

Fundamental Story

Property Sector – Neutral

News update

Phannarai Tiyaipittayarat | Email: phannarai.von@thanachartsec.co.th

ยอด presales บ้านหรูแข็งแกร่งใน 3Q22F

- ยอด presales 3Q22 แข็งแกร่งที่ 52.7 พันลบ. เพิ่มขึ้น 46% y-y และ 11% q-q
 - กลุ่มไฮเอนด์กำลังขายดี
 - หัว SIRI, LH และ QH มียอด presales ที่โดดเด่นใน 3Q22F
 - คงน้ำหนักลงทุนเป็น “NEUTRAL”
- เราคาดว่ายอด presales ของ 7 ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เราทำบทวิเคราะห์นั้นจะยังคงแข็งแกร่งใน 3Q22F ที่ 52.7 พันลบ. เพิ่มขึ้น 46%y-y และ 11% q-q
 - ผู้พัฒนาอสังหาฯ ส่วนใหญ่คาดว่าจะมียอด presales สูงขึ้น y-y จากฐานที่ต่ำของ 3Q21 เนื่องจากการล็อกประเทศในเดือนกรกฎาคมและสิงหาคมปีที่แล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบจากการปิดสถานที่ก่อสร้างในกรุงเทพฯ และปริมาตรเป็นเวลา 1 เดือนในเดือนกรกฎาคมปีที่แล้ว
 - สำหรับ q-q เราคาดว่ายอด presales สูงขึ้น 11% q-q แม้จะเป็นฤดูฝน โดยได้แรงหนุนจากการเติบโตของยอด presales บ้านแนวราบที่เติบโต 14% q-q เป็น 41.3 พันลบ. คิดเป็น 78% ของยอด presales 3Q22F ทั้งหมด
 - SIRI, LH และ QH โดดเด่นที่สุดด้วยมียอด presales เติบโตทั้ง y-y และ q-q ใน 3Q22F โดยได้แรงหนุนจากยอดจองที่แข็งแกร่งสำหรับโครงการบ้านที่เปิดตัวใหม่ในกลุ่มบ้านหรู SIRI คาดว่าจะมียอด presales สูงสุดในบรรดาบริษัทคู่แข่งใน 3Q22 เนื่องจากระบบความสำเร็จในการเปิดตัวโครงการบ้านหรูราสรี กรุงเทพฯ มูลค่า 6 พันลบ. (50-95 ลบ./ยูนิต, ขายหมดแล้ว) และบุรีลรี กรุงเทพฯ 4.9 พันลบ. (15-40 ลบ./ยูนิต, ขายแล้ว 42%) LH ทำสถิติยอด presales บ้านแนวราบสูงเป็นประวัติการณ์ใน 3Q22F หนุนโดยโครงการนั้นวัน พระราม 9 - กรุงเทพฯ 5.2 พันลบ. (40-80 ลบ./ยูนิต) และโครงการนั้นวัน ปิ่นเกล้า-กาญจนา 6.1 พันลบ. (30-80 ลบ./ยูนิต) เปิดตัวใน 3Q22 โดยมียอด presales จากทั้งสองโครงการที่ 3.4 พันลบ. ใน 3Q22 QH คาดว่าจะมียอด presales แข็งแกร่งเช่นกันจากฐานที่ต่ำ และการเปิดตัวโครงการบ้านลัดดาภิรมย์ราชพฤกษ์แห่งใหม่มูลค่า 1.7 พันลบ. (7-20 ลบ./ยูนิต) และโครงการลัดดาภิรมย์ จตุโชติ 1.9 พันลบ. (8-20 ลบ./ยูนิต)
 - ยอด presales คอนโดมีเนียมคาดว่าจะอยู่ที่ 11.4 พันลบ. ทรงตัว q-q และยังคงอยู่ที่ 45% ของยอด presales คอนโดมีเนียมรายไตรมาสโดยเฉลี่ยในปีที่สูงสุดในปี 2018 (ยอด presales แนวราบใน 3Q22F คาดว่าจะแซงหน้า presales แนวราบเฉลี่ยรายไตรมาสในปี 2018 ราว 29%)
 - ยอด presales 9M22F เติบโตขึ้น 24% y-y และคิดเป็น 75% ของเป้าหมายทั้งปีของบริษัทฯ และ 79% ของการคาดการณ์ทั้งปีของเรา ในขณะที่นักพัฒนาอสังหาฯ ระดับ low-end อย่าง LPN และ PSH มี presales ค่อนข้างตามหลังเป้าหมายทั้งปีของพวกเขา แต่เราเห็น upside ของยอด presales สำหรับ SIRI และ SPALI

Ex 1: Stock Rating And TP

	Rating	Price Current (Bt)	Price Target (Bt)
AP	BUY	9.85	13.50
LH	BUY	8.90	11.00
LPN	SELL	4.34	3.60
PSH	SELL	12.10	10.00
QH	HOLD	2.10	2.50
SIRI	SELL	1.25	0.88
SPALI	BUY	19.40	27.00

Source: Thanachart estimates

Fundamental Story

- คงน้ำหนักลงทุนเป็น “NEUTRAL” สำหรับกลุ่มฯ เนื่องจากไม่ได้ฟื้นตัวเป็นวงกว้าง
Top Picks ของเราคือ AP (ผู้นำตลาด) และ LH (ธุรกิจที่มีความหลากหลาย และให้ผลตอบแทนจากเงินปันผลสูง) และแนะนำ “ซื้อ” SPALI

Ex 2: 3Q22F Presales

(Bt m)	3Q22F			% y-y			% q-q		
	Low-Rise	CD	Total	Low-Rise	CD	Total	Low-Rise	CD	Total
AP	8,354	3,570	11,924	(5)	490	27	(15)	28	(5)
LH	8,450	650	9,100	34	138	38	27	(13)	23
LPN	698	1,309	2,007	8	(14)	(7)	(5)	(31)	(23)
PSH	4,500	600	5,100	(4)	(50)	(14)	(15)	(43)	(20)
QH	2,050	300	2,350	57	323	70	18	(13)	13
SIRI	12,399	3,052	15,451	190	64	152	109	121	111
SPALI	4,880	1,929	6,809	38	93	50	(20)	(41)	(27)
Total	41,331	11,410	52,741	40	75	46	14	(1)	11

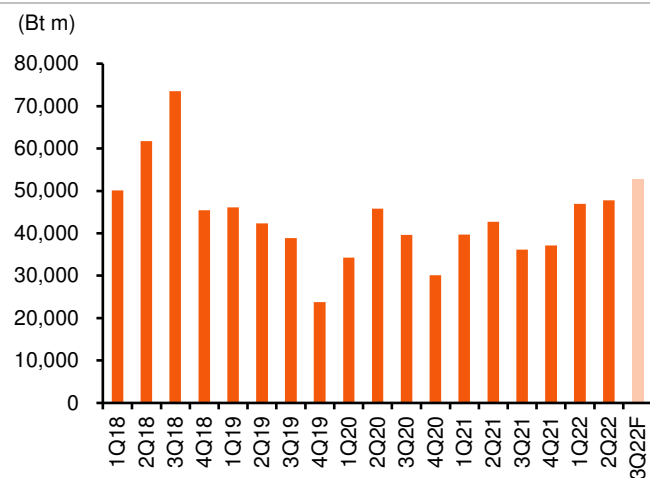
Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 3: 9M22F Presales

(Bt m)	9M22F			% y-y			2022F	9M22F/2022F	Our 2022F	9M22F/our
	Low-Rise	CD	Total	Low-Rise	CD	Total	target	target (%)		2022F (%)
AP	28,926	8,529	37,455	15	328	38	50,000	75	48,017	78
LH	22,505	2,004	24,509	8	76	11	31,000	79	33,568	73
LPN	1,999	4,765	6,764	(4)	14	8	13,000	52	8,864	76
PSH	15,358	3,024	18,382	(5)	(22)	(8)	31,000	59	27,548	67
QH	5,758	711	6,469	16	113	22	9,200	70	8,569	75
SIRI	22,277	6,472	28,749	50	22	43	35,000	82	31,261	92
SPALI	17,267	7,758	25,025	26	101	43	28,000	89	29,564	85
Total	114,090	33,263	147,353	17	61	24	197,200	75	187,390	79

