

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวสินเชื่อบ้านอสังหาริมทรัพย์

จับตาธปท.เลื่อนใช้เกณฑ์LTV QH-LPN-SPALIปลอดภัย ( 09 November 2018 )

จับตาธปท. เลื่อนเกณฑ์ LTV นักวิเคราะห์แยก 2แนวทาง กรณีไม่เลื่อนระยะสั้นจะหนอยอดโอนปีนี้สูงกว่าเป้า แต่หากเลื่อนจะกระทบยอดขาย-รายได้ปีหน้า ประเมิน QH, SPALI, LH กระทบน้อยสุดจากโครงสร้างรายได้กระจายตัวทั้งแนวราบและแนวสูง และให้เงินปันผลในเกณฑ์ดี 5-6% ต่อปีแนะนำ

### "ซื้อเก็งกำไร"

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า วันนี้ (9 พ.ย. 61) ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะแถลงรายละเอียด ประกาศหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หลังจากได้รับฟังความคิดเห็นที่หลากหลายจากธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐแล้ว

ก่อนหน้านี้ ธปท. ได้กำหนดเบื้องต้นให้มีเงินดาวน์ขั้นต่ำ สำหรับการกู้หลังที่ 2 ขึ้นไป หรือที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยต้องวางดาวน์อย่างน้อย 20% ของมูลค่าหลักประกัน (LTV Limit 80%) และปรับเกณฑ์การนับสินเชื่อ Top-Up ที่ใช้หลักประกันเดียวกันให้สะท้อนความเสี่ยง ซึ่งมาตรการนี้คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

### โบรกประเมิน 2 แนวทาง

บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด ระบุในบทวิเคราะห์ว่า หากธปท.คงกำหนดให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อประมาณการกำไรปี 2562 ราว 4-10% ขณะที่ระยะสั้นคาดว่าผู้ประกอบการจะเร่งโอนโครงการให้ทันก่อนเกณฑ์ใหม่เริ่มใช้ เห็นได้จากการจัด Promotion ที่เพิ่มขึ้นในเดือนตุลาคม-ธันวาคม 2561 ซึ่งอาจหนุนให้ยอดขาย ณ สิ้นปี 2561 สูงกว่าเป้าที่หลายบริษัทกำหนดไว้

แต่หาก ธปท. ผ่อนคลายเกณฑ์ดังกล่าว จะสร้างจิตวิทยาเชิงบวกหนุนให้หุ้นกลุ่มอสังหาฟื้นตัวในระยะสั้น แต่มาตรการดังกล่าวจะยังคงส่งผลกระทบต่อเชิงลบเกิดปี 2562 ทั้งต่อยอดขาย และยอดโอนจาก LTV Limit ที่ลดลงเป็นอุปสรรคต่อการขายและการโอนในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ทำให้ประมาณการกำไรปกติของกลุ่มที่คาดว่าจะปี 2562 จะเติบโต 10% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มี Downside Risk ราว 4-10%

### QH-LPN-SPALI กระทบน้อย

ฝ่ายวิเคราะห์ประเมินภาพการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น และผลกระทบจากมาตรการของ ธปท. ในภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น กลายเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อประมาณการกำไรในปี 2562 ของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงแนะนำให้นักลงทุน "เท่ากับตลาด" และเลือก QH และ LPN เป็น Top Pick ของกลุ่มจากคุณภาพของผลประกอบการและได้รับผลกระทบจากเกณฑ์ใหม่ของ ธปท. ที่จำกัด

โดยให้ราคาเป้าหมายปี 2561 ของ QH ที่ 3.74 บาท ราคาหุ้น ณ ปัจจุบันต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนใน HMPRO, LHFG, QHPF และ QHHR คิดเป็นมูลค่าต่อหุ้น QH สูงถึง 4.34 บาท หรือราคาหุ้น QH ณ ปัจจุบันต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนถึง 22% และผลตอบแทนจากเงินปันผลงวดปีนี้สูงถึง 6.1% อีกทั้งยังมี Upside สูงกว่า 10% และให้ราคาเป้าหมาย LPN ที่ 11.60 บาท และผลตอบแทนจากเงินปันผลงวดปีนี้สูงถึง 5.9% อีกทั้งยังมี Upside สูงกว่า 20%

ทั้งนี้กลุ่มที่มีความเสี่ยงต่ำสุดจากมาตรการ ได้แก่ LALIN, LPN, QH, LH, SPALI และ PSH เพราะมีรายได้หลักจากเนวราบซึ่งเป็นอุปสงค์ที่แท้จริง หรือกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่าง ซึ่งธนาคารพาณิชย์เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อมาโดยตลอด สะท้อนได้จากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ระดับ 20-25% เทียบกับค่าเฉลี่ยของกลุ่มที่ 10% นอกจากนี้ Downside Risk ต่อประมาณการกำไรปี 2562 คาดเพียง 2.1-3.6% บน D/E ในระดับต่ำเฉลี่ยเพียง 0.7 เท่า

ที่มา : หนังสือพิมพ์ทันหุ้น

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่  
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บ ไซต์กรุณาติดต่อ [webmaster@reic.or.th](mailto:webmaster@reic.or.th)   
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)