

MARKET TALK

กลยุทธ์การลงทุน

BY RESEARCH DIVISION

8 ธันวาคม 2564



Fund Flow ไหลกลับเข้าสู่สินทรัพย์เสี่ยง Top Pick เลือก BH, KBANK และ SCC

พัฒนาการของข่าว Omicron จนถึงปัจจุบันรับรู้ได้ถึงผลกระทบของความกังวล ส่งผลทำให้ Fund Flow เริ่มไหลกลับเข้าสู่สินทรัพย์เสี่ยงอีกครั้ง เห็นได้จากการฟื้นตัวของตลาดหุ้นสำคัญในโลกพร้อมๆ กับ Bond Yield ที่ปรับสูงขึ้น อีกมุมหนึ่งที่น่ามองคือค่าเงินบาท ซึ่งพบว่ามีการแข็งค่ากลับขึ้นมาชัดเจน ล่าสุดอยู่ที่บริเวณ 33.6 บาท/USD น่าจะทำให้แรงขายจากต่างชาติเบาลง และอาจกลับมาเป็นแรงซื้อใหม่อีกรอบหนึ่ง ส่วนนักลงทุนสถาบันในประเทศก็กลับมาซื้อสุทธิซึ่งเป็นไปตามคาดหมาย โดยแรงผลักดันน่าจะมาจากเม็ดเงินที่ไหลเข้ามาผ่าน RMF และ SSF ปัจจัยแวดล้อมดังกล่าวทำให้เราประเมินว่าน่าจะเห็นการฟื้นตัวกลับของ SET Index ได้อีกครั้ง

หาก SET Index ยืนเหนือ 1614 จุด จะเป็นสัญญาณบวก พอร์ตจำลอง Cut Loss หุ้น BCH ทำให้มีเงินสด 25 % ให้เข้าซื้อ KBANK และ SCC อย่างละ 10% และ BH 5% Top Pick เลือก BH, KBANK และ SCC

SET INDEX (จุด) **1,609.28**

เปลี่ยนแปลง (จุด) **21.09**

มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท) **74,927.55**

การซื้อขายแยกตามกลุ่มผู้ลงทุน (ลบ.)

นักลงทุนสถาบัน **2,949.01**

บัญชีบริษัทหลักทรัพย์ **13.77**

นักลงทุนต่างประเทศ **165.98**

นักลงทุนในประเทศ **-3,128.75**

การเปลี่ยนแปลงราคาสินทรัพย์ในตลาดการเงินสำคัญของโลก

	Last	%Chg	%MTD	%YTD
America				
NASDAQ	15,686.92	3.03%	0.96%	21.71%
Russel	2,253.79	2.28%	2.50%	14.12%
S&P	4,686.75	2.07%	2.62%	24.78%
DJIA	35,719.43	1.40%	3.58%	16.71%
Europe				
Euro Stoxx 50	4,276.20	3.36%	5.25%	20.37%
CAC 40	7,065.39	2.91%	5.12%	27.27%
DAX	15,813.94	2.82%	4.73%	15.27%
FTSE 100	7,339.90	1.49%	3.97%	13.61%
ASIA				
Hong Kong	23,983.66	2.72%	2.17%	-1.93%
Japan	28,455.60	1.89%	2.28%	3.69%
Malaysia	1,497.97	0.98%	-1.06%	-7.94%
Australia	7,313.90	0.95%	0.80%	-1.03%
Indonesia	6,602.57	0.85%	1.05%	10.43%
Korea	2,991.72	0.62%	5.38%	4.12%
Philippines	7,147.30	0.23%	-0.74%	0.11%
China	3,595.09	0.16%	0.88%	3.51%

ที่มา: ASPS Research

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

เกิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 004132

ภราดร เตียรณปราโมทย์

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 075365

ชูกฤตชาติเชิดศักดิ์

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 087636

วรรณพุกษ์ โทมสวีกยารส

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 110506

ภวัต ภัทรภาพงศ์

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 117985



Flow ไหลกลับสินทรัพย์เสี่ยง หลังความกังวล Omicron ผ่อนคลาย

ทิศทางของ Fund Flow พร้อมไหลกลับเข้าหาสินทรัพย์เสี่ยงอีกรอบหนึ่ง ดังจะเห็นได้จากตลาดหุ้นโลก และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ล้วนปรับขึ้นแทบทั้งสิ้น เช่น ตลาดหุ้นสหรัฐฯ ปรับขึ้นเฉลี่ย 2.2%, ตลาดหุ้นยุโรปปรับขึ้นเฉลี่ย 2.6%, ตลาดหุ้นเอเชียปรับขึ้นเฉลี่ย 1.1.% ขณะที่ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ส่วนใหญ่ปรับขึ้นด้วย เช่น ถ่านหิน +3.8%, น้ำมันดิบ +3%, ค่าระวางเรือ BDI +2% (เป็น Sentiment เชิงบวกต่อหุ้น BANPU-LANNA, PTTEP-PTT, TTA-PSL)

การเปลี่ยนแปลงราคาสินทรัพย์เสี่ยง

	Last	%Chg	%MTD	%YTD		Last	%Chg	%MTD	%YTD
America									
NASDAQ	15,686.92	3.03%	0.96%	1.71%					
Russel	2,253.79	2.28%	2.50%	4.12%					
S&P	4,686.75	2.07%	2.62%	4.78%					
DJIA	35,719.43	1.40%	3.58%	6.71%					
Europe									
Euro Stoxx 50	4,276.20	3.36%	5.25%	20.37%	Newcastle Coal	150.15	3.84%	5.63%	89.46%
CAC 40	7,065.39	2.91%	5.12%	27.27%	WTI	72.05	3.68%	8.87%	48.50%
DAX	15,813.94	2.82%	4.73%	15.27%	Brent	75.28	3.01%	6.67%	45.33%
FTSE 100	7,339.90	1.49%	3.97%	3.61%	BADI	3235	2.02%	7.19%	136.82%
ASIA									
Hong Kong	23,983.66	2.72%	2.17%	1.93%	Sugar	19.48	1.67%	4.75%	36.51%
Japan	28,455.60	1.89%	2.28%	3.69%	Natural Gas	3.708	1.39%	-18.81%	23.35%
Malaysia	1,497.97	0.98%	1.06%	7.94%	กากถั่วเหลือง	349.3	-0.46%	2.40%	-1.91%
Australia	7,313.90	0.95%	0.80%	1.03%	Cotton	111.27	-0.66%	-0.34%	42.43%
Indonesia	6,602.57	0.85%	1.05%	0.43%	ยางแผ่น	194.3	-0.82%	-7.48%	-12.63%
Korea	2,991.72	0.62%	5.38%	4.12%	ถั่วเหลือง	1250.25	-0.89%	2.71%	12.61%
Philippines	7,147.30	0.23%	0.74%	0.11%	ยางแท่ง	170.7	-1.04%	-3.61%	13.57%
China	3,595.09	0.16%	0.88%	3.51%					

ที่มา: Bloomberg

สาเหตุสำคัญที่ช่วยให้ Fund Flow ไหลกลับไปยังสินทรัพย์เสี่ยงคือ

1. ความกังวล COVID-19 สายพันธุ์ Omicron ผ่อนคลาย: แม้ปัจจุบัน พบผู้ติดเชื้อ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron ใน 48 ประเทศทั่วโลก แต่นาย Anthony Fauci ที่ปรึกษาด้านสาธารณสุขของทำเนียบขาวได้ระบุว่า “จนถึงขณะนี้ ยังไม่มีข้อมูลว่า Omicron ทำให้เกิดอาการเจ็บป่วยรุนแรง” สอดคล้องกับองค์การอนามัยโลก (WHO) ที่รายงานว่าผู้ติดเชื้อ Omicron ส่วนใหญ่แทบไม่มีอาการ และปัจจุบันก็ยังไม่มีผู้ป่วยเสียชีวิตจากสายพันธุ์ Omicron



ประเทศที่พบผู้ติดเชื้อ Omicron

พบโควิดสายพันธุ์ใหม่ "Omicron" ทั่วโลก แล้ว 54 ประเทศ/พื้นที่

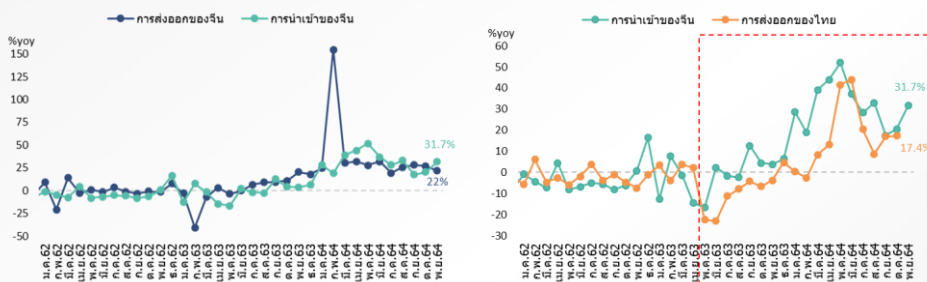
ทวีปแอฟริกา ติดเชื้อในประเทศ จากผู้เดินทางเข้าประเทศ

4 ประเทศ	15 ประเทศ	35 ประเทศ/พื้นที่
1 South Africa	1 Australia	1 Argentina
2 Botswana	2 Belgium	2 Austria
3 Zambia	3 Britain	3 Brazil
4 Zimbabwe	4 Canada	4 Chile
	5 Croatia	5 Czech Republic
	6 Denmark	6 Fiji
	7 France	7 Finland
	8 Germany	8 Ghana
	9 Iceland	9 Greece
	10 India	10 Hong Kong
	11 Israel	11 Ireland
	12 Namibia	12 Italy
	13 Norway	13 Japan
	14 Portugal	14 Latvia
	15 Spain	15 Luxembourg
		16 Malaysia
		17 Maldives
		18 Mexico
		19 Nepal
		20 Netherlands
		21 Nigeria
		22 Norway
		23 Réunion
		24 Romania
		25 Russia
		26 Saudi Arabia
		27 Senegal
		28 Singapore
		29 South Korea
		30 Sri Lanka
		31 Sweden
		32 Switzerland
		33 Thailand
		34 Tunisia
		35 United Arab Emirates

ที่มา: ศบค.

- ภาพของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังชัดเจน: สะท้อนจากการค้าระหว่างประเทศของจีนเดือน พ.ย. 2564 ที่พบว่าทั้งการส่งออกและนำเข้าล้วนขยายตัวดีกว่าคาด กล่าวคือ การส่งออกขยายตัว 22%yoy (ตลาดคาดขยายตัว 19%), การนำเข้าขยายตัว 31.7%yoy (ตลาดคาดจะขยายตัว 19.8%) โดยการค้าระหว่างประเทศของจีนที่ยังขยายตัวดีกว่าคาด เป็นการตอกย้ำมุมมองที่ว่าเศรษฐกิจโลกแนวโน้มฟื้นตัวต่อ ซึ่งทำให้อุตสาหกรรมไทยที่จะได้อานิสงส์ตามไปด้วย และสร้าง Sentiment บวกต่อต่อหุ้นกลุ่มส่งออก เช่น TU, MCS, NER, SMT, KCE, SVI

การส่งออก-นำเข้าของจีน และการส่งออกของไทย



ที่มา: Bloomberg

สาเหตุสำคัญ 2 ส่วนข้างต้น เชื่อว่าจะช่วยให้ Fund Flow ไหลเข้าสินทรัพย์เสี่ยงได้ต่อ และคาดว่าตลาดหุ้นจะมีโอกาสได้ Sentiment บวกจากต่างประเทศตามไปด้วย แต่ในระยะกลาง-ยาว ASPS ประเมินว่ายังมีความเสี่ยงอื่นๆที่ต้องคอยติดตามต่อไป นอกเหนือไปจากความเสี่ยง COVID-19 ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์

MARKET TALK

กลยุทธ์การลงทุน

BY RESEARCH DIVISION

- ความตึงเครียดรัสเซีย-ยูเครน: ความตึงเครียดเริ่มขึ้น หลังรัสเซียเสริมกำลังทหารจำนวนมากตามแนวชายแดนติดกับยูเครน และมีการซ้อมรบบริเวณใกล้ชายแดนมากกว่าปกติ ประเด็นดังกล่าวส่งผลให้นาย Joe Biden ประธานาธิบดีสหรัฐฯ และนาย Vladimir Putin ประธานาธิบดีรัสเซีย เข้าเจรจากันผ่าน VDO Conference ในช่วงต้นสัปดาห์ที่ผ่านมา ซึ่งผลเจรจาเบื้องต้น ทั้งสองฝ่ายเห็นว่าควรมีการเจรจากันเพิ่มเติมต่อไป แต่รายละเอียดอื่นๆยังไม่มีวี่แวงของความคืบหน้าเพิ่มเติม
- ความไม่ลงรอยกันระหว่างสหรัฐฯกับจีน: วานนี้ สหรัฐฯประกาศไม่ส่งตัวแทนจากรัฐบาลเข้าร่วมงานโอลิมปิกฤดูหนาวที่จะจัดขึ้นในวันที่ 4-20 ก.พ. 2565 ณ กรุงปักกิ่ง ประเทศจีน เพื่อตอบโต้กรณีละเมิดสิทธิมนุษยชนในพื้นที่ซินเจียง โดยการประกาศดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากที่ทั้ง 2 ประเทศเจรจากันเมื่อช่วงกลางเดือน พ.ย. 2564 ที่ผ่านมานี้ ซึ่งทำให้ล่าสุดของสหรัฐฯที่มีต่อจีน ส่งผลให้บางประเทศเริ่มพิจารณาไม่ส่งตัวแทนเข้าร่วมงานด้วยเดินทางตาม เช่น ออสเตรเลีย และญี่ปุ่น เป็นต้น

ความตึงเครียดรัสเซีย-ยูเครน



ที่มา: Daily Mail

กระแสการปรามการใช้ Crypto Currency ชำระสินค้าบริการ จากหน่วยงานรัฐ เป็น Sentiment ลบต่อบริษัทจดทะเบียน แต่จำกัด

กระแสการปรามบริษัทจดทะเบียน, ประชาชนในการใช้ Crypto Currency ในการชำระค่าสินค้าและบริการ จากหน่วยงานของรัฐที่ยังมีต่อ (ASPS เคยนำเสนอผลกระทบไปในบทวิเคราะห์ Market talk วันที่ 2 ธ.ค.64) ล่าสุดเมื่อวาน ท่าทีของธนาคารแห่งประเทศไทย ระบุว่า 1. ไม่ได้ห้าม แต่มีความเป็นห่วงและกังวลในการนำ Crypto



Currency มาใช้ในการชำระสินค้าและบริการ เนื่องจากมีเรื่องความผันผวนของราคาสูงมาก(ดั่งตาราง) โดยหลัก ธปท. มุ่งเน้นไปที่ให้น้ำหนักไปที่เหรียญบางประเภท เช่น Blank coin ที่ไม่มีสินทรัพย์หนุนหลัง อาจเกิดความเสี่ยงในเรื่องของการรักษามูลค่าของเงิน เห็นได้จากราคา Crypto Currency มี Market cap ใหญ่ที่สุด 5 เหรียญ ในช่วง 7 วันที่ผ่านมาปรับลง และเทียบจากจุดสูงสุดของปีนี้ถึงปัจจุบัน ปรับลงแรง คาดตะประชุมร่วมและหาแนวทางกับ กสท. เพื่อออกมาตรการดูแลในระยะถัดไป 2. ในเรื่องของการลงทุน Crypto Currency ธปท. ประเมินว่า ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของแต่ละคน

บริษัทจดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจ หรือมีแผนทำธุรกิจเกี่ยวข้องกับ Cryptocurrency

ประเภทการทำธุรกิจ Crypto Currency	บริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจ หรือ ประกาศแผนจะเดินหน้าทำธุรกิจ
1.) บริษัทที่ทำ ICO portal คือ (ผู้ให้บริการToken) ทำหน้าที่คล้ายที่ปรึกษาทางการเงิน ในการตรวจสอบข้อมูลการออก ICO ของบริษัทที่เสนอขายโทเคน(due diligence) และเก็บรักษาทรัพย์สินของผู้ลงทุน ฯลฯ	1.) KBANK(คิวบิคซิติจิทัล แอสเซท) 2.) SCB (โทเคน เอกซ์) 3.) XPG (X Spring Digital) 4.) JTS 5.) CGH (เข้าไปถือหุ้นในบริษัทคริปโตมายด์)
2.) บริษัทที่รับ Crypto currency หรือ tokens เพื่อใช้ชำระสินค้าบริการ	กลุ่มอสังหา 1.) SIRI 2.) ANAN 3.) SC 4.) ORI 5.) ASW 6) MJD กลุ่ม Media 1.) MAJOR 2.RS (POPCOIN) กลุ่มอื่นๆ BCP(inthanin) , BTS , JMART , TIP , MJD
3.) บริษัทที่เข้าไปลงทุนใน Crypto Currency โดยตรง	BROOK
4.) บริษัทที่เข้าไปลงทุนขุด BITCOIN (BITCOIN Mining)	JTS

ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPS

กรม. มีมติคงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีก 2 ปี สำหรับปี 2565-66

ที่ประชุม กรม. วานนี้ (7 ธ.ค. 2564) มีมติเห็นชอบการคงอัตราภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่อไปอีก 2 ปี สำหรับปีภาษี 2565-2566 โดยให้คงอัตราภาษีแบบเดิมเช่นเดียวกับปีภาษี 2563 และ 2564 โดยมีสาระสำคัญได้แก่

1. การประกอบเกษตรกรรม จัดเก็บภาษีในอัตรา 0.01-0.1%
2. ที่อยู่อาศัย จัดเก็บภาษีในอัตรา 0.02-0.1%
3. การใช้ประโยชน์อื่น นอกเหนือจากข้อ 1 และ 2 อัตราภาษีที่จัดเก็บในปัจจุบัน 0.3-0.7%
4. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ จัดเก็บในอัตรา 0.3-0.7%

มีมุมมองเป็นกลางต่อประเด็นดังกล่าว เนื่องจากก่อนหน้านี้ทางภาครัฐมีการออกมาตรการเพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่าย โดยลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 90% ของภาระ



ภาษีที่ต้องเสียทั้งหมด ทั้งในกรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย, ที่ดินที่ใช้ประโยชน์อื่น ๆ รวมถึงที่รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ โดยให้เจ้าของหรือผู้ถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเสียภาษีเพียง 10% เกิดขึ้นมาตั้งแต่ปี 2563 และต่อเนื่องสำหรับรอบปี 2564 ซึ่งจะสิ้นสุดปลายปีนี้ คงต้องติดตามว่าจะมีการขยายเวลาลดการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไปอีกอย่างน้อย 1 ปี สำหรับปี 2565 หรือไม่ แต่อย่างไรก็ตามเชื่อว่าประเด็นดังกล่าว แม้มีการคงภาษีที่ดินเดิม หรือลดการเก็บภาษีในอัตรา 90% เหมือนเดิม คาดไม่ได้ส่งผลอย่างมีนัยฯ สำหรับกลุ่มอสังหาฯ เพื่อขาย โดยผลที่มีต่อภาคอสังหาฯ เพื่อขาย สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้

1. **ผู้ประกอบการอสังหาฯ ที่มีภาระในส่วนของที่ดินว่างเปล่าที่ยังไม่ได้พัฒนา** ซึ่งมีอัตราจัดเก็บภาษีที่ดิน 0.3% (และเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก 3 ปี รวมกันไม่เกิน 3%) กล่าวคือที่ดินเปล่าราคา 1 ล้านบาท มีภาระภาษีปีแรก 3,000 บาท (และหากได้รับลดหย่อน 90% จะทำให้ภาษีลดลงเหลือ 300 บาท) แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันผู้ประกอบการเกือบทุกราย นอกจากไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าจำนวนมาก ส่วนใหญ่ไม่ถือครองที่ดินเป็นเวลานาน รวมถึงบางรายก็มีการนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ออกมาขาย เพื่อลดต้นทุนการถือครองและเพิ่มสภาพคล่องในมือ ทำให้ประเด็นเรื่องภาษีที่ดินจึงไม่มีผลต่อผู้ประกอบการอย่างมีนัยฯ
2. **กลุ่มผู้ซื้อ** เนื่องจากการจัดเก็บภาษีที่ดินสำหรับประเภทที่อยู่อาศัยปกติอยู่ในระดับต่ำอยู่แล้ว เช่น ในส่วนบ้านหลังแรก (กรณีเป็นทั้งเจ้าของบ้านและที่ดิน) จะถูกเก็บเฉพาะบ้านที่มีราคาสูงเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป เริ่มต้นในอัตรา 0.02% (เช่น บ้านราคา 50 ล้านบาท เสียภาษีที่ดิน 1 หมื่นบาท) และ ในส่วนผู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 ต้องเสียภาษีในทุกระดับราคา อัตราภาษีเริ่มต้น 0.02% กล่าวคือ บ้าน/คอนโดฯ ราคา 1 ล้านบาท เสียภาษี 200 บาท (หากการลดจัดเก็บลง 90% เสีย 20 บาท) จึงไม่ได้มีนัยฯ ต่อผู้ซื้อเช่นกัน

โดยสรุปในส่วนของธุรกิจอสังหาฯ เพื่อขาย คาดประเด็นเรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้มีผลต่อการเข้าซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับทั้งบ้านหลังที่ 1 และ 2 โดยเฉพาะคอนโดฯ ซึ่งถูกมองเป็นบ้านหลังที่ 2 ยังมีปัจจัยอื่นที่สำคัญกว่าในการนำมาพิจารณา อาทิเช่น มาตรการ LTV ที่ผ่อนคลายลง, กำลังซื้อของผู้บริโภค รวมถึงการปล่อยสินเชื่อของแบงก์ มีผลสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

MARKET TALK

กลยุทธ์การลงทุน

BY RESEARCH DIVISION



คงแนะนำลงทุนเท่ากับตลาดสำหรับกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย เชื่อว่าการดำเนินงานผ่านพ้นจุดต่ำสุดใน 3Q64 ก่อนฟื้นตัวขึ้นใน 4Q64 หลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายดีขึ้น นำไปสู่การผ่อนคลายมาตรการ Lockdown จนกระทั่งการเปิดเมือง และเปิดประเทศ ย่อมเอื้อต่อภาพรวมในทุกธุรกิจ ตั้งแต่ธุรกิจพัฒนาอสังหาฯ เพื่อขาย สะท้อนจากยอดขายเดือน ต.ค. ของแต่ละบริษัทฟื้นตัวชัดเจนรายเดือน และสู่ระดับปกติเหมือนเฉลี่ย 1H64 ประกอบกับแผนเปิดโครงการใหม่ที่จะมีมากขึ้น โดยเฉพาะแนวราบ ซึ่งบางส่วนสามารถขายและโอนฯ ทันในไตรมาสเดียวกับ กอปรกับการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ที่มีต่อเนื่องตั้งแต่ 3Q-4Q64 นอกจากนี้การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายส่งท้ายของปี รวมถึงโค้งสุดท้ายของมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนฯ และจดจำนองเหลืออย่างละ 0.01% สำหรับมูลค่าที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท ภายในสิ้นปี 2564 (ยังไม่สรุปชัดเจนว่าจะมีการต่ออายุมาตรการหรือไม่) และการปลดล็อกมาตรการ LTV ของแบงก์ชาติ เป็น 100% สำหรับที่อยู่อาศัยทุกกลุ่มตั้งแต่ 20 ต.ค. 2564 ล้วนเป็นแรงกระตุ้นต่อผลประกอบการ 4Q64 มีโอกาสทำจุดสูงสุดของปี

เลือกหุ้นเด่นที่มีพื้นฐานดี, พอร์ตสินค้ามีการกระจายแนวราบและคอนโดฯ, แนวโน้มกำไรปี 2565 เติบโตต่อเนื่อง และปันผลน่าสนใจ ได้แก่ AP (FV@B11.50), SC (FV@B4.30), SPALI (FV@B26.90), LH (FV@B10.10) และ ORI (FV@B13.00)

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกร (บุคคลเป็นเจ้าของ)		บ้านพักอาศัย				พาณิชย์กรรม (อื่นๆ)		ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	
อัตราเพดานภาษี 0.15%		อัตราเพดานภาษี 0.3%				อัตราเพดานภาษี 1.2%		อัตราเพดานภาษี 3%	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	บ้าน (บ้านหลังแรก)(บ้านหลังแรก)	บ้าน+ที่ดิน	บ้านหลังอื่น	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรา (%)
0-75	0.01%	0-10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02%	0-50	0.30%	เพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี	
75-100	0.03%	10-50	0.02%	ยกเว้นภาษี	0.02%	50-200	0.40%	แต่ภาษีรวมไม่เกิน 3%	
100-500	0.05%	50-75	0.03%	0.03%	0.03%	200-1,000	0.50%		
500-1,000	0.07%	75-100	0.05%	0.05%	0.05%	1,000-5,000	0.60%		
1,000 ขึ้นไป	0.10%	100 ขึ้นไป	0.10%	0.10%	0.10%	5,000 ขึ้นไป	0.70%		
* บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้นไม่เกิน 50 ล้านบาท		* กรณีบ้านหลังแรก ที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้นมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท							
		* กรณีบ้านหลังแรก เป็นเจ้าของบ้านบางส่วน และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้นมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท							
การภาษี (บุคคลธรรมดา)		การภาษี		บ้าน+ที่ดิน		การภาษี		การภาษี	
มูลค่า (ล้านบาท)	ภาษี (บาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	(บ้านหลังแรก)	บ้านหลังอื่น ๆ	มูลค่า (บาท)	ภาษี (บาท)	มูลค่า 50 (บาท)	ภาษี (บาท)	มูลค่า (บาท)
50	ไม่เสียภาษี	50	0	10,000	50	150,000	ปีที่ 1 เสียภาษีปีละ	150,000	
100	5,000	100	20,000	30,000	100	350,000	ปีที่ 10 เสียภาษีปีละ	600,000	
200	60,000	200	120,000	130,000	200	2,250,000	ปีที่ 28 เสียภาษีปีละ	1,500,000	

ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPS

