

Thailand Daily

Top Bulletin

- กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (SPALI TB)

Disclaimer:

เอกสาร/รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี จำกัด (มหาชน) มิอาจรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ บทความดังกล่าวเป็นเพียงแนวคิดของผู้จัดทำเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในเอกสาร/รายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ดังนั้นนักลงทุนโปรดใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาการลงทุน

Bulletin

STOCK/SECTOR	NEWS	COMMENT	RATING
<p>กลุ่มอสังหาริมทรัพย์</p> <p>บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (SPALI TB)</p>	<p>นายอิสระ บุญยัง ประธานคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบ และก่อสร้าง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า จากการหารือกับ นายพิชัย ชุณหวชิร รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เพื่อขอให้พิจารณามาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ภาครัฐปรับโครงสร้างดอกเบี้ยที่ค้างชำระไม่พินตัว โดยนายพิชัยรับทราบถึงปัญหาและรับไว้พิจารณาทั้ง 4 ข้อเสนอ ได้แก่ ลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองเหลือ 0.01% สำหรับซื้อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท ทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองถึงวันที่ 31 ธ.ค. 68, มาตรการวงเงินสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ผ่านธนาคารของรัฐ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ, ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 68 ในอัตรา 50% และลดขนาดที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมให้สอดคล้องภาวะเศรษฐกิจและขนาดของครอบครัว แต่ไม่ได้อธิบายใช้เวลาพิจารณาเท่าไร</p> <p>นอกจากนี้ นายพิชัยยังรับปากจะหารือกับธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เพื่อผ่อนคลายมาตรการ LTV กระตุ้นผู้มีกำลังซื้อให้สามารถซื้อบ้านหลังที่ 2 และหลังที่ 3 ได้ เนื่องจากปัจจุบันไม่มีการซื้อเชิงกำไรแล้ว รวมถึงยังระบุว่า ภาครัฐกำลังเร่งผลักดัน พ.ร.บ.ทรัพย์อิงสิทธิ ให้สามารถเช่าได้มากกว่า 30 ปี เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อต่างชาติ เนื่องจากปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งกำลังซื้อต่างชาติที่มากซื้อบ้านหรู จึงทำให้ตลาดโดยรวมแย่มากกว่านี้ ทั้งนี้ หากภาครัฐไม่มีมาตรการออกมาระงับ คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 คงจะเหนือกว่าปีที่ผ่านมาอย่างแน่นอน</p> <p>นายประเสริฐ แต่ดลยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวเพิ่มเติมว่า สำหรับ 4 มาตรการ รวมถึงมาตรการ LTV เป็นมาตรการที่จะมาพยุงตลาดอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะได้ข้อสรุปประมาณ 1 เดือนนับจากนี้ เนื่องจากต้องประสานกับกระทรวงมหาดไทยด้วย ทั้งนี้ หากรัฐมีมาตรการกระตุ้นออกมา คาดหวังว่าปี 68 เป็นปีแห่งการฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย อย่างไรก็ตาม ด้วยตลาดมีปัญหาด้านโครงสร้าง จึงนำได้เสนอมาตรการระยะกลางและระยะยาวให้พิจารณาด้วย เช่น การวางโครงสร้างสัญญาเช่าระยะยาวสำหรับคนไทยและชาวต่างชาติไม่เกิน 60 ปี โดยไม่ให้ต่างชาติถือครองที่ดิน การเพิ่มสัดส่วนการถือครองอาคารชุดของชาวต่างชาติจาก 49% เป็น 75% โดยจำกัดพื้นที่ พร้อมการจัดระเบียบการอยู่อาศัยของชาวต่างชาติในฐานะผู้อยู่อาศัย การเก็บภาษีจากการถือครองและสัญญาเช่าระยะยาวของชาวต่างชาติ เพื่อจัดตั้งกองทุนสนับสนุนการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เป็นต้น (ที่มา: มติชน)</p>	<p>มาตรการระยะสั้นทั้ง 4 ข้อที่ภาคเอกชนนำเสนอให้รัฐบาลพิจารณานั้นส่วนใหญ่เป็นมาตรการที่เคยถูกใช้มาก่อนและนำกลับมาใช้ใหม่ ซึ่งเราคาดการณ์ว่า การพลิกฟื้นภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันด้วยมาตรการเหล่านี้จะยังไม่สามารถสร้างผลกระทบเชิงบวกได้อย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองวงเงินสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยต่ำจากภาครัฐซึ่งได้ถูกใช้มาหลายรอบ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย และการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงเหลือ 50% เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในฝั่งผู้ประกอบการ ด้วยสถานการณ์ปัจจุบันที่ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงตัวเลขยอด Presales ลดลงอย่างต่อเนื่องซึ่งพิสูจน์ได้จากยอด Presales ที่เกิดขึ้นจริงใน 4Q67 และทั้งปี 67 (รายได้ส่วนใหญ่ส่วนใหญ่แสดงตัวเลขลดลงมากกว่า 7%YoY) มาตรการระยะสั้นคงส่งผลบวกได้เพียงการบรรเทาสถานการณ์ได้เล็กน้อย และ ไม่มีศักยภาพสูงพอที่จะผลักดันอัตราเติบโตในปี 68 ได้ แม้ว่าภาคเอกชนจะพยายามผลักดันให้เกิดการนำมาตรการลดหย่อนเงื่อนไข LTV กลับมาใช้ใหม่ก็ตาม</p> <p>ข้อเสนอในการสร้างกลุ่มอุปสงค์ใหม่จากต่างชาติเป็นการเพิ่มโควตาการถือครองยูนิตคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่กำหนดไว้ว่าจะแสดงผลบวกได้อย่างจำกัดเช่นกัน โดยที่ปัจจุบันโควตาของต่างชาติโดยเฉลี่ยในการถือครองยูนิตคอนโดมิเนียมไม่เต็มโควตาที่ 49% อยู่แล้ว แม้ว่าเงินยังครองอันดับ 1 สูงสุดในด้านการโอนยูนิตโครงการคอนโดมิเนียมในช่วง 9M67 แต่มูลค่าการโอนโดยรวมไม่ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่การขายอายุสัญญาเช่าระยะยาวสูงสุดเพื่อให้ต่างชาติสามารถเช่าได้นานขึ้นยังเป็นอีกหนึ่งประเด็นที่จะใช้เวลาในการพิจารณาอีกนาน</p> <p>ดังนั้นภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 68 อาจจะต้องเผชิญภาวะถดถอยต่อเนื่องต่อไป การลดลงอย่างค่อยเป็นค่อยไปของกลุ่มโครงการแนวราบประกอบกับการฟื้นตัวของกลุ่มโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่แรงอาจจะส่งผลให้ตัวเลขการขายโดยรวมในปี 68 ยังคงเผชิญแนวโน้มที่ลดลง</p>	<p>คณานันท์การลงทุน</p> <p>“เท่ากับตลาด” เลือกหุ้น</p> <p>Top pick เป็น Supalai (SPALI TB, BUY, TP: THB23.30)</p>

Disclaimer:

เอกสาร/รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี จำกัด (มหาชน) มิอาจรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ บทความดังกล่าวเป็นเพียงแนวคิดของผู้จัดทำเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุน บริษัทฯขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในเอกสาร/รายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ดังนั้นนักลงทุนโปรดใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาการลงทุน