

Thailand Daily

Top Bulletin

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

Disclaimer:

เอกสาร/รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี จำกัด (มหาชน) มิอาจรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ บทความดังกล่าวเป็นเพียงแนวคิดของผู้จัดทำเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในเอกสาร/รายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ดังนั้นนักลงทุนโปรดใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาการลงทุน

Bulletin

STOCK/SECTOR	NEWS	COMMENT	RATING
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (SPALI TB)	<p>นายสุริยะ จึงรุ่งเรืองกิจ รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เปิดเผยถึงความคืบหน้าโครงการบ้านเพื่อคนไทย โดยระบุว่า ในวันที่ 17 ม.ค.68 นี้ นายกรัฐมนตรีจะเดินทางไปตรวจความพร้อมและเยี่ยมชมบ้านตัวอย่างในโครงการบ้านเพื่อคนไทย ที่จัดแสดงอยู่ภายในสถานีกลางกรุงเทพอภิวัฒน์ ก่อนจะเปิดให้ประชาชนยื่นแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการบ้านเพื่อคนไทยในวันที่ 20 ม.ค. 68 โดยขณะนี้มีความชัดเจนเกี่ยวกับพื้นที่โครงการนำร่องในการพัฒนา 4 แห่ง ประกอบด้วย พื้นที่บางซื่อ กม.11 พื้นที่สถานีเสียดใหม่ พื้นที่สถานีเชียงรากน้อย และพื้นที่สถานีธนบุรี โดยจะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ขนาด 8 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพัก 30 – 51 ตารางเมตร หลังจากนั้นจะขยายโครงการเป็น 45 ชั้นเพื่อให้คุ้มค่าต่อการพัฒนาโครงการ และสามารถปรับราคาต่อห้องให้ถูกลงได้ อีกทั้งจะมีโครงการบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ขนาด 50 ตารางเมตร บนที่ดิน 50 ตารางวาด้วย</p> <p>ทั้งนี้ ขั้นตอนการแสดงเจตจำนง เมื่อประชาชนเข้าไปจองผ่าน www.บ้านเพื่อคนไทย.th หลังจากนั้นทาง ธอส.จะตรวจสอบคุณสมบัติ และประกาศผล Pre approve ผู้ที่สามารถยื่นเอกสารจองสิทธิซื้อบ้านเพื่อคนไทยได้ คุณสมบัติของผู้ซื้อสิทธิ ได้แก่ 1.มีสัญชาติไทย, 2.บรรลุนิติภาวะ ณ วันลงทะเบียน, 3. มีรายได้ ณ วันลงทะเบียน ไม่เกิน 50,000 บาทต่อเดือน, 4.ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่อาจใช้พักอาศัยได้ทุกประเภท และ 5.ไม่เคยได้สิทธิในโครงการบ้านเพื่อคนไทย</p> <p>เงื่อนไขการซื้อสิทธิ ได้แก่ 1. ผู้ซื้อสิทธิ 1 ท่าน มีสิทธิจองอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้ 1 หน่วย ต่อ 1 โครงการเท่านั้น, 2. ห้ามโอนสิทธิในโครงการบ้านเพื่อคนไทย ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันจดทะเบียนสิทธิ, 3. ห้ามนำอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในโครงการบ้านเพื่อคนไทย ไปให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ หรือทำนิติกรรมในลักษณะต่างตอบแทนเพื่อให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง เว้นแต่เป็นการใช้เพื่อประโยชน์ของสมาชิกในครอบครัวของผู้ซื้อสิทธิ, 4. หากความปรากฏว่าผู้ซื้อสิทธิขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่ง โดยขอสงวนสิทธิในการยกเลิกสิทธิในโครงการบ้านเพื่อคนไทย