

22 เมษายน 2562

คาดการณ์การลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์ จะกลับมาอีกครั้ง

หมวด

อสังหาริมทรัพย์

“สมคิด ลี้ศักดิ์ใช้ยาแรง บั้มเศรษฐกิจไตรมาส 2 ออกแพ็คเกจภาษีอสังหาริมทรัพย์ ลดค่าธรรมเนียมโอนเหลือ 0.01% จดจำนองเหลือ 0.01% และภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือ 0.11% รวมทั้งอาจเพิ่มลดหย่อนภาษีดอกเบี้ยผ่อนบ้านและคอนโดเป็น 2 แสนบาท พร้อมส่งมั่วด่วนเจรจา ธ.พาณิชย์ปล่อยกู้บ้าน (LTV) เพื่อให้ธอส. ออมสิน และกรุงไทยปล่อยกู้”

Source : หนังสือพิมพ์ข่าวหุ้น ฉบับวันที่ 22 เม.ย. 2562



■ **Comment**

จากประเด็นข่าวมาตรการลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์ ที่อาจจะกลับมาอีกครั้ง เนื่องจากนายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี มีความเห็นว่ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่มที่สามารถช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจได้อย่างมาก และที่ผ่านมากลุ่มลูกค้าก็ยังมีความต้องการซื้ออยู่สูง แต่มีปัญหาจากการกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ผ่าน เนื่องจากการปรับเกณฑ์ LTV ของ ธ.พาณิชย์. ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนของกลุ่มมีการชะลอตัวลง เรายกข้อสังเกตการเจรจาทั้ง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย ในประเด็นของการผ่อนปรนเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อได้สำเร็จ จะสามารถช่วยกระตุ้นยอดขายและยอดโอนได้อย่างแน่นอน โดยที่เราเคยวิเคราะห์ว่าการปรับเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยครั้งนี้จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่มีสัดส่วนรายได้จากกลุ่มแนวสูง (คอนโด) เนื่องจากผู้ซื้อส่วนมากจะซื้อเพื่อการลงทุนหรือเป็นที่อยู่อาศัยแห่งที่สอง

และหากมีการออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนเหลือ 0.01% และภาษีจดจำนองเหลือ 0.01% ซึ่งเป็นมาตรการเดียวกับที่เคยออกใช้มาแล้วเมื่อ 29 ต.ค. 2558- 28 เม.ย. 2559 สามารถช่วยปรับลดค่าใช้จ่าย SG&A ของ Developer ได้ราว 1-2% และราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 29 ต.ค. 2558- 28 เม.ย. 2559 ได้มีการปรับตัวสูงขึ้นราว 5% เราเชื่อว่าหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ทุกตัวจะได้รับประโยชน์แน่นอน

เรายังคงเลือก Top Pick เป็น LH, QH และ AP

LH : แม้ว่าจะมีฐานรายได้จากกลุ่มราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปอยู่สูงถึง 46% แต่เนื่องจาก LH เน้นขายโครงการแนวราบที่มีราคาสูง ดังนั้นกลุ่มผู้ซื้อจะซื้อเงินสดมากกว่าการกู้สินเชื่อ

QH : ฐานรายได้มาจากแนวราบเป็นหลัก และสัดส่วนหลักราคาขายอยู่ที่ 3-7 ล้านบาท

AP : มียอดขายโครงการคอนโดจากชาวต่างชาติที่ซื้อด้วยเงินสด จึงได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัด

โดยทั้ง LH, QH และ AP ต่างมี Dividend Yield ที่ระดับสูง เน้นขายโครงการแนวราบที่เป็น Real Demand มากกว่าการซื้อลงทุนหรือเก็งกำไร จึงมีความเสี่ยงต่ำ

อย่างไรก็ดี แนะนำติดตามรายละเอียดมาตรการที่แน่ชัดและมติที่คาดว่าจะมีการเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบภายใน 1-2 สัปดาห์นี้ แต่เราเชื่อว่ามาตรการครั้งนี้จะเป็นประเด็นที่หนุนราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้แน่นอน

นักวิเคราะห์

วฤณ มหาดำรงคกุล

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 081151

v-rin@trinitythai.com

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังจากดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังจากดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, 179 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 25-26, 29 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2088-9100 โทรสาร 0-2088-9399

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน