

HOUSING

Neutral

**22 August
2025**

แนวโน้ม 2H68 จะดีขึ้น

Flash Points

- 2Q68 กำไรปกติ 5.1 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากฐานต่ำ 1Q68 หนุนหลักจากยอดขาย ทั้งเนวรา และคอนโดฯ ขณะที่ในเชิง YoY กำไรหดตัว 30% จาก 2Q67 จากภาพตลาดอสังหาฯ อ่อนแอ กดดันยอดขาย นอกจากนี้การใช้กลยุทธ์ราคา เป็นเหตุให้มาร์จิ้นอ่อนตัวลงต่อเนื่อง
- ภายใต้การบริหารโครงสร้างการเงินอย่างระมัดระวัง โดยชะลอลงทุนที่ไม่จำเป็น และเปิดโครงการใหม่น้อยลง เน้นระบายสต็อก ลดการเพิ่มภาระหนี้ ทำให้ Net Gearing กลุ่มฯ ยังใกล้เคียงงวดก่อนที่ 1.06 เท่า

 Impact Insight

- แนวโน้มกำไร 2H68 จะดีกว่า 1H68 ที่มีกำไรปกติ 8.5 พันล้านบาท สนับสนุนจากการขายต่อเนื่องของโครงการเดิม, การเปิดโครงการใหม่มากขึ้น, การมี Backlog คงค้างที่รอรับรายได้, การส่งมอบคอนโดฯ ใหม่, มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ทั้ง LTV และการลดค่าธรรมเนียมโอนฯ-จดจำนองให้กับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท ตลอดจนประโยชน์จากวงจรรดอกเบี้ยยาลง คาดกระตุ้นดีมานด์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
- การจัดกิจกรรมการตลาดเชิงรุกต่อเนื่อง ผ่านการจัดแคมเปญ ออก EVENT เพื่อเร่งสร้างยอดขาย แม้อาจกดดันต่อมาร์จิ้น แต่เชื่อว่าจะแลกกลับมาด้วยยอดโอนฯ เพิ่มขึ้นมากพอที่จะก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดเรื่องต้นทุน ในการผลักดันต่อการทำกำไรในช่วงครึ่งปีหลังได้

Execution

ค่าน้ำหนักลงทุนเท่าตลาดสำหรับกลุ่มฯ จากการปรับตัวของกำไร 2H68 นอกจากนี้ Valuation ยังน่าสนใจด้วย PER ซื้อขายหลายบริษัท 5-7 เท่า และ Div Yield มากกว่า 5% เลือกหุ้นเด่น AP, SPALI และ SIRI

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย 14 บริษัท

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567	2568F	2569F
รายได้	239,449	229,437	219,102	235,241
กำไรปกติ	33,888	27,313	24,699	27,167
Gross Margin (%)	33.5%	32.4%	31.8%	32.1%
Norm Profit Margin	14.2%	11.9%	11.3%	11.5%
Norm PER (X)	9.03	8.40	9.31	8.47
PBV (X)	0.86	0.63	0.61	0.59
ROAE (%)	10.5%	8.4%	6.5%	6.9%
ROAA (%)	4.5%	3.4%	2.7%	2.8%

SECTOR PEERS (BLOOMBERG)

(฿ร.)	Market Cap	PE		PBV		Div Yield	
฿ร.	(M USD)	2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
AP THAILAND PCL	23,436.95	5.04	4.70	0.50	0.47	7.2%	7.7%
SANSIRI PUB CO	26,121.11	5.88	5.45	0.52	0.49	8.9%	9.7%
LAND & HOUSES PC	47,081.87	11.35	10.34	0.89	0.87	6.6%	7.0%
SUPALAI PUB CO	29,895.30	6.27	5.88	0.55	0.52	7.2%	7.8%
SC ASSET CORP PC	7,955.71	5.31	4.30	0.32	0.30	7.6%	9.3%
ORIGIN PROPERTY	5,644.48	6.02	5.37	0.28	0.26	3.3%	4.0%
QUALITY HOUSES	14,999.99	7.87	6.93	0.49	0.48	7.3%	8.1%
LPN DEVELOPMENT	2,437.92	13.95	14.18	0.21	0.21	4.0%	4.5%
PRUKSA HOLDING P	9,454.34	13.54	11.11	0.22	0.22	5.8%	7.6%
ASSETWISE PCL	5,443.45	5.71	3.18	0.60	0.52	0.0%	13.7%

ตารางสรุปคำแนะนำในเล่มฯ

		21-Aug-25			2568F			
	Rec.	Close	Fair value	Upside	EPS	PX	PBV	Div Yield
		(B)	(B)	(%)	(B)	(X)	(X)	(%)
AP	Outperform	7.45	10.30	38%	1.47	5.05	0.50	7.42
LH	Neutral	3.94	4.28	9%	0.32	12.38	0.90	5.65
SIRI	Neutral	1.51	1.66	10%	0.24	6.36	0.53	7.86
SPALI	Neutral	15.80	16.50	4%	2.35	6.72	0.56	6.84
ORI	Underperform	2.26	2.27	0%	0.32	6.97	0.28	5.74
SC	Neutral	1.87	2.20	18%	0.31	5.99	0.32	6.68



ក្ដីបា : បរិមាណចក្ខុប្រើប្រាស់

กำไร 2Q68 เพิ่มขึ้น QoQ แต่ลดลง YoY

งวด 2Q68 ผู้ประกอบการ 14 บริษัทในกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย รายงานกำไรสุทธิเท่ากับ 6.5 พันล้านบาท (+70% qoq, -22% yoy) หากไม่รวมกำไรพิเศษสุทธิรวม 1.37 พันล้านบาท มาจาก 2 บริษัทหลัก คือ LH รับรู้กำไร 629 ล้านบาท จากการขายสินทรัพย์ในสหรัฐ (หุ้น LH มีกำไรสุทธิสูงสุดของกลุ่มฯ 1.37 พันล้านบาท เป็นรายใหญ่รายเดียวที่มีกำไรเติบโตทั้ง qoq และ yoy) และ ANAN บันทึกกำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน 609 ล้านบาท พบว่ากำไรปกติกลุ่มฯ 5.1 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากฐานต่ำ 1Q68 แต่ลดลง 30% yoy

โดยการเพิ่มขึ้นสูง QoQ มีแรงหนุนสำคัญจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 4.45 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 40% qoq จากกลุ่มแนวราบสัดส่วน 77% หรือ 3.4 หมื่นล้านบาท มีการโอนฯ สูงขึ้น 44% จากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ Backlog แนวราบคงค้างจาก 1Q68 และตามยอดขายแนวราบที่เพิ่มขึ้น ผลจากการเปิดโครงการใหม่มากขึ้น นอกจากนี้การส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ เป็นส่วนช่วยให้อัดโอนฯ คอนโดฯ สูงขึ้น 29% qoq อยู่ที่ 1 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 23%) ชดเชยกับมาร์จิ้นอ่อนตัว 0.9% qoq อยู่ที่เฉลี่ย 29.5% สะท้อนถึงการแข่งขันในตลาดที่สูง ทำให้ผู้ประกอบการคงต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อกระตุ้นยอดขายและโอนฯ

แต่ในเชิง YoY กำไรถูกกดดันจากสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อ่อนแอ จากปัจจัยลบต่าง ๆ ที่เข้ามาต่อเนื่อง ตั้งแต่เหตุแผ่นดินไหวปลายปี ค.ศ. และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจไทยจากประเด็น US Tariff รวมถึงเสถียรภาพการเมืองไทยที่สั่นคลอน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้อัดโอนฯ ลดลง 14% yoy ทั้งแนวราบและคอนโดฯ นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงของ Product Mix ในการโอนกรรมสิทธิ์ และการใช้กลยุทธ์ทางการตลาด ผ่านจัดแคมเปญส่งเสริมการขายและด้านราคา กดดัน Gross Margin ขายฯ อ่อนตัว 2.3% จากเฉลี่ย 31.8% งวดปีก่อน

หากพิจารณากำไรปกติ 2Q68 รายบริษัท พบว่าบริษัทส่วนใหญ่ เช่น AP, SPALI, SIRI และ LH ฯลฯ เป็นไปในทิศทางเดียวกับกลุ่มฯ กล่าวคือ กำไรเติบโต qoq แต่ลดลง yoy ยกเว้น SC และ ORI กำไรปกติเติบโตทั้ง qoq และ yoy โดย SC ได้แรงหนุนจากยอดขายแนวราบใหม่ที่เพิ่มขึ้น และการจัดแคมเปญ/ออกงานที่พาราгон เข้าช่วยผลักดันยอดขาย ส่วน ORI ขับเคลื่อนจากการโอนฯ คอนโดฯ ใหม่ ที่มีการขาย Big Lot ให้กับ DELTA และรับรู้รายได้พิเศษจากการแลกเปลี่ยนที่ดินกับงานซ่อมแซมจากเหตุแผ่นดินไหว สวนทางกับ LPN, NOBLE และ ANAN พลิกมีผลขาดทุน สะท้อนถึงกลุ่มที่มีพอร์ตหลักคอนโดฯ ได้รับผลกระทบจากเหตุแผ่นดินไหวหนักสุด เทียบกับกลุ่มอื่น

