BY RESEARCH DIVISION

Industry Update

กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย

15 ตุลาคม 2567

HOUSING

Neutral

Presale 3Q67 ดูแผ่วลง...หวังดีขึ้น 4Q67

PRESALE รวมของผู้ประกอบการ 14 บริษัท งวด 3Q67 คาด 7.22 หมื่นล้านบาท ลดลง 6% YOY และ 3.8% QOQ ถือว่าไม่ดีนักในมุมมองของฝ่ายวิจัย นอกจากความล่าช้าในการเปิดโครงการใหม่ที่น้อยกว่าแผนเดิม แรงกดดันจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่ทั่วถึง, ปัญหาหนี้ครัวเรือน ดอกเบี้ยไทยและการถูกปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่ระดับสูง ส่งผลให้เกิดการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัย เป็นเหตุให้ยอดขาย 9M67 รวม 2.18 แสนล้านบาท ลดลง 6.7% YOY คิดเป็นสัดส่วน 70% ของเป้าทั้งปีที่ฝ่ายวิจัยคาด 3.12 แสนล้านบาท แม้มีโอกาสเปิด DOWNSIDE แต่คาดยอดขายทั้งปียังเกิน 3 แสนล้านบาท โดย 4Q67 จะเห็นการเปิดโครงการใหม่มากสุดของปี

แม้ภาพรวมกลุ่มฯ จะยังมีแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมเชิงลบ กระทบต่อกำลังซื้อ เห็นได้จากสัญญาณยอดขาย 3Q67 ที่ไม่ดีนัก แต่ทิศทางกำไรปกติกลุ่มฯ 3Q67 คาดใกล้เคียง 2Q67 (แต่ยังอ่อนตัว YOY) จากการส่งมอบต่อเนื่องของ BACKLOG แนวราบ และโอนคอนโดฯ ใหม่ และคาดกำไรเร่งตัวขึ้นใน 4Q67 ซึ่งปกติเป็นไตรมาสดีสุดของปี ตามการเปิดโครงการแนวราบใหม่มากขึ้น, ส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ต่อเนื่อง, การใช้กลุทธ์ขายเชิงรุก รวมถึงการใช้ประโยชน์ของมาตรการลดค่าโอนฯ-จดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7ล้านบาท ก่อนสิ้นสุดมาตรการสิ้นปีนี้ ตลอดจนความคาดหวังการผ่อนคลายของดอกเบี้ยไทย และการออกมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ของภาครัฐ ล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการดำเนินงาน 4Q67 คง แนะนำลงทุนเท่าตลาดสำหรับกลุ่มฯ เลือกหุ้นเด่นในงวดนี้ คือ AP, SPALI และ SC

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน (สำหรับ 14 บริษัท)

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566	2567F	2568F
รายได้	222,821	252,878	239,449	230,781	245,408
กำไรปกติ	32,557	39,720	33,927	29,559	32,337
Norm Profit Margin	14.6%	15.7%	14.2%	12.8%	13.2%
Norm PER (X)	9.93	8.97	9.02	8.76	8.02
PBV (X)	1.02	1.04	0.86	0.70	0.67
ROAE (%)	11.0%	12.6%	10.5%	8.7%	8.4%
ROAA (%)	4.9%	5.6%	4.5%	3.7%	3.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชุกร

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

ASIA PLUS Securities

Industry Update

Presale 3Q67 แผ่วลงทั้ง YoY และ QoQ

จากการรวบรวมข้อมูลของผู้ประกอบการ 14 บริษัทในกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย คาดยอดขาย (Presale) งวด 3Q67 เท่ากับ 7.22 หมื่นล้านบาท ลดลง 6% yoy และ 3.8% qoq ถือเป็นตัวเลขที่ไม่สดใสนักในมุมมองของฝ่ายวิจัย (เดิมคาดหวังการฟื้นตัวของยอดขาย) ส่วนหนึ่งเป็นเพราะความล่าช้าในการเปิดโครงการใหม่ โดย 3Q67 เปิดรวม 45 โครงการ มูลค่า 5.7 หมื่นล้านบาท น้อยกว่าแผนเดิมที่บริษัทเคยให้ข้อมูลหลังประกาศงบ 2Q67 ที่คาดเปิดรวม 93 โครงการ มูลค่า 7.8 หมื่นล้านบาท หลัก ๆ มาจาก ORI ไม่มีการเปิดโครงการใหม่ (เดิมคาดเปิดโครงการมูลค่า (+/-) 7 พันล้านบาท) และเน้นขายสต๊อกโครงการเดิม, PSH เปิดน้อยกว่าเดิมไป 6 โครงการ มูลค่า 5 พันล้านบาท เช่นเดียวกับ SENA เปิดเพียง 1 โครงการคอนโดฯ ขนาดเล็ก และ SIRI เปิดน้อยกว่าเป้าเดิม 5 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 7.18 พันล้านบาท จากสาเหตุไม่ว่าจะเป็นทั้งเรื่องความพร้อมของตัวโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน และความล่าช้าของการขอใบอนุญาต เช่น EIA สำหรับคอนโดฯ ทำให้มูลค่าเปิดโครงการใหม่ 3Q67 ลดลง 40% yoy และ 41% qoq จากระดับกว่า 9 หมื่นล้านบาทงวดปีก่อนและงวดก่อน

นอกจาก 3Q67 กลายเป็นไตรมาสที่เปิดโครงการใหม่น้อยสุดของปีแล้ว ภาพตลาดอสังหาฯ ที่ยังเผชิญกับปัจจัยกดดันทั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่ทั่วถึง, ปัญหาหนี้ครัวเรือน ทิศทางดอกเบี้ยไทย และอัตราถูกปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่ระดับสูง ส่งผลให้เกิดการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัย ล้วนเป็นเหตุให้ยอดขายหดตัวดังข้างต้น

การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการงวด 3Q67

	จำนวนโครงการรวม			มูลค่ารวม (ลบ)			มูลค่าแนวราบรวม (ลบ.)			มูลค่าคอนโดฯรวม (ลบ.)		
บริษัท	3Q66	2Q67	3Q67	3Q66	2Q67	3Q67	3Q66	2Q67	3Q67	3Q66	2Q67	3Q67
AP	14	19	12	18,500	25,460	9,850	18,500	17,660	8,900	-	7,800	950
ASW	2	2	3	2,850	2,360	4,500	1,050	-	3,300	1,800	2,360	1,200
LH	3	1	3	6,280	1,685	7,850	6,280	1,685	7,850	-	-	-
LALIN	5	5	1	2,850	2,570	1,000	2,850	2,570	1,000	-	-	-
ANAN	0	1	0	-	911	-	-	911	-	-	-	-
QH	2	2	0	2,673	3,815	-	2,673	3,815	-	-	-	-
PSH	2	5	2	3,747	5,534	2,750	1,403	5,534	940	2,344	-	1,810
SC	7	7	3	8,870	13,590	5,120	8,870	13,590	5,120	-	-	-
SPALI	9	5	11	9,630	6,080	15,100	9,630	6,080	14,500	-	-	600
SIRI	11	13	8	11,130	13,310	8,750	8,970	5,810	2,300	2,160	7,500	6,450
LPN	6	2	1	5,510	2,210	1,370	3,410	1,230	1,370	2,100	980	-
SENA	5	2	1	5,045	6,784	318	1,630	-	-	3,415	6,784	318
ORI/BRI	8	6	0	13,210	9,730	-	5,800	3,250	-	7,410	6,480	-
NOBLE	3	1	0	3,600	1,900	-	3,600	1,900	-	-	-	-
รวม	77	71	45	93,895	95,939	56,608	74,666	64,035	45,280	19,229	31,904	11,328
สัดส่วน							80%	67%	80%	20%	33%	20%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

Industry Update

ยอด PRESALE ของผู้ประกอบการงวด 3Q67

Presale	3Q66			2Q67			3Q67F			% YoY			% QoQ		
(ล้านบาท)	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ	รวม	แนวราบ	คอนโดฯ
AP	11,677	8,499	3,178	14,414	8,416	5,998	13,418	9,113	4,305	14.9%	7.2%	35.5%	-6.9%	8.3%	-28.2%
ASW	3,861	117	3,744	4,461	570	3,891	3,848	223	3,625	-0.3%	90.6%	-3.2%	-13.7%	-60.9%	-6.8%
LH	5,572	5,388	184	4,286	3,824	462	4,846	3,146	1,700	-13.0%	-41.6%	823.9%	13.1%	-17.7%	268.0%
LALIN	1,153	1,153	-	949	949	-	1,153	1,153	-	0.0%	0.0%	-	21.5%	21.5%	-
ANAN	5,163	836	4,327	3,669	646	3,023	3,950	591	3,359	-23.5%	-29.3%	-22.4%	7.7%	-8.5%	11.1%
QH	2,464	2,258	206	2,329	1,861	468	1,811	1,541	270	-26.5%	-31.8%	31.1%	-22.2%	-17.2%	-42.3%
PSH	5,125	3,639	1,486	4,104	3,220	884	3,690	2,350	1,340	-28.0%	-35.4%	-9.8%	-10.1%	-27.0%	51.6%
SC	8,434	4,295	4,139	5,679	4,040	1,639	6,486	5,189	1,297	-23.1%	20.8%	-68.7%	14.2%	28.4%	-20.9%
SPALI	6,227	4,449	1,778	6,434	4,157	2,277	6,703	4,291	2,412	7.6%	-3.6%	35.7%	4.2%	3.2%	5.9%
SIRI	7,581	4,850	2,731	10,673	6,543	4,130	10,308	5,932	4,376	36.0%	22.3%	60.2%	-3.4%	-9.3%	6.0%
LPN	2,581	498	2,083	2,866	602	2,264	2,168	576	1,592	-16.0%	15.7%	-23.6%	-24.4%	-4.3%	-29.7%
SENA	2,511	466	2,045	2,837	518	2,319	3,150	400	2,750	25.4%	-14.2%	34.5%	11.0%	-22.8%	18.6%
ORI/BRI	12,472	3,111	9,361	10,192	2,000	8,192	8,486	1,358	7,128	-32.0%	-56.4%	-23.9%	-16.7%	-32.1%	-13.0%
NOBLE	2,249	779	1,470	2,273	114	2,159	2,280	180	2,100	1.4%	-76.9%	42.9%	0.3%	57.9%	-2.7%
รวม	77,070	40,338	36,732	75,166	37,460	37,706	72,297	36,043	36,254	-6.2%	-10.6%	-1.3%	-3.8%	-3.8%	-3.9%
สัดส่วน		52.3%	47.7%		49.8%	50.2%		49.9%	50.1%						

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ยอดขายแนวราบอ่อนตัวกว่าคอนโดฯ

หากพิจารณารายกลุ่มสินค้า พบว่ายอดขายกลุ่มแนวราบ 3Q67 คาดที่ 3.6 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 50% ของยอดขายรวม) อ่อนตัว 11% yoy และ 4% qoq โดยหลายบริษัทใหญ่ อย่าง LH, QH, PSH และ ORI ยังคงประสบกับปัญหายอดขายแนวราบอ่อนแอทั้ง yoy และ qoq สวนทางกับ SPALI มีพัฒนาการของยอดขายแนวราบที่ดีขึ้น qoq ส่วนหนึ่งเปิดโครงการแนวราบมากขึ้น และได้แรงหนุนจากโครงการต่างจังหวัด เช่นเดียวกับ SIRI ยอดขายแนวราบเติบโตได้ดี yoy (แต่ qoq ลดลงเพราะเปิดโครงการใหม่น้อย) หนุนจากกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับบน ขณะที่ AP และ SC โดดเด่นในไตรมาสนี้ ด้วยยอดขายแนวราบดีกว่ากลุ่มฯ สามารถเติบโต yoy และ qoq นอกจากเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่อง ในส่วนของ SC มีการเพิ่มกลยุทธ์ขายเชิงรุกมากขึ้น ผ่านการออกแคมเปญ และจัดงาน EVENT ตามศูนย์การค้า

สำหรับคอนโดฯ คาดยอดขาย 3.62 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 50%) ถือว่าทำได้ดีกว่าแนวราบ แม้การเปิดตัวคอนโดฯ ใหม่ 3Q67 มีเพียง 12 โครงการ มูลค่า 1.11 หมื่นล้านบาท (น้อยกว่าแผนเดิมคาดมูลค่า 2.3 หมื่นล้านบาท) ต่ำกว่าเฉลี่ย 3.2-3.3 หมื่นล้านบาท ในช่วง 3Q66 และ 2Q67 แต่ยอดจองที่ดีในหลายโครงการเปิดใหม่ และการขายต่อเนื่องของโครงการเดิม (ทั้งพร้อมอยู่และอยู่ระหว่างก่อสร้าง) ทำให้ยอดขายคอนโดฯ ลดลงเพียง 1% yoy และ 3.9% qoq เป็นการหดตัวในอัตราน้อยกว่ากลุ่มแนวราบ โดยหลายบริษัทสามารถสร้างยอดขายเพิ่มขึ้นในโครงการเดิม เช่น LH ได้แรงหนุนจากเปิดตึกใหม่ของโครงการวันเวลา ณ เจ้าพระยา สร้างยอดขาย 1.3 พันล้านบาท, SENA มีการขาย 40 ยูนิต หรือมูลค่ากว่า 300 ล้านบาทในโครงการปิติ สุขุมวิท 101 ให้กับ Agent และ SPALI มี

Industry Update

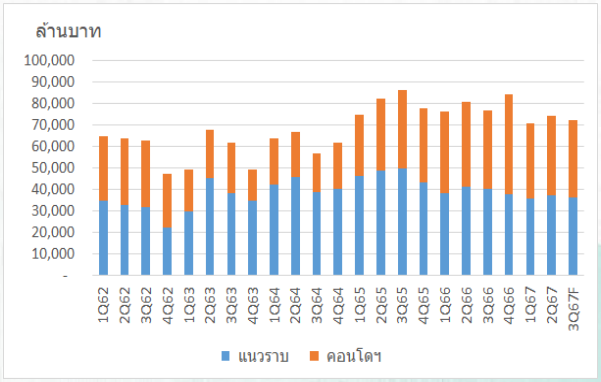
ยอดขายเพิ่มจากโครงการศุภาลัย ไอคอน สาทร ที่เพิ่งสร้างเสร็จ 2Q67 มูลค่ากว่า 1 พันล้านบาท เข้ามาเพิ่มใน 3Q67 ขณะที่ยอดขายคอนโดฯ SIRI โดดเด่นจากเปิด 7 คอนโดฯใหม่ ด้วยยอดจองเฉลี่ย 35% (บางโครงการสูงกว่า 50%) และ AP มีการขายต่อเนื่องของโครงการที่เปิดใหม่ปลายไตรมาส 2 และมียอดจองเข้ามาเพิ่มไตรมาส 3 เช่น Life เจริญนคร-สาทร (มูลค่า 2.5 พันล้านบาท ขาย 55%)

ยอด PRESALE ของผู้ประกอบการงวด 9M67

	9M67F	9M66	% YoY	9M67F เทียบกับเป้าทั้งปี			
บริษัท	รวม	รวม	รวม	สัดส่วน	เป้าบริษัท	สัดส่วน	เป้าฝ่ายวิจัย
AP	37,503	35,324	6.2%	65.8%	57,000	74.9%	50,085
ASW	14,578	11,784	23.7%	81.9%	17,800	86.5%	16,856
LH	14,739	14,367	2.6%	47.5%	31,000	70.3%	20,970
LALIN	2,970	3,711	-20.0%	45.3%	6,550	71.6%	4,150
ANAN	12,830	14,873	-13.7%	55.8%	23,000	61.2%	20,975
QH	5,827	6,384	-8.7%	63.0%	9,250	69.8%	8,350
PSH	11,167	14,240	-21.6%	41.4%	27,000	62.7%	17,800
SC	18,125	20,680	-12.4%	64.7%	28,000	72.5%	25,005
SPALI	20,064	23,512	-14.7%	55.7%	36,000	67.3%	29,833
SIRI	30,545	25,699	18.9%	67.9%	45,000	70.3%	43,428
LPN	6,892	7,988	-13.7%	62.7%	11,000	69.6%	9,900
SENA	8,438	7,894	6.9%	48.2%	17,500	76.0%	11,106
ORI/BRI	26,817	36,937	-27.4%	54.7%	49,000	69.4%	38,639
NOBLE	7,914	10,681	-25.9%	38.4%	20,600	52.6%	15,035
รวม	218,409	234,074	-6.7%	57.7%	378,700	70.0%	312,132

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ยอดขาย 9M67 สูงสุดคือ AP ตามด้วย SIRI

จากยอดขาย 3Q67 ข้างต้น ทำให้ 9M67 คาดมียอดขายสะสม 2.18 แสนล้านบาท ลดลง 6.7% yoy คิดเป็นสัดส่วน 70% ของประมาณการฝ่ายวิจัยที่ 3.12 แสนล้านบาท (หรือสัดส่วน 58% ของเป้าบริษัทรวม 3.78 แสนล้านบาท) ภายใต้การเปิดโครงการใหม่ 9M67 รวม 163 โครงการ มูลค่า 2.26 แสนล้านบาท (9M66 รวม 2.33 แสนล้านบาท) แม้หากอิงตามแผนทั้งปี สะท้อนถึง 4Q67 จะมีการเปิดโครงการใหม่มูลค่าสูงถึง 1.68 แสนล้านบาท (4Q66 เปิดรวม 1.73 แสนล้านบาท) คิดเป็นสัดส่วน 43% ของมูลค่าโครงการเปิดใหม่ทั้งปี แต่คงต้องติดตามว่ากลุ่มผู้ประกอบการจะสามารถเปิดครบได้ทั้งหมด หรืออาจมีบางส่วนเลื่อนเปิดไปเป็นปี 2568 ซึ่งจะได้รับข้อมูลชัดเจนอีกครั้งหลังประกาศงบ 3Q67 อย่างไรก็ดีเชื่อว่าแม้อาจมี Downside ต่อแผนเปิดโครงการใหม่ปีนี้ แต่ 4Q67 จะยังคงเป็นไตรมาสที่มีการเปิดโครงการใหม่มากสุดของปี และขับเคลื่อนต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขายในไตรมาสดังกล่าว หนุนให้ยอด Presale ปีนี้มีโอกาสใกล้เคียง/หรือเปิด Downside ไม่เกิน 5% เมื่อเทียบเป้าฝ่ายวิจัยข้างต้น (เบื้องต้นคาดยอดขายทั้งปียังคงเกินระดับ 3 แสนล้านบาท)

Industry Update

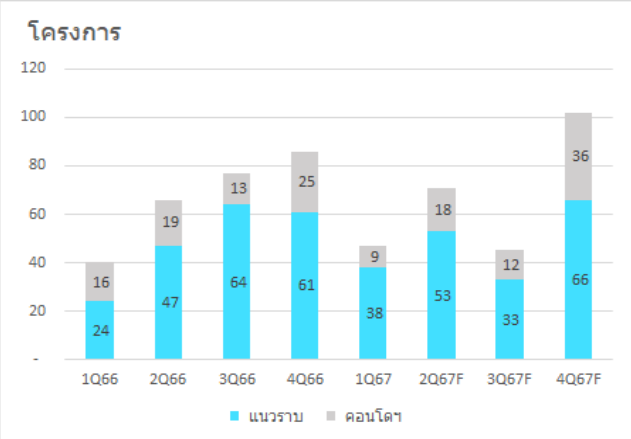
หากพิจารณายอดขายรายผู้ประกอบการ พบว่า AP มียอดขายสูงสุดในกลุ่มฯ ทั้ง 3Q67 และ 9M67 อยู่ที่ 1.34 หมื่นล้านบาท และ 3.75 หมื่นล้านบาท (+6% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 75% ของเป้าฝ่ายวิจัยทั้งปี ตามด้วย SIRI มียอดขายสูงเป็นอันดับ 2 ของกลุ่มฯ โดย 3Q67 มียอดขาย 1.03 หมื่นล้านบาท และ 9M67 รวม 3.05 หมื่นล้านบาท สูงขึ้น 19% yoy คิดเป็นสัดส่วน 70% ของเป้าทั้งปี ตามด้วย ASW มียอดขาย 9M67 เติบโตเด่นสุด 24% yoy อยู่ที่ 1.45 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 86% ของเป้าทั้งปี) หนุนจากการเปิดโครงการใหม่มากขึ้น และได้รับการตอบรับที่ดีทั้งกลุ่มคอนโดฯ แคมปัสในกรุงเทพ และโครงการที่ภูเก็ต

การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการงวด 9M67 และ 4Q67F

	มูลค่ารวม (ลบ)			9M67F กับ	มูลค่าแนวราบรวม (ลบ.)			9M67F กับ	มูลค่าคอนโดฯรวม (ลบ.)			9M67F กับ
บริษัท	9M67F	4Q67F	2567F	เป้าทั้งปี	9M67F	4Q67F	2567F	เป้าทั้งปี	9M67F	4Q67F	2567F	เป้าทั้งปี
AP	40,410	17,590	58,000	69.7%	31,660	13,840	45,500	69.6%	8,750	3,750	12,500	70.0%
ASW	18,560	7,360	25,920	71.6%	4,100	-	4,100	100.0%	14,460	7,360	21,820	66.3%
LH	18,585	12,265	30,850	60.2%	18,585	12,265	30,850	60.2%	-	-	-	-
LALIN	5,120	-	5,120	100.0%	5,120	-	5,120	100.0%	-	-	-	-
ANAN	911	10,694	11,605	7.9%	911	-	911	100.0%	-	10,694	10,694	0.0%
QH	3,815	5,989	9,804	38.9%	3,815	5,989	9,804	38.9%	-	-	-	-
PSH	10,259	16,750	27,009	38.0%	8,449	15,360	23,809	35.5%	1,810	1,390	3,200	56.6%
SC	23,570	7,800	31,370	75.1%	23,570	2,800	26,370	89.4%	-	5,000	5,000	0.0%
SPALI	37,790	12,210	50,000	75.6%	37,190	6,310	43,500	85.5%	600	5,900	6,500	9.2%
SIRI	31,100	29,900	61,000	51.0%	15,640	19,360	35,000	44.7%	15,460	10,540	26,000	59.5%
LPN	4,190	-	4,190	100.0%	3,210	-	3,210	100.0%	980	-	980	100.0%
SENA	16,007	12,100	28,107	57.0%	4,346	3,868	8,214	52.9%	11,661	8,232	19,893	58.6%
ORI/BRI	12,580	17,420	30,000	41.9%	3,600	6,400	10,000	36.0%	8,980	11,020	20,000	44.9%
NOBLE	3,380	18,130	21,510	15.7%	3,380	900	4,280	79.0%	-	17,230	17,230	0.0%
รวม	226,277	168,208	394,485	57.4%	163,576	87,092	250,668	65.3%	62,701	81,116	143,817	43.6%

