



Residential Sector

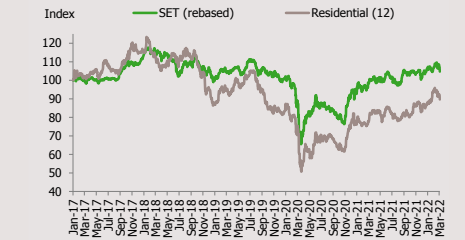
Residential Sector

Positive

ทิศทางการฟื้นตัวจะดำเนินต่อไปในปี 2565

- ▶ ผู้จัดการใหญ่ ประจำประเทศไทยจาก DDproperty มองว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในปี 2565 จะยังคงฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดในไตรมาส 1/2563 จากภาพรวมเศรษฐกิจที่ดีขึ้น
- ▶ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบจะยังคงสูงกว่าคอนโดจากรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไป แม้ว่าราคาจะมีทิศทางขาขึ้น ในขณะที่อุปสงค์คอนโดได้แรงหนุนจากกลยุทธ์ด้านราคา โดยทิศทางเหล่านี้ก็เกิดขึ้นในอสังหาฯ เพื่อเข้า ซึ่งมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นอย่างมาก
- ▶ ดงมมมองบวก โดยมี ORI LH และ AP เป็นหุ้นเด่น

Share price performance SET vs residential



Source: Bloomberg and KS Research

Investment highlights

- ▶ อุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยโดยรวมในปัจจุบันสูงกว่าระดับก่อนเกิดโควิด-19 เราจัดงาน KS Expert Series เมื่อวันจันทร์ที่ผ่านมา (7 มี.ค.) และเชิญคุณกมลภัทร แสงวงกิจ ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทยของ DDproperty (เว็บไซต์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย) เพื่อแบ่งปันข้อมูลสังหาริมทรัพย์ล่าสุดจากระบบของ DDproperty และมุมมองต่อแนวโน้มของตลาดอสังหาฯในปี 2565 โดยตามฐานข้อมูล อุปสงค์และอุปทานที่รวบรวมจากผู้ใช้งานเว็บไซต์ในไตรมาส 4/2564 ดิดตัวขึ้นจากไตรมาส 1/2563 และสูงกว่าระดับก่อนเกิดโควิด-19 โดยความคืบหน้าเหล่านี้เกิดขึ้นกับที่อยู่อาศัยทุกประเภทในกทม. และในประเทศโดยรวมด้วย (แผนภาพ 1-8) แม้ว่าอัตราการฟื้นตัวอาจชะลอตัวลงจากปัจจัยเสี่ยงใหม่บางประการ แต่คุณกมลภัทรยังเชื่อว่าแนวโน้มเชิงบวกจะดำเนินต่อไป
- ▶ การเคลื่อนไหวของราคาเป็นไปในทิศทางบวกสำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบและทิศทางลบสำหรับคอนโด ในขณะที่อุปสงค์ (จำนวนผู้สอบถามข้อมูลในเว็บไซต์) เพิ่มขึ้นในทุกประเภทของที่อยู่อาศัย ราคา (ราคากลางที่เสนอขายในฐานข้อมูล) ของผลิตภัณฑ์แนวราบ (SDH และ TH) เพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 4/2563 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงอุปสงค์ที่แท้จริงที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในผลิตภัณฑ์เหล่านี้ อย่างไรก็ตาม จากราคาคอนโดที่ลดลงอย่างต่อเนื่องแสดงให้เห็นว่ากลยุทธ์ด้านราคาถือเป็นตัวขับเคลื่อนอุปสงค์หลักของคอนโดในช่วงที่ผ่านมา
- ▶ ตลาดอสังหาฯให้เข้าก็มีทิศทางเดียวกัน ในฐานข้อมูลตลาดเช่า ได้แสดงถึงอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นในกทม. และทั่วประเทศ ในที่อยู่อาศัยทุกประเภทตั้งแต่ไตรมาส 1-2/2563 เป็นต้นมา แม้ว่าคอนโดจะแสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวที่สูงกว่ามาก แต่ก็เกิดจากการที่ราคาให้เช่าที่ลดลงเป็นสิ่งสำคัญ ส่วนราคาค่าเช่าสำหรับบ้านแนวราบได้ปรับขึ้นตามทิศทางของอุปสงค์ ซึ่งจากพัฒนาการเหล่านี้ ส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยให้เช่าในไตรมาส 4/2564 ปรับลดลงจากระดับสูงสุดในไตรมาส 3/2564 สำหรับผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด (แผนภาพ 9-18)

