

2 ธันวาคม 2566

คาดปี 2567 สามารถเติบโตได้จากฐานที่ต่ำในปี 2566

หมวด

อสังหาริมทรัพย์


**4Q66 คาดเติบโต QoQ แต่ปรับตัวลดลง YoY จากฐานสูง**

คาดการณ์การดำเนินงานของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในงวด 4Q66 ยังสามารถเติบโตได้ QoQ จากการเปิดตัวโครงการที่เพิ่มของแต่ละ Developer และการทำ Promotion ส่งเสริมการขายในช่วงปลายปี แต่คาดว่าจะปรับตัวลดลง YoY จากฐานที่สูงในช่วง 4Q65 ที่มีการเร่งโอนก่อนที่จะเริ่มกลับมาใช้มาตรการ LTV ในช่วง 1Q66 ประกอบกับยอดขายโครงการแนวราบในช่วง 9M66 มีการปรับตัวลดลง YoY จากปัจจัยกดดันต่างๆ ทั้งอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น มาตรการ LTV ที่กลับมาช่วง 1Q66 และโครงการแนวราบระดับ High End หลายโครงการที่ปิดการขายและยังไม่มีโครงการใหม่มาทดแทน ส่งผลให้ยอดขาย Presales ที่อ่อนตัวลงในช่วง 9M66 กดดันยอดโอนใน 4Q66 ให้คาดว่าอ่อนตัวลง YoY

**Update ตัวเลขเดือนต.ค. 2566**

จากรายงานล่าสุดของ AREA ในช่วงเดือนต.ค. 2566 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่ 45 โครงการ มีจำนวนหน่วยขายรวม 12,926 หน่วย และมูลค่าการพัฒนาโครงการรวม 81,131 ล้านบาท โดยกลุ่มคอนโดมีการเปิดตัวมากที่สุดในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยมีจำนวนหน่วย 12,926 หน่วย เป็นสัดส่วนคอนโดที่ 59.9% รองลงมาได้แก่ กลุ่มบ้านเดี่ยว 18.3% และอันดับสาม ได้แก่กลุ่มทาวน์โฮม 14.1% และจำนวนโครงการใหม่ในเดือนนี้ปรับตัวสูงขึ้นจากเดือนก.ย. 2566 จำนวน 5,758 หน่วย (เดือนก.ย. 2566 มีจำนวนโครงการใหม่ 7,168 หน่วย) หรือเพิ่มขึ้น 80.3% เนื่องจากเดือนนี้มีการเปิดตัวโครงการคอนโดเพิ่มขึ้น

สำหรับมูลค่าโครงการที่เปิดตัวใหม่อยู่ที่ 81,131 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นจากเดือนก.ย. 2566 จำนวน 31,261 ล้านบาท (เดือนก.ย. 2566 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ มูลค่า 49,870 ล้านบาท) ปรับตัวสูงขึ้น 62.7% ประเภทที่มีมูลค่าการเปิดตัวมากเป็นอันดับหนึ่ง ได้แก่กลุ่มคอนโด ที่ 50.8% รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 34.0% และอันดับสาม คือ ทาวน์โฮม ที่ 8.4%

สำหรับระดับราคาขายของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เดือนต.ค.2566 มีกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 3.0 ล้านบาท มีหน่วยขายรวม 39.1% รองลงมา คือ กลุ่มระดับราคา 3.0-5.0 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขาย 23.1% และกลุ่มระดับตั้งแต่ 5.0 ล้านบาทขึ้นไปมีจำนวนหน่วยขาย 37.8% ซึ่งราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยของเดือนนี้จึงมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 6.277 ล้านบาทต่อหน่วย ปรับตัวลดลง 9.8% MoM

ด้าน Take Up Rate ในเดือนแรกของการเปิดขายอยู่ที่เฉลี่ย 14.4% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเดือนที่ผ่านมาที่มีอัตราการขายได้ 9.3% ต่อเดือน

ทางด้านข้อมูลจาก REIC มีการรายงานยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีการปรับตัวลดลง 10.0% YoY ในช่วง 3Q66 เนื่องจาก Take Up Rate ที่อ่อนตัวลงของทั้งโครงการคอนโดและโครงการแนวราบ จากปัจจัยลบหลายด้าน อาทิ การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. ที่กระทบต่อคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านสัญญาที่ 2 และ 3 ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงและภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น

**2567 ปัจจัยบวกและลบคละกันไป**

คาดยอดขายและกำไรสุทธิของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์สามารถเติบโตได้เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากยอด Presales ในช่วง 9M66 ต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ จากปัจจัยต่างๆที่กดดันยอดขาย ประกอบกับการปิดโครงการแนวราบระดับบน และการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มาทดแทนมีความล่าช้า ส่งผลให้ยอดขายในกลุ่มแนวราบมีการชะลอตัวลง อย่างไรก็ตาม จากแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2567 ของแต่ละ Developer คาดว่าจะมีการเติมสินค้าในทุก Segment หนุนยอดขายและยอดโอนปี 2567 ให้สามารถเติบโตได้เมื่อเทียบ YoY

**วฤณ มหาดำรงศ์กุล**  
 เลขที่ใบอนุญาตวิชาชีพ : 081151  
 E-mail: v-rin@trinitythai.com

### ปัจจัยบวกส่งเสริมการเติบโต

1. การเปิดตัวโครงการใหม่ที่สูงขึ้น ทั้งโครงการแนวราบและคอนโด
2. การกลับมาของชาวต่างชาติ จะช่วยกระตุ้นยอดซื้อในกลุ่มคอนโดที่ Demand ห่างหายไป 3 ปี
3. คาดการเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2567 สามารถเติบโตได้ Single Digit โดยที่เราคาดว่า AP SIRI และ SPALI จะมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ที่ Aggressive กว่ากลุ่ม เนื่องจากสามารถเพิ่ม Market share ได้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

### อย่างไรก็ดี เรายังมองว่ายังมีปัจจัยกดดันตลาดโดยรวมอยู่หลายประการ ได้แก่

1. ยังคงใช้มาตรการ LTV ตามเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่มีสัญญาเกิน 1 สัญญาที่จะต้องจ่ายเงินดาวน์เพิ่มขึ้น และส่งผลกระทบต่อยอดปฏิเสธสินเชื่อที่สูงขึ้น
2. การปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ส่งผลกระทบต่อภาระดอกเบี้ยจ่ายจากสินเชื่อที่อยู่อาศัย กดดัน Purchasing Power และ Demand ต่อการซื้อที่อยู่อาศัย และ Cost of Debt สูงขึ้นส่งผลให้กดดันอัตราการทำไรของ Developer
3. อัตราเงินเฟ้อและค่าแรงขั้นต่ำที่สูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น กดดัน Gross Margin
4. Backlog โครงการคอนโดลดลง YoY เนื่องจากในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา แต่ละ Developer มีการเปิดตัวโครงการคอนโดใหม่น้อยกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต ส่งผลให้คอนโดสร้างเสร็จใหม่พร้อมโอนในปี 2567 ลดลง ในขณะที่โครงการใน Inventory ที่อยู่มานาน มีโอกาสที่ Developer จะทำการลดราคาเพื่อลดจำนวนโครงการ unsold ลง

ปัจจุบันหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เทรดอยู่ที่ค่าเฉลี่ย P/E ที่ 8.0X ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตที่ 10X แนะนำ Selective Buy จาก Developer ที่มีการเติบโตของกำไร และทำระดับ New High ได้ต่อเนื่อง ได้แก่ AP, SIRI และ Developer ที่มีการจ่ายเงินปันผลดี ได้แก่ LH และ SPALI

**Corporate Governance Report Rating**

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

**Disclaimer :** การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

**Anti-corruption Progress Indicators**

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

**Disclaimer :** การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด