

ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปีนี้ลง 90% มองเป็นกลางต่ออสังหาฯ

In the news:

วันที่ 2 มิ.ย.ที่ผ่านมา ครม.มีมติเห็นชอบออกพ.ร.ฎ.ลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลง 90% เฉพาะปีภาษี 2020 ให้แก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม, ใช้เป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงใช้ประโยชน์อื่น และรกร้างว่างเปล่า โดยขยายเวลาชำระภาษีจากเดือนเม.ย.ไปเป็นเดือนส.ค. 2020 เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19



Source: Fiscal Policy Office

ลดภาษีที่ดินและอสังหา 90% ไม่ส่งผลบวกอย่างมีนัยต่อทั้งผู้ประกอบการ และผู้ซื้อ

เรามิได้มองเป็นกลางจากประเด็นดังกล่าวต่อกลุ่มอสังหาฯ สรุปสาระสำคัญดังนี้

1. ผู้ประกอบการอสังหาฯ: เนื่องจากวันที่ 20 ม.ค.ที่ผ่านมา ได้มีประกาศใช้พ.ร.ก.ปรับลดภาษีลง 90% สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาไม่เกิน 3 ปี และสต็อกเหลือขายในปี 2020-2021 อยู่แล้ว ขณะที่แม่เป็นผลดีในส่วนของที่ดินว่างเปล่าซึ่งมีอัตราภาษีสูง 0.3% และเพิ่มขึ้น 0.3% ในทุกๆ ปี อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการมักไม่ถือที่ดินไว้นานเพื่อพัฒนาโครงการ โดยจากที่เราเก็บรวบรวมข้อมูลของ 9 บริษัทอสังหาฯที่เราดูแล พบว่าสัดส่วนผู้ประกอบการมากกว่าครึ่งมีที่ดินรอพัฒนา ณ สิ้น 1Q20 ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท นอกจากนี้ ปรับลดบอช้อที่ดินลง หรือบางรายเลื่อนการซื้อไปเป็นปีหน้า เพื่อเน้นรักษาสภาพคล่อง และยังมีเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการใหม่ใน 1-2 ปีข้างหน้า

2. ผู้ซื้ออสังหาฯ: แม้มีการลดภาษีเพิ่มเป็น 90% จาก 50% ในพ.ร.ก.ที่ประกาศในเดือนม.ค. อย่างไรก็ตาม เราคาดว่าไม่มากพอที่จะจูงใจต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้ อัตราการเก็บภาษีค่อนข้างต่ำ อาทิ บ้านหลังเล็กไม่เกิน 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษี และบ้านหลังที่ 2 ไม่เกิน 50 ล้านบาท เก็บภาษีอัตราเพียง 0.02% ขณะที่ปัจจัยที่กดดันหลักยังคงมาจากกำลังซื้อที่ชะลอตัว หลังได้รับผลกระทบ COVID-19 รวมถึงเกณฑ์ LTV ใหม่ และการเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

คงนำหนักการลงทุน “Neutral” เลือก Top Pick เป็น AP

ราคาหุ้นกลุ่มฯปรับขึ้นเฉลี่ย 18% ภายใน 1 เดือน สะท้อนแรงเก็งกำไรจากข่าวดังกล่าว และสัญญาณยอดขายในเดือนพ.ค.ที่เริ่มฟื้นตัว โดยเฉพาะแนวราบ ที่กลับมาใกล้เคียงระดับปกติ หลังผ่านช่วงเวลาเลวร้ายที่สุดในช่วงเดือนเม.ย. อย่างไรก็ตามราคาปัจจุบันมี Upside ไม่มากนัก หรือเต็มมูลค่า รวมถึงผลประกอบการกลุ่มฯ 2Q20 คาดอ่อนแอทั้ง Q-Q และ Y-Y เป็นระดับต่ำสุดของปี จากการประกาศเคอร์ฟิวในต้นเดือนเม.ย. แม้ประเมินว่า 2H20 จะฟื้นตัว จากแผนโอนกรรมสิทธิ์คอนโดใหม่ แต่ยังไม่กลับสู่ระดับเดียวกับปี 2019 ทั้งนี้ เราคงน้ำหนักกลุ่มฯ เท่ากับตลาด สะท้อนภาพรวมทั้งปียังท้าทาย จากกำลังซื้อทั้งในและต่างประเทศที่กดดันจาก COVID-19 เลือก Top Pick เป็น AP จากงบ 2Q20 ที่คาดขยายตัวได้ทั้ง Q-Q และ Y-Y สวนทางกับกลุ่มฯ และยังคงต่อเนื่องใน 3Q20 รวมถึงมีจุดเด่นจากความสำเร็จของการขายแนวราบ นอกจากนี้ กำไรทั้งปีคาด -10% Y-Y ชะลอในอัตราที่ต่ำสุดในกลุ่มฯ บน Backlog ที่รองรับแล้ว 76%

Analyst: Thanyatorn Songwutti
Register No.: 101203
E-mail: Thanyatorn.s@fnsyrus.com
Tel. 0 2646 9805
www.fnsyrus.com
FB FINANSIA SYRUS SECURITIES
Telegram Finansia

(Bt)	Rating	Price (Bt)	End-20	Norm Profit	Growth (%)	P/E(x)	P/BV(x)	Dividend yield (%)			
		3 June 20	target	2020E	2021E	2020E	2021E	2020E	2021E		
AP	BUY	5.45	6.20	-10.0	12.9	6.2	5.5	0.6	0.6	6.4	7.3
LH	HOLD	7.65	8.00	-18.2	4.9	18.7	13.9	1.5	1.4	9.2	9.2
LPN	SELL	5.95	3.30	-34.7	-2.7	10.7	11.0	0.7	0.6	6.4	6.4
ORI	BUY	5.20	6.40	-22.8	26.7	5.5	4.3	1.2	1.0	7.7	9.6
PSH	SELL	12.40	9.50	-11.4	5.0	5.7	5.4	0.7	0.7	7.3	8.4
QH	SELL	2.26	2.20	-41.4	33.0	14.5	10.9	0.9	0.9	4.9	6.2
SC	HOLD	2.12	2.30	-22.0	-3.7	5.6	5.8	0.5	0.5	7.1	7.1
SIRI	U.R.	0.81	U.R.	-34.5	7.9	7.7	7.1	0.4	0.3	9.9	11.1
SPALI	HOLD	15.30	15.30	-15.9	16.2	7.2	6.2	0.8	0.8	5.6	6.5
Sector				-20.3	10.4	6.6	6.0	0.8	0.7	7.1	8.0

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

999/9 อาคารดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18, 25
ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-658-9000, 02-658-9500

สำนักงานเอ็ม บี เค ทาวเวอร์

ชั้น 15 อาคารเอ็ม บี เค ทาวเวอร์
เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-680-0700, 02-680-0777

สำนักงานอัลมาลิ่งค์

25 อาคารอัลมาลิ่งค์ ชั้น 9,14,15
ซ.ชิดลม ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-646-9600, 02-646-9999

สำนักงานอัมรินทร์ ทาวเวอร์

496/502 อาคารอัมรินทร์ ทาวเวอร์
ชั้น 20 ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-660-5000, 02-264-6000

สาขา เซ็นทรัลพลาซ่า 1

7/129-221 อาคารเซ็นทรัล พลาซ่า
ทาวเวอร์ ชั้นที่ 16 ห้อง 2160/1
ถ.บรมราชชนนี แขวง อรุณอมรินทร์
เขต บางกอกน้อย จ.กรุงเทพมหานคร
02-878-5999

สาขา บางกระบือ

3105 อาคารเอ็มมาร์ค ชั้น 3
ห้องเลขที่ A3R02 ถ.ลาดพร้าว
แขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ
จ.กรุงเทพมหานคร
02-378-4545

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
02-740-7100

สาขา ลินธอร์ 1

130-132 อาคารลินธอร์ ทาวเวอร์ 1
ชั้น 2 ถ.วิทูรย์ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-690-4100

สาขา เคียนหงวน (ลินธอร์ 2)

140/1 อาคารเคียนหงวน 2 ชั้น 18
ถ.วิทูรย์ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
02-254-1717

สาขา แจ่งวัฒนะ

99, 99/9
เซ็นทรัลแจ่งวัฒนะ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
ยูนิตเลขที่ 1904 ชั้น 19
หมู่ 2 ถ.แจ่งวัฒนะ, บางตลาด
ปากเกร็ด, จ.นนทบุรี
02-005-4193

สาขา ประชาชื่น

105/1 อาคารบี ชั้น 4
ถ.เทศบาลสงเคราะห์ แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร จ.กรุงเทพมหานคร
02-580-9130

สาขา รังสิต

1/832 ชั้น 2, 2.5, 3 หมู่ 17
ซอยพหลโยธิน 60 ถนนพหลโยธิน
ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี
02-993-8180

สาขา รัตนาธิเบศร์

576 ถ.รัตนาธิเบศร์
ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี
จ.นนทบุรี
02-831-8300

สาขา ขอนแก่น 1

311/16 ชั้น 2 ถ.กลางเมือง
ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น
จ.ขอนแก่น
043-224-504

สาขา ขอนแก่น 3

311/1
ถ.กลางเมือง (ฝั่งริมฝั่ง)
ต. ในเมือง
อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น
043-058-925

สาขา อุดรธานี

197/29, 213/3
ถ.อุดรธานี ต.หมากแข้ง
อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี
042-245-589

สาขา เชียงใหม่ 2

310
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถ.ช้างคลาน ต.ช้างคลาน
อ.เมือง จ.เชียงใหม่
053-235-889, 053-204-909

สาขา เชียงใหม่ 3

อาคารมะลิเพลส 32/4 หมู่ที่ 2 ชั้น 1
ห้อง B1-1, B1-2
ต.แม่เหียะ อ.เมืองเชียงใหม่
จ.เชียงใหม่
053-805-388

สาขา เชียงราย

353/15 หมู่ 4 ต.ริมกก
อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย
053-750-120

สาขา แม่สาย

119 หมู่ 10 ต.แม่สาย
อ.แม่สาย จ.เชียงราย
053-640-599

สาขา นครราชสีมา

198/1 ตรอกสมอราย
ต.ในเมือง
อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา
044-288-700, 044-014-322,
044-014-323

สาขา ออนไลน์ภูเก็ต

22/18
ถ.หลวงพ่อดำคลอง
ต.ตลาดใหญ่ อ.เมืองภูเก็ต
จ.ภูเก็ต
076-210-499

สาขา หาดใหญ่

106 ชั้นลอย อ.ประชาธิปไตย
ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา
074-243-777

สาขา ดรง

59/28 ถ.ห้วยยอด ต.ทับเที่ยง
อ.เมืองดรง จ.ดรง
075-211-219

สาขา สุราษฎร์ธานี

173/83-84 หมู่ 1 ถ.วัดโพธิ์-บางใหญ่
ต.มะขามเตี้ย อ.เมืองสุราษฎร์ธานี
จ.สุราษฎร์ธานี
077-222-595

สาขา ปัตตานี

300/69-70 หมู่ 4 ต.รูสะมิแล
อ.เมือง จ.ปัตตานี
073-350-140-4

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 ที่เชื่อหรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ และ/หรือมีความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ใน รายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้ชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือ ขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามข้อมูลที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน

บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้อื่นนำข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ 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 2019

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)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้นี้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“บริษัทจดทะเบียน”) เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (THAI CAC)

- ข้อมูล CG Score ประจำปี 2562 จาก สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ข้อมูลบริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561) มี 2 กลุ่ม คือ
 - ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
 - ได้รับการรับรอง CAC