Valuation and Recommendation

- ▶ เราคงมุมมองบวกต่อกลุ่มที่อยู่อาศัย โดยข้อมูลข้างต้นบ่งชี้ว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ฟื้นตัวตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ หลังความกังวลเกี่ยวกับการระบาดของโควิด-19 ลดลง และยังคงแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวของตลาดที่ดีสำหรับคอนโดเมื่ออุปสงค์และอุปทานไม่ตรงกันและความสามารถในการขึ้นราคาในสินค้าเพื่ออยู่อาศัยจริงเช่น SDH และ TH เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น
- ▶ เราเลือก ORI LH และ AP เป็นหุ้นเด่นของเราในกลุ่มนี้ ทั้งนี้ ความดีดเครดิตด้านภูมิรัฐศาสตร์และราคาน้ำมันที่พุ่งสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและต้นทุนการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญที่อาจชะลอการฟื้นตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ในตลาดที่อยู่อาศัย

Disclaimer: KS or its affiliates is acting or may act as the underwriter, issuer, and/or market maker of the securities mentioned in this document and/or other financial instruments related to the securities mentioned in this document, including but not limit to, bonds, debentures, derivatives warrants, and structured notes. Investors should study the information contained in the prospectus or related document before investing in the shares and other financial instruments.

Analyst

Sorapong Jakteerungkul

Sorapong.j@kasikornsecurities.com

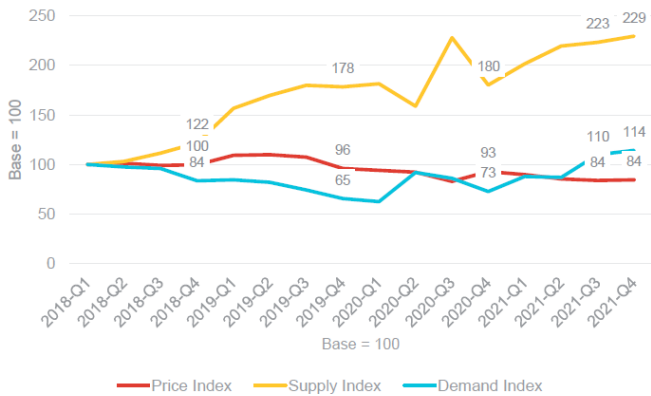
8 March 2022

Kasikorn Securities Public Company Limited

Stock	Rating	Price (Bt) 07-Mar-22	Target price (Bt)	Upside (%)	P/E (x)		P/BV (x)		Net profit grth (%)		Div. yield (%)		ROE (%)		
					2021E	2022E	2021E	2022E	2021E	2022E	2021E	2022E	2021E	2022E	
ANAN	UP	1.32	1.39	5.3	-11.9	9.2	0.4	0.4	n.m.	n.m.	0.0	3.2	-3.0	3.9	
AP	OP	10.40	12.00	15.4	6.6	6.7	0.9	0.9	7.5	8.0	5.2	5.1	14.7	14.4	
BRI	OP	11.30	12.90	14.2	16.8	8.9	3.0	2.1	72.8	79.5	0.0	4.5	27.9	27.3	
LH	OP	9.30	10.40	11.8	15.2	13.1	2.1	2.1	-2.9	22.3	5.7	6.5	13.9	16.6	
LPN	UP	4.52	3.76	-16.8	23.9	12.5	0.6	0.6	-57.8	76.2	3.1	5.5	2.6	4.6	
ORI	OP	11.30	13.40	18.6	8.7	7.5	1.9	1.6	20.0	15.3	4.8	5.4	24.3	23.0	
PSH	N	14.10	14.40	2.1	12.1	9.7	0.7	0.7	-15.1	35.9	7.4	7.4	5.4	7.3	
QH	OP	2.24	2.80	25.0	14.5	9.9	0.9	0.8	-21.4	45.7	4.6	7.1	6.2	8.7	
SC	OP	3.80	4.34	14.2	6.8	6.8	0.7	0.7	8.7	13.2	5.9	5.9	10.6	11.2	
SENA	OP	4.62	6.20	34.2	4.7	5.6	0.8	0.8	11.7	-5.0	5.2	7.1	17.2	14.7	
SIRI	OP	1.21	1.45	19.8	9.1	7.6	0.5	0.4	20.6	16.7	4.9	5.9	5.3	5.9	
SPALI	OP	21.70	25.25	16.4	6.2	6.4	1.0	0.9	66.3	-6.9	5.5	5.8	18.0	14.9	
Simple Average						9.4	8.7	1.1	1.0	9.8	18.5	4.4	5.8	11.9	12.7



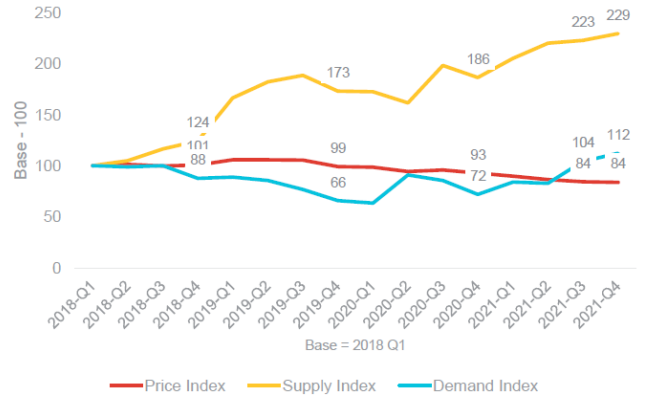
Fig 1 Thailand Property Sales Market Index



Remark: 1) The Price Index tracks median asking prices of all residential property listings on DDproperty; 2) The Supply Index tracks the number of all residential property listings on DDproperty and 3) The Demand Index tracks the number of enquiries about all residential property listings on DDproperty

Source: DDproperty and KS Research

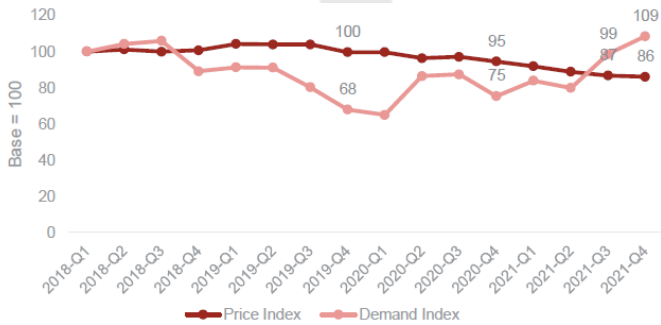
Fig 2 Bangkok Property Sales Market Index



Remark: 1) The Price Index tracks median asking prices of all residential property listings on DDproperty; 2) The Supply Index tracks the number of all residential property listings on DDproperty and 3) The Demand Index tracks the number of enquiries of all residential property listings on DDproperty

