



房價持平 比較基礎低 發展商賺幅有望復甦

市場焦點
李勇堅 / 报道

(吉隆坡15日讯)
由于市况持续疲软,分析员预期2020年产业价格和交易将持平,产业发展商的营收和赚幅则有望逐步复苏,主要因低比较基础。

艾芬黄氏研究表示,产业领域核心每股盈利在2018年萎缩18%后,2019年料基于低比较基础而回升6%及2020年再增长7%,因营收保持成长及赚幅缓慢复苏。

“随着库存减少,我们相信大部分发展商的财务将改善,平均净负债比将从2018年的0.4倍改善至0.38倍,这可让大部分发展商抵御目前的行业放缓。”

该行对2020年产业前景保持审慎,因市况仍充满挑战,政府的刺激措施也减少,因为拥屋计划(HOC)下的豁免印花税已在2019年结束,屋价可负担课题仍存在及银行继续收紧放贷,贷款批准率偏低。

股市马币疲软打击产业需求

“股市和马币疲软也打击产业需求,令产业价格增值受阻。”

该行指出,大部分产业发展商的产业销售在2018年见顶,2019年开始走软,一些发展商也下调销售目标。但是,拥屋计划(HOC)豁免印花措施延长至2019年杪,应可支持房屋需求。

该行相信2020年财政预算案开放外国人购买共管公寓和服务式公寓,政府支持先租后拥屋(Rent-to-Own)和调整产业盈利税(RPT)将可令产业市场保持复苏势头。

部分发展商对2020年销售深感乐观,例如金务大(GAMUDA,5398,主板建筑组)的2020年销售目标为增长30%,至40亿令吉;双威为增长29%,至20亿令吉和绿盛世(ECOWLD,8206,主板产业组)预计增长11%,至33亿令吉,它们对销售成长最感乐观。双威和IOI产业(101PG,5249,主板产业组)预期推出更多海外

产业及更高的海外贡献以带动销售增长。大部分发展商对本地产业销售仍保持审慎。

发展商折扣回扣 屋价恐承压

房屋价格方面,由于发展商给予折扣/回扣以刺激销售,令屋价继续承压。

据该行了解,回扣可达到10至20%,尤其是已建好未售出的房屋。这令二手房价也承压,因此导致房价指数(HPI)在2019年第三季仅增长0.2%,写下自2010年(计算HPI的最新基础年)以来的最低增幅。传统上,产业被视为可对抗通胀的资产,但是,HPI仅增长0.2%,还低过2019年第三季的1.3%通胀率,这是2010年来首见。

该行相信屋价增值疲弱已影响市场情绪,导致2019年房产交易平平。至于可负担房屋保持为产业交易的焦点,导致2019年首9月总产业交易量增长6.3%,至24万3400单位;交易总值增长2.1%,至1030亿令吉。

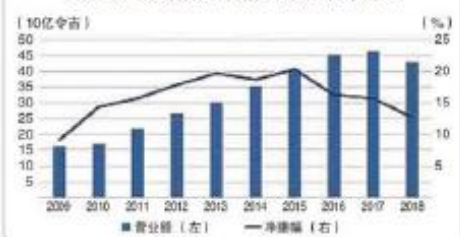
由于市况持续疲软,预料2020年屋价将持平,发展商无法全面转嫁成本,将导致赚幅缩减。

该行估计吉隆坡产业指数的上市产业发展商,净赚幅于2015年达到20.4%高峰,之后便走软,在2018年下跌至12.7%。竞争激烈和供需疲软,导致产业股营收和赚幅黯淡。

产业领域保持“中和”评级

该行分析名单内的产业公司,预料赚幅从2018年的12.8%,逐步复苏至2019至2021年的14.5至16.8%。更高的库存销售和新品推出,带动营收和盈利增长。土地成本较低的发展商,将可抵抗当前的疲市和在订价上具竞争力以保

吉隆坡產業指數股合計營業額和淨賺幅



特定上市產業發展商的銷售

發展商	財政年結束	新銷售 (百万令吉)				
		2015	2016	2017	2018	2019至今
实达集团	7月	4,320	3,820	4,920	5,123	3,070
绿盛世	10月	3,016	4,010	4,006	3,118	2,702
森产业	12月	1,920	1,763	1,933	2,250	2,250
IOI产业	6月	1,778	2,214	2,847	1,900	1,930
马堡集团	12月	2,300	1,401	1,800	1,500	1,136
UEM阳光	12月	2,370	707	1,490	1,433	720
金务大	7月	1,210	2,050	2,380	3,590	3,070
怡保工程	3月	1,700	1,400	1,400	1,600	1,200
双威	12月	1,200	1,100	1,200	1,560	1,550
UOA发展	12月	800	1,416	1,297	1,480	583
东家	3月	940	1,101	381	388	331
总计		21,554	20,982	23,654	23,941	18,542

持销售。

该行对产业领域保持“中和”评级,认为市况仍充满挑战,这反映在目前低领域估值,2020年平均核心本益比为13倍和股价/账面值0.6倍。

“这可能引发行业巩固或大股东将公司私有化。”

该行较看好涉及海外产业和具强劲财务地位的产业发展商,首选股项为双威(SUNWAY,5211,主板工业产品服务组)、IOI产业(101PG,5249,主板产业组)和UOA发展(UOADEV,5200,主板产业组)。