



ฉบับส่งสื่อมวลชน

CURRENT ISSUE

ปีที่ 27 ฉบับที่ 3183

วันที่ 27 มกราคม 2564

การต่ออายุมาตรการค่าธรรมเนียมธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย ชาวดีท่ามกลางความท้าทายที่สูงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564

### ▶ ประเด็นสำคัญ

- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และลดค่าธรรมเนียมการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท จะเข้ามาช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและยังช่วยลดภาระต้นทุนการทำการตลาดของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทสูง
- สภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่ยังมีความท้าทายสูง โดยเฉพาะสถานการณ์การแพร่ระบาดครั้งใหม่ของโควิด-19 ทำให้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ปรับคาดการณ์การยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2564 ลงเหลือ 1.82-1.85 แสนหน่วย หรือหดตัวร้อยละ 3.1 ถึง 4.7 (-4.7% ถึง -3.1%) โดยเป็นระดับที่ต่ำกว่าศักยภาพ

เริ่มต้นปี 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยต้องกลับมาเผชิญกับความท้าทายอีกรอบจากการกลับมาระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ ซึ่งในปี 2563 ที่ผ่านมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบอย่างหนักจากโควิด เห็นได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ที่คาดว่าจะหดตัวกว่าร้อยละ 7.4 หรือมีจำนวน 1.91 แสนหน่วย ขณะที่การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงสูงถึงร้อยละ 39 หรือมีจำนวน 7.3 หมื่นหน่วย

อย่างไรก็ดี เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 ที่ผ่านมา คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบให้ต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมซื้อขายที่อยู่อาศัย ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากเดิม 2.0% เป็น 0.01% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ และการลดค่าธรรมเนียมการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยจากเดิม 1.0% เป็น 0.01% ของมูลค่าจดจำนอง โดยเป็นการซื้อจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มีมุมมองต่อการต่ออายุมาตรการ รวมถึงผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ต่อทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ดังนี้

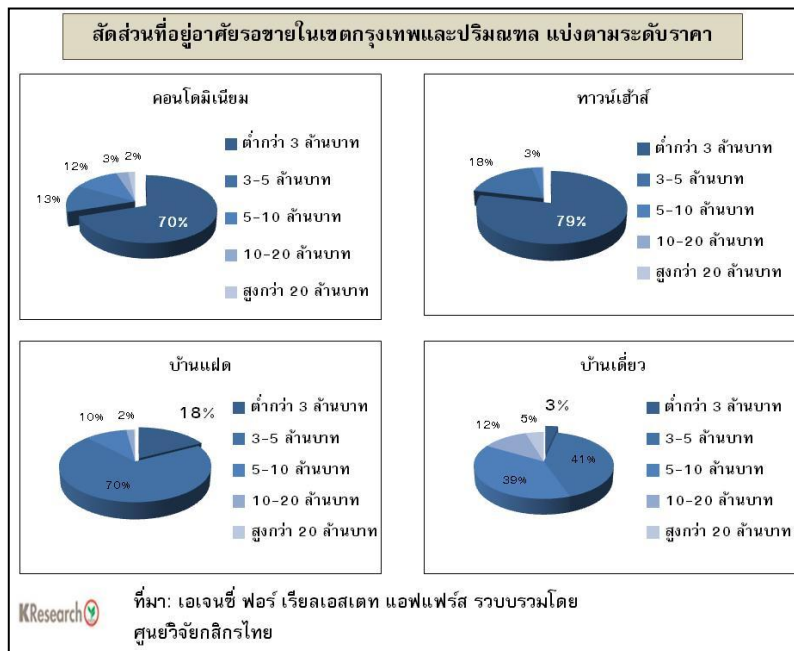
#### Disclaimer

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (“KResearch”) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เราเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือมุ่งใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสี่ยงใดๆที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ

## ● การต่ออายุมาตรการค่าธรรมเนียมธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย...ข่าวดีท่ามกลางความท้าทายรอบด้านในตลาดที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า มาตรการดังกล่าวนับเป็นข่าวดี ท่ามกลางตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังมีปัจจัยเสี่ยงรอบด้าน โดยเฉพาะการระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ และส่งผลกระทบต่อเนืองมายังกำลังซื้อของผู้บริโภค รวมถึงความเชื่อมั่นต่อการมีงานทำที่ลดลง โดยการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้เหลือ 0.01% และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ให้เหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จะเข้ามาช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้บริโภคได้สูงถึง 8.94 หมื่นบาท เมื่อเทียบกับค่าธรรมเนียมปกติ (คิดจากราคาที่อยู่อาศัย 3 ล้านบาท) โดยเฉพาะกลุ่มประชาชนผู้มีรายได้ปานกลางลงไปที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในปี นี้ ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่ม mass market ที่มีความหนาแน่นของผู้บริโภคสูง



ขณะเดียวกัน นโยบายดังกล่าวยังเข้ามาช่วยแบ่งเบาภาระต้นทุนในการทำตลาดของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในการที่จะเร่งระบายที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในตลาดที่ยังอยู่ระดับสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยเหลือขายประเภทคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนเหลือขายรวมกันสูงถึงร้อยละ 57 จากจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมด และแม้ในปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการจะเร่งทำตลาดเพื่อระบายที่อยู่อาศัยรอขาย

อย่างไรก็ดี จำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายในตลาด ณ สิ้นปี 2563 กลับปรับตัวเพิ่มขึ้นซึ่งจากผลสำรวจของ บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท พบว่า ณ สิ้นปี 2563 ที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในเขตกรุงเทพและปริมณฑลมีจำนวนสูงถึง 226,645 หน่วย

### Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือมุ่งใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้เป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงชื่อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ

- แม้มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จะเข้ามาช่วยประคองตลาด แต่ผลกระทบจากการแพร่ระบาดครั้งใหม่ ทำให้ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมีมุมมองที่ระมัดระวังมากยิ่งขึ้น โดยคาดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 ปรับตัวลงเหลือ 1.82-1.85 แสนหน่วย

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล (หน่วย)			
ทั้งนี้ การปรับลดประมาณการการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ และการจ้างงาน			
	2562	2563e	2564f
คาดการณ์ใหม่ (มกราคม 2564) ขยายตัว (%)	2.06 แสนหน่วย -1.5%	1.91 แสนหน่วย (-7.4%)	1.82 - 1.85 แสนหน่วย (-4.7%) - (-3.1%)
คาดการณ์เดิม (ณ พฤศจิกายน 2563) ขยายตัว (%)	2.06 แสนหน่วย -1.5%	1.87 แสนหน่วย (-9.4%)	1.85 - 1.89 แสนหน่วย (-1.1%) - 1.1%*

หมายเหตุ: \*คาดการณ์เดิมของปี 2564 ได้คำนึงถึงผลของการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยแล้ว

KResearch ที่มา: REIC และคาดการณ์เพิ่มเติมโดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ถึงแม้ว่าการขยายระยะเวลามาตรการดังกล่าวจะเข้ามามีส่วนช่วยสร้างบรรยากาศเชิงบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัยในภาวะชะลอตัว แต่ความท้าทายรอบด้านที่ยังคงมีผลต่อเนื่อง ประกอบกับปัจจัยแวดล้อมที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงอย่างสถานการณ์โควิด-19 ทำให้ภาคธุรกิจยังคงต้องระมัดระวังการลงทุนในระยะข้างหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่ยังคงมีความหนาแน่นของหน่วยเหลือขายใน

ระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทสูง อาทิ ล้าลูกกา รังสิตคลอง 1-7 และบางนา-ตราด เป็นต้น เนื่องจากเป็นตลาดที่มีการแข่งขันทางด้านราคากันรุนแรง ประกอบกับกลุ่มลูกค้าในระดับราคาดังกล่าวมีกำลังซื้อที่จำกัดและมีความเปราะบางต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจสูง ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจในการซื้อสินทรัพย์ระยะยาว

ดังนั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย จะเข้ามาช่วยประคองให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยให้ไม่หดตัวลงแรงจากปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม สภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่ยังมีความท้าทายสูง ทำให้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ปรับคาดการณ์ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลลงเหลือ 1.82-1.85 แสนหน่วย หรือหดตัวร้อยละ 3.1 ถึง 4.7 (-4.7% ถึง -3.1%) โดยเป็นระดับที่ต่ำกว่าศักยภาพ (การปรับลดประมาณการการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ และการจ้างงาน โดยในส่วนของการคาดการณ์เดิมได้คำนึงถึงผลของการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยแล้ว)



#### Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำหรือมุ่งใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสี่ยงใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)