Source: DDproperty and KS Research

Fig 3 Bangkok Condo Price & Demand Index



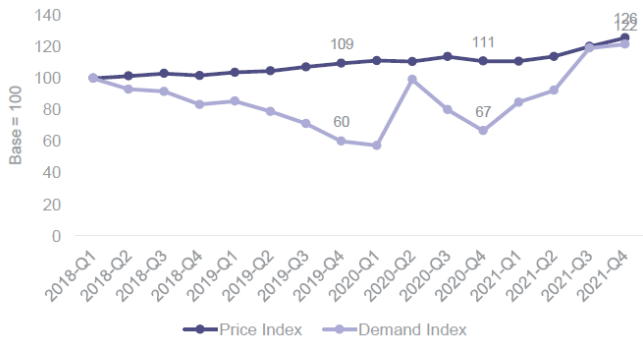
Source: DDproperty and KS Research

Fig 4 Bangkok Condo Supply Index



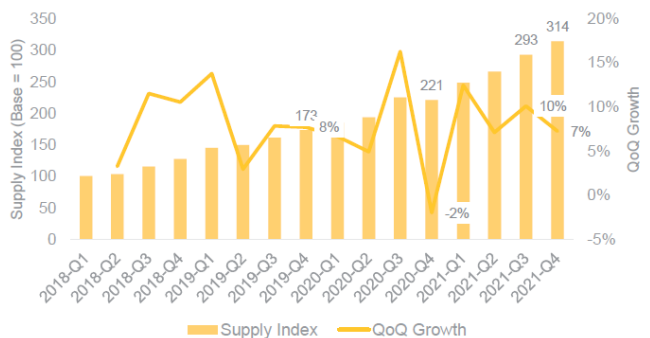
Source: DDproperty and KS Research

Fig 5 Bangkok SDH Price & Demand Index



Source: DDproperty and KS Research

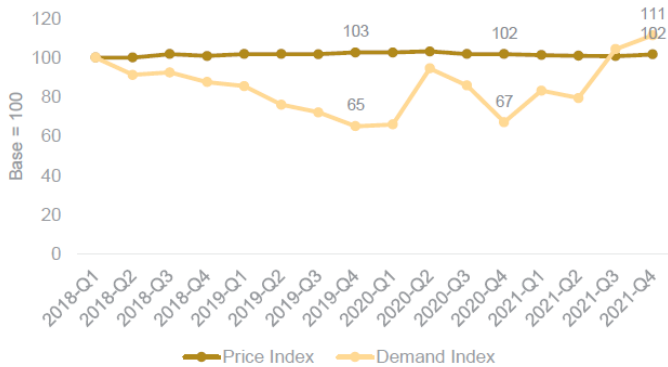
Fig 6 Bangkok SDH Supply Index



Source: DDproperty and KS Research



Fig 7 Bangkok TH Price & Demand Index



Source: DDproperty and KS Research

Fig 8 Bangkok TH Supply Index



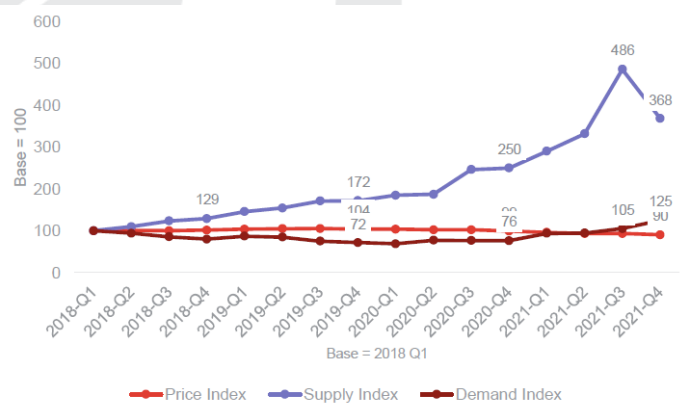
Source: DDproperty and KS Research

Fig 9 Thailand Property Rental Market Index



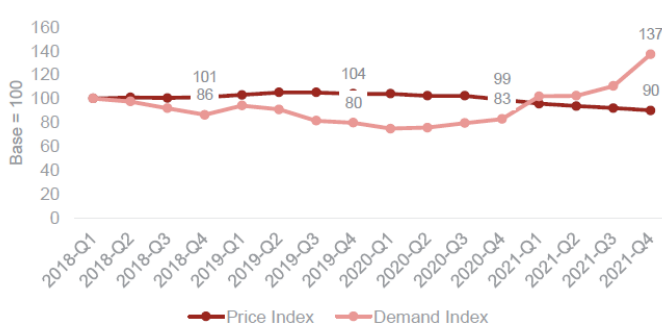
Source: DDproperty and KS Research

Fig 10 Bangkok Property Rental Market Index



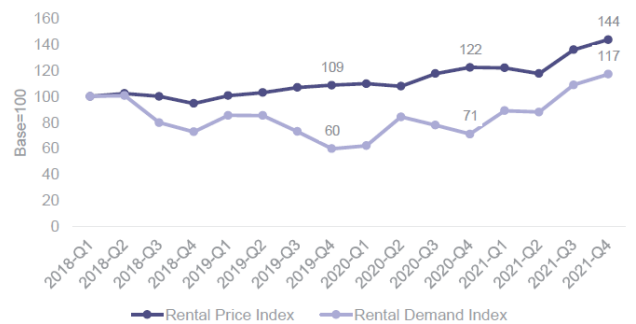
Source: DDproperty and KS Research

Fig 11 Bangkok Condo Rental Price & Demand Index



Source: DDproperty and KS Research

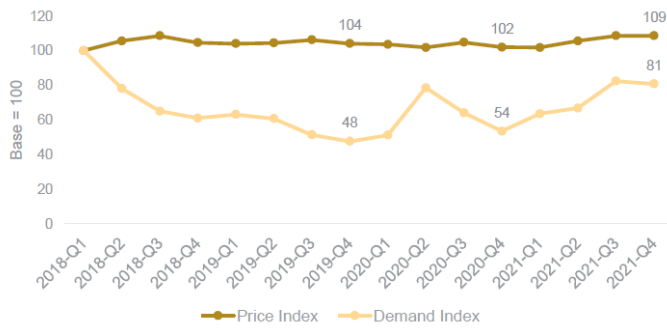
Fig 12 Bangkok SDH Rental Price & Demand Index



Source: DDproperty and KS Research

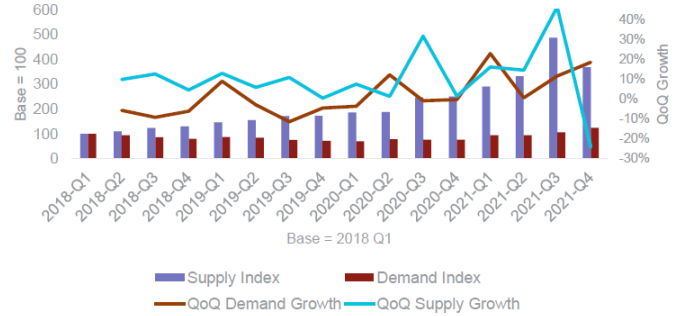


Fig 13 Bangkok TH Rental Price & Demand Index



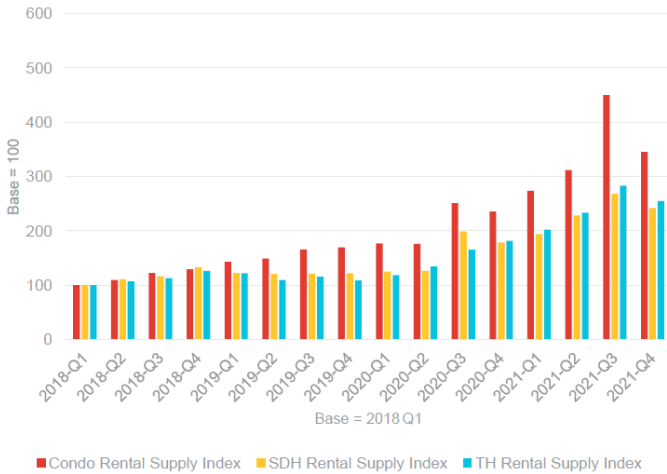
Source: DDproperty and KS Research

Fig 14 Bangkok Rental Supply Index



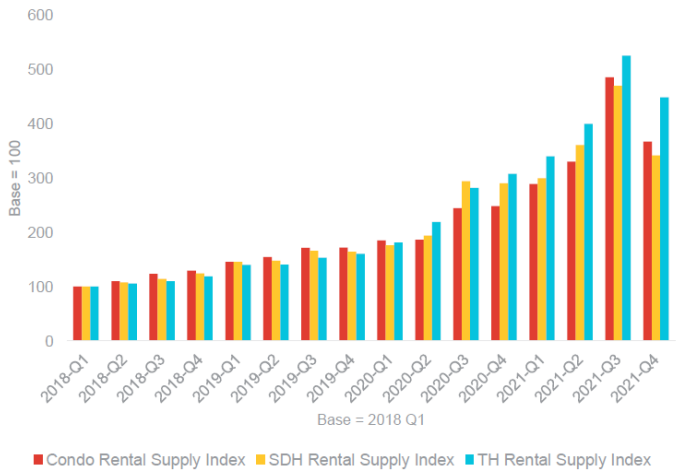
Source: DDproperty and KS Research

Fig 15 Thailand Rental Supply Index by housing product



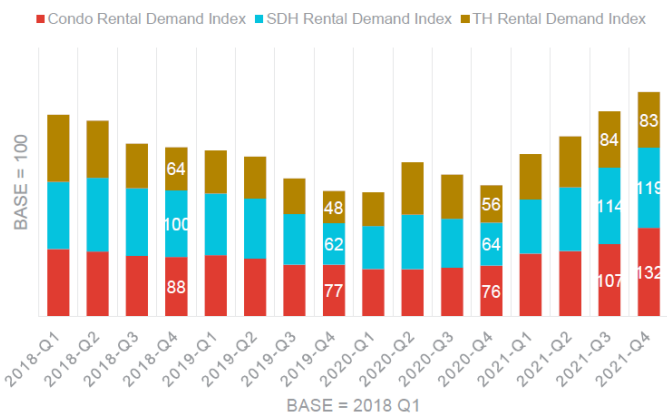
Source: DDproperty and KS Research

Fig 16 Bangkok Rental Supply Index by housing product



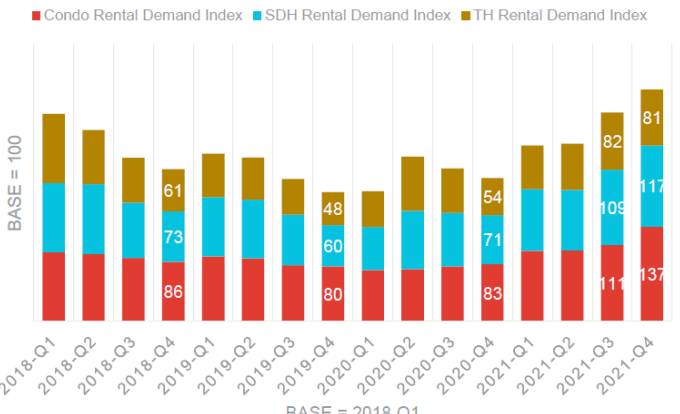
Source: DDproperty and KS Research

Fig 17 Thailand Rental Demand Index by housing product



Source: DDproperty and KS Research

Fig 18 Bangkok Rental Demand Index by housing product



Source: DDproperty and KS Research

**Analyst Certification**

The views expressed in this research report accurately reflect the personal views of the analyst(s) about the subject security(ies) and subject company(ies); and no part of the compensation of the research analyst(s) was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed in the report.

Investment Ratings

Outperform: Expected total return of 10% or more within a 12-month period
Neutral: Expected total return between -10% and 10% within a 12-month period
Underperform: Expected total return of -10% or worse within a 12-month period

General Disclaimer

This document is prepared by Kasikorn Securities Public Company Limited ("**KS**"). This document has been prepared for individual clients of KS only and must not, either in whole or in part, be copied, photocopied or duplicated in any form or by any means or distributed to any other person. If you are not the intended recipient you must not use or disclose the information in this research in any way. If you received it in error, please immediately notify KS by return e-mail and delete the document. We do not guarantee the integrity of any e-mails or attached files and are not responsible for any changes made to them by any other person.

This document, including information, data, statements, forecasts, analysis and projections contained herein, including any expression of opinion, is based on public available information or information obtained from sources believed to be reliable, but KS does not make any representation or warranty on, assumes no responsibilities for nor guarantees the accuracy, completeness, correctness or timeliness of such information. KS accepts no obligation to correct or update the information or opinions in it. The statements or expressions of opinion herein were arrived at after due and careful consideration and they were based upon such information or sources then, and in our opinion are fair and reasonable in the circumstances prevailing at the time. The information or expressions of opinion contained herein are subject to change without notice.

Nothing in this document shall be construed as an offer or a solicitation of an offer to buy or sell any securities or products, or to engage in or refrain from engaging in any transaction. In preparing this document, KS did not take into account your specific investment objectives, financial situation or particular needs. This document is for your information only and is not to be taken in substitution for the exercise of your judgment. KS salespeople, traders and other professionals may provide oral or written market commentary or trading strategies to our clients that reflect opinions which are contrary to the opinions expressed in this document. Before making an investment decision on the basis of this document, you should obtain independent financial, legal or other advice and consider the appropriateness of investment in light of your particular investment needs, objectives and financial circumstances. There are risks involved in the investment in securities. KS accepts no liability whatsoever for any direct, indirect, consequential or other loss (including claim for loss of profit) arising from any use of or reliance upon this document and/or further communication given in relation to this document.

Any valuations, opinions, estimates, forecasts, projections, ratings or risk assessments herein constitute a judgment as of the date of this document, and there can be no assurance that future results or events will be consistent with any such valuations, opinions, estimates, forecasts, projections, ratings or risk assessments. Any valuations, opinions, estimates, forecasts, projections, ratings or risk assessments described in this document were based upon a number of estimates and assumptions and are inherently subject to significant uncertainties or contingencies. It can be expected that one or more of the estimates on which the valuations, opinions, estimates, forecasts, projections, ratings or risk assessments were based will not materialize or will vary significantly from actual results. Therefore, the inclusion of the valuations, opinions, estimates, forecasts, projections, ratings or risk assessments described herein is not to be relied upon as a representation and/or warranty by KS (i) that such valuations, opinions, estimates, forecasts, projections, ratings or risk assessments or their underlying assumptions will be achieved, or (ii) that there is an assurance that future results or events will be consistent with any such valuations, opinions, estimates, forecasts, projections, ratings or risk assessments stated therein.

KS along with its affiliates and/or persons associated with it may from time to time have interests in the securities mentioned in this document. KS and its associates, their directors and/or employees may have positions in, and may effect transactions in securities mentioned herein and may also perform or seek to perform broking, investment banking, advisory and other securities services for companies mentioned in this document.

Corporate Governance Report Disclaimer

The disclosure of the survey result of the Thai Institute of Directors Association ("**IOD**") regarding corporate governance is made pursuant to the policy of the Office of the Securities and Exchange Commission. The survey of the IOD is based on the information of companies listed on the Stock Exchange of Thailand and the Market of Alternative Investment disclosed to the public and able to be accessed by a general public investor at <http://www.thai-iod.com/en/publications-detail.asp?id=170>. The result, therefore, is from the perspective of a third party. It is not an evaluation of operation and is not based on inside information.

The survey result is as of the data appearing in the Corporate Governance Report of Thai Listed Companies. As a result, the survey result may be changed after that date. KS does not confirm nor certify the accuracy of such survey result.

Structured Notes and Derivative Warrants Disclaimer

KS may be the issuer of structured notes on these securities.

KS acts as market maker and issuer of Derivative Warrants ("DWs") on the underlying stocks listed below. Investors should carefully read the details of the DWs in the prospectus before making any investment decisions.

DWs Underlying Stocks: ADVANC, AOT, BAM, BANPU, BBL, BCH, BDMS, BEM, BGRIM, BH, CBG, CHG, CKP, COM7, CPALL, CPF, CPN, CRC, DOHOME, DTAC, EA, EGCO, GLOBAL, GPSC, GULF, GUNKUL, HMPRO, INTUCH, IRPC, IVL, JMART, JMT, KTC, MINT, MTC, OSP, PTG, PTT, PTTEP, PTTGC, RBF, SAWAD, SCB, SCC, SCGP, SET50, SPRC, STA, STEC, STGT, TIDLOR, TISCO, TOP, TRUE, TTB, TU, VGI, WHA.