

มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดทะเบียน มุมมองบวกเล็กน้อย

In the news:

กรม. อนุมัติมาตรการลดภาระให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยลดค่าธรรมเนียมการโอน จากเดิม 2% เหลือ 0.01% และลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จากเดิม 1% เหลือ 0.01% เฉพาะการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย และการจดทะเบียนการโอน และการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน โดยมีระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลบังคับใช้ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลา 1-2 เดือน และสิ้นสุดวันที่ 24 ธ.ค. 2020

นอกจากนี้ กรม.เห็นชอบมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ภายใต้วงเงิน 5 หมื่นล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2.5% ในช่วง 3 ปีแรก แก่ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาซื้อขายไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย ตั้งแต่วันที่ 24 ต.ค. 2019 ถึง 24 ธ.ค. 2020

มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เป็นบวกเล็กน้อย ถูกจำกัดจากหลายปัจจัย

เรามีมุมมองบวกเล็กน้อยต่อประเด็นดังกล่าว โดยการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนจะเป็นบวกทั้งผู้ประกอบการด้านค่าใช้จ่าย (SG&A) และภาระที่ลดลงของผู้ซื้อ ส่วนการลดค่าจดทะเบียนเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อ เรามองว่ามาตรการจะเป็นปัจจัยเร่งการตัดสินใจของผู้ซื้อ ช่วยระบายสต็อก และกระตุ้นการส่งมอบ Backlog ณ สิ้น 2Q19 ของกลุ่มฯ ที่มีอยู่ราว 1.7 แสนล้านบาท ซึ่งทยอยรับรู้ใน 2H19 ที่ 7.3 แสนล้านบาท และที่เหลือในปี 2020 ทำให้ผู้ที่ได้รับประโยชน์หลักเป็นผู้ประกอบการที่มี Backlog สูง และมีสต็อกพร้อมโอนในราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทในสัดส่วนที่สูง อาทิ LPN, PSH, SPALI, QH ทั้งนี้ มีจำนวนหน่วยเหลือขายของที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ณ สิ้น 2Q19 เป็นสัดส่วนที่สูงสุดในตลาด หรือคิดเป็น 54% ของตลาดรวม มาจากคอนโดและทาวน์เฮ้าส์เป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม เราประเมินว่ามาตรการครั้งนี้ให้ผลบวกน้อยกว่าปี 2008 และ 2015 ที่หนุนยอดโอน +10% Y-Y และ +30% Y-Y ตามลำดับ ซึ่งไม่มีการกำหนดราคาบ้าน รวมถึงยังถูกจำกัดจากเกณฑ์ LTV ใหม่ และสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ โดยกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มีอัตราการปฏิเสธสูง และอ่อนไหวต่อเศรษฐกิจที่ชะลอตัว นอกจากนี้ ปัจจุบันผู้ประกอบการส่วนใหญ่ทำการตลาดโดยฟรีค่าธรรมเนียมต่างๆ อยู่แล้ว เราจึงมองว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ซื้อขายใหม่ได้ไม่มากนัก แต่จะส่งผลบวกต่อผู้ซื้อที่อยู่ระหว่างรอโอนมากกว่า ขณะที่แม้ระยะเวลาของมาตรการยาวกว่าที่ตลาดคาดไว้ก่อนหน้านี้ 6 เดือน แต่วันที่เริ่มมีผลบังคับใช้เป็นประเด็นที่ต้องติดตาม หากเริ่มวันที่ 1 ม.ค. 2020 อาจส่งผลให้ยอดโอนใน 4Q19 ไม่เป็นไปตามแผน เนื่องจากลูกค้าบางส่วนอาจชะลอการโอนจาก 4Q19 ไปเป็นปีหน้า เพื่อรอรับประโยชน์จากมาตรการ

คณานุกรณการลงทุน “Neutral” แนะนำ Selective Buy เลือก LH และ ORI

เราคณานุกรณกลุ่มฯ Neutral และมีมุมมองเดิมต่อภาพการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในลักษณะ U Shape โดยคาด 3Q19 ฟื้นตัว Q-Q และเด่นสุดใน 4Q19 อย่างไรก็ตาม เรามองเห็นความเสี่ยงต่อการปรับลดเป้าหมายขายในปี 2019 หลังประเมินยอดขาย 3Q19 ของกลุ่มฯ อยู่ที่ 5.4 หมื่นล้านบาท (ทรงตัว Q-Q, -39% Y-Y) และ 9M19 คิดเป็น 65% ของเป้าหมายปีที่ 2.5 แสนล้านบาท (-9% Y-Y) ทำให้มีโอกาสพลาดเป้า และตลาดมีแนวโน้มปรับประมาณการกำไรลง เบื้องต้น คาดประมาณการกลุ่มฯ ของเรามี Downside ราว 10% เชิงกลยุทธ์ นักลงทุนอาจรอเข้าลงทุนหลังประกาศงบ 3Q19

เรายังแนะนำ Selective Buy และเลือก LH, ORI เป็น Top Pick 1) LH จากโครงสร้างธุรกิจที่มั่นคง มี Recurring Income ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอสังหาฯ และปันผลสูง 7-8% ต่อปี โดย 4Q19 คาดเป็นไตรมาสที่ดีที่สุดของปี จากการโอนคอนโดใหม่ และมี Upside จากแผนขายโรงแรมเข้า REIT 2) ORI จากความสำเร็จของการเปิดโครงการใหม่ที่โดดเด่นเหนือตลาด 70% หนุนให้ยอดขาย YTD รองรับเป้าหมายทั้งปีสูงสุดในกลุ่มที่ 83% รวมถึง PE ต่ำ 5.5x และปันผลสูงราว 7% ต่อปี

Analyst: Jitra Amornthum
Register No.: 014530
Assistant Analyst:
Thanyatorn Songwutti
E-mail: jitra.a@fnsyrus.com
Tel. 0 2646 9966
www.fnsyrus.com
FB FINANSIA SYRUS SECURITIES
Line @fnsyrus



(Bt)	Rating	Price (Bt)	End-19	Norm Profit Growth (%)	P/E(x)	P/BV(x)	Dividend yield (%)
		22 Oct 19	target	2019E	2020E	2019E	2020E
AP	Buy	6.70	8.20	-11.6	7.1	6.2	5.8
LH	Buy	9.75	13.00	-18.9	5.9	11.6	11.7
LPN	Hold	5.10	6.60	-7.1	9.2	6.1	5.5
ORI	Buy	7.55	10.10	14.4	10.3	5.7	5.2
PSH	Hold	16.30	19.00	-2.3	6.8	6.2	5.8
QH	Buy	2.64	3.20	-12.5	15.4	8.6	7.3
SC	Buy	2.34	3.20	-3.0	6.3	5.8	5.3
SIRI	Hold	1.17	1.40	4.9	13.6	7.9	7.0
SPALI	Buy	17.60	24.00	9.5	5.2	6.0	5.7
Sector				-5.6	7.9	8.1	7.6

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

999/9 อาคารดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18 , 25
G,กต.พระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา อัลมาลิงค์

25 อาคารอัลมาลิงค์ ชั้น 9,14,15
ช.ชิดลม ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา อัมรินทร์ ทาวเวอร์

496/502 อาคารอัมรินทร์ ทาวเวอร์
ชั้น 20 ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา เซ็นทรัลปิ่นเกล้า 1

7/129-221 อาคารเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
ทาวเวอร์ ชั้นที่ 16 ห้อง 2160/1
ถ.บรมราชชนนี แขวง อรุณอมรินทร์
เขต บางกอกน้อย จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา บางกระบือ

3105 อาคารเอ็นมาร์ค ชั้น 3
ห้องเลขที่ A3R02 ถ.ลาดพร้าว
แขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ
จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา บางนา

589 หมู่ 12 อาคารชุดทาวเวอร์ 1
ออฟฟิศ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 589/105
(เดิม 1093/105)
ถ.บางนา-ตราด(กม.3) แขวงบางนา
เขตบางนา จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา ลิ้นธร 1

130-132 อาคารลิ้นธร ทาวเวอร์ 1
ชั้น 2 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา เคียนหวน (ลิ้นธร 2)

140/1 อาคารเคียนหวน 2 ชั้น 18
ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา ลาดพร้าว

555 อาคารสา ทาวเวอร์ 2
ยุนิต 1106 ชั้น 11 ถ.พหลโยธิน
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา ประชาชื่น

105/1 อาคารบี ชั้น 4
ถ.เทศบาลสงเคราะห์ แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา รัชสิด

1/832 ชั้น 2, 2.5, 3 หมู่ 17
ด.สุตต อ.ลำลูกกา
จ.ปทุมธานี

สาขา อัมคูลราฮิม

990 อาคารอัมคูลราฮิมเพลส ชั้น 12
ห้อง 1210 ถ.พระราม 4 แขวงสีลม
เขตบางรัก จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา รัตนธิเบศร์

576 ถ.รัตนธิเบศร์
ด.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี
จ.นนทบุรี

สาขา แจ้งวัฒนะ

99, 99/9
เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
ห้อง 2203, ชั้น 22
หมู่ 2 ถ.แจ้งวัฒนะ, บางตลาด
ปากเกร็ด, จ.นนทบุรี

สาขา ขอนแก่น 1

311/16 ชั้น 2 ถ.กลางเมือง
ด.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น
จ.ขอนแก่น

สาขา ขอนแก่น 3

311/1
ถ.กลางเมือง (ฝั่งริมฝั่ง)
ด. ในเมือง
อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น

สาขา อุดรธานี

197/29, 213/3
ถ.อุดรชัย ๓. หนองแขง
อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี

สาขา เชียงใหม่ 1

308
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถ.ช้างคลาน ด.ช้างคลาน
อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่

สาขา เชียงใหม่ 2

310
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถ.ช้างคลาน ด.ช้างคลาน
อ.เมือง จ.เชียงใหม่

สาขา เชียงใหม่ 3

อาคารมะลิเพลส 32/4 หมู่ที่ 2 ชั้น 1
ห้อง B1-1, B1-2
ด.แม่เหียะ อ.เมืองเชียงใหม่
เชียงใหม่

สาขา เชียงราย

353/15 หมู่ 4 ด.ริมกก
อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย

สาขา แม่สาย

119 หมู่ 10 ด.แม่สาย
อ.แม่สาย จ.เชียงราย

สาขา นครราชสีมา

1242/2 ห้อง A3 ชั้น 7
สำนักงานเดอะมอลล์ นครราชสีมา
ถ.มิตรภาพ ด.ในเมือง
อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา

สาขา สมุทรสาคร

813/30 ถ.นรสิงห์
ด.มหาชัย อ.เมืองสมุทรสาคร
จ.สมุทรสาคร

สาขา ออนไลน์ภูเก็ต

22/18
ถ.หลวงพ่อดำคลอง
ด.ตลาดใหญ่ อ.เมืองภูเก็ต
จ.ภูเก็ต

สาขา หาดใหญ่

106 ชั้นลอย ถ.ประชาธิปไตย
ด.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา

สาขา ตรัง

59/28 ถ.ห้วยยอด ด.ทับเที่ยง
อ.เมืองตรัง จ.ตรัง

สาขา สุราษฎร์ธานี

173/83-84 หมู่ 1 ถ.วัดโพธิ์-บางใหญ่
ด.มะขามเตี้ย อ.เมืองสุราษฎร์ธานี
จ.สุราษฎร์ธานี

สาขา ปัตตานี

300/69-70 หมู่ 4 ด.รูสะมิแล
อ.เมือง จ.ปัตตานี

คำนิยามของคำแนะนำการลงทุน

BUY	"ซื้อ" เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 10%
HOLD	"ถือ" เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 0% - 10%
SELL	"ขาย" เนื่องจากราคาปัจจุบัน สูงกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
TRADING BUY	"ซื้อเก็งกำไรระยะสั้น" เนื่องจากมีประเด็นที่มีผลบวกต่อราคาหุ้นในระยะสั้น แม้ว่าราคาปัจจุบันจะสูงกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
OVERWEIGHT	"ลงทุนมากกว่าตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ สูงกว่า ตลาด
NEUTRAL	"ลงทุนเท่ากับตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ เท่ากับ ตลาด
UNDERWEIGHT	"ลงทุนน้อยกว่าตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ ต่ำกว่า ตลาด

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

DISCLAIMER: รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) "บริษัท" ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูล ที่เชื่อว่าหรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ และ/หรือมีความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏอยู่ใน รายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชักชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือ ขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามข้อมูลที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน

บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ดัดแปลง ทำซ้ำ นำ ออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควร ศึกษาข้อมูลและพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) อาจเป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (Market Maker) และผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ (Derivative Warrants) บนหลักทรัพย์ AAV, ADVANC, AEONTS, AMATA, ANAN, AOT, AP, BANPU, BBL, BCH, BCP, BCPG, BDMS, BEAUTY, BEC, BEM, BGRIM, BH, BJC, BLAND, BPP, BTS, CBG, CENTEL, CHG, CK, CKP, COM7, CPALL, CPF, CPN, DELTA, DTAC, EA, EGCO, EPG, ERW, ESSO, GFPT, GLOBAL, GPSC, GULF, GUNKUL, HANA, HMPRO, INTUCH, IRPC, IVL, JAS, JMT, KBANK, KCE, KKP, KTB, KTC, LH, MAJOR, MBK, MEGA, MINT, MTC, ORI, OSP, PLANB, PRM, PSH, PSL, PTG, PTT, PTTEP, PTTGC, QH, RATCH, ROBINS, RS, SAWAD, SCB, SCC, SGP, SIRI, SPALI, SPRC, STA, STEC, SUPER, TASCO, TCAP, THAI, THANI, TISCO, TKN, TMB, TOA, TOP, TPIPP, TRUE, TTW, TU, TVO, WHA และ SET50 Future โดยบริษัทฯ อาจจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์อ้างอิงดังกล่าว ดังนั้น นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดใน หนังสือชี้ชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

Thai Institute of Directors Association (IOD) - Corporate Governance Report Rating 2018

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
100-90		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
<50	no logo given	n/a

สัญลักษณ์ **N/R** หมายถึง “ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR”

IOD (IOD Disclaimer)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“บริษัทจดทะเบียน”) เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (THAI CAC)

- ข้อมูล CG Score ประจำปี 2561 จาก สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ข้อมูลบริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561) มี 2 กลุ่ม คือ
 - ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC (Declared)
 - ได้รับการรับรอง CAC (Certified)