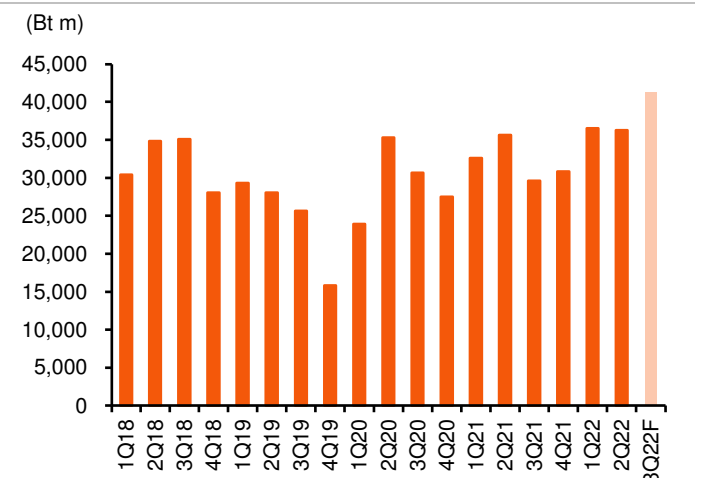
Sources: Company data, Thanachart estimates

Ex 4: Quarterly Presales



Sources: Company data; Thanachart estimates

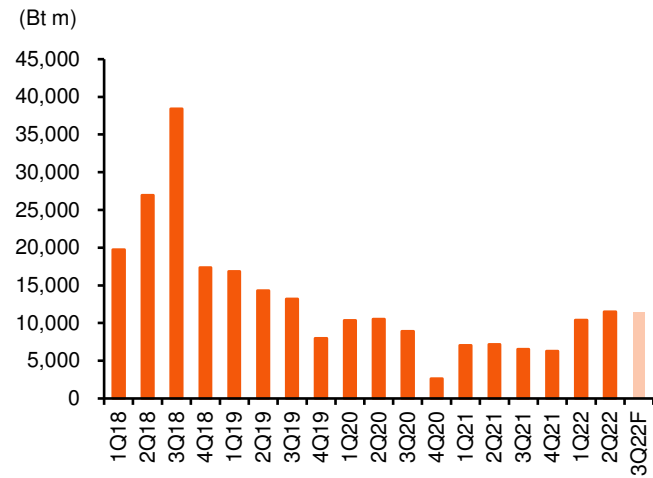
Ex 5: Low-rise Housing Presales



Sources: Company data; Thanachart estimates

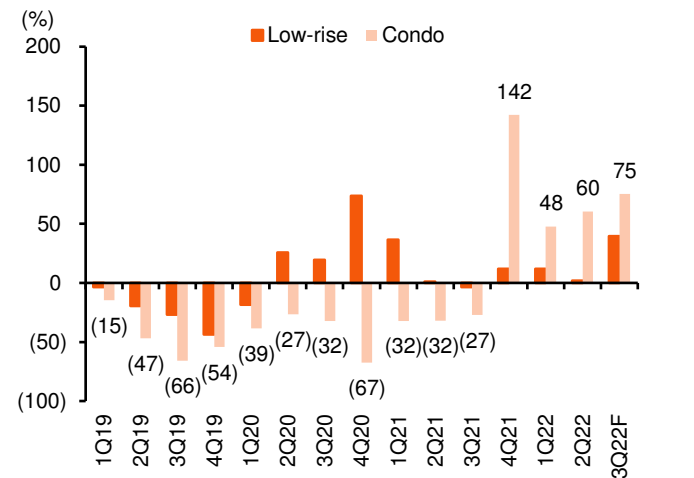
Fundamental Story

Ex 6: Condominium Housing Presales



Sources: Company data; Thanachart estimates

Ex 7: Presales Growth



Sources: Company data; Thanachart estimates

Disclaimers

รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด (มหาชน) โดยจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ดีที่สุดที่ได้รับมาและพิจารณาแล้วว่าน่าเชื่อถือ ทั้งนี้วัตถุประสงค์เพื่อให้บริการเผยแพร่ข้อมูลแก่นักลงทุนและใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจซื้อขายหลักทรัพย์ แต่ไม่ได้มีเจตนาชี้แนะหรือเชิญชวนให้ซื้อหรือขายหรือประกันราคาหลักทรัพย์แต่อย่างใด ทั้งนี้รายงานและความเห็นในเอกสารฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ หากข้อมูลที่ได้รับมาเปลี่ยนแปลงไป การนำข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปทำซ้ำ ดัดแปลงแก้ไข หรือนำออกเผยแพร่แก่สาธารณชน จะต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทก่อน

This report is prepared and issued by Thanachart Securities Public Company Limited (TNS) as a resource only for clients of TNS, Thanachart Capital Public Company Limited (TCAP) and its group companies. Copyright © Thanachart Securities Public Company Limited. All rights reserved. The report may not be reproduced in whole or in part or delivered to other persons without our written consent. Investors should use this report as one of many tools in making their investment decisions since Thanachart Securities may seek to do other business with the companies mentioned in the report. Thus, investors need to be aware that there could be potential conflicts of interest that could affect the report's neutrality.

Recommendation Structure:

Recommendations are based on absolute upside or downside, which is the difference between the target price and the current market price. If the upside is 10% or more, the recommendation is BUY. If the downside is 10% or more, the recommendation is SELL. For stocks where the upside or downside is less than 10%, the recommendation is HOLD. Unless otherwise specified, these recommendations are set with a 12-month horizon. Thus, it is possible that future price volatility may cause a temporary mismatch between upside/downside for a stock based on the market price and the formal recommendation.

For sectors, an “Overweight” sector weighting is used when we have BUYs on majority of the stocks under our coverage by market cap. “Underweight” is used when we have SELLs on majority of the stocks we cover by market cap. “Neutral” is used when there are relatively equal weightings of BUYs and SELLs.

Disclosures:

บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (Market Maker) และผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ (Derivative Warrants) โดยปัจจุบันบริษัทเป็นผู้ออกและเสนอขาย Derivative Warrants จำนวน 101 หลักทรัพย์ ได้แก่ ADVANC16C2301A, ADVANC16C2210A, ADVANC16C2211A, AMATA16C2212A, AMAT16C2209A, AOT16C2212A, AOT16C2209A, BANPU16C2302A, BANPU16C2212A, BANPU16C2210A, BBL16C2212A, BCH16C2211A, BH16C2212B, BH16C2212A, BGRIM16C2301A, BGRIM16C2212A, BGRI16C2209A, BLA16C2212A, BLA16C2209A, BTS16C2301A, CBG16C2302A, CBG16C2301B, CBG16C2301A, CBG16C2210A, CENTEL16C2209A, COM716C2209A, COM716C2211A, COM716C2211B, COM716C2211C, CPALL16C2211A, CPN16C2301A, DTAC16C2212A, DOHOME16C2301A, EA16C2209A, EA16C2211A, ESSO16C2302A, ESSO16C2209A, ESSO16C2209B, FORTH16C2211A, GPSC16C2301A, GPSC16C2209A, GULF16C2302A, GULF16C2301A, GULF16C2210A, GUNKUL16C2301A, GUNKUL16C2209A, HANA16C2301A, HANA16C2209A, HANA16C2211A, IVL16C2301A, IVL16C2212A, IVL16C2209A, IVL16C2211A, JMART16C2210A, JMART16C2211A, JMT16C2210A, JMT16C2211A, KBANK16C2302A, KBANK16C2301A, KBAN16C2209A, KBANK16C2211A, KCE16C2301B, KCE16C2301A, KCE16C2209A, KCE16C2211A, KTC16C2211A, KTC16C2209A, MINT16C2301A, MINT16C2211A, MTC16C2301A, MTC16C2212A, MTC16C2209A, PSL16C2212A, PTG16C2211A, PTG16C2209A, PTTEP16C2212A, PTTE16C2209A, RBF16C2209A, SAWAD16C2211A, S5016C2209A, S5016P2209A, SAWA16C2209A, SCB16C2301A, SCB16C2211A, SCGP16C2212A, SET5016C2212B, SET5016P2212A, SET5016C2209B, SET5016C2212A, SET5016P2209B, SINGER16C2212A, SPRC16C2212A, SPRC16C2209A, STEC16C2209A, TIDLOR16C2212A, TOP16C2211A, TRUE16C2212A, TTA16C2211A, TU16C2210A, VGI16C2301A, WHA16C2209A (underlying securities are (ADVANC, AMATA, AOT, BANPU, BBL, BCH, BGRIM, BH, BLA, BTS, CBG, CENTEL, COM7, CPALL, CPN, DOHOME, DTAC, EA, ESSO, FORTH, GPSC, GULF, GUNKUL, HANA, IVL, JMART, JMT, KBANK, KCE, KTC, MINT, MTC, PSL, PTG, PTTEP, RBF, SAWAD, SCB, SET50, SCGP, SINGER, SPRC, STEC, TIDLOR, TOP, TRUE, TTA, TU, VGI, WHA). และบริษัทจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์อ้างอิงดังกล่าว จึงมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest) นอกจากนี้ นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชวนชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ: บริษัท ทูธนชาติ จำกัด (TCAP) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท Thanachart SPV1 Co. Ltd โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 และ TCAP เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.96 โดย ทูธนชาติ จำกัด (TCAP) และ บริษัท Thanachart SPV1 Co. Ltd มี สัดส่วนการถือหุ้น บริษัท ราชธานีลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน) (THANI) ทั้งทางตรงและทางอ้อม ร้อยละ 60 และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ THANI

บริษัททูธนชาติ จำกัด (TCAP), ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) (TTB) เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด (มหาชน) (TNS) โดย TCAP เป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 50.96 ใน TNS และ ถือหุ้นใน TTB ร้อยละ 23 ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)

บริษัททูธนชาติ จำกัด (TCAP) บริษัท ราชธานีลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน) (THANI) บริษัท เอ็ม บี เค (มหาชน) (MBK) และบริษัท ปทุมไรซ์มิล แอนด์ แกรนารี จำกัด (มหาชน) (PRG) เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด (มหาชน) ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)

หมายเหตุ: * บริษัทหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด (มหาชน) (TNS) และ บริษัท ทูธนชาติ จำกัด (มหาชน) TCAP มีกรรมการร่วมกันได้แก่ นายสมเจตน์ ภูมิศิริเลิศ ซึ่งทำหน้าที่ กรรมการผู้จัดการใหญ่ของ TCAP และ ทำหน้าที่ ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหาร TNS อย่างไรก็ตาม บทวิเคราะห์นี้ได้ถูกจัดทำขึ้นบนสมมติฐานของฝ่ายวิจัยของ TNS”

หมายเหตุ: * บริษัทหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด (มหาชน) (TNS) และ บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน) EASTW มีกรรมการร่วมกันได้แก่ นาง อัคริณี ไตรรงค์ ซึ่งทำหน้าที่ กรรมการตรวจสอบของ EASTW และ ทำหน้าที่ กรรมการบริษัท กรรมการบริหารของ TNS อย่างไรก็ตาม บทวิเคราะห์นี้ได้ถูกจัดทำขึ้นบนสมมติฐานของฝ่ายวิจัยของ TNS”

หมายเหตุ: ** “บริษัทหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด (มหาชน) (TNS) เป็นผู้จัดการการจำหน่ายหุ้นกู้ หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ “หุ้นกู้ บริษัท สหกล่อฉวีปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565” ที่ออกโดย บริษัท สหกล่อฉวีปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (SQ) ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงอาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)”

หมายเหตุ: ** “บริษัทหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด (มหาชน) (TNS) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทน ผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566” ที่ออกโดย บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงอาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)