AE	CPN	KASET	PLANET	SPALI	TWPC
AF	CPW	KBANK	PLAT	SPC	UBE
AH	CRC	KBS	PM	SPI	UBIS
AI	CSC	KCAR	PPP	SPRC	UEC
AIE	DCC	KCCAMC	PPPM	SRICHA	UKEM
AIRA	DELTA	KCE	PPS	SSF	UOBKH
AJ	DEMCO	KGEN	PR9	SSP	UV
AKP	DIMET	KGI	PREB	SSSC	VCOM
AMA	DOHOME	KKP	PRG	SST	VGI
AMANAH	DUST	KSL	PRINC	STA	VIH
AMATA	ORIT	KTB	PRM	STGT	WACOAL
AMATAV	EA	KTC	PROS	STOWER	WHA
AP	EASTW	L&E	PSH	SUSCO	WHAUP
APCS	ECF	LANNA	PSL	SVI	WICE
AS	EGCO	LHFG	PSTC	SYMC	WIJK
ASIAN	EP	LHK	PT	SYNTEC	XO
ASK	EPG	LPN	PTECH	TAE	YUASA
ASP	ERW	LRH	PTG	TAKUNI	ZEN
AWC	ESTAR	M	PTT	TASCO	ZIGA
AYUD	ETC	MAJOR	PTTEP	TCAP	
B	ETE	MALEE	PTG	TCMC	
BAFS	FNS	MATCH	PYLON	TFC	
BAM	FPI	MBAX	Q-CON	TFI	
BANPU	FPT	MBK	QH	TFMAMA	
BAY	FSMART	MC	QLT	TGE	
BBGI	FTE	MCOT	QTC	TGH	
BBL	GBX	META	RABBIT	THANI	
BCH	GC	MFC	RATCH	THCOM	
BCP	GCAP	MFEC	RML	THIP	
BCPG	GEL	MILL	RS	THRE	
BE8	GFPT	MINT	RWI	THREL	
BEC	GGC	MONO	S&J	TIDLOR	
BEYOND	GJS	MOONG	SAAM	TIPCO	
BGC	GPI	MSC	SABINA	TISCO	
BGRIM	GPSC	MST	SAK	TKS	
BKI	GSTEEL	MTC	SAPPE	TKT	
BLA	GULF	MTI	SAT	TMD	
BPP	GUNKUL	NATION	SC	TMILL	
BRR	HANA	NCAP	SCC	TMT	
BSBM	HARN	NEP	SCCC	TNTY	
BTC	HENG	NKI	SCG	TNL	
BTS	HMPRO	NOBLE	SCGP	TNP	
BWG	HTC	NRF	SCM	TNR	
CEN	ICC	NWR	SCN	TOP	
CENTEL	ICHI	OCC	SEAOL	TGG	
CFRESH	IFS	OGC	SE-ED	TOPP	
CGH	III	OR	SELIC	TPA	
CHEWA	ILINK	ORI	SENA	TPCS	
CHOTI	ILM	PAP	SGC	TRT	
CHOW	INET	PATO	SGP	TRU	
CIG	INOX	PB	SIRI	TSC	
CIMBT	INSURE	PCSGH	SITHAI	TSJ	
CM	INTUCH	PDG	SKR	TSTE	
CMC	IRPC	PDJ	SMIT	TSTH	
COM7	ITEL	PG	SMK	TTA	
CPALL	IVL	PHOL	SMPC	TTB	
CPAXT	JAS	PIMO	SNC	TTCL	

DECLARED

ACE	ADB	ALT	AMC	ASW	BLAND	BTG	BYD	CAZ	CBG	CV	DEXON	DMT	EKH	FSX	GLOBAL	GREEN	ICN	IHL	ITC	J	JMART	JMT	LEO	LH	MENA	MITSB	MODERN	NER	NEX	OSP	PEER	PLUS	POLY	POS	PRIME	PROEN	PRTR	RBF	RT	SA	SANKO	SCB	SENX	SFLEX	SIS	SKE	SM	SVOA	TBN	TEGH	TIPH	TKN	TPAC	TPLAS	TOM	TRUE	W	WPH	XPG
-----	-----	-----	-----	-----	-------	-----	-----	-----	-----	----	-------	-----	-----	-----	--------	-------	-----	-----	-----	---	-------	-----	-----	----	------	-------	--------	-----	-----	-----	------	------	------	-----	-------	-------	------	-----	----	----	-------	-----	------	-------	-----	-----	----	------	-----	------	------	-----	------	-------	-----	------	---	-----	-----

ที่มา: Setsmart, กสอ.