

รพท.ประกาศเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ ...ผ่อนคลายความกังวลเล็กน้อย

In the Event

วันที่ 9 พ.ย. 2018 รพท.ปรับเกณฑ์คุณสมบัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ สรุปสาระสำคัญ ดังนี้

- 1) เลื่อนบังคับใช้ในวันที่ 1 เม.ย. 2019 และยกเว้นกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ต.ค. 2018
- 2) ปรับกำหนดการวาง Down Payment ขั้นต่ำ
 - 10% สำหรับราคาน้อยกว่า 10 ล้านบาท และเป็นสัญญาที่ 2 ที่ผ่อนสัญญาแรก 3 ปีขึ้นไป
 - 20% สำหรับราคาน้อยกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัญญาที่ 2 และผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี หรือราคามากกว่า 10 ล้าน ทั้งสัญญาที่ 1 และ 2
 - 30% สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป ทุกระดับราคา

Comment

เกณฑ์กำกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของรพท.ที่ออกมา ถือว่าผ่อนคลายความกังวลจากเกณฑ์ที่ประกาศก่อนหน้านี้ด้วย 3 ประเด็น คือ

- 1) การเลื่อนบังคับใช้จากเดิม 1 ม.ค. 2019 เป็น 1 เม.ย. 2019 ส่งผลดีกับผู้ประกอบการ และผู้บริโภคในการเร่งระบายสต็อก และตัดสินใจ แต่ถือว่าแยกว่าที่ตลาดคาดว่าจะยืดเป็นกลางปี 2019
- 2) เกณฑ์ใหม่ไม่มีผลย้อนหลังกับผู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือผ่อนดาวน์ ก่อนวันที่ 15 ต.ค. 2018 ซึ่งจะทำให้ยอดขายที่รอรับรู้ หรือ Backlog ของผู้ประกอบการที่ปัจจุบันมีอยู่ราว 2.5 แสนล้านบาท ไม่ได้รับผลกระทบ
- 3) ผ่อนปรนการวางดาวน์ขั้นต่ำ สำหรับสัญญาที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และผ่อนสัญญาแรก 3 ปีขึ้นไปเป็น 10% จากประกาศก่อนหน้านี้ที่ 20% เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป ปัจจุบันสัญญาที่ 2 จำนวนมากเป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง มิใช่การเก็งกำไร

ส่วนประเด็นที่เหนือความคาดหมายของตลาดคือ การกำหนดการวางดาวน์ขั้นต่ำสูงถึง 30% สำหรับสัญญาที่ 3 เป็นต้นไป ทุกระดับราคา เพื่อสกัดกั้นเก็งกำไร

แม้จะมีการผ่อนปรนเกณฑ์ สะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้น และลดผลกระทบที่มีต่อผู้ซื้ออยู่จริง รวมถึงยืดเวลาการบังคับใช้ เพื่อให้เวลาในการปรับตัว แต่ในมุมมองของเรา เกณฑ์ยังส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯ แต่อย่างใดที่ประกาศก่อนหน้านี้ โดยส่งผลกระทบต่อเนื่อง 3 กลุ่มหลักคือ 1) ผู้ซื้อสัญญาที่ 2 ซึ่งจะมีการผ่อนเงินดาวน์สูงขึ้น 2) ผู้ซื้อสัญญา 3 ซึ่งมีสัดส่วนราว 8% ของตลาด ส่วนใหญ่เป็นนักลงทุน และเก็งกำไรในคอนโด 3) ผู้ซื้อราคามากกว่า 10 ล้านบาท แต่คาดว่าจะไม่กระทบมากนัก เนื่องจากมากกว่าครึ่งเป็นการจ่ายเงินสด และมีการวางดาวน์ขั้นต่ำที่ 20% อยู่แล้ว โดยระยะเวลาก่อนมาตรการจะมีผลบังคับ คาดเห็นผู้ประกอบการเร่งขาย และโอน โดยออกแคมเปญ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของผู้บริโภค ขณะที่หลังการบังคับใช้ คาดผู้บริโภคบางส่วนจะชะลอการตัดสินใจออกไป ส่วนผู้ประกอบการคาดว่าจะปรับการปรับตัวเพื่อรับกับมาตรการ ซึ่งอาจมีผลการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ พร้อมหันมาขายสต็อก และการเปิดสินค้าแนวราบมากกว่าคอนโด

คำแนะนำ : Selective ในพื้นที่ปลอดภัย อย่าง LH, QH และ SPALI

เราปรับลดน้ำหนักการลงทุนในกลุ่มอสังหาฯเป็น "เท่ากัตลาด" สะท้อนภาพรวมตลาดอสังหาฯ ปี 2019 ที่ท้าทายขึ้น จากผลกระทบมาตรการของรพท. ซึ่งมีผลลบต่อยอดโอน และยอดขาย ซึ่งทำให้มี Downside Risk ต่อประมาณการ โดยเฉพาะตลาดคอนโด ที่คาดว่าจะมีการแข่งขันสูง และมีแนวโน้มชะลอตัว ขณะที่กลุ่มแนวราบคาดว่าจะเติบโตได้ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นอุปสงค์ที่แท้จริง อย่างไรก็ตาม เราคาดว่าเกณฑ์ใหม่จะช่วยผ่อนคลายความกังวลเล็กน้อยกับกลุ่มอสังหาฯ และหนุนให้ราคาหุ้นฟื้นตัวในระยะสั้นได้ ภายหลังปรับตัวลงเฉลี่ยกว่า 6-10% ภายใน 1 เดือน สะท้อนข่าวลบไปมากแล้ว แนะนำเลือกลงทุนในพื้นที่เน้นแนวราบ ซึ่งได้รับผลกระทบจำกัด และมีปันผลเด่น อย่าง LH และ QH นอกจากนี้ SPALI เป็นอีกหนึ่งผู้ที่ได้รับผลกระทบไม่มาก เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นสัญญาที่ 1 และคอนโดกำหนดวางดาวน์ขั้นต่ำอยู่ที่ 15-20% อยู่แล้ว ขณะที่ ORI และ LPN คาดได้รับผลกระทบมากที่สุด เนื่องจากมีรายได้หลักมาจากคอนโดระดับ Mid-to-Low และ Low-End ซึ่งเป็นสัญญาที่ 2 และ 3 ที่มีการซื้อเพื่อลงทุน และเก็งกำไรจำนวนมาก

Analyst: Jitra Amornithum

Register No.: 014530

Assistant Analyst:

Thanyatorn Songwutti

E-mail: jitra.a@fnsyrus.com

Tel. 0 2646 9966

www.fnsyrus.com

FB FINANSIA SYRUS SECURITIES

Line @fnsyrus



(Bt)	Rating	Price (Bt)	End-18	Norm Profit Growth (%)		P/E(x)		P/BV(x)		Dividend yield (%)		ROE (%)	
		9 Nov 18	target	2018E	2019E	2018E	2019E	2018E	2019E	2018E	2019E	2018E	2019E
AP	Buy	8.15	10.00	14.4	7.0	7.3	6.8	1.1	1.0	4.8	5.0	14.6	14.1
LH	Buy	10.80	13.00	-8.7	1.8	13.5	13.3	2.5	2.2	6.5	6.5	17.3	18.0
LPN	Hold	9.25	10.30*	40.7	4.9	9.1	8.7	1.0	1.0	5.8	6.1	11.1	11.9
ORI	Buy	8.80	13.00*	90.0	31.2	9.4	7.2	3.6	2.8	4.9	5.6	32.8	34.2
PSH	Hold	20.20	23.00	8.6	7.7	7.6	7.1	1.0	1.0	4.0	4.6	15.2	15.9
QH	Buy	3.12	3.90	30.9	8.9	9.3	8.5	1.2	1.1	7.1	7.4	15.1	16.7
SC	Buy	3.42	4.20*	33.3	9.8	7.9	7.2	0.9	0.8	5.0	5.6	11.3	11.5
SIRI	Hold	1.52	1.70	-3.9	10.4	8.0	7.2	0.7	0.7	6.6	6.6	10.2	10.9
SPALI	Buy	21.80	25.00*	-2.6	12.2	9.0	8.0	1.4	1.3	4.7	5.0	17.2	16.3
Sector				8.4	8.9	9.0	8.2	1.5	1.3	5.5	5.8	16.1	16.6

*Note: TP End-19

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

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

สำนักงานไทยซัมมิท ทาวเวอร์

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

สาขา อัลมาลิงค์

9,14,15 อาคารอัลมาลิงค์ ชั้น 25
ซเพลนิจด.ชิดลม ถ. แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สาขา อัมรินทร์ ทาวเวอร์

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

สาขา เซ็นทรัลปิ่นเกล้า 1

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

สาขา บางกระบือ

3105อาคารเอ็นมาร์ค ชั้น 3
ห้องเลขที่ A3R02 ตลาดพร้าว.
แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
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 ลินธร์ 1

1 อาคารลินธร์ ทาวเวอร์ 132-130
ชั้น 2 ถริทย แขวงลุมพินี.
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สาขา เคียนหงวน)ลินธร์ (2

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

สาขา ลินธร์ 3

3 อาคารลินธร์ ทาวเวอร์ 132-130
ชั้น แขวงลุมพินี ริทย.ถ 19
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร.

สาขา ตลาดพร้าว

2 อาคารสา ทาวเวอร์ 555
บูนิต 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
ด คูคต.อสาธุภา.
จปทุมธานี.

สาขา อับดุลราฮิม

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

สาขา รัตนธิเบศร์

รัตนธิเบศร์.ถ 576
ดเมื่อนนทบุรี.บางกระสอ อ.
จนนทบุรี.

สาขา ศรีราชา

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

สาขา ขอนแก่น1

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

สาขา ขอนแก่น2

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

สาขา ขอนแก่น3

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

สาขา อุดรธานี

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

สาขา เชียงใหม่ 1

308
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถช้างคลาน.ช้างคลาน ด.
อเชียงใหม่.เมืองเชียงใหม่ จ.

สาขา เชียงใหม่2

310
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถช้างคลาน.ช้างคลาน ด.
อเชียงใหม่.เมือง จ.

สาขา เชียงใหม่3

อาคารมะลิเพลส 1 ชั้น 2 หมู่ที่ 4/32
ห้อง B1-1, B1-2
ดเมืองเชียงใหม่.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 ด.
อนครราชสีมา.เมืองนครราชสีมา จ.

สาขา สมุทรสาคร

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

สาขา ภูเก็ต

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

สาขา หาดใหญ่ 1

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

สาขา หาดใหญ่ 2

ประชาธิปไตย.ชั้นลอย ถ 106
ดสงขลา.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 ด.ถ 28/59
อตรัง.เมืองตรัง จ.

สาขา สุราษฎร์ธานี

บางใหญ่-วัดโพธิ์.ถ 1 หมู่ 84-83/173
ดเมืองสุราษฎร์ธานี.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 และหรือมีความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏอยู่ใน/ รายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชักชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือ ขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน

บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ดัดแปลง ทำซ้ำ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด) อาจเป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (มหาชน)Market Maker) และผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ (Derivative Warrants) บนหลักทรัพย์ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ โดยบริษัทฯ 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)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้นี้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการกิจการของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (THAI CAC)

ข้อมูล 1CG Score ประจำปี 2560 จาก สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

2 ข้อมูลบริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ข้อมูล ณ วันที่) 31 กรกฎาคม 2560 คือ 2 มี (2560

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC (Declared)
- ได้รับการรับรอง CAC (Certified)