

Fundamental Story

Property Sector – Overweight

News Update

Rata Limsuthiwanpoom | Email: rata.lim @ttbwealth.co.th

อุปสงค์และอุปทานกำลังทยอยกลับเข้าสู่ภาวะสมดุล

- การฟื้นตัวของอุปสงค์มีแรงหนุนจากตลาดคอนโดมิเนียม
- ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดการเปิดตัวโครงการแนวราบ เพื่อบริหารสินค้าคงเหลือ
- ภาวะอุปทานคงค้างกำลังทยอยคลี่คลาย
- ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ครองส่วนแบ่งตลาด เราชอบ AP, SIRI และ SPALI

- Agency For Real Estate Affairs (AREA) ชี้ให้เห็นว่า ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยกำลังค่อยๆ เคลื่อนตัวไปสู่สมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่ดีขึ้น แม้ว่าการฟื้นตัวจะยังไม่สม่ำเสมอในแต่ละกลุ่มผลิตภัณฑ์ก็ตาม
- การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้น 12% y-y ใน 1H26 ขณะที่จำนวนยูนิตที่ขายได้เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าที่ 15% y-y การฟื้นตัวของตลาดได้แรงหนุนหลักจากกลุ่มคอนโดมิเนียม โดยการเปิดตัวโครงการใหม่และจำนวนยูนิตที่ขายได้เพิ่มขึ้น 41% y-y และ 27% y-y ขณะที่ความต้องการทาวน์เฮ้าส์ปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน โดยยอดขายเพิ่มขึ้น 9% y-y แม้ว่าการเปิดตัวโครงการใหม่จะทรงตัวในระดับใกล้เคียงเดิม ในขณะเดียวกันตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีการปรับลดอุปทานที่ชัดเจนมากขึ้น โดยการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง 24% y-y ขณะที่ยอดขายลดลงเพียง 3% y-y ส่งผลให้ระดับโครงการคงค้างเริ่มทยอยปรับเข้าสู่ภาวะปกติ
- ตลาดที่อยู่อาศัยได้เข้าสู่ช่วงการระบายสินค้าคงเหลือ โดยจำนวนยูนิตคงค้างที่ยังขายไม่ได้ลดลงเหลือ 210,000 ยูนิตในช่วง 1H26 จาก 234,000 ยูนิต ณ สิ้นปี 2024 โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากกลุ่มคอนโดมิเนียม โครงการคงค้างของคอนโดมิเนียมลดลง 22% เหลือ 62,000 ยูนิต ขณะที่โครงการคงค้างของทาวน์เฮ้าส์ลดลง 10% เหลือ 69,000 ยูนิต สะท้อนว่าตลาดทั้งสองกลุ่มเริ่มเข้าสู่ภาวะสมดุลมากขึ้น ในขณะเดียวกันโครงการคงค้างของบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดยังคงทรงตัวที่ประมาณ 77,000 ยูนิต เนื่องจากการปรับลดโครงการคงค้างในกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเพิ่งเริ่มต้นขึ้นในช่วง 1H26
- ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังคงเป็นผู้นำตลาด โดยคิดเป็นสัดส่วน 75% ของจำนวนยูนิตที่ขายได้ทั้งหมด
- เราให้น้ำหนักลงทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เป็น “OVERWEIGHT” เนื่องจากเชื่อว่าวัฏจักรขาขึ้นของตลาดจะถึงจุดต่ำสุดในปี 2026F และระดับราคาหุ้นปัจจุบันได้สะท้อนปัจจัยลบส่วนใหญ่ไปแล้ว โดยจากภาวะความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่ยังต่ำกว่าระดับปกติในระยะยาวประมาณ 40% เราคาดว่าตลาดจะทยอยฟื้นตัวตั้งแตปี 2027F เป็นต้นไป ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ขณะที่ส่วนแบ่งตลาดจะยังคงกระจุกตัวมากขึ้นในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ หุ่นที่เราชอบ ได้แก่ AP, SIRI และ SPALI

Ex 1: Stock Rating And TP

	Rating	Price Current (Bt)	Price Target (Bt)
AP	BUY	7.90	10.00
LH	SELL	3.74	3.20
QH	HOLD	1.40	1.60
SIRI	BUY	1.49	1.70
SPALI	BUY	15.70	18.00

Sources: Bloomberg, ttb wealth estimates

Disclaimers

รายงานฉบับนี้จัดทำโดย บริษัทหลักทรัพย์ ทีทีบี เบลู จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีธนาคารทหารไทยธนชาตเป็นธนาคารพาณิชย์ ขนาดใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.97 รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ดีที่สุดที่ได้รับมาและพิจารณาแล้วว่าน่าเชื่อถือ ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการเผยแพร่ข้อมูลแก่นักลงทุนและใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจซื้อขายหลักทรัพย์ แต่ไม่ได้มีเจตนาชี้แนะหรือเชิญชวนให้ซื้อหรือขายหรือประกันราคาหลักทรัพย์แต่อย่างใด ทั้งนี้รายงานและความเห็นในเอกสารฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ หากข้อมูลที่ได้รับมาเปลี่ยนแปลงไป การนำข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ไปว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปทำซ้ำ ดัดแปลง แก้ไข หรือนำออกเผยแพร่แก่สาธารณชน จะต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทก่อน

This report is prepared and issued by ttb wealth securities public company limited (ttbwealth) which is owned 99.97% by TMBThanachart Bank Public Company Limited (TTB) as a resource only for clients of ttbwealth, TMBThanachart Bank Public Company Limited (TTB) and its group companies. Copyright © ttb wealth 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 ttb wealth 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.

“บทวิเคราะห์นี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ทีทีบี เบลู จำกัด (มหาชน) (“บล.ทีทีบี เบลู”) โดยใช้ข้อมูลจาก แนวโน้มธุรกิจ, ประมาณการทางการเงิน, Bloomberg และแหล่งอื่น ๆ บริษัทไม่ได้เป็นผู้ออกตราสารแสดงสิทธิในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (DRs) จึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์”

คำเตือน: DRs มีความเสี่ยงจาก อัตราแลกเปลี่ยน และ หลักทรัพย์อ้างอิงในต่างประเทศ ซึ่งอาจทำให้มูลค่าลดลงได้ ผู้ลงทุนต้องศึกษาความเสี่ยงด้วยตนเอง ก่อนตัดสินใจลงทุน นักวิเคราะห์ของ บล. ทีทีบี เบลู จำกัด (มหาชน) ได้ขึ้นทะเบียนโดย ก.ล.ต. และขอรับรองว่าความเห็นในบทวิเคราะห์นี้เป็น ความเห็นที่เป็นอิสระ มีเหตุผลรองรับ และนักวิเคราะห์ไม่มีส่วนได้เสียในหลักทรัพย์ที่นำเสนอ ณ วันที่จัดทำ

"This analysis was prepared by ttb wealth securities public company limited ("ttb wealth") using data from business trends, financial forecasts, Bloomberg, and other sources. The Company is not an issuer of rights in foreign securities (DRs), so there is no conflict of interest."

WARNING: DRs involve risks from foreign exchange rates and underlying securities, which may result in devaluation. Investors must study the risks themselves before making any investment decision.

ttb wealth analyst registered with the SEC and certifies that the views in this analysis are as follows: Independent opinions are justified and analysts have no interest in the offered securities as of the date of issuance.

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:

หมายเหตุ: ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) (TTB) เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์ทีทีบี เบลู จำกัด (มหาชน) (ttb wealth) โดย TTB เป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 99.97 ใน ttbwealth ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)

หมายเหตุ:* “บริษัทหลักทรัพย์ทีทีบี เบลู จำกัด (มหาชน)” (ttb wealth) เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย “หุ้นกู้ของบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) (IRPC) ครั้งที่ 1/2569” ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงอาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)

หมายเหตุ:* “บริษัทหลักทรัพย์ทีทีบี เบลู จำกัด (มหาชน)” (ttb wealth) เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย “หุ้นกู้ของบริษัท เบรนท์ ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (CPFTH) ครั้งที่ 1/2569” ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงอาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)”

หมายเหตุ: “บริษัทหลักทรัพย์ทีทีบี เบลู จำกัด (มหาชน)” (ttb wealth) เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย “หุ้นกู้ของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (MTC) ครั้งที่ 3/2569” ดังนั้น การจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์ดังกล่าว จึงอาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflicts of interest)”