ด้านโครงสร้างการเงิน แม้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังไม่สดใส แต่การบริหารจัดการโครงสร้างการเงินของผู้ประกอบการอย่างระมัดระวัง และคงรักษาวินัยในการลงทุน ผ่านชะลอลงทุน ลดซื้อที่ดินและเปิดโครงการใหม่ เน้นระบายสต็อกเพื่อรักษาสภาพคล่อง รวมถึงการขายสินทรัพย์ที่ไม่สร้างประโยชน์ ตลอดจนหาพันธมิตรเข้าร่วมทุนพัฒนาโครงการในรูปแบบกิจการร่วมค้า หรือ JV ซึ่งสามารถลดการก่อหนี้ของบริษัทเอง ส่งผลให้ฐานะการเงินโดยรวมยังไม่น่ากังวล สะท้อนจากอัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ (NET GEARING) สิ้น มิ.ย. 2568 ใกล้เคียงงวดก่อนที่ 1.06 เท่า

ยอดโอนฯ 2Q68 และ 1H68

(ล้านบาท) บริษัท	ยอดโอนฯ		การเปลี่ยนแปลง		ยอดโอนฯ		เติบโต
	2Q67	1Q68	2Q68	% YoY	% QoQ	1H68	% YoY
AP	9,444	7,436	9,695	2.7%	30.4%	17,131	17,050 0.5%
ASW	2,553	1,492	1,604	-37.2%	7.5%	3,096	4,200 -26.3%
LH	4,360	2,681	4,076	-6.5%	52.0%	6,757	8,792 -23.1%
LPN	1,740	895	879	-49.5%	-1.8%	1,775	2,533 -29.9%
LALIN	921	721	823	-10.6%	14.1%	1,544	1,727 -10.6%
ANAN	1,097	554	477	-56.6%	-14.0%	1,031	2,924 -64.7%
PSH	4,835	2,888	2,284	-52.8%	-20.9%	5,172	8,310 -37.8%
QH	2,006	963	1,393	-30.6%	44.7%	2,356	3,342 -29.5%
SC	4,313	2,230	4,837	12.1%	116.9%	7,067	8,018 -11.9%
SIRI	8,486	5,599	7,592	-10.5%	35.6%	13,191	17,387 -24.1%
SPALI	7,858	3,514	6,823	-13.2%	94.2%	10,337	12,331 -16.2%
SENA	259	1,047	1,058	308.7%	1.1%	2,105	623 237.9%
ORI	2,108	993	2,190	3.9%	120.6%	3,183	3,633 -12.4%
NOBLE	1,550	782	790	-49.0%	1.1%	1,572	2,340 -32.8%
รวม	51,530	31,796	44,521	-13.6%	40.0%	76,317	93,208 -18.1%

ที่มา : รายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

กำไรปกติ 2Q68 และ 1H68

(ล้านบาท) บริษัท	กำไรปกติ		การเปลี่ยนแปลง		กำไรปกติ		เติบโต
	2Q67	1Q68	2Q68	% YoY	% QoQ	1H68	% YoY
AP	1,269	864	1,006	-20.7%	16.5%	1,870	2,277 -17.9%
ASW	538	138	198	-63.1%	44.0%	336	794 -57.7%
LH	1,065	724	746	-29.9%	3.1%	1,471	2,260 -34.9%
LPN	96	20	(12)	-112.3%	-158.3%	9	180 -95.3%
LALIN	146	93	129	-11.8%	37.8%	222	253 -12.3%
ANAN	(408)	(257)	(355)	-12.9%	38.4%	(612)	(213) NA
PSH	284	18	21	-92.5%	20.5%	39	353 -88.9%
QH	620	402	334	-46.1%	-16.8%	736	1,110 -33.7%
SC	361	112	419	16.0%	273.1%	531	544 -2.3%
SIRI	1,315	626	1,214	-7.7%	94.0%	1,840	2,408 -23.6%
SPALI	1,599	405	1,104	-30.9%	172.8%	1,509	2,213 -31.8%
SENA	77	99	91	17.8%	-8.8%	190	156 21.6%
ORI	239	128	276	15.8%	116.5%	404	449 -10.0%
NOBLE	116	30	(56)	-148.5%	-285.0%	(26)	200 NA
รวม	7,317	3,403	5,116	-30.1%	50.4%	8,519	12,984 -34.4%

ที่มา : รายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

GROSS MARGIN รายๆ อสังหาฯ

บริษัท	Gross Margin รายๆ อสังหาฯ			การเปลี่ยนแปลง	
	2Q67	1Q68	2Q68	% YoY	% QoQ
AP	33.1%	31.5%	29.2%	-3.9%	-2.3%
ASW	41.5%	35.6%	39.4%	-2.1%	3.8%
LH	25.9%	26.0%	25.3%	-0.6%	-0.7%
LPN	18.0%	21.2%	21.4%	3.3%	0.2%
LALIN	38.6%	38.4%	38.7%	0.1%	0.3%
ANAN	24.4%	21.5%	11.3%	-13.1%	-10.2%
PSH	30.8%	28.0%	34.2%	3.4%	6.1%
QH	29.7%	23.0%	23.4%	-6.2%	0.5%
SC	28.2%	31.3%	27.5%	-0.7%	-3.8%
SIRI	33.2%	30.1%	29.2%	-4.0%	-1.0%
SPALI	36.1%	38.8%	31.8%	-4.3%	-7.0%
SENA	35.5%	29.6%	33.7%	-1.7%	4.2%
ORI	29.4%	20.4%	31.2%	1.9%	10.8%
NOBLE	30.1%	28.5%	26.8%	-3.3%	-1.7%
รวม	31.8%	30.4%	29.5%	-2.3%	-0.9%

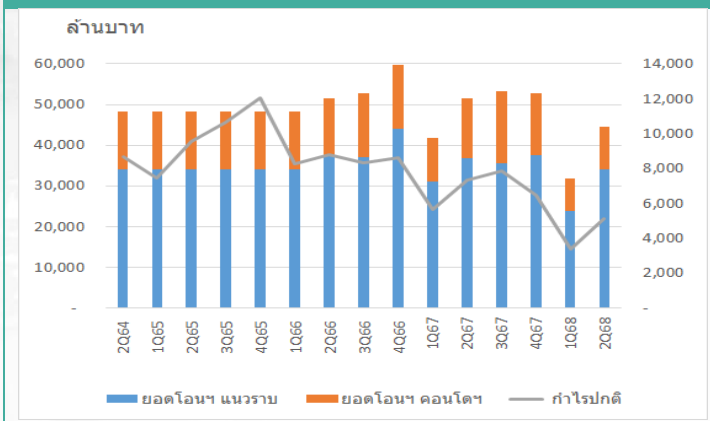
ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม

(ล้านบาท) บริษัท	ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม			การเปลี่ยนแปลง		ส่วนแบ่งกำไร		เติบโต
	2Q67	1Q68	2Q68	% YoY	% QoQ	1H68	1H67	
AP	154	143	86	-44.3%	-40.0%	229	290	-21.1%
ASW	(29)	(14)	(42)	NA	NA	(56)	(2)	NA
LH	843	840	672	-20.2%	-20.0%	1,513	1,680	-10.0%
LPN	(10)	(6)	(32)	NA	NA	(38)	(23)	NA
LALIN	-	-	-	-	-	-	-	-
ANAN	34	(19)	80	137.5%	NA	61	224	-72.6%
PSH	(14)	(23)	(73)	NA	NA	(96)	(12)	NA
QH	422	497	389	-7.8%	-21.8%	886	866	2.2%
SC	77	(38)	(29)	NA	NA	(66)	103	NA
SIRI	221	127	231	4.4%	82.0%	358	346	3.5%
SPALI	237	132	446	88.1%	238.9%	578	237	143.4%
SENA	92	24	23	-74.5%	-3.8%	48	168	-71.6%
ORI	44	257	2	-96.2%	-99.4%	259	(135)	NA
NOBLE	(1)	(25)	(41)	NA	NA	(66)	(12)	NA
รวม	2,070	1,896	1,712	-17.3%	-9.7%	3,608	3,731	-3.3%

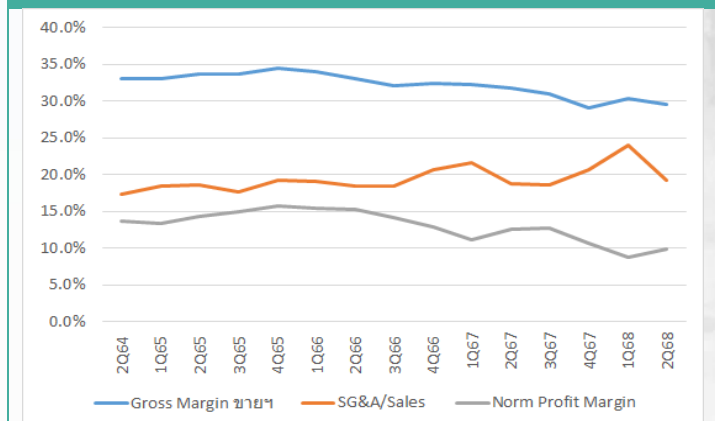
ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ และกำไรสุทธิรายไตรมาส



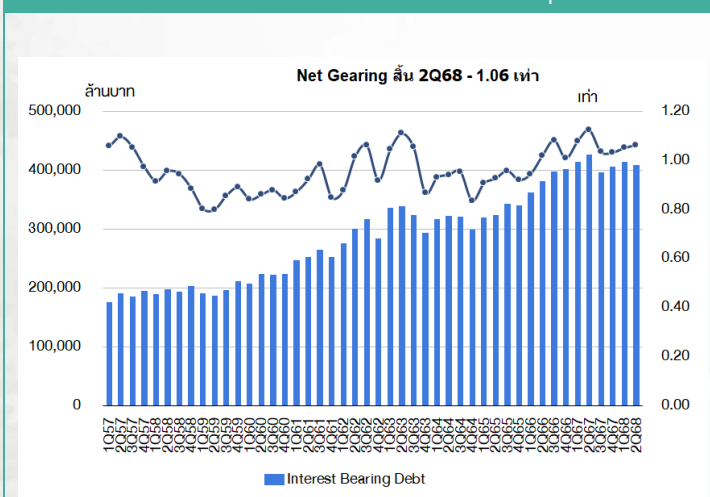
ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประสิทธิภาพการดำเนินงานรายไตรมาส



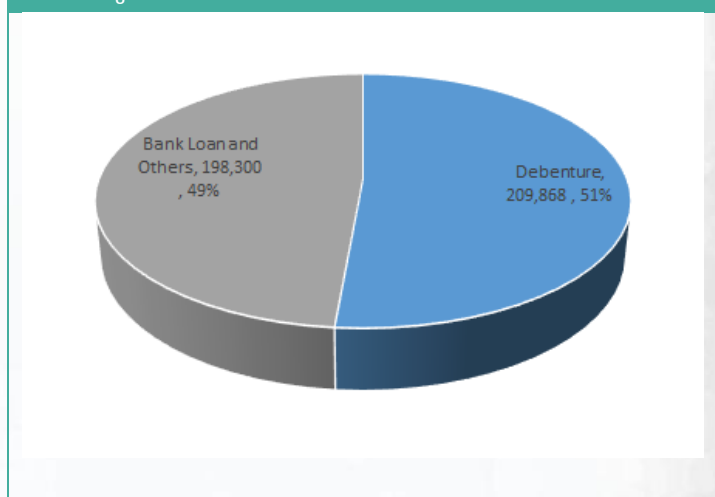
ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

โครงสร้างการหนี้สินรายไตรมาสของกลุ่มฯ



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

รูปแบบหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ยืม 2Q68



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

โครงสร้างการเงินรายบริษัท ณ สิ้น มิ.ย. 2568

	ST Debt (ล้านบาท)	Int. Bearing Debt (ล้านบาท)	% ST/Total (ล้านบาท)	Debenture (ล้านบาท)	% Debenture/ Int. Bearing Debt	Net Gearing (เท่า)	สัดส่วนหุ้นกู้		
							ครบใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	Perp Bond
AP	12,092	34,800	34.7%	22,311	64.1%	0.73	26%	74%	0%
ASW	7,336	13,306	55.1%	4,785	36.0%	1.46	27%	73%	0%
LH	31,933	80,526	39.7%	37,521	46.6%	1.42	46%	54%	0%
LPN	6,657	10,416	63.9%	1,495	14.4%	0.85	46%	54%	0%
LALIN	3,079	6,134	50.2%	4,122	67.2%	0.64	60%	40%	0%
ANAN	10,114	16,391	61.7%	6,576	40.1%	1.88	43%	12%	46%
PSH	12,375	14,960	82.7%	4,500	30.1%	0.33	78%	22%	0%
QH	4,362	11,710	37.3%	8,994	76.8%	0.36	36%	64%	0%
SC	17,248	36,017	47.9%	16,959	47.1%	1.40	33%	67%	0%
SIRI	36,762	82,288	44.7%	50,750	61.7%	1.78	29%	57%	14%
SPALI	29,468	37,822	77.9%	19,879	52.6%	0.67	58%	42%	0%
SENA	12,187	22,169	55.0%	6,925	31.2%	2.62	64%	36%	0%
ORI	3,200	26,467	12.1%	17,381	65.7%	1.26	36%	64%	0%
NOBLE	4,431	15,161	29.2%	7,669	50.6%	2.36	33%	67%	0%
รวม	191,242	408,168	46.9%	209,868	51.4%	1.06	39%	56%	5%

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส /หมายเหตุ : รวม PERPETUAL BOND ของ ANAN และ SIRI อยู่ในประเภทหุ้นกู้

แนวโน้ม 2H68 จะดีกว่า 1H68 จากหลายปัจจัย

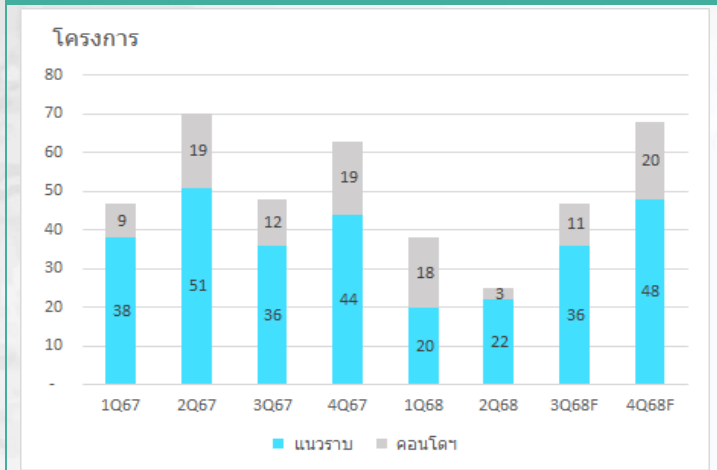
ผลประกอบการกลุ่มฯ 2H68 จะดีกว่า 1H68 ที่มีกำไรปกติ 8.5 พันล้านบาท (-34% yoy) เฉพาะอย่างยิ่งไตรมาสสุดท้ายของปี ซึ่งถือเป็นช่วงฤดูกาลของกลุ่มอสังหาฯ สนับสนุนจากการขายต่อเนื่องของสินค้าคงเหลือภายในโครงการเดิม, การเปิดโครงการใหม่มากขึ้น, การมี Backlog คงค้างที่รอรับรู้รายได้, การส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ที่จะทยอยสร้างเสร็จพร้อมโอนฯ, มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ทั้ง LTV และการลดค่าธรรมเนียมโอนฯ-จดจำนองให้กับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท โดยจะมีผลบังคับใช้ถึง 30 มิ.ย. 2569, ประโยชน์จากวงจรดอกเบี้ยขาลง รวมถึงการจัดกิจกรรมการตลาดเชิงรุกของผู้ประกอบการ ผ่านการจัดแคมเปญ ออก EVENT เพื่อเร่งสร้างยอดขาย โดยแม้อาจกดดันต่อมารจิ้น แต่เชื่อว่า จะแลกกลับมาด้วยยอดโอนฯ เพิ่มขึ้นมากพอที่จะก่อให้เกิดการประหยัดต้นทุนเรื่องต้นทุน ในการผลักดันต่อการทำกำไรในช่วงครึ่งปีหลังได้

1) เดินหน้าเปิดโครงการใหม่มากขึ้น

ท่ามกลางตลาดอสังหาฯ ปัจจุบันยังชะลอตัว ทำให้ผู้ประกอบการบางราย เช่น ORI, ANAN, PSH, SENA และ LPN ตัดสินใจปรับลดการเปิดโครงการใหม่ลงจากเดิม แต่ผู้ประกอบการรายใหญ่ เช่น AP, SIRI, SC, LH และ SPALI คงเดินหน้าตามแผน ส่งผลให้ภาพรวมการเปิดโครงการใหม่ปี 2568 มีมูลค่าลดลงจากแผนต้นปีเดิมที่ 3.2 แสนล้านบาท อยู่ที่ 2.82 แสนล้านบาท (จำนวน 178 โครงการ จากเดิม 202 โครงการ) โดยช่วง 1H68 ไปแล้ว 63 โครงการ มูลค่า 9.4 หมื่นล้านบาท สะท้อนถึง 2H68 จะเห็นการเปิดโครงการใหม่มากขึ้น 115 โครงการ มูลค่า 1.88 แสนล้านบาท แบ่งเป็น 3Q68 รว 7.2 หมื่นล้านบาท และ 1.16 แสนล้านบาทใน 4Q68

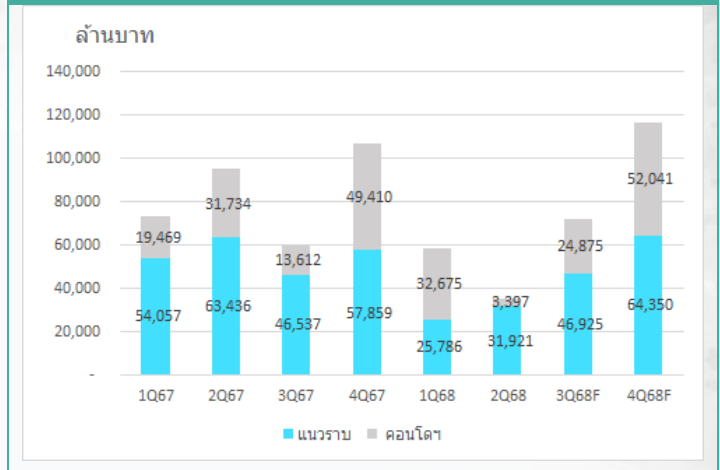
ภายใต้แผนเปิดโครงการใหม่ข้างต้น เมื่อบวกกับการมีสินค้าคงเหลือภายในโครงการเดิมสิ้น 2Q68 รวม 8.3 แสนล้านบาท แบ่งเป็นแนวราบ 5.6 แสนล้านบาท และคอนโดฯ 2.7 แสนล้านบาท ซึ่งในส่วนนี้เป็นคอนโดฯ สร้างเสร็จพร้อมโอนฯ 1.13 แสนล้านบาท นอกจากจะเป็นส่วนช่วยสนับสนุนต่อยอด Presale เร่งตัวมากขึ้นแล้ว ยังสร้างโอกาสต่อการรับรู้รายได้สูงขึ้นเช่นกัน เนื่องจากสัดส่วนการเปิดโครงการใหม่ราว 60% มาจากกลุ่มแนวราบ ทำให้บางส่วนสามารถรับรู้เป็นยอดโอนฯ กันในช่วงครึ่งหลังของปี

การเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

จำนวนโครงการเปิดใหม่รายไตรมาส

	จำนวนโครงการ			
	1Q68	2Q68	3Q68F	4Q68F
AP	2	6	18	16
ASW	5	0	2	3
LH	2	1	0	1
LALIN	2	1	1	3
ANAN	0	0	0	1
QH	0	0	1	3
PSH	5	3	5	7
SC	2	5	3	5
SPALI	6	2	8	15
SIRI	10	3	5	6
LPN	0	1	1	2
SENA	0	1	2	2
ORI/BRI	2	2	1	4
NOBLE	2	0	0	0
รวม	38	25	47	68

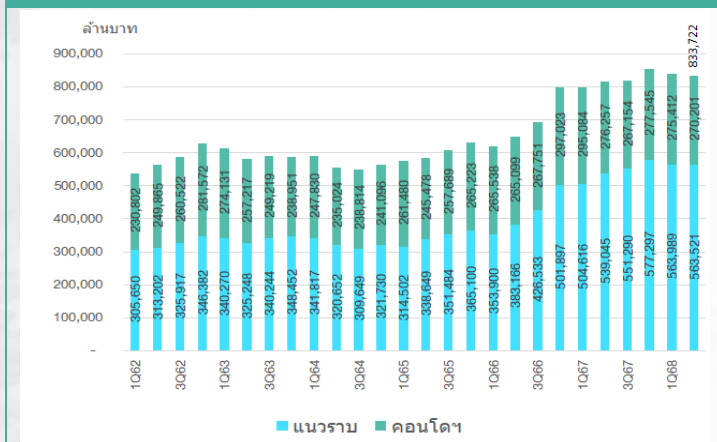
ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส

	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)			
	1Q68	2Q68	3Q68F	4Q68F
AP	3,250	8,400	27,400	25,950
ASW	10,700	-	2,500	9,300
LH	4,340	4,620	-	2,220
LALIN	1,420	500	500	2,080
ANAN	-	-	-	5,700
QH	-	-	1,221	5,665
PSH	6,181	2,098	4,700	6,900
SC	4,500	7,460	5,050	11,300
SPALI	7,170	2,770	9,300	16,760
SIRI	14,100	4,640	14,900	18,360
LPN	-	600	1,500	3,215
SENA	-	1,430	3,779	1,541
ORI & BRI	4,200	2,800	950	7,400
NOBLE	2,600	-	-	-
รวม	58,461	35,318	71,800	116,391

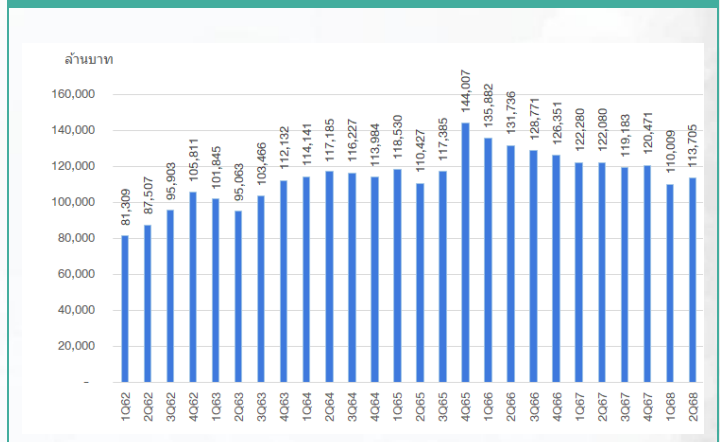
ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าสินค้าเฉลี่ยรายไตรมาส



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าคอนโด สร้างเสร็จพร้อมโอน

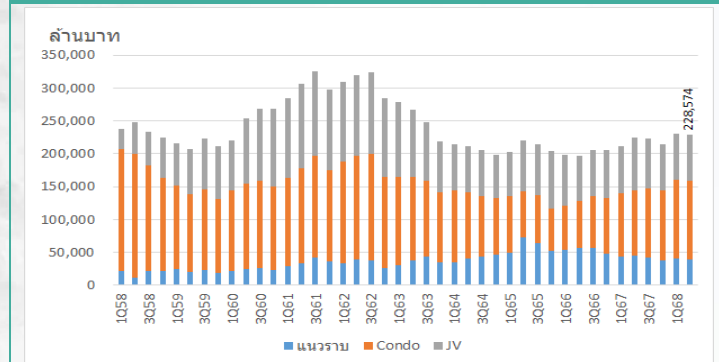


ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

2) มี Backlog รอสั่งมอบ 2H68 รว 1 แสนล้านบาท

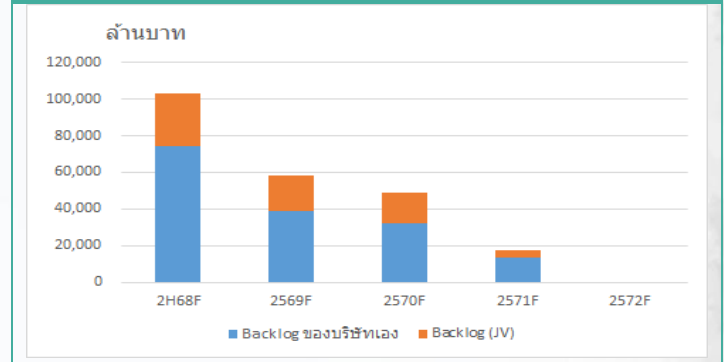
สิ้น 2Q68 Backlog (รวม JV) สิ้น 2Q68 อยู่ที่ 2.3 แสนล้านบาท (ใกล้เคียงงวดก่อน) ซึ่งมีกำหนดส่งมอบใน 2H68 รว 1 แสนล้านบาท แบ่งเป็นแนวราบ 3.9 หมื่นล้านบาท (ส่วนใหญ่จะรับรู้รายได้ 3Q68) และที่เหลือเป็นคอนโดฯ 6.4 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 46% อยู่ในรูปแบบโครงการ JV) ซึ่งส่วนใหญ่เป็น Backlog ของคอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบในปี โดยหากพิจารณากำหนดการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ที่มีแผนสร้างเสร็จปีรวม 52 โครงการ (เป็นคอนโดฯ JV 14 โครงการที่จะรับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไร) มูลค่ารวม 1.03 แสนล้านบาท พบว่า 2H68 จะมีคอนโดฯ ใหม่สร้างเสร็จ 32 โครงการ เทียบกับ 20 โครงการใน 1H68

BACKLOG รายไตรมาสของ 14 บริษัท



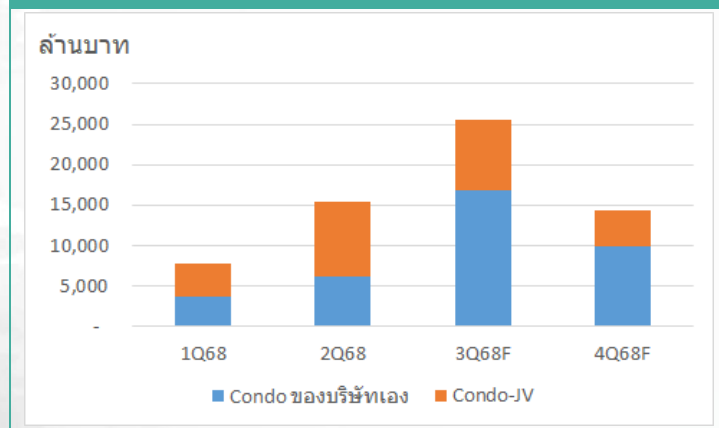
ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG รวม 2.3 แสนล้านบาท



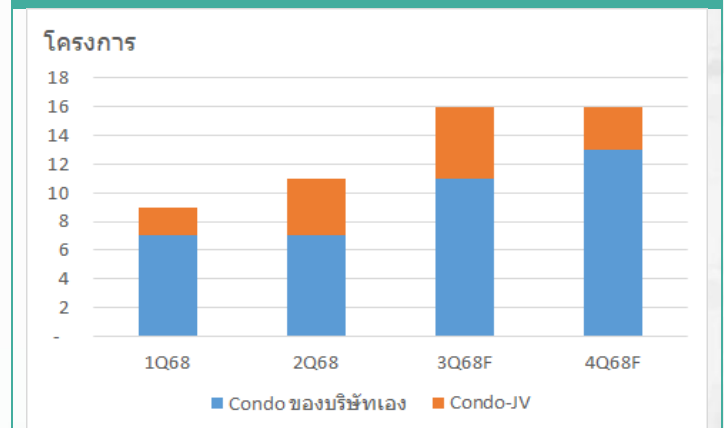
ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG คอนโดฯ ที่มีกำหนดเสร็จปี 2568



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

จำนวนคอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดเสร็จปี 2568



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าคอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดเสร็จปี 2568

(ล้านบาท)	มูลค่าคอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดสร้างเสร็จ			
	1Q68	2Q68	3Q68F	4Q68F
AP		8,100		2,300
ASW	3,100	3,000	4,500	3,450
ANAN		2,311	9,586	
PSH			2,357	7,350
SPALI		1,200		
SIRI	2,663	2,638	4,483	4,955
LPN				2,100
SENA	924		2,309	-
ORI	3,960	4,410	6,120	4,550
NOBLE			12,600	4,670
รวม	10,647	21,659	41,955	29,375

ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

จำนวนคอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดเสร็จปี 2568

(โครงการ)	จำนวนคอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดสร้างเสร็จ			
	1Q68	2Q68	3Q68F	4Q68F
AP		3		1
ASW	2	2	1	2
ANAN		1	2	
PSH			1	3
SPALI		1		
SIRI	3	2	4	4
LPN				1
SENA	2		1	
ORI	2	2	4	4
NOBLE			3	1
รวม	9	11	16	16

ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

รายละเอียดคอนโดใหม่ที่มีกำหนดเสร็จปี 2568

บริษัท	โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	% ทราย	โอนฯ	บริษัท	โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	% ทราย	โอนฯ
AP	Aspire Arun Prive	500	100%	2Q68	SIRI	Vay Pothisan II	411	86%	1Q25
	Aspire Onnut Station (JV)	3,000	84%	2Q68		THE MUVE Pradipat	692	83%	1Q25
	Aspire Sukhumvit-Rama 4 (JV)	4,600	79%	2Q68		CABANAS Hua Hin	1,560	51%	1Q25
	Aspire Vibha Victory	2,300	76%	4Q68		THE BASE RISE Phuket	1,007	65%	2Q25
ASW	Atmoz Season Ladkrabang	1,100	86%	1Q68		THE BASE Bukit	1,631	59%	2Q25
	Kave Coco Bangsean - JV	2,000	61%	1Q68		dcondo sense (JV)	914	35%	3Q25
	Atmoz Palacio Ladprao Wanghin	1,750	16%	2Q68		FLO by Sansiri	2,215	72%	3Q25
	Atmoz Canvas Rayong	1,250	54%	2Q68		THE MUVE Sukhumvit 107	498	23%	3Q25
	The Title LEGENDARY Bang-Tao	4,500	75%	3Q68		dcondo calm Ramkhamhaeng 40	856	53%	3Q25
	MAROON RATCHADA	900	72%	4Q68		THE MUVE Paw Bangkhuae	486	34%	4Q25
	Kave Wonderland	2,550	61%	4Q68		CANVAS Cherngtalay (JV)	1,787	54%	4Q25
PSH	Plum Condo New West	2357	43%	3Q68		mekin HAUS	1,260	71%	4Q25
	The Privacy Parc Taopoon	1524	8%	4Q68		dcondo campus Khonkaen	1,422	47%	4Q25
	CHAPTER One Spark Charan	4,017	23%	4Q68	ORI	The Origin Campus Khon Kaen	800	71%	1Q68
	CHAPTER One More Kaset	1,809	28%	4Q68		Origin Plug & Play Sirindhorn Station (JV)	3,160	93%	1Q68
ANAN	Ideo ram (JV)	2,311	85%	2Q68		Origin Plug & Play E22 Station	2,580	89%	2Q68
	Culture chula	6,120	68%	3Q68		Origin Plug & Play Srinakarin (JV)	1,830	57%	2Q68
	Culture thonglor (JV)	3,466	96%	3Q68		The Hampton Suites Rayong	1,300	60%	3Q68
SENA	Sena Kith บางนา กม. 29 เฟส 2	406	17%	1Q68		Origin Place Bangna (JV)	2,280	66%	3Q68
	Sena Kith พหลฯ นวนคร เฟส 1	517	44%	1Q68		The Origin Bangkok	1,500	72%	3Q68
	Flexi Mega Space บางนา	2,309	10%	3Q68		The Origin Phahol 57 (JV)	1,040	64%	3Q68
NOBLE	Noble Form Thonglor	5,310	40%	3Q68		THE ORIGIN SUKHUMVIT-PRAKSA	1,100	50%	4Q68
	Nue Evo Ari	3,020	65%	3Q68		Origin Play Bangsaen (JV)	1,300	89%	4Q68
	Noble Create (JV)	4,270	52%	3Q68		Origin Place Khon Kaen Kanlapaphruek	800	66%	4Q68
	Nue Riverest Ratburana (JV)	4,670	49%	4Q68		The Origin Kathu Patong	1,350	79%	4Q68
LPN	EARN by LPN	2,100	22%	4Q68	SPALI	Supalai Blue Whale Huahin	1,200	78%	2Q68

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

3) มาตรการกระตุ้นสังหาฯ ทั้ง LTV และลดค่าโอนฯ-จดจำนองไม่เกิน 7 ลบ.

มาตรการอสังหาฯ จากภาครัฐที่จะมีผลในช่วง 2H68-1H69 (บังคับใช้ถึงสิ้น มี.ย. 2569) คือ มาตรการ LTV และการลดค่าธรรมเนียมโอนฯ และจดจำนองสำหรับบ้านไม่เกิน 7 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 20 มี.ค. 2568 ทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประกาศผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่ 1 พ.ค. 2568 – 30 มิ.ย. 2569 โดยกำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) เป็น 100% (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับ 1) บ้านที่มูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาครั้งที่ 2 เป็นต้นไป (สำหรับบ้านหลังที่ 1 ที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท มีเพดาน LTV Ratio 100% รวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือ Top-up อีก 10% ตามเดิม) และ 2) บ้านราคาเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ที่มีสัญญาตั้งแต่หลัง 1 เป็นต้นไป โดยมาตรการ LTV ใหม่เป็นการผ่อนคลายนโยบาย

ต่อมาเดือน เม.ย. 2568 ที่ประชุมกรม. มีมติเห็นชอบต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนฯ จากปกติ 2% เหลือ 0.01% และค่าจดจำนองจากปกติ 1% เหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายและประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา 22 เม.ย.2568 ถึงวันที่ 30 มิ.ย. 2569 ควบคู่ไปกับมาตรการ LTV

ในมุมมองฝ่ายวิจัยเห็นว่า การมีอยู่ทั้ง 2 มาตรการ ถือเป็นปัจจัยบวกที่พอเข้ามาช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาฯ หลังจากเผชิญกับปัจจัยลบรุนแรง เนื่องจากมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV ช่วยให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น เพราะวางดาวน์น้อยลง รวมถึงช่วยลดค่าใช้จ่ายค่าโอนฯ และจดจำนอง หากมีการซื้อที่อยู่อาศัยไม่เกินราคา 7 ล้านบาท ขณะที่ฝั่งผู้ประกอบการ ได้ประโยชน์จากการโอนฯ Backlog ได้ค่อนข้างตัวมากขึ้น รวมถึงการขายสต็อกสร้างพร้อมโอนฯ มีโอกาสระบายออกมากขึ้นเช่นกัน

กฎเกณฑ์ของมาตรการ LTV

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

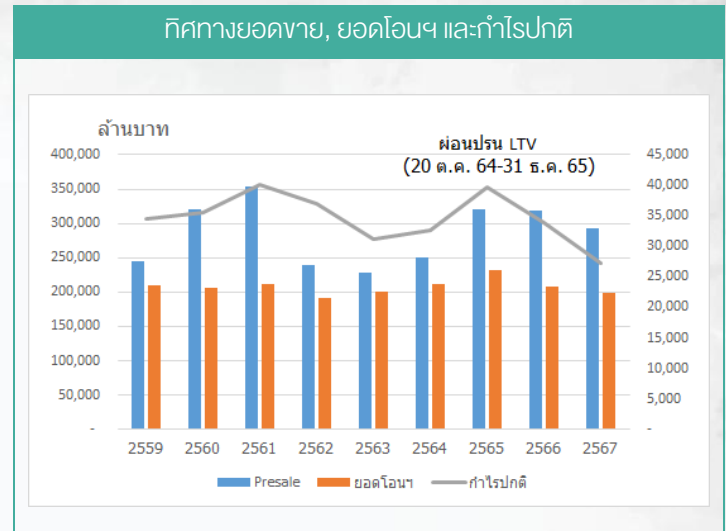
ผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราว
สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่อง
ที่คำสั่งสัญญาตั้งแต่ 1 พ.ค. 2568 – 30 มิ.ย. 2569

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญาที่ยังผ่อนอยู่	เกณฑ์ใหม่	เกณฑ์เดิม
น้อยกว่า 10 ล้านบาท	หลังที่ 1	กู้ได้ 100% (+10% Top-up)	กู้ได้ 100% (+10% Top-up)
	หลังที่ 2	กู้ได้ 100%	กู้ได้ 80%-90%
	หลังที่ 3 ขึ้นไป		กู้ได้ 70%
มากกว่า 10 ล้านบาท	หลังที่ 1	กู้ได้ 100%	กู้ได้ 90%
	หลังที่ 2		กู้ได้ 80%
	หลังที่ 3 ขึ้นไป		กู้ได้ 70%

หมายเหตุ :
1. %LTV คือ อัตราสูงสุดที่สามารถกู้ได้บนมูลค่าหลักประกัน แต่อาจขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการพิจารณาความเสี่ยงของลูกหนี้รายตัว
2. เกณฑ์นี้ใช้สำหรับผู้ทำสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ รวมถึงสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น สินเชื่อ Top-up และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ ที่มีการทำสัญญาภายในช่วงเวลาผ่อนคลายเกณฑ์ LTV

