

# เปิดโหมหุ้นอสังหาฯ/อิต้า SC-SIRI-LPN เด้งเข้าตา

**ทันหุ้น** - เปิดโหมสำรวจ 13 หุ้นอสังหาฯ P/E ต่ำ  
ไม่ถึง 10 เท่า AP-BLAND-GLAND-LALIN-  
LPN-MK-PS-QH-RML-SC-SF-SIRI-SPALI  
แนวโน้มผลงานไตรมาส 2/2559 ดีกว่ากระโดด  
อันส่งผลต่อมาตรการรัฐกระตุ้นยอดโอนพุ่ง ภาครัฐเฝ้า  
ยกให้ AP-SC-LPN-SIRI เด้งเข้าตา โอกาส  
ให้ผลตอบแทนสูง →→→ อ่านหน้า 2

จากการสำรวจหุ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) พบว่ามีหลักทรัพย์ 13 บริษัท มีอัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E Ratio) ต่ำกว่า 10 เท่า และต่ำกว่ากลุ่มที่ 16.16 เท่า ได้แก่ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) หรือ AP ปัจจุบันมี P/E อยู่ที่ 8.24 เท่า, บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ BLAND มี P/E ที่ 9.29 เท่า, บริษัท แกรนต์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ GLAND มี P/E ที่ 9.34 เท่า, บริษัท สลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ LALIN มี P/E ที่ 7.68 เท่า, บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ LPN มีค่า P/E ที่ 7.16 เท่า, บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) หรือ MK มี P/E ที่ 6.18 เท่า, บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือ PS มี P/E ที่ 7.34 เท่า

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) หรือ QH มี P/E ที่ 8.59 เท่า, บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ RML มี P/E ที่ 6367 เท่า, บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ SC มี P/E ที่ 6.25 เท่า, บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ SF มี P/E ที่ 6.99 เท่า, บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) หรือ SIRI มี P/E ที่ 6.77 เท่า และบริษัท ศุภาลักษณ์ จำกัด (มหาชน) หรือ SPALI มี P/E ที่ 7.80 เท่า

● **สะสมหุ้นเด่นเข้าพอร์ต**

นายสมบัติ เอกวรรณพัฒนา ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยหลักทรัพย์ บล.ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) เปิดเผยว่า ยังมีหลักทรัพย์ใดที่สามารถซื้อลงทุนได้ หากจะวัดจากส่วนเพิ่ม (Upside) ของราคาพื้นฐานเทียบกับราคาปิด 3 ลำดับแรกที่สูงที่สุดคือ 1. AP มีอัฟไซต์ 17% 2. SC มีอัฟไซต์ 17% 3. SIRI มีอัฟไซต์ 8% ด้าน P/E ที่ยังถูก ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 8.6 เท่า 3 ลำดับแรกคือ 1. SC 6.9 เท่า 2. AP 7.4 เท่า 3. LPN 7.7 เท่า

ส่วนนักลงทุนที่สนใจเรื่องอัตราผลตอบแทนปันผลสูง จากค่าเฉลี่ยของกลุ่มที่ 5.7% 3 ลำดับ

แรกที่สุดคือ 1. SIRI 6.6% 2. LPN 6.5% 3. PS 6.3% อย่างไรก็ตามหลักทรัพย์ที่ราคาหุ้นปรับขึ้นสูง จนราคาปิดสูงกว่าราคาพื้นฐานแล้วก็คือ QH และ SPALI

● **ภาษีปันอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับประเด็นที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) มีมติเห็นชอบร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามการเสนอของกระทรวงการคลังแล้ว ขณะที่นายกสภามหากรรมกรกิจบ้านจัดสรร เห็นว่าการเก็บภาษีบ้านหลังแรกที่ราคาเกิน 50 ล้านบาท นั้นไม่กระทบคนส่วนใหญ่ เพราะมีเพียงสัดส่วนไม่เกิน 5% ของทั้งระบบ ส่วนบ้านหลังที่ 2 ที่เก็บภาษีตั้งแต่บาทแรก จะมีสัดส่วนประมาณ 10% จะต้องเสียภาษีโดยไม่มีกรยกเว้นใดๆ จะชะลอตัวลง เช่น บ้านพักตากอากาศ หรือ ซื้อมาปล่อยเช่า รวมถึงสกัดการเก็งกำไรชะลอตัวมาก่อนแล้วจากภาวะเศรษฐกิจ

ด้าน SENA คาดที่อยู่อาศัยหลังแรกจะไม่กระทบมาก ส่วนบ้านหลังที่สองกระทบจิตวิทยาในช่วงแรก ระยะยาวเมื่อประกาศใช้จริงก็จะปรับตัวขึ้น ส่วน SPALI มองว่าไม่ควรจัดเก็บภาษีสินทรัพย์ที่เป็นส่วนกลางของโครงการ

ขณะที่นักวิเคราะห์ ประเมินว่า ในข้อเสียก็มีข้อดีอยู่บ้างคือ ที่ดินเปล่าที่ไม่ได้ทำอะไร โดยเฉพาะที่ดินใจกลางเมือง มีโอกาสที่จะถูกขายหรือเปลี่ยนมือออกมาเพราะทิ้งไว้จะเสียภาษีมาก ก็จะเป็นโอกาสใหม่ๆ ของผู้ประกอบการ

สำหรับหลักทรัพย์ที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวขึ้นดีในระยะนี้ เพราะมีการเก็งกำไรผลประกอบการไตรมาส 2/2559 ที่คาดว่าจะออกมาดี จากยอดโอนเมษายน 2559 ที่เร่งตัวขึ้นมาก่อนหมดอายุมาตรการ อีกทั้งยอดขายและยอดโอน พฤษภาคมที่ชะลอตัวลงหลังมาตรการรัฐ ก็กลับมาฟื้นตัวได้ในเวลาต่อมา เมื่อผู้ประกอบการยังใช้กลยุทธ์การตลาดต่างๆ รวมทั้งให้สิทธิประโยชน์เหมือนรัฐ