

AP : ปี'66 เปิดตัวโครงการใหม่ มูลค่า 77,000 ล้านบาท

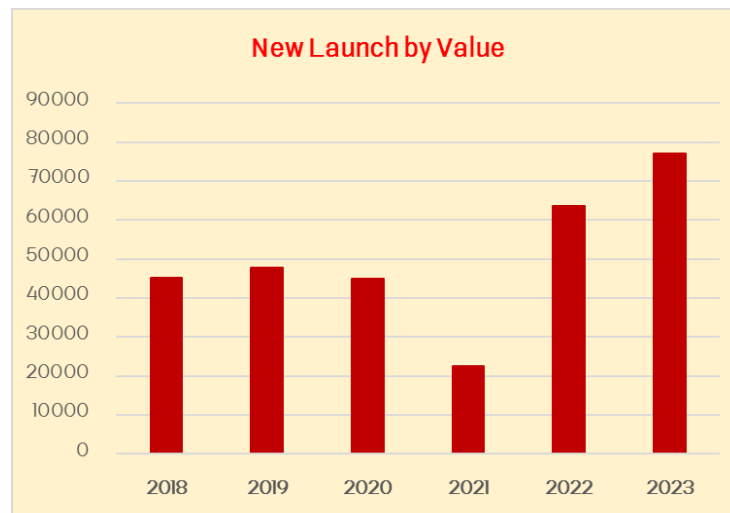
Friday, February 10, 2023



AP มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ปี'66 รวม 58 โครงการ มูลค่า 77,000 ล้านบาท (แนวราบ : แนวสูง 93 : 7) เป็นระดับ Record High อีกครั้ง (ปี'65 เปิดตัว 51 โครงการ มูลค่า 63,600 ล้านบาท) แบ่งเป็น (1) บ้านเดี่ยว 22 โครงการ มูลค่า 34,800 ล้านบาท (2) ทาวน์โฮม 27 โครงการ มูลค่า 26,400 ล้านบาท (3) คอนโด 4 โครงการ มูลค่า 11,800 ล้านบาท (รวม JV-2 โครงการ) และ (4) โครงการในต่างจังหวัด 5 โครงการ มูลค่า 4,000 ล้านบาท พร้อมตั้งเป้าซื้อที่ดิน ราว 20,000 ล้านบาท เพื่อรองรับการเติบโต เพิ่มขึ้นจาก 16,000-18,000 ล้านบาท เมื่อปี'65

AP ยังคงเน้นตลาดกลาง-บน ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นสินค้ากลุ่มที่ AP มีความชำนาญ พร้อมขยาย Segment ให้ครอบคลุมมากขึ้น ทั้งบ้านเดี่ยวกลุ่ม Luxury ที่มีราคาขายมากกว่า 20 ล้านบาท และทาวน์โฮมระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท รวมถึงรุกเปิดโครงการในต่างจังหวัดต่อเนื่อง ขณะที่ตลาดคอนโดยังรักษาการเติบโตในแง่จำนวนโครงการต่อเนื่อง และการ JV กับ มิตรชุบิชิ เอสเตท พร้อมเตรียมโอนโครงการใหม่ในปี 4 โครงการ มูลค่ารวม 16,200 ล้านบาท

AP ตั้งเป้า Presale ที่ 58,000 ล้านบาท (+15%) และยอดโอนที่ ราว 56,000 ล้านบาท (+17%) แบ่งเป็น แนวราบ 42,000 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นคอนโด ขณะที่ Backlog อยู่ที่ราว 42,000 ล้านบาท แบ่งเป็น แนวราบ 23,000 ล้านบาท ซึ่งพร้อมโอนใน 1-2 ปี และ คอนโด(รวม JV) 19,000 ล้านบาท ทอยโอนจนถึงปี'68



ที่มา : AP

➡ ความท้าทายในปี'66 (1) ภายหลังจากที่มี Demand เติบโตก่อนหมดมาตรการ LTV ใน 4Q65 คาดมีโอกาที่ความต้องการบางส่วนมีโอกาที่ชะลอตัวลงได้บ้างใน 1H66 แต่มองผลกระทบค่อนข้างจำกัด เนื่องจากลูกค้าหลักเป็นกลุ่มกลาง-บน ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสูง (2) อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยยังทรงตัวในระดับสูง คาดส่งผลกระทบต่อความต้องการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคบ้าง แต่ถูกชดเชยด้วย Demand ของลูกค้าต่างชาติบางส่วน (3) คาดต้นทุนก่อสร้าง อาทิ เหล็ก วัสดุก่อสร้าง และแรงงาน มีแนวโน้มทรงตัว ทั้งนี้คาดว่าสามารถส่งผ่านต้นทุนใหม่ไปยังราคาขายได้ทั้งหมด (4) จำนวนการเปิดโครงการใหม่ค่อนข้างสูง หากสามารถทำยอดขายได้ดี อาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้าง และการโอนได้

➡ คาดปี'66 AP ยังคงเติบโตได้ดีจากโครงการแนวราบเปิดใหม่ที่เน้นกลุ่มลูกค้ากลาง-บนต่อเนื่อง พร้อมการขยาย Segment ให้กว้าง และตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มใหม่มากขึ้น อาทิ CLASSE และ PlenO-ToWN เป็นต้น คาด AP ยังคงได้เปรียบในแง่ของการเป็นผู้นำในกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-บน ซึ่งมีสินค้าที่ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยคาดว่าปีนี้อุตสาหกรรมจะหันมาจับตลาดแนวราบ-บ้านเดี่ยวมากขึ้น แต่จะเห็นได้ว่า AP มีการขยายตลาดไปยังกลุ่มทาวน์โฮม เพื่อลดผลกระทบจากการแข่งขัน คาดเป็นปัจจัยสนับสนุนให้สามารถรักษาระดับรายได้และกำไรให้อยู่ในระดับสูง พร้อม Backlog รอโอนที่มาก ทำให้มีโอกาที่ทำ Record High ได้ต่อเนื่อง

➡ Bloomberg Consensus คาดรายได้และกำไรสุทธิปี'66 อยู่ที่ 40,860 ล้านบาท และ 5,940 ล้านบาท เติบโต 7% และ 3% ตามลำดับ ประเมินราคาเป้าหมาย อยู่ที่ 14.00 แนะนำ "Buy"



AP

มุมมองทางเทคนิค : ภาพรายวันราคาแกว่งตัว
ออกข้างให้ภาพของการพักรบบนกรอบแนวโน้ม
หลักขาขึ้นระยะสั้น ขณะที่เครื่องมือทางเทคนิค
MACD และ RSI แกว่งชะลอกำลัง พักตัวเช่นกัน
คาดการณ์มีโอกาสชะลอกำลังเพื่อพักฐานที่บริเวณ
แนวรับได้ต่อ มองเป็นโอกาสซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว

Recommend

ซื้อเมื่ออ่อนตัว

Support : 11.70 / 11.00

Resistance : 12.30 / 13.00

Stop : <11.70

พิสวล สุรัตนวิช
ผู้ช่วยนักวิเคราะห์

ณรงศักดิ์ อินทรไพศาล, #066063
โทร 0-2268-1717 ต่อ 154 Email : narongdach.c@aira.co.th
นักวิเคราะห์การลงทุนปฎิบัติงานด้านตลาดทุน / ปฎิบัติทางเทคนิค

รายงานฉบับนี้จัดทำในนามของบริษัทหลักทรัพย์ "ไอรา จำกัด (มหาชน) ("ไอรา") เพื่อเป็นข้อมูลให้กับลูกค้าของไอราเท่านั้น มิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะหรือเชิญชวนเพื่อการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ผู้อ่านควรตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์โดยใช้วิจารณญาณของตนเอง ไอรา รับผิดชอบหน้าที่ของ
บริษัท ปรารถนาความรับผิดชอบในความเสี่ยงอันเกิดจากการใช้ข้อมูลในรายงานนี้ ไม่วางทางตรงหรือทางอ้อม หนึ่งหรือสองส่วน และไม่ใช่เป็นการรับประกันความถูกต้องสมบูรณ์และเชื่อถือได้ของข้อมูลในรายงานนี้ ไอรา และ/หรือ กรรมการบริษัท, พนักงานที่เกี่ยวข้อง อาจมีความสัมพันธ์กับหรืออาจ
ให้บริการทางด้านการเงิน และ/หรือ บริการทางการเงินอื่นๆ กับบริษัทที่กล่าวถึงในรายงานฉบับนี้ ไอราขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความคิดเห็น หรือข้อมูลโดยไม่มีแจ้งล่วงหน้า เอกสารฉบับนี้ใช้ภายในไอราเท่านั้น มิได้จัดทำขึ้นสำหรับการลงพิมพ์หรือสื่ออื่นใด แต่อย่างใด