Bank of Thailand

ที่มา : ธปท. และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

4) ประโยชน์จากวงจรดอกเบี้ยขาลง

กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย ถือเป็นกลุ่มที่มีความสัมพันธ์กับประเด็นเรื่องดอกเบี้ย โดยในความเป็นจริง ปัจจัยเรื่องดอกเบี้ย ไม่ได้มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เนื่องจากยังมีตัวแปรสำคัญตัวอื่นที่มีผลกระทบต่อ การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องของความเชื่อมั่นผู้บริโภคมากกว่า เหตุเพราะการซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ผู้ซื้อจะต้องมี การในการผ่อนชำระยาวนานกว่า 10 ปี (ซึ่งในช่วงเวลายาวนานดังกล่าวผู้ซื้อจะได้เผชิญกับวัฏจักรของอัตราดอกเบี้ย ครบทั้งจุดสูงสุดจนถึงต่ำสุด) ดังนั้นหากไม่มีความมั่นใจในการสร้างรายได้ในอนาคตก็จะมีไม่มีการตัดสินใจซื้อที่อยู่ อาศัยเกิดขึ้น ซึ่งความเชื่อมั่นของผู้บริโภคต่อการสร้างรายได้ เชื่อมโยงกับการเติบโตของ GDP เป็นสำคัญ

แต่อย่างไรก็ดีก็ต้องยอมรับว่า เนื่องจากส่วนใหญ่ในการซื้อบ้านของผู้ซื้อ โดยเฉพาะกลุ่มระดับกลาง-ล่าง และผู้ซื้อ เก่งกำไร/เพื่อการลงทุน จะใช้เงินสินเชื่อซื้อบ้านมากกว่าใช้เงินสด ดังนั้นเมื่อวัฏจักรดอกเบี้ยเข้าสู่ขาลง ย่อม ส่งผลบวกให้ผู้ซื้อบ้าน มีแนวโน้มจัดหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง (หรืออัตราดอกเบี้ยผ่อนชำระต่องวด ของผู้กู้ลดลง) ซึ่งหมายถึงกำลังซื้อที่สูงขึ้น คาดส่งผลต่อ Rejection Rate (อัตราส่วนการถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อ) มีโอกาสลดลงตามมา ขณะที่ผลที่จะเกิดขึ้นต่อกำลังซื้อในอนาคต อาจทำให้ผู้ที่กำลังอยู่ระหว่างตัดสินใจซื้อที่อยู่ อาศัย ตัดสินใจซื้อง่ายขึ้น โดยเฉพาะกำลังซื้อในกลุ่มระดับราคา 5 ล้านบาทลงมาก็น่าจะค่อย ๆ ผ่อนคลาย

ขณะที่ผู้ประกอบการ นอกจากได้อานิสงส์จากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น หนุนต่อการสร้างยอดขาย/โอนฯ แล้ว การส่งมอบของ Backlog ก็มีโอกาสด່องตัวมากขึ้น โดยบริษัทที่คาดว่าจะได้ประโยชน์สูงสุดคือกลุ่มที่มี Backlog สูง ได้แก่ ORI, AP, ASW, SIRI SPALI SC และ SPALI ฯลฯ รวมถึงกลุ่มที่มีฐานลูกค้าระดับกลาง-ล่างในสัดส่วนสูง ซึ่ง ลูกค้าส่วนใหญ่จำเป็นต้องขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ยังคงเป็น SPALI, PSH, SENA, LALIN และ LPN ฯลฯ ทั้งนี้ BACKLOG รวม ณ 2Q68 ของผู้ประกอบการ 14 ราย มีทั้งสิ้น 2.3 แสนล้านบาท (รวม JV) เป็นส่วนที่มี กำหนดรับรู้รายได้ 2H68 รว 1 แสนล้านบาท (โครงการบริษัทเอง 7.4 หมื่นล้านบาท และ JV 2.9 หมื่นล้านบาท)

นอกจากนี้การพัฒนาโครงการต่อเนื่องของผู้ประกอบการ จำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุน ดังนั้นเมื่ออัตราดอกเบี้ย ลดลง ทำให้ต้นทุนการเงินมีแนวโน้มลดลงเช่นกัน ไม่จะเป็นรูปแบบหุ้นกู้ที่หากมีการ Rollover ใหม่ หรือเงินกู้ยืมจาก ธนาคาร ย่อมเป็นผลบวกต่อต้นทุนการพัฒนาของบริษัทในกลุ่มฯ แต่คาดไม่เกิดขึ้นทันที เนื่องจากหากพิจารณา โครงสร้างการเงินของกลุ่มฯ สิ้น 2Q68 มี Net Gearing 1.06 เท่า ภายใต้นี้สินที่มีดอกเบี้ยจ่ายรวม 4.08 แสนล้าน บาท โดยสัดส่วน 51% อยู่ในรูปแบบหุ้นกู้ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ที่เหลือ 49% เป็นเงินกู้ธนาคาร โดยหากหุ้นกู้ ทั้งหมด และราว 30% ของเงินกู้ธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้จะมีสัดส่วนราว 35% ของหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย

จ่ายทั้งหมดที่จะได้ประโยชน์กันที่หากทิศทางดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงเป็นขาลง ขณะที่ผลกระทบเชิงบวกอาจมีเพิ่มขึ้น เมื่อหุ้นกู้ครบอายุและมีการออกใหม่ เมื่อพิจารณาระยะเวลาของหุ้นกู้พบว่าสัดส่วน 40% ของหุ้นกู้ (รวม Perpetual Bond สัดส่วน 5%) มีอายุครบกำหนดภายใน 1 ปี โดยจากข้อมูลรายบริษัท ประเมินบริษัทที่ได้ประโยชน์จากทิศทางดอกเบี้ยขาลง คือ กลุ่มที่มีการหนี้สูง และกลุ่มมีสัดส่วนหุ้นกู้ไม่สูงนัก ได้แก่ SIRI, LH, ANAN, ASW, SC ฯลฯ

5) จัดกิจกรรมการตลาด

ท่ามกลางปัจจัยเศรษฐกิจมหภาคที่ยังอ่อนแอ กระทั่งการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และเพื่อดึงดูดลูกค้า เชื่อว่าผู้ประกอบการทุกรายยังจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์การขายเชิงรุก ผ่านการจัดกิจกรรมการตลาด จัดแคมเปญนำเสนอทั้งลดราคา และเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้าในการตัดสินใจซื้อบ้านเอง รวมถึงเลือกปรับ/เปลี่ยนวัสดุของบ้านได้ ตลอดจนออก EVENTS ตามศูนย์การค้า รวมถึงบางรายเพิ่มกลยุทธ์การขาย ผ่านโมเดลขายแบบ Big Lot เพื่อสร้างยอดขาย/โอนฯ กระแสเงินสดเร็ววัน และบริหารจัดการเพื่อเสริมสภาพคล่อง โดยแม้การใช้โปรโมชั่น ยังคงกดดันต่อมารจัน 2H68 แต่เชื่อว่าจะแลกกลับมาด้วยยอดโอนฯ เพิ่มขึ้นมากพอที่จะก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดเรื่องต้นทุนค่าใช้จ่าย ในการผลักดันต่อกำไรช่วงครึ่งปีหลังได้



ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ตัวอย่าง CAMPAIGN ของ PSH

ครั้งแรกและครั้งเดียว

มหกรรมลดราคา บ้าน ทาวน์โฮม และคอนโด กว่า 100 โครงการ

D-DAY SALE ซื้อบ้าน ลุ้นบ้าน ส่วนลดรวมกว่า 100 ล้าน 29 - 31 ส.ค. 2568 @Pearl Bangkok จารีย์

Main Promotion

- จองเพียง 499 บาท
- ส่วนกลางฟรี สูงสุด 5 ปี
- รับฟรี! เลือกของแบบ ได้กว่า 50 รายการ

On Top Promo

รวมมูลค่ากว่า 6 ล้านบาท

- จองรับ iPhone 16 128GB 1 เครื่อง ทุกหลัง
- รับรับ!! รางวัลใหญ่
- บ้าน 1 หลัง, คอนโด 1 หลัง
- Gift Voucher กองค่า มูลค่า 50,000 - 200,000 บาท
- บ้านและคอนโด ลือราคาพิเศษ รวมกว่า 100 โครงการ

ที่มา : PSH และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ปันผลระหว่างกาล 1H68 ราว 2-3%

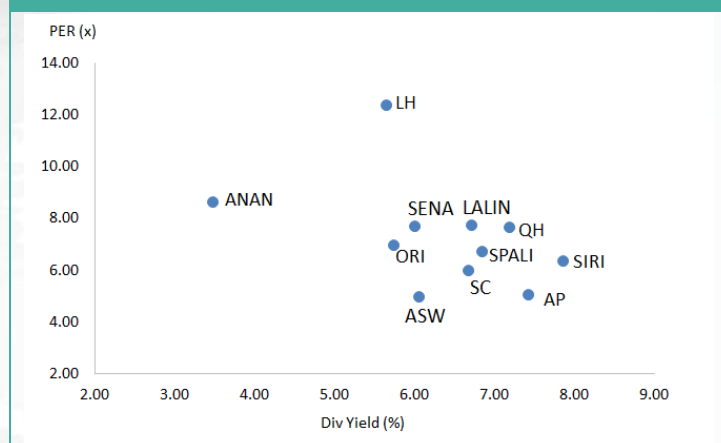
ภายหลังรายงานงบ 2Q68 กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาฯ ส่วนใหญ่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับ 1H68 ตามนโยบายเหมือนทุกปี เว้นแต่ LH รอประกาศหลังการประชุมเดือน ก.ย. นี้ ขณะที่ ORI และ NOBLE คาดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (อาจเป็นสำหรับงวด 9M68) หลังประกาศงบ 3Q68 ส่วน SENA และ ASW คาดจ่ายปีละครั้งเหมือนปีก่อน เช่นเดียวกับ AP ยังคงนโยบายจ่ายปีละครั้งตามเดิม สำหรับ ANAN คาดยังไม่จ่ายเงินปันผล เนื่องจากต้องรักษาสภาพคล่อง

บริษัทที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล 1H68 ได้แก่ SPALI, SC, LPN, SIRI, PSH, LALIN และ QH เกือบทุกบริษัท (ยกเว้น PSH, QH) ให้ผลตอบแทนเฉลี่ยกว่า 2% ถือเป็นระดับที่น่าสนใจให้นักลงทุนพิจารณาลงทุน ก่อนขึ้น XD ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในกรอบวันที่ 27-29 ส.ค. นี้

เก๋าสลาด เลือก AP, SPALI และ SIRI

แม้ภาพตลาดที่อยู่อาศัย ยังเผชิญกับหลายปัจจัยที่เข้ามากดดันต่อการดำเนินธุรกิจของผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย แต่การดำเนินงาน 2H68 คาดฟื้นตัวมากขึ้นจาก 1H68 สนับสนุนจากปัจจัยฤดูกาล, การเปิดโครงการใหม่มากขึ้น โดยเฉพาะแนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่เพิ่มขึ้น, การฟื้นตัวของดีมานด์กลุ่มคอนโดฯ หลังเหตุแผ่นดินไหว รวมถึงความคาดหวังต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ปรับตัวดีขึ้น, การมีอยู่ของมาตรการ LTV และสุดท้ายการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยนโยบายไทย ก็น่าจะช่วยกระตุ้นต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ราคาหุ้นซื้อขายไม่แพงด้วย PER เฉลี่ย 5-7 เท่า และ Div Yield มากกว่า 5% ด้วยปัจจัยที่กล่าวไปทั้งหมดน่าจะสร้าง Sentiment ที่ดีต่อภาพรวมและราคาหุ้นกลุ่มนี้ จึงขงนำหนักลงทุนเก๋าสลาดสำหรับกลุ่มฯ เลือกหุ้นเด่น AP (FB@10.30) คาดเห็นการฟื้นตัวเด่นใน 3Q68 หนุนจากการมี Backlog ระดับสูงของแนวราบ, เปิดแนวราบใหม่ และส่งมอบคอนโดฯ เต็มไตรมาสมากขึ้นของ 2 คอนโดฯ JV ที่เริ่มปลาย มี.ย. ที่ผ่านมา รวมถึง SPALI (FV@16.50) และ SIRI (FV@B1.66) จากความน่าสนใจเงินปันผล 1H68 หุ้นละ 0.55 บาท และ 0.05 บาท หรือ 3.5% และ 3.3% ขึ้น XD วันที่ 27 ส.ค. และ 28 ส.ค. 2568 ตามลำดับ

PER ซื้อขาย และ DIV YIELD ปี 2568



ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

การจ่ายเงินปันผล 1H68

1H68 บริษัท	เงินปันผล (บาท/หุ้น)	วันขึ้น XD	Div Yield (%)
SPALI	0.55	27 ส.ค. 68	3.5%
SC	0.05	27 ส.ค. 68	2.7%
LPN	0.05	27 ส.ค. 68	2.9%
SIRI	0.05	28 ส.ค. 68	3.3%
PSH	0.02	28 ส.ค. 68	0.5%
LALIN	0.14	28 ส.ค. 68	2.8%
QH	0.02	29 ส.ค. 68	1.4%

ที่มา : สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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 เพื่มนำความสามารถในการแข่งขัน 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.ต. หนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทที่เผยแพร่ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ข้อมูลอื่นๆ ที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เว็บไซต์บริษัท เป็นต้น โดยจะพิจารณาเฉพาะข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคมของปีก่อนปี ที่ทำการสำรวจ จนถึงวันที่ประกาศผลของปีทำการสำรวจเท่านั้น เพื่อสะท้อนให้เห็นพัฒนาการของการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยอย่างชัดเจนมากที่สุด ดังนั้นบริษัทจดทะเบียนจึงควรเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการสู่สาธารณะในเอกสารเผยแพร่ของบริษัทหรือเว็บไซต์ รวมทั้งช่องทางต่างๆ ให้มากที่สุด และควรจัดทำเอกสารทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัททั้งในแง่ของการมีผลการประเมินที่ดีขึ้น และเป็นข้อมูลสำหรับการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจ อีกทั้งเป็นการช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นที่มีต่อบริษัทมากยิ่งขึ้นด้วย

การป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชันในตลาดทุนไทย (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.ต. ได้ดำเนินมาตรการอย่างต่อเนื่องในการสนับสนุนให้บริษัทจดทะเบียน และผู้ประกอบการซึ่งเป็นตัวกลางในการให้บริการในตลาดทุน (ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และผู้ประกอบการธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า) มีนโยบายและให้ความสำคัญกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชันอย่างจริงจัง โดยส่งเสริมให้บริษัทจดทะเบียนและผู้ประกอบการธุรกิจเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (THAILAND'S PRIVATE SECTOR COLLECTIVE ACTION COALITION AGAINST CORRUPTION: "CAC") ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (THAI INSTITUTE OF DIRECTORS)

Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption
24CS	-	-	-	CHAO	3	-	-	IHL	3	-	-	NDR	4	A	-	SAUCE	5	-	-	TIGER	-	-	-
2S	4	-	Yes	CHARAN	3	-	-	IIG	3	-	-	NEO	-	-	-	SAV	5	-	-	TIPCO	-	-	Yes
A	-	-	-	CHASE	5	-	-	III	5	BBB	Yes	NEP	-	-	Yes	SAWAD	5	BBB	-	TIPH	5	-	Yes
A5	3	-	-	CHAYO	3	-	-	ILINK	5	-	Yes	NER	5	A	Yes	SAWANG	-	-	-	TISCO	5	AAA	Yes
AAI	4	-	Yes	CHEWA	5	-	Yes	ILM	5	BBB	Yes	NETBAY	-	-	-	SC	5	AA	Yes	TITLE	4	-	-
AAV	5	-	-	CHH	3	-	-	IMH	3	-	-	NEW	-	-	-	SCAP	5	-	-	TK	5	-	-
ABM	5	-	-	CHC	3	-	-	IND	5	-	-	NEWS	-	-	-	SCB	5	AA	Yes	TKC	-	-	-
ACAP	-	-	-	CHO	-	-	-	INET	5	-	Yes	NEX	-	-	-	SCC	5	AAA	Yes	TKN	4	-	Yes
ACC	-	-	-	CHOTI	3	-	Yes	INGRS	-	-	-	NFC	-	-	-	SCCC	5	AA	Yes	TKS	5	A	Yes
ACE	5	AA	-	CHOW	5	-	Yes	INOX	-	-	Yes	NKI	5	-	Yes	SCG	5	A	Yes	TKT	5	-	Yes
ACG	5	-	-	CI	4	-	Yes	INSET	5	-	-	NL	-	-	-	SCGD	5	-	-	TL	3	-	-
ADB	4	A	-	CIG	5	-	Yes	INSURE	4	-	Yes	NNCL	-	-	-	SCGP	5	AAA	-	TLI	5	-	-
ADD	3	-	Yes	CMBT	5	-	Yes	IP	5	-	-	NOBLE	5	AA	Yes	SCI	3	-	-	TM	5	-	-
ADVANC	5	AAA	Yes	CITY	3	-	-	IRC	5	A	-	NOVA	3	-	-	SCL	-	-	-	TMC	3	-	-
ADVICE	-	-	-	CIVIL	5	-	-	IRCP	3	-	-	NPX	-	-	-	SCM	5	-	Yes	TMD	4	-	Yes
AE	5	-	Yes	CK	5	A	-	IRPC	5	AA	Yes	NRF	5	A	Yes	SCN	5	-	Yes	TMI	3	-	-
AEONTS	4	-	-	CKP	5	AAA	-	IT	5	-	-	NSL	5	-	-	SCP	-	-	-	TMILL	5	-	Yes
AF	5	-	Yes	CM	4	-	Yes	ITC	5	-	-	NTSC	5	-	-	SDC	5	-	-	TMT	5	AA	Yes
AFC	-	-	-	CMAN	3	-	-	ITD	-	-	-	NTV	3	-	-	SE	3	-	-	TMW	-	-	-
AGE	5	BBB	-	CMC	3	-	Yes	ITEL	5	A	Yes	NV	3	-	-	SEAFCO	5	-	-	TNDT	5	-	-
AH	5	A	Yes	CMO	-	-	-	ITNS	-	-	-	NVD	5	AA	-	SEAOL	5	-	Yes	TNH	-	-	-
AHC	4	-	-	CMR	-	-	-	ITTHI	5	-	-	NWR	5	-	-	SECURE	4	-	-	TNTY	5	-	Yes
AI	-	-	Yes	CNT	5	-	-	IVL	5	AA	Yes	NYT	5	A	-	SE-ED	3	-	Yes	TNL	5	-	Yes
AIE	3	-	Yes	COCOCO	4	-	-	J	5	-	-	OCC	5	-	Yes	SEI	5	-	-	TNP	3	-	-
AIRA	4	-	Yes	COLOR	5	A	-	JAK	-	-	-	OGC	3	-	Yes	SELIC	5	A	Yes	TNPC	-	-	-
AIT	5	-	-	COM7	5	A	Yes	JAS	5	-	Yes	OHTL	-	-	-	SENA	5	-	Yes	TNR	4	-	Yes
AJ	5	AAA	Yes	COMAN	4	-	-	JCK	4	-	-	OKJ	-	-	-	SENX	5	-	Yes	TOA	5	A	-
AJA	-	-	-	CPALL	5	AAA	Yes	JCKH	3	-	-	ONEE	4	-	-	SFLEX	4	-	-	TOG	5	A	Yes
AKP	-	-	Yes	CPANEL	3	-	-	JCT	-	-	-	OR	5	AAA	Yes	SFT	4	-	Yes	TOP	5	AAA	Yes
AKR	5	-	-	CPART	5	AAA	Yes	JDF	5	-	-	ORI	5	-	Yes	SGC	5	-	-	TOPP	5	AA	Yes
AKS	-	-	-	CPF	5	AAA	Yes	JKN	-	-	-	ORN	-	-	-	SGF	5	-	-	TPA	4	-	Yes
ALLA	5	-	-	CPH	-	-	-	JMART	4	-	-	OSP	5	AA	Yes	SGP	5	AA	Yes	TPAC	5	-	-
ALPHAX	-	-	-	CPI	4	-	Yes	JMT	3	-	-	PACO	3	-	-	SHANG	-	-	-	TPBI	5	AA	-
ALT	5	-	-	CPL	-	-	-	JPARK	3	-	-	PAF	-	-	-	SHR	5	A	-	TPCH	4	-	-
ALLUCON	3	-	-	CPN	5	AA	Yes	JR	3	-	Yes	PANEL	3	-	-	SIAM	-	-	-	TPCS	4	BBB	Yes
AMA	5	-	Yes	CPR	-	-	-	JSP	3	-	-	PAP	4	A	Yes	SCT	5	A	-	TPPL	-	-	-
AMANAH	-	-	Yes	CPT	-	-	-	JTS	5	BBB	-	PATO	4	-	-	SIMAT	-	-	-	TPPP	5	AA	-
AMARC	-	-	-	CPW	5	-	Yes	JUBILE	3	-	-	PB	5	AA	Yes	SINGER	3	-	-	TPL	-	-	-
AMARIN	5	-	-	CRANE	-	-	-	K	5	-	-	PCC	5	-	-	SINO	4	-	-	TPLAS	4	-	Yes
AMATA	5	AAA	Yes	CRD	5	AAA	Yes	KAMART	-	-	-	PCE	-	-	-	SIRI	5	AA	Yes	TPOLY	4	-	-
AMATAVAV	5	AA	Yes	CREDIT	5	-	-	KASET	-	-	Yes	PCSGH	5	BBB	-	SBS	5	-	Yes	TPP	-	-	-
AMC	3	-	-	-	-	-	-	KBANK	5	AAA	Yes	PDG	5	-	-	SBSB	3	-	-	TPS	5	-	-
AMR	3	-	-	CSC	5	BBB	Yes	KBS	3	-	-	PDJ	5	-	Yes	SITHAI	5	A	Yes	TOM	5	BBB	-
ANAN	5	-	-	CSP	3	-	-	KC	-	-	-	PEACE	-	-	-	SJWD	5	AA	-	TOR	5	-	-
ANI	-	-	-	CSR	-	-	-	KCAR	3	-	Yes	PEER	5	A	-	SK	-	-	-	TR	-	-	-
AOT	5	A	-	CSS	4	-	-	KCC	5	-	Yes	PERM	-	-	-	SKE	5	-	-	TRC	-	-	-
AP	5	AA	Yes	CTW	-	-	-	KCE	5	-	Yes	PG	5	-	Yes	SKN	-	-	-	TRTN	-	-	-
APCO	4	-	-	CV	5	-	Yes	KCG	5	-	-	PHG	3	-	-	SKR	5	-	Yes	TRP	5	-	-
APCS	4	-	Yes	CWT	-	-	-	KCM	-	-	-	PHL	3	-	-	SKY	3	-	-	TRT	4	-	Yes
APO	-	-	-	D	-	-	-	KDH	-	-	-	PHOL	5	A	Yes	SLP	-	-	-	TRU	3	-	Yes
APP	-	-	-	DCC	5	-	Yes	KEX	5	BBB	-	PICO	-	-	-	SM	5	-	Yes	TRUBB	5	-	-
APURE	4	-	-	DOON	-	-	-	KGEN	-	-	-	PIMO	5	-	Yes	SMART	-	-	-	TRV	5	-	-
AQUA	5	AA	Yes	DD	5	-	-	KGI	4	-	Yes	PN	3	-	-	SM100	3	-	-	TSC	5	A	Yes
ARIN	3	-	-	DELTA	5	-	Yes	KIAT	3	-	-	PJW	4	A	-	SMIT	3	-	Yes	TSE	-	-	-
ARIP	4	-	-	DEMCO	5	A	Yes	KISS	3	-	-	PK	-	-	Yes	SMPC	5	AA	Yes	TSI	-	-	Yes
ARROW	4	BBB	-	DEXON	3	-	-	KJL	4	-	-	PL	-	-	Yes	SMT	4	-	-	TSR	-	-	-
AS	-	-	Yes	DHOUSE	-	-	-	KK	3	-	-	PLANB	5	AA	-	SNC	5	A	Yes	TSIE	5	-	Yes
ASAP	-	-	-	DIMET	-	-	Yes	KKC	-	-	-	PLANET	-	-	Yes	SNP	5	-	-	TSTH	5	A	Yes
ASEFA	3	-	-	DTTO	5	-	-	KKP	5	BBB	Yes	PLAT	5	-	Yes	SO	5	A	Yes	TTA	5	AA	-
ASIA	3	-	-	DMT	5	A	Yes	KLNIQ	-	-	-	PLE	-	-	-	SOLAR	-	-	-	TIB	5	AA	Yes
ASIAN	4	-	Yes	DOD	3	-	-	KOOL	-	-	-	PLT	-	-	-	SOLAR	-	-	-	TTCL	5	A	Yes
ASIMAR	5	-	-	DOHOME	5	-	Yes	KSL	5	BBB	Yes	PLUS	5	-	-	SONIC	5	-	-	TTI	-	-	-
ASK	5	-	Yes	DPAIN	3	-	-	KTB	5	AAA	Yes	PM	5	A	Yes	SORKON	3	-	Yes	TTT	-	-	-
ASN	3	-	-	DRT	5	AA	Yes	KTC	5	AAA	Yes	PMC	-	-	-	SPA	-	-	-	TTW	5	AA	-
ASP	5	-	Yes	DTCENT	4	-	-	KTIS	4	-	-	PMTA	5	-	-	SPACK	-	-	Yes	TU	5	-	Yes
ASW	5	A	Yes	DTCI	-	-	-	KTMS	5	-	-	POLY	4	-	-	SPALI	5	AA	-	TURLE	4	-	Yes
ATP30	4	-	-	DUSIT	5	-	Yes	KUMWEL	5	A	-	PORT	5	-	-	SPC	5	-	Yes	TVDH	5	BBB	Yes
AU	-	-	-	DV8	3	-	-	KUN	4	-	-	PPM	-	-	-	SPCG	4	-	-	TVH	4	-	-
AUCT	4	-	-	EA	-	-	Yes	KWC	3	-	-	PPP	5	A	Yes	SPG	3	-	-	TVO	5	AA	Yes
AURA	5	-	-	EASON	3	-	-	KWI	-	-	-	PPPM	-	-	Yes	SPI	5	A	Yes	TVT	5	-	-
AWC	5	AA	Yes	EAST	5	-	Yes	KWM	5	-	-	PPS	5	AA	-	SPRC	-	-	Yes	TW	-	-	-
AYUD	4	-	Yes	EASTW	5	AA	-	KYE	-	-	-	PQS	4	-	-	SPREME	-	-	-	TWPC	5	A	Yes
B	5	-	Yes	ECF	5	-	Yes	L&E	4	-	Yes	PR9	5	AAA	Yes	SPVI	4	-	-	TWZ	-	-	-
B52	-	-	-	EFORL	3	-	-	LALIN	5	-	-	PRAKIT	-	-	-	SQ	-	-	-	TYCN	-	-	-
BA	4	BBB	-	EGCO	5	AA	Yes	LANNA	5	-	Yes	PRAPAT	3	-	-	SR	5	-	-	UAC	5	-	-
BAFS	5	AA	Yes	EKH	3	-	-	LDC	3	-	-	PREB	4	-	-	SRCHA	-	-	Yes	UBA	4	-	-
BAM	5	AA	Yes	EMC	-	-	-	LEE	-	-	-	PRECHA	-	-	-	SRS	-	-	-	UBS	5	A	-
BANPU	5	AAA	Yes	EP	-	-	Yes	LEO	3	-	-	PRG	5	-	-	SSF	5	-	-	UBIS	5	-	Yes
BAY	5	AAA	Yes	EPG	5	AA	Yes	LH	5	A	Yes	PRI	3	-	-	SSP	5	-	Yes	UEC	3	-	Yes
BBGI	5	AA	Yes	ERW	5	A	Yes	LHFG	5	BBB	Yes	PRIME	5	-	-	SSSC	5	BBB	Yes	UKEM	5	-	Yes
BBIK	4	-	-	ESTAR	3	-	-	LHK	4	-	Yes	PRIN	3	-	-	SST	3	-	Yes	UMI	-	-	-
BBL	4	AA	Yes	ETC	5	AA	Yes	LIT	5	BBB	-	PRINC	-	-	Yes	STA	5	AAA	Yes	UMS	-	-	-
BC	4	-	-	ETE	5	-	-	LOXLEY	-	-	-	PRM	4	-	Yes	STANLY	4	-	-	UNIQ	-	-	-
BCH	5	AA	Yes	ETL	3	-	-	LPH	-	-	-	PROEN	3	-	-	STC	3	-	-	UQBKH	3	-	-
BCP	5	AAA	Yes	EURO	-	-	-	LPN	5	-	Yes	PROS	3	-	Yes	STECH	-	-	-	UP	4	-	-
BCPG	5	AA	Yes	EVER	4	-																	