บอกเลิกสัญญา หรือปรับอัตราผลตอบแทนตามเหตุ และปัจจัย, 5. หากความปรากฏว่าผู้ซื้อสิทธิมีพฤติการณ์ปรากฏให้เห็นหรือเชื่อได้ว่าเป็นผู้มีรายได้เกินกว่า 50,000 บาท ต่อเดือน ทั้งนี้ ขอสงวนสิทธิในการยกเลิกสิทธิในโครงการบ้านเพื่อคนไทย บอกเลิกสัญญา หรือปรับอัตราผลตอบแทนตามเหตุและปัจจัย</p> <p>(ที่มา : กรุงเทพธุรกิจ)</p>	<p>โครงการบ้านเพื่อคนไทยที่จะกำหนดใช้ที่ดินของทางรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อที่จะสร้างที่อยู่อาศัยเสนอขายสิทธิให้แก่ผู้มีรายได้ไม่น้อยที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนไม่ได้เป็นคู่แข่งโดยตรงกับโครงการของภาคเอกชนโดยเฉพาะของกลุ่มผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ด้วยความแตกต่างอย่างสิ้นเชิงของระดับราคาต่อยูนิต, ขนาดพื้นที่ก่อสร้างของบ้านเดี่ยว และทำเลที่ตั้งโครงการ</p> <p>ภายใต้หุ้นที่เรามีคำแนะนำการลงทุน LPN ดูเหมือนว่าจะมีพอร์ตโครงการบางส่วนที่มีระดับราคาใกล้เคียงกับยูนิตของโครงการบ้านเพื่อคนไทย โดยเฉพาะกลุ่มโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Low-end ของ LPN ซึ่งปัจจุบันบริษัทมียูนิตคอนโดมิเนียมระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อยูนิตในเมื่อรวมกันมูลค่าประมาณ 2 พันล้านบาทที่พอจะเทียบเคียงได้ ในขณะที่กลุ่มโครงการแนวราบของ LPN ที่มีระดับราคาต่ำที่สุดเป็นทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาประมาณ 2 ล้านบาทต่อยูนิตซึ่งมีราคาสูงกว่าโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียวของภาครัฐ ในขณะที่ผู้ประกอบการรายใหญ่อื่น ๆ มีพอร์ตโครงการที่ไม่ได้ทับซ้อนกับสินค้าโครงการบ้านเพื่อคนไทย</p> <p>ไม่ว่าโครงการบ้านเพื่อคนไทยจะได้รับความนิยมจากประชาชนที่มีรายได้ไม่น้อยหรือไม่ ศักยภาพของตลาด Low-end ของทั้งโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียมยังคงติดกับดักอยู่ในปัจจัยลบทั้งกำลังซื้อที่ถดถอยของตลาด Low-end, อัตราดอกเบี้ยที่ยังค้างอยู่ในระดับที่สูง และ อัตราการปฏิเสธวงเงินสินเชื่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข</p> <p>ดังนั้นโครงการบ้านเพื่อคนไทยไม่ได้มีผลต่อสภาพการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน</p> <p>เรายังคงเลือกผู้ประกอบการที่กระจายพอร์ตโครงการที่เป็นวงกว้างในประเทศรวมถึงมีฐานผลประกอบการที่จริงจังจากโครงการในต่างประเทศ ได้แก่ Supalai (ซื้อมูลค่าพื้นฐาน 23.30 บาท)</p>	<p>เรายังคงเลือกผู้ประกอบการที่กระจายพอร์ตโครงการที่เป็นวงกว้างในประเทศรวมถึงมีฐานผลประกอบการที่จริงจังจากโครงการในต่างประเทศ</p> <p>ได้แก่ Supalai (ซื้อมูลค่าพื้นฐาน 23.30 บาท)</p>

Disclaimer:

เอกสาร/รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี จำกัด (มหาชน) มิอาจรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ บทความดังกล่าวเป็นเพียงแนวคิดของผู้จัดทำเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในเอกสาร/รายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ดังนั้นนักลงทุนโปรดใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาการลงทุน