

Thailand Morning

Top Bulletin

- กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (SPALI TB)

Bulletin			
STOCK/SECTOR	NEWS	COMMENT	RATING
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ศุภลัย จำกัด (มหาชน) (SPALI TB)	<p>ปรากฏการณ์และการเปลี่ยนแปลงแห่งวงการอสังหาริมทรัพย์ในปีที่ผ่านมาส่งต่อความท้าทายในปี 68 ที่น่าจะเป็นปีแห่งการปรับระดับประคองและฟื้นฟูผู้ประกอบการจะเตรียมกลยุทธ์รับมือจากประเด็นร้อนเหล่านี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพฯ ซบเซาเป็นหนึ่งปรากฏการณ์สำคัญในปี 67 คือ การลดลงของจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ จากภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมใน 1H67 ลดลงกว่า 43.72%YoY โดยมีคอนโดมิเนียมเปิดตัวเพียง 8,674 ยูนิต มูลค่า 49,368 ล้านบาท ในขณะที่ปี 66 เปิดตัวถึง 15,413 ยูนิต มูลค่า 48,623 ล้านบาท ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่ออัตรการปฏิเสธรันเชื่อที่สูงถึง 70% ใน 3Q67 ยอดขายโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภทติดลบ QoQ และ YoY ทั้งในแง่จำนวนและมูลค่า กลุ่มโครงการคอนโดมิเนียมลดลงถึง 60% ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ลดลงกว่า 26% ทำให้ภาพรวม 3Q67 ติดลบมากกว่า 30%QoQ และติดลบ 45%YoY อสังหาริมทรัพย์ในภูเก็ตเติบโตสวนทางตลาดซบเซา ในขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ หดตัว ตลาดภูเก็ตเติบโตแบบก้าวกระโดด โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมและวิลล่ามีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนมาก ข้อมูลของ Colliers ชี้ให้เห็นว่าในปี 67 ภูเก็ตมีคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่กว่า 12,000 ยูนิต มูลค่าลงทุนรวมกว่า 63,000 ล้านบาท วิลล่าเปิดเพิ่มขึ้น 100% คิดเป็นมูลค่า 36,300 ล้านบาท จากเดิมเปิดตัวเพียง 30-40 โครงการต่อนับเป็นครั้งแรกในรอบ 15 ปี ที่จำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ของวิลล่าแซงคอนโดมิเนียม บ้านหรูบูมซิงค์มีมูลค่ากำลังซื้อสูง Colliers ระบุว่า ช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดบ้านระดับ Ultimate Class เติบโตอย่างโดดเด่น โดยมีอุปทานเปิดตัวใหม่กว่า 394 ยูนิต มูลค่าการซื้อขายใหม่สูงกว่า 450,000 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโดยดีเวลลอปเปอร์รายใหญ่ลงทุนตลาดบ้านหรูราคาสูงระดับ 100 ล้านบาท บางโครงการทะยานถึง 1,300 ล้านบาทต่อยูนิต กระแส Generation Rent มาแรง ตลาดของ “คนรุ่นใหม่” กำลังเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เลือกลง “เช่า” มากกว่า “ซื้อ” จากภาวะค่าครองชีพสูง เงินออมน้อย และ ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ (ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ) 	<p>เราเชื่อว่า ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในปี 67 จะมีทั้งสิ่งที่ดีเกิดขึ้นจนสิ้นสุดไปแล้วในปี 67 และสิ่งที่จะดำเนินต่อเนื่องมาในปี 68 โดยที่เราคาดการณ์ว่า ตลาดคอนโดมิเนียมที่ชะลอตัวลงใน 1H67 เป็นเพียงเหตุการณ์ชั่วคราวซึ่งในช่วง 3Q67 ที่ผ่านมานี้ แนวโน้มการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เริ่มส่งสัญญาณที่ดีขึ้นโดยเฉพาะในกรุงเทพฯ และแนวโน้มเช่นนี้จะเกิดขึ้นต่อเนื่องในปี 68 โดยเฉพาะในทำเลที่มีการขยายตัวเชิงรุกของโครงการเชิงพาณิชย์ที่หลากหลาย ในขณะที่เราคาดการณ์ว่า แนวโน้มความนิยมของบ้านหรูที่แย่งชิงลูกค้ากำลังซื้อสูงโดยกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ถนัดเจาะตลาดนี้มาอย่างยาวนานเริ่มลดบทบาทลงและแนวโน้มที่ดีที่สุดของตลาด Luxury โดยเฉพาะสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวได้ผ่านพ้นไปแล้ว</p> <p>อย่างไรก็ตามสิ่งที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในปี 68 ได้แก่ ตลาด Low-end ทั้งโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียมจะยังคงได้รับปัจจัยลบกดดันต่อไปและต่อเนื่องจากหลายปีที่ผ่านมาทั้งจากปัจจัยอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ระดับสูง กำลังซื้อที่ถดถอย ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และ อัตราการปฏิเสธรันเชื่อเงินกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าระดับ Low-end ที่สูงยังไม่มีได้รับการแก้ไขซึ่งอาจจะส่งผลให้ตลาดของคนรุ่นใหม่โดยเฉพาะกลุ่ม First-entry Jobber ที่ไม่ต้องการรับภาระในระยะยาวยังมีบทบาทมากขึ้นในอนาคตโดยเฉพาะในสถานการณ์ปัจจุบันที่ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยยังคงเป็นแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นแนวโน้มการเข้าแทนการซื้อจะยังคงมีบทบาทต่อเนื่องไปอีกหลายปีข้างหน้า</p> <p>นอกจากนี้ตลาดท่องเที่ยวที่มีกลุ่มอุปสงค์จากต่างชาติที่ไหลเข้ามาอย่างต่อเนื่องดังเช่น ภูเก็ต น่าจะยังคงเป็นตลาดที่ Outperform ได้อีกในปี 68 แตกต่างจากในกรุงเทพฯ ที่กลุ่มลูกค้าต่างชาติที่เคยเข้ามามากในช่วงก่อนปี 62 ซึ่งยังไม่เห็นแนวโน้มจะกลับไปในระดับดังกล่าวในอนาคตอันใกล้</p> <p>สำหรับปี 68 เราเลือกหุ้นที่มี Exposure ในตลาดที่เป็นคอนโดมิเนียมระดับปานกลางจนถึงบน, พอร์ตโครงการหลากหลายในภูเก็ต และมีฐานผลประโยชน์จากโครงการแนวราบระดับกลางจนถึงบนเพื่อเป็น Cushion ให้แก่ฐานรายได้ส่วนใหญ่แม้ว่าโครงการแนวราบจะไม่ใช้กลุ่มที่เติบโตโดดเด่นในปีนี้ก็ตาม</p>	น้ำหนักการลงทุน “เท่ากับตลาด” และ Top pick ได้แก่ Supalai (SPALI TB, BUY, TP: THB23.30)

RHB Guide to Investment Ratings

Buy:	Share price may exceed 10% over the next 12 months
Trading Buy:	Share price may exceed 15% over the next 3 months, however longer-term outlook remains uncertain
Neutral:	Share price may fall within the range of +/- 10% over the next 12 months
Take Profit:	Target price has been attained. Look to accumulate at lower levels
Sell:	Share price may fall by more than 10% over the next 12 months
Not Rated:	Stock is not within regular research coverage