

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 7/2568

3 เมษายน 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BB
แนวโน้มเครดิตพิบัติ: Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 03/07/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิบัติ
27/07/65	BB	Stable
09/07/64	BB+	Negative
02/08/61	BB+	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิราภรณ์
auyporn@trisrating.com

ปริยาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวนิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ, Ph.D.
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งประกาศ “เครดิตพิบัติ” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” ให้แก่อันดับเครดิตองค์กรของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอยู่ที่ระดับ “BB” เครดิตพิบัติแนวโน้ม “ลบ” สะท้อนถึงผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 เนื่องจากรายได้และสินค้าคงเหลือของบริษัทกระจุกตัวอยู่ในโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูง โดยเหตุการณ์แผ่นดินไหวอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท และอาจทำให้ตัวชี้วัดทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงกว่าการคาดการณ์ครั้งก่อนอย่างมาก

การทบทวนอันดับเครดิตในครั้งนี้มีขึ้นหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวรุนแรงขนาด 7.7 ซึ่งมีศูนย์กลางอยู่ในประเทศเมียนมาเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 แผ่นดินไหวดังกล่าวส่งผลให้เกิดการพังทลายของอาคารสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินที่กำลังก่อสร้าง และสร้างความเสียหายเป็นอย่างมากต่ออาคารสูงหลายแห่งในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง ทริสเรตติ้งคาดว่าเหตุการณ์นี้จะส่งผลกระทบต่อความต้องการคอนโดมิเนียมแนวสูงในช่วงเวลา 6-12 เดือนข้างหน้า ซึ่งจะเพิ่มแรงกดดันให้กับตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ในภาวะซบเซาอยู่แล้ว

ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีสินค้าที่อยู่อาศัยคงเหลือมูลค่า 2.05 หมื่นล้านบาท โดย 69% เป็นคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) จากคอนโดมิเนียม (ทั้งของบริษัทเองและบริษัทร่วมทุน) รวมทั้งสิ้น 9.4 พันล้านบาท หรือคิดเป็น 98% ของยอดขายที่รอรับรู้รายได้ทั้งหมด โดยประมาณ 20% ของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะโอนได้ภายในปีนี้ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์แผ่นดินไหวล่าสุดอาจส่งผลให้ผู้ที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมชะลอการตัดสินใจ หรือยกเลิกการซื้อ หรือการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัย นอกจากนี้ โครงการบางแห่งอาจประสบกับความล่าช้าในการโอน เนื่องจากต้องมีการประเมินความเสียหายและการตรวจสอบเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่าผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติครั้งนี้จะรุนแรงกว่าวิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 เนื่องจากมีผลกระทบที่เป็นวงกว้างและก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต สถานการณ์นี้ยังส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อชาวไทยซึ่งไม่คุ้นเคยกับแผ่นดินไหวในระดับความรุนแรงเช่นนี้ ขณะที่ผู้ซื้อชาวต่างชาติอาจพิจารณาเปลี่ยนความสนใจไปยังทำเลอื่นที่ปลอดภัยมากกว่า

ในทางตรงกันข้าม เหตุการณ์ครั้งนี้อาจกระตุ้นความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบในระยะเวลาราว 1 ปี เนื่องจากได้รับแรงหนุนบางส่วนจากมาตรการผ่อนคลายกฎเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value -- LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2568 โดยอาจช่วยชดเชยความต้องการคอนโดมิเนียมที่ลดลงได้บางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจต้องใช้เวลาสักระยะในการปรับพอร์ตสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ทริสเรตติ้งจะติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และจะพิจารณาทบทวนเครดิตพิบัติอีกครั้งหลังจากประเมินผลกระทบของเหตุการณ์แผ่นดินไหวต่อธุรกิจและสถานะทางการเงินของบริษัทอย่าง

ครบถ้วนแล้ว

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (MJD)

อันดับเครดิตองค์กร:

BB

แนวโน้มเครดิตพินิจ:

Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ไว้ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าถ่วงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria