

ข่าวเผยแพร่

No. 90/2568
3 เมษายน 2568

**ทริสเรตติ้งประกาศ “เครดิตพิโนจ” แนวโน้ม “Negative”
ให้ MJD, ORI, BRI, NOBLE และ SA และคงแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” ของ ANAN**

ทริสเรตติ้งประกาศ “เครดิตพิโนจ” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” ให้แก่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด 5 รายซึ่งประกอบด้วย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (MJD) บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ORI) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (BRI) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (NOBLE) และ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (SA) พร้อมทั้งคงแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ANAN) จากผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา

โดยเครดิตพิโนจแนวโน้ม “ลบ” และแนวโน้มอันดับเครดิต “ลบ” สะท้อนถึงความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มสูงขึ้นของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงในกรุงเทพฯ และพื้นที่ข้างเคียงค่อนข้างมากในพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการทั้ง 5 รายมีสินค้าคงเหลือและยอดขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ (Backlog) อยู่ในโครงการคอนโดมิเนียมเกินกว่า 60% ของพอร์ตอสังหาริมทรัพย์และมีรายได้หรือยอดโอนในปี 2567 มากกว่า 60% ที่มาจากโครงการคอนโดมิเนียม ดังนั้น อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทเหล่านี้อาจได้รับผลกระทบและอ่อนแอกว่าคาดหากยอดขายและยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากที่ได้มีการประมาณการไว้ก่อนหน้านี้

สำหรับ BRI นั้น อันดับเครดิต “BBB” ของบริษัทและของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันได้รับการยกระดับจากอันดับเครดิตเฉพาะองค์กร (SACP) ซึ่งอยู่ที่ระดับ “bbb-” เนื่องจากบริษัทมีสถานะเป็น “บริษัทย่อยที่มีความสำคัญเชิงกลยุทธ์ในระดับสูง” ของ ORI ดังนั้น เครดิตพิโนจแนวโน้ม “ลบ” ของ ORI จึงมีผลกับ BRI ด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าอุบัติเหตุการณ์แผ่นดินไหวรุนแรงขนาด 7.7 ที่มีศูนย์กลางอยู่ในประเทศเมียนมาเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 จะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ในช่วง 6 ถึง 12 เดือนข้างหน้า ความเสียหายทางกายภาพจากแผ่นดินไหวและความเสี่ยงที่เกิดจากการอยู่อาศัยในอาคารสูงอาจทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยชะลอ หรือยกเลิกการซื้อหรือการโอนกรรมสิทธิ์ห้องในโครงการคอนโดมิเนียมเนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัย นอกจากนี้ คอนโดมิเนียมในบางโครงการอาจเผชิญกับความล่าช้าในการโอนเนื่องจากต้องมีการประเมินความเสียหายและการตรวจสอบที่จำเป็นอีกด้วย ซึ่งเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในครั้งนี้ได้เพิ่มแรงกดดันที่มากยิ่งขึ้นแก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ท่ามกลางอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ซบเซาอยู่แล้ว

ทริสเรตติ้งคาดว่าผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในครั้งนี้จะรุนแรงมากกว่าวิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 เนื่องจากผลกระทบของน้ำท่วมนั้นจำกัดวงอยู่ในเฉพาะบางพื้นที่และภาวะเศรษฐกิจในเวลานั้นไม่ได้เปราะบางเท่าในปัจจุบัน ในขณะที่อัตราหนี้ครัวเรือนต่อ GDP อยู่ที่ประมาณ 70%-75% ซึ่งต่ำกว่าระดับปัจจุบันซึ่งอยู่ที่ประมาณ 90% อย่างมีนัยสำคัญ การเติบโตของ GDP ในปี 2555 อยู่ที่อัตรา 7.2% ซึ่งฟื้นตัวอย่างรวดเร็วจากอัตรา 0.8% ในปี 2554 ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่ที่ไม่ถูกน้ำท่วมและอุปสงค์คอนโดมิเนียมยังคงแข็งแกร่ง ในทางตรงกันข้าม แผ่นดินไหวเป็นเหตุการณ์ที่เป็นอันตรายต่อชีวิตซึ่งสร้างผลกระทบทางจิตวิทยาแก่ผู้ซื้อชาวไทยซึ่งไม่คุ้นเคยกับเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่มีความรุนแรงในระดับดังกล่าว ดังนั้น ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจึงอาจจะต้องใช้เวลาที่จะกลับมามีความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงอีก ในขณะที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็อาจจำเป็นต้องปรับพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ของตนเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต

ปัจจุบันทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรให้แก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 23 ราย โดย ณ เดือนธันวาคม 2567 มูลค่ารวมของหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหลือทั้งหมดของผู้พัฒนาเหล่านี้อยู่ที่ระดับ 1.05 ล้านล้านบาทโดยมีคอนโดมิเนียมคิดเป็น 30% ของมูลค่าคงเหลือทั้งหมด ส่วนยอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้นั้นอยู่ที่ระดับ 2.36 แสนล้านบาท โดยกว่า 80% ของยอดขายที่รอรับรู้รายได้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

**ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย
ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสเรตติ้ง
(ณ วันที่ 3 เมษายน 2568)**

ลำดับ	บริษัท	ชื่อย่อ	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟินีจ
1	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)	ASW	BBB-	Positive
2	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ANAN	BB+	Negative
3	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	NOBLE	BBB	Alert Negative
4	บริษัท ไซมิส แอสเซท จำกัด (มหาชน)	SA	BB+	Alert Negative
5	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ORI	BBB+	Alert Negative
6	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	MJD	BB	Alert Negative
7	บริษัท ชาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	CI	BB	Stable
8	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	SENA	BBB-	Stable
9	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	LPN	BBB-	Stable
10	บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)	SPALI	A	Stable
11	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	SIRI	BBB+	Stable
12	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	AP	A	Stable
13	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	PS	BBB+	Stable
14	บริษัท เอสซี แอสเซท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	SC	BBB+	Stable
15	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	QH	A-	Stable
16	บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน)	PRIN	BBB-	Negative
17	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	PF	BB	Negative
18	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	LH	A	Stable
19	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	BRI	BBB	Alert Negative
20	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	GOLD	A	Stable
21	บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	LALIN	BBB	Stable
22	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	MK	BB-	Stable
23	บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)	KUN	BB-	Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด/ www.trisrating.com

ติดต่อ santaya@trisrating.com โทร. 0-2098-3000 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าถ่วงชั่งเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ใช้ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>