



มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมซื้อขายที่อยู่อาศัย ช่วย หนุนตลาด ท่ามกลางปัจจัยท้าทายที่หลากหลาย

CURRENT ISSUE

ปีที่ 25 ฉบับที่ 3044

วันที่ 22 ตุลาคม 2562

▶ ประเด็นสำคัญ

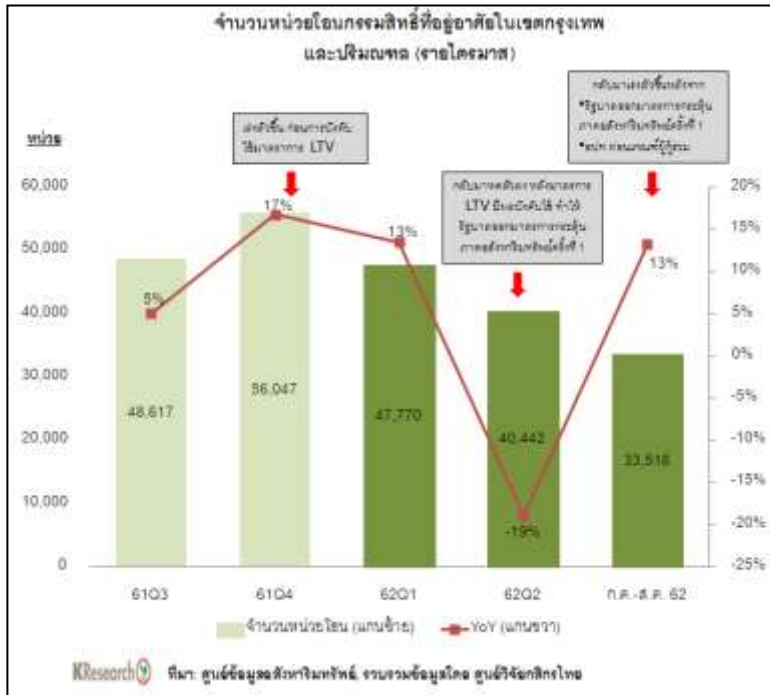
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มเติมเข้ามา น่าจะช่วยสร้างบรรยากาศเชิงบวกให้แก่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย โดยน่าจะสามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของมาตรการที่ผ่านมา จากการครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภคที่กว้างขึ้น
- อย่างไรก็ตาม ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่าผลจากมาตรการดังกล่าวยัง **ไม่ได้เปลี่ยนมุมมองที่ระมัดระวังต่อแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมของปี 2562 และปี 2563** เนื่องจากความท้าทายต่างๆที่ยังคงอยู่ อาทิ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวดี ภาวะเศรษฐกิจที่มีผลต่อความเชื่อมั่น มาตรการ LTV ที่ยังมีผลบังคับใช้รวมไปถึงจำนวนหน่วยค้างขายในตลาดที่ยังคงมีจำนวนสูง
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่ามาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มเติมเข้ามา น่าจะช่วยเพิ่มจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งปี 2562 ทำให้ขยับไปแตะกรอบบนที่เคยได้ประมาณการไว้เมื่อกลางปีที่ 177,000 หน่วยหรือหดตัวลงร้อยละ 10 จากปี 2561

➤ เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังอ่อนตัวจากปัจจัยท้าทายรอบด้านส่งผลให้รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 ที่ผ่านมา คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบให้ออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01% และค่าจดจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% สำหรับการซื้อขายบ้านที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมถึงมาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำวงเงิน 5 หมื่นล้านบาท สำหรับซื้อ (ทั้งมือหนึ่งและมือสอง) และซ่อมแซมที่อยู่อาศัยผ่านธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ

เห็นได้ว่าตั้งแต่ต้นปี 2562 ที่ผ่านมาภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเผชิญกับความท้าทายจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ประกอบกับผลจากมาตรการ LTV ที่เข้ามาควบคุมคุณภาพสินเชื่อในระบบ รวมถึงจำนวนที่อยู่อาศัยค้างขายสะสมที่สูงในหลายระดับราคา ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้มีการจัดแคมเปญกระตุ้นตลาดอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วงต้นปี นอกจากนี้รัฐบาลเองได้ออกมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อาทิ มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำ

ธุรกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย หรือมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก เพื่อช่วยเหลือผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยหลังแรกเป็นของตนเอง รวมถึงกลุ่มผู้มีรายได้น้อย



อย่างไรก็ดี เครื่องชี้ อสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลโดยรวมยังบ่งชี้ถึงภาวะชะลอตัว เช่น ยอดจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่จะลดตัวลง ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 9 เดือนแรกมีการขยายตัวเล็กน้อยจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาสแรกของปี ส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขายสะสมของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลยังคงมีสูงถึง 1.95 แสนหน่วย สภาวะดังกล่าวทำให้รัฐบาลได้ประกาศมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมจากเดิม เพื่อให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแรงขับเคลื่อนได้ต่อเนื่อง

โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มีมุมมองต่อมาตรการเพิ่มเติม ดังนี้

- การขยายเพดานราคาของมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์เป็น 3 ล้านบาท ช่วยขยายฐานครอบครัวกลุ่มผู้บริโภคที่กว้างขึ้น

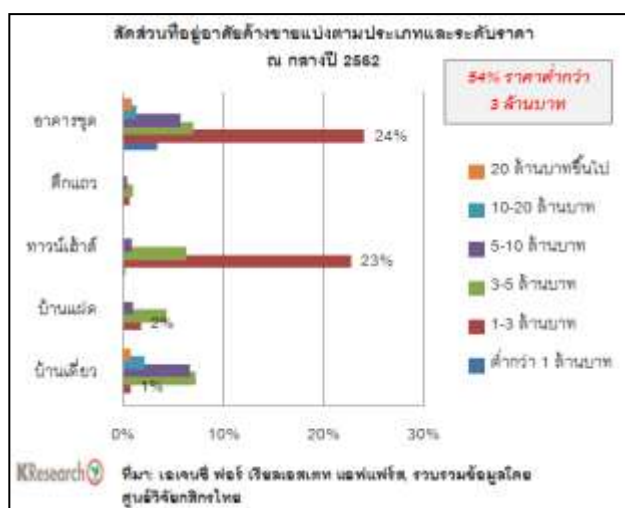
มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2562

มาตรการเดิม	มาตรการเพิ่มเติม (วันที่ 22 ต.ค. 2562)
<ul style="list-style-type: none"> มาตรการทางภาษี สำหรับกลุ่มผู้ซื้อที่เสียภาษี โดยเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก เพื่อเป็นการซื้ออยู่อาศัยจริงในราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท สามารถนำมาเป็นค่าลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามจำนวนจ่ายจริงแต่ไม่เกิน 200,000 บาท ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ประกาศวันที่ 7 พฤษภาคม 2562) มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่อยู่อาศัยให้เหลือ 0.01% จากอัตราปกติที่ 2.0% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์ ให้เหลือ 0.01% จากอัตราปกติที่ 1.0% ของมูลค่า จำนองสำหรับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 (ประกาศวันที่ 7 พฤษภาคม 2562) 	<ul style="list-style-type: none"> มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่อยู่อาศัยให้เหลือ 0.01% จากอัตราปกติที่ 2.0% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์ ให้เหลือ 0.01% จากอัตราปกติที่ 1.0% ของมูลค่า จำนองสำหรับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยที่ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย ทำให้สามารถลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่อยู่อาศัยและค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์รวมกันถึง 2.98% จากราคาที่อยู่อาศัย (คำนวณที่ราคา 3 ล้านบาท) โดยมีผลบังคับใช้ วันที่ประกาศกระทรวงพาณิชย์ - วันที่ 24 ธันวาคม 2563 มาตรการสินเชื่อคอกเบี้ยต่ำวงเงิน 5 หมื่นล้านบาท สำหรับซื้อ(ทั้งมือหนึ่งและมือสอง) และซ่อมแซมที่อยู่อาศัยผ่านธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ โดยมีผลบังคับใช้ วันที่ 22 ตุลาคม 2562 - 24 ธันวาคม 2563

ทั้งนี้ มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่ได้ออกมาใหม่นั้นได้มีการปรับให้เพดานราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นไปเป็น 3 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งพบว่าเป็นระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อและภาวะตลาดที่ผู้ประกอบการมีการทำตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การปรับเพดานดังกล่าวช่วยลดข้อจำกัดของมาตรการที่ผ่านมา และส่งผลให้มีการขยายฐานให้ครอบคลุมไปยังกลุ่มผู้บริโภคที่กว้างขึ้น โดยผู้ที่จะได้รับประโยชน์สูงสุดจากมาตรการฯ ดังกล่าวนี้อาจเป็นกลุ่มผู้ที่มีความพร้อมทางการเงินที่กำลังตัดสินใจจะซื้อที่อยู่อาศัย และกลุ่มที่กำลังจะโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาดังกล่าว

- ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจจะได้รับอานิสงส์จากมาตรการเพิ่มเติมดังกล่าว เนื่องจากเป็นระดับราคาที่มีหน่วยค้ำขายรวมสูงถึงร้อยละ 54



หนึ่งในจุดประสงค์ของมาตรการของรัฐบาลที่ผ่านมานั้นคือการช่วยเหลือและสนับสนุนผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยให้สามารถระบายสินค้าและกระตุ้นยอดขายในภาวะที่ตลาดมีการชะลอตัว อย่างไรก็ตามการจำกัดเพดานราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถใช้สิทธิได้เพียง 1 ล้านบาทนั้น อาจยังไม่สามารถช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถลดจำนวนที่อยู่อาศัยค้ำขายลงได้มากนัก เนื่องจากจำนวนหน่วยค้ำขายที่ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีสัดส่วนที่ประมาณร้อยละ 4 ของ

จำนวนหน่วยค้ำขายทั้งหมดในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยราคา 1-3 ล้านบาท เป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนรวมสูงถึงร้อยละ 50 ดังนั้นการเพิ่มเพดานราคาของมาตรการเพิ่มเติม จะส่งผลให้มาตรการดังกล่าวครอบคลุมหน่วยค้ำขายได้มากขึ้น จากร้อยละ 4 เป็นร้อยละ 54 ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดเหลือขายที่มีความหนาแน่นสูงในระดับราคาดังกล่าว

- แม้มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จะช่วยสร้างบรรยากาศเชิงบวก แต่คาดว่าผลจากมาตรการดังกล่าวยังไม่ได้เปลี่ยนมุมมองที่ระมัดระวังต่อแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมของปี 2562 ต่อเนื่องถึงปี 2563

ถึงแม้ว่ามาตรการดังกล่าวอาจมีส่วนช่วยสร้างบรรยากาศเชิงบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัยในภาวะชะลอตัว แต่ความท้าทายต่างๆที่ยังคงอยู่ อาทิ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวดี ภาวะเศรษฐกิจที่มีผลต่อความเชื่อมั่นมาตรการ LTV ที่ยังมีผลบังคับใช้ รวมไปถึงจำนวนหน่วยค้ำขายในตลาดที่ยังคงมีจำนวนสูง และประเด็นการบริหารต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการ ทำให้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่าผลจากมาตรการดังกล่าวยัง



ไม่ได้เปลี่ยนมุมมองที่ระมัดระวังต่อแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมของปี 2562 นอกจากนี้ยังคาดว่ากิจกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลในช่วงเวลาที่เหลือของปีนี้ไปจนถึงไตรมาสแรกของปี 2563 ของผู้ประกอบการและนักลงทุนน่าจะยังคงเป็นไปอย่างระมัดระวังและรอบคอบ

ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า มาตรการอาจช่วยเพิ่มยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2562 นี้ เพิ่มจาก 121,730 หน่วย (ม.ค. – ส.ค. 2562) ชยับไปแตะกรอบบนที่เคยได้ประมาณการไว้เมื่อกลางปีที่ 177,000 หน่วยหรือหดตัวลงร้อยละ 10 จากปี 2561



Disclaimer

รายงานฉบับนี้จัดทำเพื่อเผยแพร่ทั่วไป โดยจัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่น่าเชื่อถือ แต่บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ หรือความสมบูรณ์เพื่อใช้ในทางการค้าหรือประโยชน์อื่นใด บริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงข้อมูลได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ใช้ข้อมูลต้องใช้ความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลต่างๆ ด้วยวิจารณญาณของตนเองและรับผิดชอบในความเสี่ยงเองทั้งสิ้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบผู้ใช้อุบัติการณ์ใดในความเสี่ยงใดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลในรายงานฉบับนี้จึงไม่ถือว่าเป็นการให้ความเห็นหรือคำแนะนำในการตัดสินใจทางธุรกิจ แต่อย่างใดทั้งสิ้น