

ธปท.ปรับปรุงเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

In the News

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พิจารณาปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กำหนดให้มีเงินดาวน์ขั้นต่ำ สำหรับการกู้ครั้งที่ 2 ขึ้นไป หรือที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยต้องวางดาวน์อย่างน้อย 20% ของมูลค่าหลักประกัน (LTV limit 80%) และปรับเกณฑ์การนับสินเชื่อ top-up ที่ใช้หลักประกันเดียวกันให้สะท้อนความเสี่ยง มีผลเฉพาะกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ และสินเชื่อที่จะ Refinance คาดว่าจะบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2019 เป็นต้นไป

เกณฑ์ปัจจุบัน (นับรวมสินเชื่อ top-up)			ข้อเสนอเกณฑ์ LTV (นับรวมสินเชื่อ top-up)				
ราคา	หลักประกัน	เกณฑ์ RW by LTV	ราคา	สัญญาที่	หลักประกัน	LTV threshold	เกณฑ์
ต่ำกว่า 10 ลบ.	แนวราบ	95%	ต่ำกว่า 10 ลบ.	สัญญาที่ 1	แนวราบ	95%	RW
	แนวสูง	90%		สัญญาที่ 2 ขึ้นไป	แนวราบ	80%	Limit
ตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป	แนวราบและสูง	80%	ตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป	แนวสูง	80%	Limit	
				แนวราบและสูง	80%	Limit	

Source: BOT

Comment

ประเด็นดังกล่าวส่งผลต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เป็นวงกว้าง แต่ไม่ได้รุนแรงอย่างที่ตลาดคาดไว้ว่าต้องวาง Down Payment อย่างน้อย 25-30% จากเดิม 10-15% โดยมาตรการเน้นควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่ปัจจุบันมีการปล่อยเกินระดับที่กำหนดไว้ อ้างอิงจากข้อมูลของกรุงเทพมหานครพบว่า จำนวนหน่วยที่มี LTV เกิน 100% คิดเป็นสัดส่วนถึง 1.3% ของหน่วยทั้งหมด ซึ่งพฤติกรรมเหล่านี้จะนำไปสู่ปัญหาของหนี้เสีย (NPL) ในอนาคต บวกกับต้องการลดความร้อนแรงของการเก็งกำไร หรือ Search for Yield ซึ่งเกิดมากในบ้านหลังที่สอง หรือ ตลาดคอนโด สำหรับผลกระทบในช่วงที่เหลือของปี คาดว่าจะเห็นการเร่งขาย และโอนของผู้ประกอบการไปพร้อมกับการเร่งตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคก่อนมาตรการจะมีผลบังคับ และการปรับขึ้นของดอกเบี้ย ขณะที่ปี 2019 คาดได้รับผลกระทบลบในแง่ของการระบายสต็อกที่ช้าลง และความเสี่ยงต่อยอดโอนที่อาจไม่เป็นไปตามที่ตั้งไว้ ซึ่งจะทำให้มี Downside ต่อประมาณการกำไรของกลุ่ม อย่างไรก็ตาม เราเชื่อว่าผู้ประกอบการจะมีการปรับตัวทั้งแผนการเปิดโครงการใหม่ และกลยุทธ์การขาย เพื่อรับมือมาตรการของธปท.ในระยะถัดไป

คำแนะนำ : Selective ในพื้นที่ปลอดภัย เราเลือก LH และ QH

เรามองว่าผู้ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดคือ ผู้ประกอบการที่มีสัดส่วนรายได้จากคอนโดสูง อย่าง ORI, LPN และ ANAN ซึ่งลูกค้ากว่า 20% ของการซื้อคอนโดเพื่อการเก็งกำไร ส่วนกลุ่มที่ขายราคามากกว่า 10 ล้านบาท คาดว่าได้รับผลกระทบจำกัด เนื่องจากลูกค้ามีกำลังซื้อ รวมถึงเดิมกำหนดให้วาง Down Payment ที่ 15-20% อยู่แล้ว และมีลูกค้าบางส่วนจ่ายเป็นเงินสด ขณะที่ผู้ประกอบการที่มีความเสี่ยงต่ำต่อมาตรการดังกล่าวจะเป็นผู้ที่เน้นโครงการแนวราบอย่าง LH และ QH ซึ่งมีสัดส่วนรายได้จากแนวราบ 80-85% และเป็นกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง บวกกับมีระยะเวลาระหว่างการซื้อและโอนที่สั้นเพียง 1-3 เดือน เทียบกับคอนโดที่ 1-3 ปี

Analyst: Jitra Amornithum

Register No.: 014530

Assistant Analyst:

Thanyatom Songwutti

E-mail: : jitra.a@fnsyrus.com

Tel. 0 2646 9966

www.fnsyrus.com

FB FINANSIA SYRUS SECURITIES

Line @fnsyrus

Twitter @fnsyrus



(Bt)	Rating	Price (Bt)	End-18	Norm Profit Growth (%)		P/E(x)		P/BV(x)		Dividend yield (%)		ROE (%)	
			05 Oct 18	target	2018E	2019E	2018E	2019E	2018E	2019E	2018E	2019E	2018E
AP	Buy	8.35	10.00	14.4	7.0	7.5	7.0	1.1	1.0	4.7	4.9	14.6	14.1
LH	Buy	10.90	13.00	-8.7	1.8	13.6	13.4	2.5	2.2	6.4	6.4	17.3	18.0
LPN	Hold	10.10	11.00	36.3	13.7	10.3	9.1	1.1	1.1	5.3	5.5	11.1	11.9
ORI	Buy	17.00	25.40*	107.6	31.2	12.1	9.2	5.1	3.8	3.4	4.4	32.7	36.3
PSH	Hold	21.00	23.00	8.6	7.8	7.9	7.3	1.1	1.1	3.9	4.4	15.2	15.9
QH	Buy	3.20	3.90	30.9	10.3	9.5	8.7	1.3	1.1	6.9	7.2	15.1	16.7
SC	Buy	3.56	4.80	46.6	10.2	7.5	6.8	0.9	0.9	5.3	5.9	12.3	12.6
SIRI	Hold	1.62	1.70	-3.9	10.4	8.5	7.7	0.8	0.7	6.2	6.2	10.2	10.9
SPALI	Hold	23.80	26.00	8.1	5.6	8.8	8.3	1.5	1.4	4.3	4.5	17.2	16.3
Sector				10.9	8.4	9.5	8.6	1.7	1.5	5.2	5.5	16.2	17.0

*Note: ราคาเหมาะสมหลังขึ้น XD หุ่นปีผลวันที่ 16 ต.ค. เป็น 16.80 บ.

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

อาคารดี ออฟฟิศเอส แอท 9/999
เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18, 25
ถ 1 พระราม. แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สำนักงานไทยซัมมิท ทาวเวอร์

1768 (สาขางานสนับสนุน)
อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 31, 5
ถ เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ.
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร.

สาขา อัลมาลิงค์

9,14,15 อาคารอัลมาลิงค์ ชั้น 25
พหลินจิต. ซิดลม. ถ. แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สาขา อัมรินทร์ ทาวเวอร์

อาคารอัมรินทร์ ทาวเวอร์ 502/496
ชั้น 2 พหลินจิต แขวงลุมพินี.ถ 20
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สาขา เซ็นทรัลพลาซ่า 1

7/129-221 อาคารเซ็นทรัล พลาซ่า
ทาวเวอร์ ชั้นที่ 16 ห้อง 2160/1
ถ.บรมราชชนนี แขวง อรุณอมรินทร์
เขต บางกอกน้อย จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา บางกระบือ

3105อาคารเอ็มมาร์ค ชั้น 3
ห้องเลขที่ A3R02 ถลาดพร้าว.
แขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ
กรุงเทพมหานคร.

สาขา บางนา

12 หมู่ 589อาคารชุดทาวเวอร์ 1
ออฟฟิศ ชั้น 105/589 ห้องเลขที่ 19
(105/1093 เดิม)
ถ (3.กม)ตราด-บางนา.แขวงบางนา
เขตบางนา กรุงเทพมหานคร.

สาขา ลินธอร์ 1

1 อาคารลินธอร์ ทาวเวอร์ 132-130
ชั้น 2 ถวิทย์ แขวงลุมพินี.
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สาขา เคียนหงวน)ลินธอร์ (2

1/140อาคารเคียนหงวน 18 ชั้น 2
ถวิทย์ แขวงลุมพินี.
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สาขา ลินธอร์ 3

3 อาคารลินธอร์ ทาวเวอร์ 132-130
ชั้น วิทย์ แขวงลุมพินี.ถ 19
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สาขา ลาดพร้าว

2 อาคารรสา ทาวเวอร์ 555
ยูนิค พหลโยธิน.ถ 11 ชั้น 1106
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร.

สาขา ประชาชื่น

4 อาคารบี ชั้น 1/105
ถเทศบาลสงเคราะห์ แขวงลาดยาว.
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร.

สาขา รังสิต

17 หมู่ 3 ,2,5 ,2 ชั้น 832/1
ต คูคต.อสาอุทกา.
จปทุมธานี.

สาขา อับดุลราฮิม

12 อาคารอับดุลราฮิมเพลส ชั้น 990
ห้อง แขวงสีลม 4 พระราม.ถ 1210
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร.

สาขา รัตนนิเวศร์

รัตนนิเวศร์.ถ 576
ตเมืองนนทบุรี.บางกระสอบ อ.
จนนทบุรี.

สาขา ศรีราชา

) 99/135ดีคคอม ชั้น G) ถนนสุขุมวิท
ดศรีราชา.ศรีราชา อ.
จชลบุรี.

สาขา ขอนแก่น1

2 ชั้น 16/311ถ.กลางเมือง
ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น
จ.ขอนแก่น

สาขา ขอนแก่น2

เลขที่ 2 ชั้น 7 หมู่ที่ 9/26
ถ.ศรีจันทร์ใหม่
ต .ในเมือง
อขอนแก่น.เมืองขอนแก่น จ.

สาขา ขอนแก่น3

1/311
ถ(ฝั่งริมฝั่ง) กลางเมือง.
ตในเมือง .
อขอนแก่น.เมืองขอนแก่น จ.

สาขา อุดรธานี

3/213 ,29/197
ถหมากแข้ง .อุดรธานี ถ.
ออุดรธานี.เมืองอุดรธานี จ.

สาขา เชียงใหม่ 1

308
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถข้างศาลาน.ข้างศาลาน ต.
อเชียงใหม่.เมืองเชียงใหม่ จ.

สาขา เชียงใหม่2

310
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถข้างศาลาน.ข้างศาลาน ต.
อเชียงใหม่.เมืองเชียงใหม่ จ.

สาขา เชียงใหม่3

อาคารมะลิเพลส 1 ชั้น 2 หมู่ที่ 4/32
ห้อง B1-1, B1-2
ตเมืองเชียงใหม่.แม่เหียะ อ.
เชียงใหม่

สาขา เชียงราย

ริมกก.ถ 4 หมู่ 15/353
อเชียงราย.เมืองเชียงราย จ.

สาขา แม่สาย

119หมู่ แม่สาย.ถ 10
อเชียงราย.แม่สาย จ.

สาขา นครราชสีมา

ห้อง 2/1242 A3 ชั้น 7
สำนักงานเดอะมอลล์ นครราชสีมา
ถ ในเมือง.มิตรภาพ ต.
อนครราชสีมา.เมืองนครราชสีมา จ.

สาขา สมุทรสาคร

นรสิงห์.ถ 30/813
ตเมืองสมุทรสาคร.มหาชัย อ.
จสมุทรสาคร.

สาขา ภูเก็ต

18/22
ถ.หลวงพ่อดิลลวง
ต.ตลาดใหญ่ อ เมืองภูเก็ต.
จภูเก็ต.

สาขา หาดใหญ่ 1

221/200, 200/223
อาคารจุลดิศ หาดใหญ่พลาซ่า ชั้น2
ถหาดใหญ่.ถ 3 นิพัทธ์อุทิศ.
อสงขลา.หาดใหญ่ จ.

สาขา หาดใหญ่ 2

ประชาริพย์.ชั้นลอย ถ 106
ตสงขลา.หาดใหญ่ จ.หาดใหญ่ อ.

สาขา หาดใหญ่ 3

226/200 ,224/200 ,222/200
อาคารจุลดิศ หาดใหญ่พลาซ่า ชั้น2
ถหาดใหญ่.ถ 3 นิพัทธ์อุทิศ.
อสงขลา.หาดใหญ่ จ.

สาขา ตรัง

ทับเที่ยง.ห้วยยอด ต.ถ 28/59
อตรัง.เมืองตรัง จ.

สาขา สุราษฎร์ธานี

บางใหญ่-วัดโพธิ์.ถ 1 หมู่ 84-83/173
ตเมืองสุราษฎร์ธานี.มะขามเตี้ย อ.
จสุราษฎร์ธานี.

สาขา ปัตตานี

รุษะมิแล.ถ 4 หมู่ 70-69/300
อปัตตานี.เมือง จ.

คำนิยามของคำแนะนำการลงทุน

BUY	"ซื้อ" เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 10%
HOLD	"ถือ" เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 0% - 10%
SELL	"ขาย" เนื่องจากราคาปัจจุบัน สูงกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
TRADING BUY	"ซื้อเก็งกำไรระยะสั้น" เนื่องจากมีประเด็นที่มีผลบวกต่อราคาหุ้นในระยะสั้น แม้ว่าราคาปัจจุบันจะสูงกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
OVERWEIGHT	"ลงทุนมากกว่าตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ สูงกว่า ตลาด
NEUTRAL	"ลงทุนเท่ากับตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ เท่ากับ ตลาด
UNDERWEIGHT	"ลงทุนน้อยกว่าตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ ต่ำกว่า ตลาด

หมายเหตุ ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น :

DISCLAIMER: รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) "บริษัท" ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูล ที่เชื่อว่าหรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ และมูลดังกล่าว ข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในหรือมีความถูกต้อง ousangไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข/ รายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้ชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือ ขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามข้อมูลที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน

บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ตัดแปลง ทำซ้ำ นำ ออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควร ศึกษาข้อมูลและพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด) อาจเป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (มหาชน)Market Maker) และผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ (Derivative Warrants) บนหลักทรัพย์ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ โดยบริษัท อาจจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์อ้างอิงดังกล่าวนี้ ดังนั้น นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิ อนุพันธ์ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

Thai Institute of Directors Association (IOD) - Corporate Governance Report Rating 2017

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
100-90		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
<50	no logo given	n/a

สัญลักษณ์ **N/R** หมายถึง “ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR”

IOD (IOD Disclaimer)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้ที่นี่ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน")เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของ บริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (THAI CAC)

- ข้อมูล CG Score ประจำปี 2560 จาก สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ข้อมูลบริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2560) มี 2 กลุ่ม คือ
 - ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC (Declared)
 - ได้รับการรับรอง CAC (Certified)