

News Talk



HOUSING

Neutral

SETPROP (จุด)

170.4

SET INDEX (จุด)

1,218.1

ลดดอกเบี้ย...ดีต่อผู้ซื้อและผู้ประกอบการ

Event Snapshot

- ผลการประชุมของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) วันนี้ (26 ก.พ. 2568) ออกมาเหนือความคาดหมาย โดยมีมติ 6 ต่อ 1 เสียง ให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง 0.25% เหลือ 2% เนื่องจากให้มุมมองเศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมิน และภาวะการเงินตึงตัว

Impact Insight

- เป็น Sentiment เชิงบวกต่อกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะฝั่งผู้ซื้อ เนื่องจากทำให้ผู้ซื้อที่มีแนวโน้มจัดหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ซึ่งหมายถึงกำลังซื้อที่สูงขึ้น ส่งผลต่อ Rejection rate (อัตราส่วนการถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อ) มีโอกาสลดลงตามมา
- ขณะที่ฝั่งผู้ประกอบการ ได้ประโยชน์จากโอกาสในการสร้างยอดขาย และการส่งมอบ Backlog (ยอดขายบ้านที่รอโอนฯ และบันทึกรายได้) ทำได้คล่องตัวมากขึ้น (กรณีที่ Rejection Rate ลดลง ช่วยลดความเสี่ยงต่อคุณภาพ Backlog) โดยบริษัทที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สูงสุดคือกลุ่มที่มี Backlog สูง ได้แก่ AP, ORI, SIRI, SPALI และ SC รวมถึงกลุ่มที่มีฐานลูกค้าระดับกลาง-ล่างในสัดส่วนสูง ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่จำเป็นต้องขอสินเชื่อจากรธนาคารพาณิชย์ ยังคงเป็น AP, SPALI, ORI, QH, PSH และ LPN เป็นต้น นอกจากนี้ต้นทุนการเงินของผู้ประกอบการ มีแนวโน้มลดลงตามการปรับลงของอัตราดอกเบี้ย โดยเฉพาะการจัดสรรแหล่งเงินทุนใหม่

Execution

- การปรับลดดอกเบี้ยย่อมสร้างแรงเก็งกำไรต่อหุ้นในกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย เลือกหุ้นเด่นที่นอกจากได้ประโยชน์จากประเด็นดังกล่าว ยังมีพื้นฐานธุรกิจแข็งแกร่งในเชิงพอร์ตสินค้าและฐานลูกค้าหลากหลาย รวมถึงสามารถลงทุนรับซื้อ Div Play หลังประกาศงบ ได้แก่ AP (FV@B12.80) เป็นผลปีละ 1 ครั้ง คาดระดับมากกว่า 6% (ประกาศงบพฤษภาคม 27 ก.พ.) ตามด้วย SIRI ประกาศงบ 3 มี.ค. (FV@B2.22) และ SPALI (FV@B23.00) ให้ปีผล 2H67 เฉลี่ย 5%

สรุปคำแนะนำหุ้นในกลุ่มฯ

Rec.	25-Feb-25				2568F			
	Close (B)	Fair value (B)	Upside (%)	EPS (B)	PER (X)	PBV (X)	Div Yield (%)	
AP	Outperform	8.50	12.80	51%	1.60	5.3	0.6	6.71
LH	Neutral	4.56	6.10	34%	0.39	11.8	1.0	5.27
SIRI	Outperform	1.69	2.22	32%	0.28	6.1	0.6	8.88
SC	Neutral	2.62	3.20	22%	0.40	6.5	0.4	6.11
SPALI	Neutral	16.00	23.00	44%	2.89	5.5	0.6	8.13
ORI	Underperform	3.10	3.44	11%	0.32	9.7	0.4	7.13

SET ESG Ratings

ระดับคะแนนรวม 90-100 = AAA

ระดับคะแนนรวม 80-89 = AA

ระดับคะแนนรวม 65-79 = A

ระดับคะแนนรวม 50-64 = BBB

บริษัทจดทะเบียนที่ได้รับการประกาศผลประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings เป็นบริษัทที่มีการนำแนวคิดด้านความยั่งยืนเข้าเป็นส่วนหนึ่งในกระบวนการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงและเตรียมพร้อมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risks) พร้อมรับมือกับปัจจัยการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อขีดความสามารถในการแข่งขัน และให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

การกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน (CGR)

ระดับคะแนน 5 (90-100) : ดีเลิศ

ระดับคะแนน 4 (80-89) : ดีมาก

ระดับคะแนน 3 (70-79) : ดี

ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR : -

การสำรวจและให้คะแนนของ CGR จะพิจารณาจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ที่นำส่งสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทที่เผยแพร่ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ข้อมูลอื่นๆ ที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เว็บไซต์บริษัท เป็นต้น โดยจะพิจารณาเฉพาะข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคมของปีก่อนปี ที่ทำการสำรวจ จนถึงวันที่ประกาศผลของปีทำการสำรวจเท่านั้น เพื่อสะท้อนให้เห็นพัฒนาการของการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยอย่างชัดเจนมากที่สุด ดังนั้นบริษัทจดทะเบียนจึงควรเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการสู่สาธารณชนในเอกสารเผยแพร่ของบริษัทหรือเว็บไซต์ รวมทั้งช่องทางต่างๆ ให้มากที่สุด และควรจัดทำเอกสารทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัททั้งในแง่ของการมีผลการประเมินที่ดีขึ้น และเป็นข้อมูลสำหรับการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจ อีกทั้งเป็นการช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นที่มีต่อบริษัทมากยิ่งขึ้นด้วย

การป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องทั้งกับคอร์รัปชันในตลาดทุนไทย (Anti-Corruption)

แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC)

โครงการที่ได้รับการสนับสนุนการจัดทำโดยรัฐบาลและสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) โดยโครงการนี้เริ่มดำเนินการโดยความร่วมมือของ 8 องค์กรชั้นนำ อันได้แก่ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หอการค้าไทย หอการค้านานาชาติ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย สภาธุรกิจตลาดทุนไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้เกิดการต่อต้านการทุจริตในวงกว้าง นอกจากนี้ คณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติฯ ยังได้แต่งตั้งให้สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ทำหน้าที่เป็นเลขานุการและองค์กรสนับสนุนดำเนินโครงการ

ก.ล.ด. ได้ดำเนินมาตรการอย่างต่อเนื่องในการสนับสนุนให้บริษัทจดทะเบียน และผู้ประกอบการซึ่งเป็นตัวกลางในการให้บริการในตลาดทุน (ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และผู้ประกอบการสัญญาซื้อขายล่วงหน้า) มีนโยบายและให้ความสำคัญกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องทั้งกับคอร์รัปชันอย่างจริงจัง โดยส่งเสริมให้บริษัทจดทะเบียนและผู้ประกอบการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (THAILAND'S PRIVATE SECTOR COLLECTIVE ACTION COALITION AGAINST CORRUPTION: "CAC") ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (THAI INSTITUTE OF DIRECTORS)