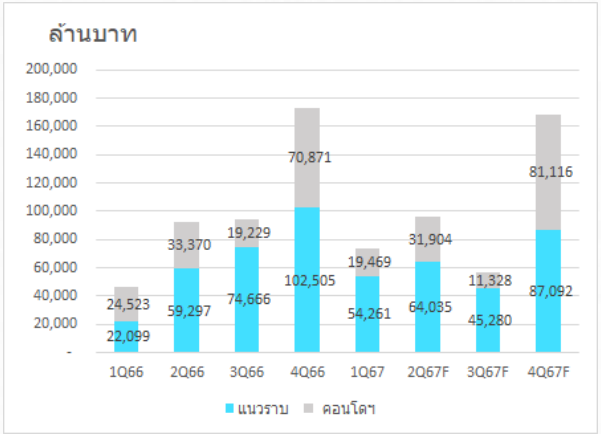
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

จำนวนโครงการเปิดใหม่รายไตรมาส



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

Industry Update

เท่าตลาด....เลือก AP, SPALI และ SC

แม้ภาพรวมกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย จะยังมีแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมเชิงลบกระทบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย เห็นได้จากยอดขาย 3Q67 ที่ไม่ดีนัก แต่กำไรปกติกลุ่มฯ 3Q67 คาดใกล้เคียงงวดก่อน (แต่ยังอ่อนตัว yoy) จากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบและโอนคอนโดฯ ใหม่ เบื้องต้นประเมินผู้ประกอบการรายใหญ่จะมีการเติบโตแตกต่างกันไป โดยการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ คาดหนุนให้ SPALI มีกำไรปกติเติบโตดีกว่ากลุ่มฯ ทั้ง yoy และ qoq รวมถึง AP และ ORI คาดกำไรดีขึ้น qoq (แต่ยังลง yoy) เช่นเดียวกับกำไร SC จะฟื้นตัว qoq (แต่ยังลง yoy) หนุนจากแนวราบเป็นหลัก ขณะที่ LH และ SIRI คาดกำไรอ่อนตัว yoy และ qoq

อย่างไรก็ดีคาดกำไรกลุ่มฯ จะเร่งตัวขึ้นใน 4Q67 ซึ่งปกติเป็นไตรมาสดีสุดของปีตามการเปิดโครงการแนวราบใหม่มากขึ้น, ส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ต่อเนื่อง, การใช้กลยุทธ์ด้านราคาของผู้ประกอบการ แม้ต้องแลกกับมาร์จิ้น แต่ได้มาด้วยยอดขายและโอนฯ รวมถึงการใช้ประโยชน์ของมาตรการลดค่าโอนฯ-จดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท ก่อนสิ้นสุดมาตรการสิ้นปีนี้ รวมถึงความคาดหวังของการใช้นโยบายการเงินที่นำไปสู่การผ่อนคลายของอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนการออกมาตรกระตุ้นภาคอสังหาฯ ของภาครัฐ ล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการดำเนินงานงวด 4Q67 และเพิ่มความน่าสนใจในการลงทุนหุ้นกลุ่มนี้ นอกเหนือจากจุดเด่นในเรื่อง Valuation หุ้นที่มี PER ซื้อขายไม่แพง และเงินปันผลจูงใจกว่า 5-6%

คงแนะนำลงทุนเท่าตลาดสำหรับกลุ่มฯ และ เลือกหุ้นที่มีแนวโน้มดีกว่ากลุ่มฯ ได้แก่ AP (FV@B13.30), SPALI (FV@B23.00) และ SC (FV@B3.46)

ทิศทางการเติบโตของกำไรปกติ 3Q67F

บริษัท	กำไรปกติ (ลบ.)				การเติบโต 3Q67F		กำหนดวันประกาศงบ
	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	QoQ	YoY	3Q67F
AP	1,696	1,326	1,008	1,269	+	-	12 พ.ย.67
ASW	104	419	256	538	0	+	7 พ.ย. 67
LH	1,226	1,629	1,195	1,065	-	-	14 พ.ย. 67
LPN	104	17	84	96	+	-	7 พ.ย. 67
LALIN	189	204	107	146	+	-	14 พ.ย. 67
ANAN	(165)	(212)	21	(306)	+	+	14 พ.ย. 67
PSH	304	47	65	274	-	-	14 พ.ย. 67
QH	634	607	490	620	-	-	6 พ.ย. 67
SC	503	968	183	361	+	-	7 พ.ย. 67
SIRI	1,551	1,255	1,092	1,315	-	-	13 พ.ย. 67
SPALI	1,191	2,018	614	1,599	+	+	12 พ.ย.67
SENA	73	107	79	77	+	+	12-14 พ.ย. 67
ORI	673	(72)	196	239	+	-	14 พ.ย. 67
NOBLE	321	188	79	124	0	-	12 พ.ย. 67
รวมกลุ่มฯ	8,405	8,498	5,469	7,417	0	-	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับที่ 1 มีนโยบาย (Committed)
มีคำมั่นหรือมติคณะกรรมการในเรื่องการดำเนินธุรกิจที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการดูแลให้บริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ระดับที่ 2 ประกาศเจตนารมณ์ (Declared)
มีการประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) หรือโครงการต่อต้านทุจริตที่กำหนดให้องค์กรต้องมีกระบวนการในทำนองเดียวกัน

ระดับที่ 3 มีมาตรการป้องกัน (Established)
มีมาตรการป้องกัน การประเมินความเสี่ยง การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน รวมทั้งการดูแลให้มีการดำเนินการและการทบทวนความเหมาะสมของมาตรการอย่างสม่ำเสมอ

ระดับที่ 4 ได้รับการรับรอง (Certified)
มีการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และได้รับการรับรองหรือผ่านการตรวจสอบเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระจากหน่วยงานภายนอก (เช่น CAC)

ระดับที่ 5 ขยายผลสู่ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Extended)
มีการขยายผลการดำเนินนโยบายต่อต้านการทุจริตสู่ผู้ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่ธุรกิจ และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวกับกรณีทุจริตที่เกิดขึ้น

เปิดเผยบ้างแต่ไม่มีนโยบายที่ชัดเจน

ไม่เปิดเผยหรือไม่มีนโยบาย

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) ที่จัดทาโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และ (ข) ผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ที่จัดทาโดยสถาบันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีการเปิดเผยโดยสานักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ 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 และเป็นการดำเนินการตามนโยบายของสานักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ทั้งนี้ ผลการสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นการนำเสนอในมุมมองของ IOD หรือสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมิได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมิได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมินแต่อย่างใด
เนื่องจากผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลสำรวจหรือผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลสำรวจหรือผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลสำรวจหรือผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ [•] มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด"

CORPORATE GOVERNANCE

▲▲▲▲▲						
AAV	CIMBT	INTUCH	PG	SNNP	TSC	LIT
ACE	CIVIL	IRC	PJW	SNP	TSTE	MOONG
ACG	CK	IRPC	PLANB	SO	TSTH	NCL
ADVANC	CKP	ITC	PLAT	SPALI	TTA	NDR
AE	CM	ITEL	PLUS	SPC	TTB	PDG
AEONTS	CNT	IVL	PM	SPCG	TTCL	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
AMARIN	CRC	KTC	PSL	STI	UPOIC	SGF
AMATA	CSC	LALIN	PT	SUC	UV	SICT
AMATAV	CSS	LANNA	PTT	SUN	VGI	SR
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	TQR
ASW	DUSIT	MALEE	RS	TCAP	ZEN	TRT
AWC	* EA	MATCH	RT	TCMC	ABM	TRV
AYUD	EASTW	MBK	S	TEAMG	ADB	TURTLE
B	ECL	MC	S&J	TEGH	ADD	TVDH
BA	EE	M-CHAI	SA	TFG	AF	TVT
BAFS	EGCO	MCOT	SABINA	TFMAMA	AIRA	UBIS
BAM	EPG	MEGA	SAK	TGE	AKP	UKEM
BANPU	ERW	MFC	SAMART	TGH	AMA	VCOM
BAY	ETC	MFEC	SAMTEL	THANI	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	SCC	TIPH	BOL	
BEC	GENCO	NC	SCCC	TISCO	BTC	
BEM	GFPT	NCH	SCG	TK	BTW	
BEYOND	GGC	NER	SCGP	TKN	CHEWA	
BGC	GLAND	NKI	SCM	TKS	CHOW	
BGRIM	GLOBAL	NOBLE	SDC	TKT	COLOR	
BH	GPSC	NRF	SEAFCO	TLI	CRD	
BIZ	GRAMMY	NTV	SEAOIL	TMD	ECF	
BJC	GULF	NVD	SENA	TMT	ETE	
BJCHI	GUNKUL	NWR	SGC	TNITY	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	ICC	ORI	SITHAI	TOP	HPT	
BTS	ICHI	OSP	SJWD	TPBI	IMH	
BWG	ICN	PAP	SKR	TPCS	IND	
CBG	III	PATO	SM	TPIPL	IP	
CENTEL	ILINK	PB	SMPC	TPIPP	KTMS	
CFRESH	ILM	PCSGH	SMT	TQM	KUMWEL	
CHASE	INET	PDJ	SNC	TRUE	KUN	

▲▲▲▲	
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	WIIK
CMC	WIN
CSP	WP
EKH	A5
ESTAR	ARIN
EVER	ASN
FORTH	CHIC
FTI	CIG
GEL	COMAN
GPI	DOD
HUMAN	DPAINT
IFS	DV8
INSET	EFORL
IT	FSMART
J	HEALTH
JDF	JCKH
JMART	JUBILE
KCAR	K
KGI	KK
KIAT	KWM
KISS	LDC
KTIS	LEO
KWC	MVP
LHK	NTSC
METCO	PACO
MICRO	PRI
MK	PROEN
NCAP	PROS
NOVA	PROUD
PIN	PSTC
PQS	SALEE
PREB	SANKO
PRIME	SONIC
PTECH	SPVI
PYLON	STP
RCL	SWC
ROCTEC	TMILL
SCI	TNP
SCN	TPLAS
SE	XO
SE-ED	
SFLEX	
SINGER	

▲▲▲		
AMANAH	SMIT	UBA
AMC	SOLAR	UMS
ASAP	STECH	WARRIX
BCT	STPI	YONG
BIG	TC	ZIGA
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	
GIFT	AMARC	
GJS	APP	
GYT	BE8	
HTECH	BLESS	
INGRS	BSM	
INSURE	BVG	
JCK	CAZ	
JMT	DHOUSE	
JR	GTB	
KBS	GTV	
L&E	HL	
LEE	IIG	
MENA	IRCP	
MJD	ITNS	
MOSHI	JSP	
NATION	KGEN	
NNCL	KJL	
NSL	MASTER	
NV	MBAX	
OGC	MEB	
PAF	META	
PCC	MGT	
PEACE	MITSIB	
PK	MUD	
PL	NPK	
PLE	PLANET	
PMTA	PPM	
PRAKIT	PRAPAT	
PRECHA	PSG	
PRIN	READY	
RABBIT	RWI	
RJH	SAAM	
RSP	SAF	
S11	SMART	
SAMCO	SMD	
SAWAD	SPA	
SCAP	SVR	
SCP	TIGER	
SIAM	TITLE	
SKE	TMI	
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	DRT	KSL	PRINC	STA	VIH
AMATA	DUSIT	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	WIIK
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	PTTGC	TCMC	
BAFS	FNS	MATCH	PYLON	TFG	
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	TNITY	
BTC	HENG	NKI	SCG	TNL	
BTS	HMPRO	NOBLE	SCGP	TNP	
BWG	HTC	NRF	SCM	TNR	
CEN	ICC	NWR	SCN	TOG	
CENTEL	ICHI	OCC	SEAOIL	TOP	
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	TSI	
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
MITSIB
MODERN
NER
NEX
OSP
PEER
PLUS
POLY
PQS
PRIME
PROEN
PRTR
RBF
RT
SA
SANKO
SCB
SENX
SFLEX
SIS
SKE
SM
SVOA
TBN
TEGH
TIPH
TKN
TPAC
TPLAS
TQM
TRUE
W
WPH
XPG

ที่มา: Setsmart, กลต.

*** บริษัทหรือกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทที่มีข่าวด้านการกำกับดูแลกิจการ เช่น การกระทำผิดเกี่ยวกับหลักทรัพย์ การทุจริต คอร์รัปชัน เป็นต้น ซึ่งการใช้ข้อมูล CGR ควรตระหนักถึงข่าวดังกล่าวประกอบด้วย**