



กระแสหลักทรัพย์

● PROPERTY : เริ่มต้นปีด้วยยอดจองที่อ่อนแอ

ยอดจอง Q1 ลดลงทั้ง YoY และ QoQ

ยอดจองรวมของกลุ่มบริษัทที่เราวิเคราะห์ลดลงทั้ง YoY และ QoQ เป็น 5.09 หมื่นล้านบาท ลดลง 3.4% QoQ และ 5.8% YoY ซึ่งยอดจองส่วนใหญ่ออกมาอ่อนแอลงยกเว้น SPALI ที่มียอดจองดีขึ้นทั้ง YoY และ QoQ จากสัดส่วนทั้งหมดโครงการ Low-rise คิดเป็น 70% หรือ 2.96 หมื่นล้านบาท โดยที่เราคาดว่ายอดจองสำหรับไตรมาสอยู่ที่ 19% สำหรับเป้าทั้งปี และต่ำสุดในรอบ 9 ปี

การเปิดตัวในเดือน มี.ค. ช่วยหนุนช่วงท้ายของ Q1 ยอดจองคอนโดเพิ่มขึ้น YoY

แผนการเปิดตัวโครงการโดยรวมอยู่ในช่วง 2H และยอดจองในช่วง 1Q23 ยังคงอ่อนแอ YoY และฐานที่สูงใน Q4 ทำให้ยอดลดลง QoQ ด้านยอดจองของกลุ่มบ้านเดี่ยวลดลง 7% YoY แต่คอนโดเพิ่มขึ้น 33% YoY ด้านการเปิดตัวและยอดจองส่วนใหญ่อยู่ในช่วงเดือน มี.ค. สำหรับเดือน เม.ย. เราคาดว่ายอดจองจะอ่อนแอต่อเนื่องจากช่วงวันหยุดยาว แต่เราคาดว่ายอดจองจะดีขึ้นในช่วง Q2

ยอดจองที่อ่อนแอจะทำให้การโอนลดลง QoQ

รายได้ในช่วง 1Q23F จะอ่อนแอลง QoQ จากฐานที่สูงในช่วง 4Q22 แต่จะเพิ่มขึ้น YoY จากงานในมือที่สูงแต่ในเชิงของยอดจองแล้ว เราคาดว่าจะยังไม่ดีขึ้นมากนัก YoY สำหรับ LH และ AP เนื่องจากสัดส่วนยอดจองส่วนใหญ่มาจากกลุ่ม Low-rise ในอีกด้านเราคาดว่าผลประกอบการจะเพิ่มขึ้นสำหรับ SPALI และ SIRI จากยอดจองและโอนที่แข็งแกร่ง

การเข้าชมโครงการของ SIRI ที่กรุงเทพฯ

เราได้เข้าชมโครงการบ้านระดับ High-End ของ SIRI ที่กรุงเทพฯ โครงการ BuGaan ในบริเวณภาคตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่โครงการ 19 ไร่ และมีมูลค่า 2.2 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นราว 20% หลังการเปิดตัวในช่วง 9 เดือนก่อน โครงการนี้มีบ้าน 3 แบบ ซึ่งราคา Fully Furnished แพงกว่าบ้านเปล่าเกือบเท่าตัว และบริษัทเผยว่าได้รับความนิยมเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในเชิงการลงทุน ทำให้ SIRI มีศักยภาพในการเติบโต และอัตรากำไรเพิ่มได้อีก

เน้นธุรกิจ Low-rise เป็นหลัก

เราประเมินมูลค่าของกลุ่มด้วย PER โดยมีความเสี่ยงเชิงบวกคือ 1) ยอดจองที่เพิ่มขึ้น 2) ต้นทุนการก่อสร้างที่ลดลง และจำนวนแรงงานที่เพิ่มขึ้น 3) แผนการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ความเสี่ยงเชิงลบ 1) อุปสงค์ของกลุ่มที่อ่อนแอ 2) ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น 3) การขาดมาตรการกระตุ้นภาครัฐฯ เราแนะนำให้ "ซื้อ" AP และ LH โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม 15.00 บาท และ 11.50 บาท ตามลำดับ ■

รายละเอียดเพิ่มเติม : สามารถอ่านรายงานฉบับเต็มได้ใน ["Company Report"](#) (ภาษาอังกฤษ)

สำนักวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

48/8 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : (66) 2633-6999 โทรสาร : (66) 2633-6490

Market Insight

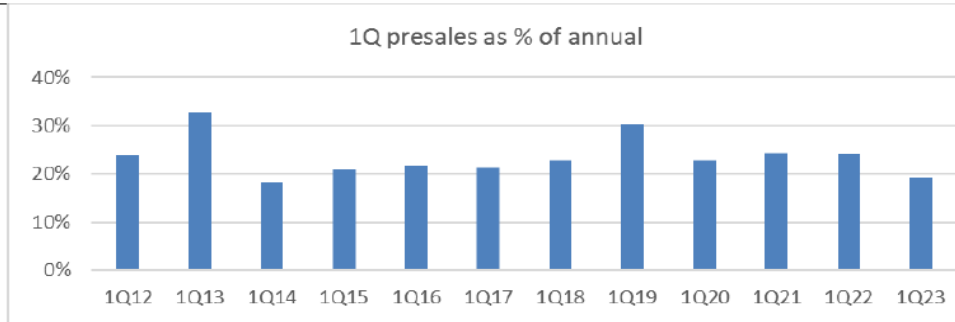
E-mail : tiscoresearch@tisco.co.th

รายงานฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นคำแนะนำซื้อขายหลักทรัพย์ และจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น มิให้นำไปเผยแพร่ทางสื่อมวลชนหรือโดยทางอื่นใด ทิสโก้ไม่ยอมรับผิดต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลจากการใช้เนื้อหาหรือรายงานฉบับนี้ การนำไปซึ่งข้อมูล บทความ บทความวิเคราะห์ และการคาดการณ์ทั้งหลายที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการนำไปใช้โดยผู้ยอมรับความเสี่ยงและเป็นดุลยพินิจของผู้ใช้แต่ผู้เดียว

18 เมษายน 2566

กระแสหลักทรัพย์

Figure 1. Aggregate quarterly presales as % of full year



Source: Company data, TISCO Research

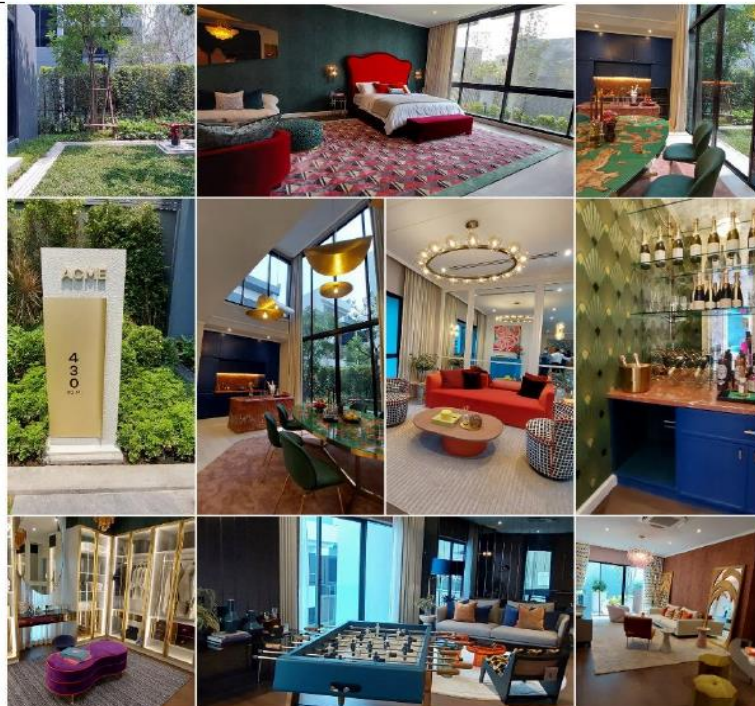
Figure 2. Aggregate quarterly presales summary

	1Q23E	YoY	QoQ	Mgmt 2023E	YoY	1Q23E as % of 2023E	Low-rise 1Q	High-rise 2Q	Low-rise 2Q22 %
2003	Bt, bn	(%)	(%)	Bt, bn	(%)		Bt, bn	Bt, bn	
LH	5.0	(37.5)	(10.7)	31.0	2.6	16.1	4.7	0.3	94%
PSH	4.5	(15.1)	107.2	31.0	82.2	14.5	3.5	1.0	78%
SPALI	9.0	2.0	21.7	28.0	(13.7)	32.2	6.4	2.6	71%
QH	2.0	13.3	(1.0)	9.2	12.1	22.2	1.8	0.3	86%
AP	11.0	(15.0)	(15.0)	50.0	(0.8)	22.0	8.2	2.8	74%
LPN	2.7	27.2	(35.2)	13.0	18.7	20.9	0.5	2.2	19%
SRI	8.1	35.4	(14.7)	35.0	(8.5)	23.1	4.5	3.6	56%
Total	42.4	(5.8)	(3.4)	197.2	5.2	21.5	29.6	12.8	70%

Note: Monthly presales value is based on TISCO estimates

Source: Company data, TISCO Research

Figure 3. Type 1 – ACME 430 sqm



Source: Company data, TISCO Research

รายละเอียดเพิ่มเติม : สามารถอ่านรายงานฉบับเต็มได้ใน “Company Report” (ภาษาอังกฤษ)

สำนักวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

48/8 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : (66) 2633-6999 โทรสาร : (66) 2633-6490

Market Insight

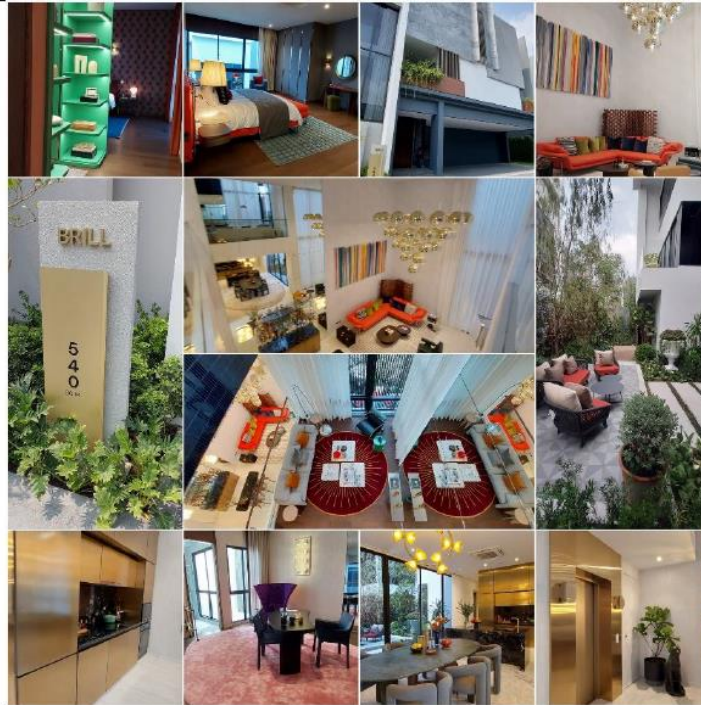
E-mail : tiscoresearch@tisco.co.th

รายงานฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นคำแนะนำหรือคำชี้แจงหรือขายหลักทรัพย์ และจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น มิให้นำไปเผยแพร่ทางสื่อมวลชนหรือโดยทางอื่นใด ทิสโก้ไม่ต้องการรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลจากการใช้เนื้อหาหรือรายงานฉบับนี้ การนำไปซึ่งข้อมูล บทความ บทความวิเคราะห์ และการคาดหมายทั้งหลายที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการนำไปใช้โดยผู้ใช้อย่างมีความเสี่ยงและเป็นดุลยพินิจของผู้ใช้แต่ผู้เดียว

18 เมษายน 2566

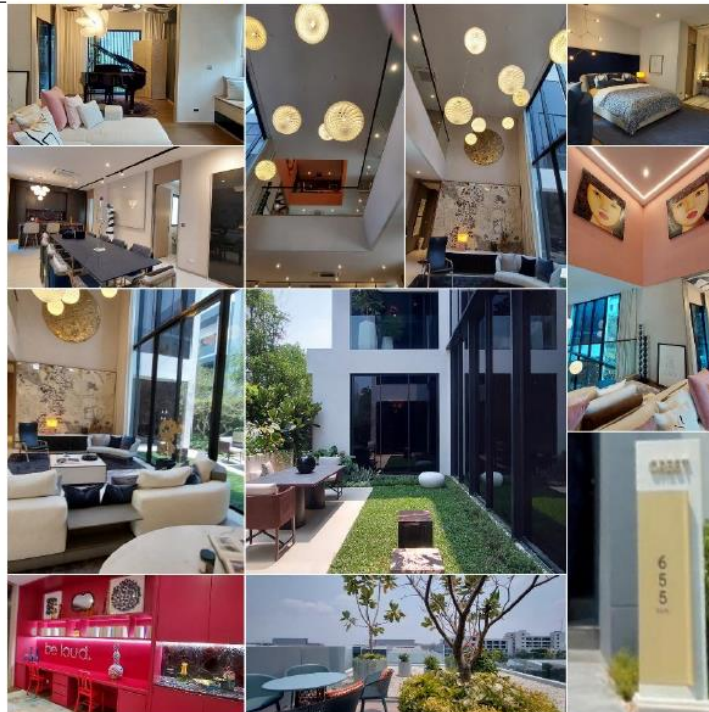
กระแสหลักทรัพย์

Figure 4. Type 1 – BRILL 540 sqm



Source: Company data, TISCO Research

Figure 5. Type 1 – CREST 655 sqm



Source: Company data, TISCO Research

รายละเอียดเพิ่มเติม : สามารถอ่านรายงานฉบับเต็มได้ใน “Company Report” (ภาษาอังกฤษ)

สำนักวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

48/8 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : (66) 2633-6999 โทรสาร : (66) 2633-6490

รายงานฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นคำแนะนำหรือคำชี้แจงหรือขายหลักทรัพย์ และจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น มิให้นำไปเผยแพร่ทางสื่อมวลชนหรือโดยทางอื่นใด
 ทิสโก้ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลจากการใช้เนื้อหาหรือรายงานฉบับนี้ การนำไปซึ่งข้อมูล บทความ บทความวิเคราะห์ และการคาดหมายทั้งหลายที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้
 เป็นการนำไปใช้โดยผู้ยอมรับความเสี่ยงและเป็นดุลยพินิจของผู้ใช้แต่ผู้เดียว

Market Insight

E-mail : tiscoresearch@tisco.co.th

18 เมษายน 2566



กระแสหลักทรัพย์

Figure 6. Valuation Summary

	Mkt Cap (US\$, m)	6MTH ADV (US\$, m)	Current Price (Bt)	YTD (%)	TP (Bt)	Upside Total rtn	Recom.	EPS Chg (%)			P/E (x)			ROE (x)		P/BV (x)		Yield	TP
								2022	2023E	2024E	2022	2023E	2024E	2023E	2024E	2022	2023E		
LH	3,363	10.8	9.9	0%	11.5	16%	BUY	6%	6%	-4%	14.2	13.7	13.9	15.8	15.1	2.3	2.3	6.1	12.2
PSH	775	2.5	12.4	-7%	8.0	-35%	SELL	18%	-6%	-12%	9.8	10.4	11.8	5.8	5.0	0.6	0.6	6.2	8.5
SPALI	1,261	6.7	22.6	-7%	26.0	15%	BUY	17%	-7%	10%	5.4	6.3	5.7	14.2	14.0	1.2	1.0	4.8	27.2
QH	753	5.4	2.5	8%	2.0	-18%	HOLD	41%	-5%	7%	11.2	11.8	11.0	7.7	7.9	1.0	1.0	4.4	2.1
AP	1,088	2.6	12.1	3%	15.0	24%	BUY	29%	-1%	4%	6.5	6.5	6.3	15.3	14.2	1.3	1.2	5.4	15.8
LPN	199	2.8	4.8	4%	3.4	-29%	SELL	102%	-20%	24%	11.4	14.2	11.4	3.9	5.0	0.6	0.6	3.1	3.5
SRI	824	6.3	1.8	9%	2.2	21%	BUY	112%	-10%	14%	6.7	7.5	6.6	8.6	9.2	0.7	0.7	3.3	2.3
Average	1,180.6	5.3						25%	-5%	5%	8.9	9.4	9.0	11.2	11.0	1.1	1.0	4.8	10.2

Source: Company data, TISCO Research

รายละเอียดเพิ่มเติม : สามารถอ่านรายงานฉบับเต็มได้ใน “Company Report” (ภาษาอังกฤษ)

สำนักวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

48/8 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : (66) 2633-6999 โทรสาร : (66) 2633-6490

Market Insight

E- mail : tiscoresearch@tisco.co.th

รายงานฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นคำแนะนำหรือคำชี้ชวนให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ และจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น มิให้นำไปเผยแพร่ทางสื่อมวลชนหรือโดยทางอื่นใด
 ทิสโก้ไม่ต้องการรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลจากการใช้เนื้อหาหรือรายงานฉบับนี้ การนำไปซึ่งข้อมูล บทความวิเคราะห์ และการคาดการณ์ทั้งหลายที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้
 เป็นการนำไปใช้โดยผู้ยอมรับความเสี่ยงและเป็นดุลยพินิจของผู้ใช้แต่ผู้เดียว

18 เมษายน 2566