

NEWS & VIEWS

PROP (Underweight)

- จากหนังสือพิมพ์ข่าวหุ้นรายงานว่า กระทรวงการคลังเตรียมเสนอต่อที่ประชุม ครม.วันนี้ เรื่องพิจารณาลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ จาก 2% เหลือ 1% ของราคาประเมินหรือราคาขาย และลดค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์ จากเดิม 1% เหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งเดิมจะหมดอายุในวันที่ 31 ธ.ค. 66 โดยจะขยายระยะเวลาออกไปอีก 1 ปี เป็นวันที่ 31 ธ.ค. 67 เพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภาคอสังหาริมทรัพย์ พร้อมต้องการให้ ธปท.ผ่อนปรนเกณฑ์ LTV โดยผู้ซื้อสามารถกู้ได้ 100% ไม่ว่าจะซื้อบ้านหลังแรก หรือหลังที่ 2 ขึ้นไป และล้งขยายเพดานสิทธิซื้อที่อยู่อาศัยจากราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เป็นไม่เกินราคา 5 ล้านบาทแทน

ความเห็น (กวิ#5144, นรภัทร#5137)

- เรามีมุมมองเป็นกลางต่อมาตรการดังกล่าว เนื่องจากมาตรการดังกล่าวมีผลบังคับใช้เฉพาะที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ลบ. ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อค่อนข้างตึงตัวจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด หนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง แนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น และเป็นกลุ่มที่ธนาคารยังมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่ออยู่ ทั้งนี้ เรายังมองว่ามาตรการผ่อนคลายน LTV จะส่งผลบวกแก่กลุ่มผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยมากกว่า เพราะสามารถกระตุ้นกำลังซื้อของผู้ซื้อได้ทุกระดับราคา รวมไปถึงยังกระตุ้นกำลังซื้อในกลุ่มผู้ต้องการซื้อบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไปได้อีกด้วย อย่างไรก็ตามหากกระทรวงเสนอขยายเพดานสิทธิซื้อบ้านจากราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทเป็นไม่เกิน 5 ล้านบาทแทน จะช่วยกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นมากกว่า เพราะส่วนแบ่งตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท คิดเป็นเพียง 30% ของตลาดที่อาศัยทั้งหมด ขณะส่วนแบ่งตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท สูงถึง 50-60% ซึ่งน่าจะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น โดยเราเลือก AP (BUY, TP = 16.30 บ.) เป็น Top pick เนื่องจากเป็นผู้นำของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบกลุ่มกลาง-บน หรือที่อยู่อาศัยราคา 5 ลบ.ขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อค่อนข้างดี ประกอบกับแนวโน้มกำไรที่เติบโตแข็งแกร่ง และ Div. yield ระดับที่น่าสนใจราว 6%