



20 มิถุนายน 2555

Residential

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนสะสม 4 เดือนปี 55 เติบโต 30% YoY

คำแนะนำ

“เท่ากับตลาด”

นักวิเคราะห์

วิษชุดา ปลั่งมณี (โทร. 2936)

ประเด็นสำคัญ

ข้อมูลจาก REIC แจ้งตัวเลขยอดขายจดทะเบียน ในงวด 4 เดือน (เดือน ม.ค. - เม.ย.) ปี 2555 มีจำนวน 3.4 หมื่นหน่วย เพิ่มขึ้น 30% YoY โดยเติบโตมากสุดในเดือน เม.ย. ที่ 1.2 หมื่นหน่วย เพิ่มขึ้น 60% MoM และ 216% YoY

ความเห็นนักวิเคราะห์

- **ที่อยู่อาศัยจดทะเบียน 4 เดือนเติบโต 30% YoY** REIC แจ้งยอดที่อยู่อาศัยจดทะเบียน 3.4 หมื่นหน่วย โดยคอนโดมีเนี่ยมยังคงเป็นสินค้าที่ได้รับความนิยม โดยมีสัดส่วนสูงถึง 59% หรือราว 2 หมื่นหน่วย รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวบ้านแฝด 29% และทาวน์เฮาส์ 11% ทั้งนี้ในเดือน เม.ย. เป็นเดือนที่มียอดจดทะเบียนสูงสุด 1.2 หมื่นหน่วย (เพิ่มขึ้น 60% MoM และ 216% YoY) โดยที่คอนโดมีเนี่ยมยังเป็นที่อยู่อาศัยที่ขอจดทะเบียนมากสุดในสัดส่วน 80% เราคาดว่ายอดขายที่อยู่อาศัย ณ สิ้นปี 2555 จะทำได้กว่า 9 หมื่นหน่วย - 1 แสนหน่วย สาเหตุจากกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่มีแผนการโอนที่ดินต่อเนื่องใน Q3/55 และจะเติบโตค่อนข้างมากใน Q4/55 รวมถึงยอดโอนที่มีผลล่าช้าที่รับผลกระทบจากน้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554 ซึ่งจากตัวเลขในช่วง 4 เดือนแรกของปี คิดเป็น 44% ของตัวเลขปี 2554 ที่ 7.7 หมื่นหน่วย

- **ยังคงให้น้ำหนักของกลุ่ม เท่ากับตลาด โดยมีหุ้นแนะนำ QH SIRI RML**

QH : คาดหมายการขายสินทรัพย์ 3 แห่ง มูลค่าราว 3 พันล้านบาท เข้ากองทุนอสังหาฯ จะช่วยเสริมสภาพคล่องและผลกำไรจากการขายให้บริษัทซึ่งอาจเห็นการบันทึกราคาไรต์ดาวน์ใน Q3/55 โดยเราประเมินเบื้องต้นที่ราว 600 – 800 ล้านบาท รวมถึงการพัฒนาวิธีการก่อสร้างใหม่จะทำให้เพิ่มประสิทธิภาพของยอดขายและความสามารถในการทำกำไร ราคาที่เหมาะสม 2.10 บาท (อ้างอิง APER 11 เท่า) มี upside gain 33%

SIRI : ยอดขายยังเดินหน้าต่อไปอย่างสม่ำเสมอ โดยในช่วง Q2/55 คาด SIRI จะมีทำยอดขายได้ระหว่าง 6.2-6.5 พันล้านบาท (ยอดขาย ม.ค. - 19 มิ.ย. อยู่ที่ 5.8 พันล้านบาท) ซึ่งจะทำให้ยอดขาย 1H55 ของ SIRI อยู่ที่ราว 1.7-1.75 หมื่นล้านบาท โดย Backlog ณ ปัจจุบันเข้าสู่ระดับ 3.8 หมื่นล้านบาท ซึ่งยังคงเป็นหลักประกันที่ดีต่อรายได้ในอนาคต รวมถึงการคาดการณ์การจ่ายปันผลที่ 16 สตางค์ต่อหุ้น ให้ผลตอบแทน Dividend Yield 7.3% ราคาที่เหมาะสม 2.55 บาท (อ้างอิง APER 8 เท่า) มี upside gain 17%

RML : จากการพลิกกลับของรายได้และผลประกอบการ ที่คาดว่าจะเริ่มเห็นผลกำไรที่จะเริ่มต้นใน Q2/55 จากการเริ่มโอนบางส่วนของ โครงการ The River ซึ่งบริษัทคาดว่าจะทำได้ราว 1 พันล้านบาท ซึ่งจากการสอบถาม IR (นักลงทุนสัมพันธ์) ของบริษัท คาดว่ารายได้ที่อยู่ระหว่างการโอนมีโอกาสทำได้ตามเป้า ซึ่งความต่อเนื่องดังกล่าวคาดเห็นต่อเนื่องใน 2H55 คาดรายได้ในปี 2556 จะมีการรับรู้รายได้ที่เลือกการโอนของ The River ราว 3 พันล้านบาท ของปี 2555 รวมถึงความต่อเนื่องนอกเหนือจากการรับรู้รายได้ของ The River และการรับรู้รายได้บางส่วนจากโครงการ 185 ราชดำริ ราคาที่เหมาะสม 2.04 บาท (อ้างอิง APER 5.5 เท่า) มี upside gain 31%