



## มาตรการที่อยู่อาศัยช่วยสร้างบรรยากาศเชิงบวกแก่ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงโค้งสุดท้ายของปี 2562

CURRENT ISSUE

ปีที่ 25 ฉบับที่ 3056

วันที่ 27 พฤศจิกายน 2562

### ▶ ประเด็นสำคัญ

- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า โครงการ “บ้านดีมีดาวน” ซึ่งภาครัฐสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวน์ 50,000 บาทต่อราย สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีรายได้ไม่เกิน 100,000 บาทต่อเดือนหรือไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อปี จำนวน 100,000 ราย เป็นอีกหนึ่งปัจจัยบวกท่ามกลางตลาดที่ยังต้องเผชิญกับความท้าทายที่หลากหลาย โดยโครงการฯ นี้ จะช่วยหนุนด้านการตลาดของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยในการที่จะทำแคมเปญกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงโค้งสุดท้ายของปีนี้ และก่อให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนไปยังห่วงโซ่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ รวมถึงช่วยแบ่งเบาภาระรายจ่ายของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ซื้อสามารถนำเงินไปผ่อนชำระที่อยู่อาศัยหรือใช้จ่ายเพื่อการอื่นได้
- โครงการฯ ดังกล่าวที่ออกมาจึงนับว่าเป็นผลด้านบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ดี เนื่องจากโครงการฯ นี้ ผู้ที่จะได้รับเงินสนับสนุนจะต้องผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะต้องขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ภาระหนี้ครัวเรือน ภาวะรายได้และการมีงานทำ รวมถึงคุณสมบัติต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่โครงการฯ กำหนด นอกจากนี้ยังเหลือเวลาไม่นานก็จะจบปี 2562 ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จึงมองว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งปี 2562 น่าจะขยับไปอยู่ที่ประมาณ 177,000 หน่วย หรือหดตัวประมาณ 10.0% จากกิจกรรมที่ชะลอลงในช่วงเวลาส่วนใหญ่ของปีนี้ แต่นับว่าเป็นภาพที่ดีขึ้น
- อย่างไรก็ดี หากเศรษฐกิจไทยมีพัฒนาการที่ดีขึ้นในระยะข้างหน้า ก็อาจจะทำให้ผู้บริโภคกลับมาซื้อที่อยู่อาศัยในระยะถัดไป เนื่องจากมาตรการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะทยอยสิ้นสุดในปี 2563 ซึ่งช่วยกระตุ้นให้ผู้ซื้อต้องเร่งตัดสินใจ

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ที่ผ่านมา คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจปลายปี 2562 ซึ่งรวมถึงมาตรการลดภาระการซื้อที่อยู่อาศัย ภายใต้โครงการ “บ้านดีมีดาวน” เพื่อเป็นการลดภาระและสนับสนุนให้ประชาชนทั่วไปมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งนับเป็นการออกมาตรการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลดภาระรายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นครั้งที่ 3 ในรอบปี 2562 นี้

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในส่วนของมาตรการรายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนปี 2562

วันที่ 7 พ.ค. 2562	วันที่ 22 ต.ค. 2562	วันที่ 26 พ.ย. 2562
<ul style="list-style-type: none"> <li>• มาตรการทางภาษี สำหรับกลุ่มผู้ซื้อที่เสียภาษี โดยเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยครั้งแรก เพื่อเป็นการซื้ออยู่อาศัยจริงในราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท สามารถนำมาเป็นค่าลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามจำนวนจ่ายจริงแต่ไม่เกิน 200,000 บาท ตั้งแต่วันที่ 7 พ.ค.- 31 ธ.ค. 62</li> <li>• มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรม การซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่อยู่อาศัยให้เหลือ 0.01% จากอัตราปกติที่ 2.0% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์ ให้เหลือ 0.01% จากอัตราปกติที่ 1.0% ของมูลค่าจดทะเบียน สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 7 พ.ค. 62 – 31 พ.ค. 63</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจาก 2% เหลือ 0.01% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ และ ค่าจดทะเบียนจาก 1% เหลือ 0.01% ของมูลค่าจดทะเบียน สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 2 พ.ย. 62-วันที่ 24 ธ.ค. 63</li> <li>• มาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำวงเงิน 5 หมื่นล้านบาท สำหรับซื้อ(ทั้งมือหนึ่งและมือสอง) และซ่อมแซมที่อยู่อาศัยผ่านธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 ต.ค. 62-วันที่ 24 ธ.ค. 63</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ภาครัฐสนับสนุนเงิน (Cash Back) จำนวน 50,000 บาทต่อราย โดยผู้เข้าร่วมมาตรการต้องเป็นผู้ที่มีรายได้ไม่เกิน 100,000 บาทต่อเดือน หรือไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อปี ผู้ที่อยู่ในระบบฐานภาษีอากรของกรมสรรพากร มาตรการดังกล่าวครอบคลุมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจำนวน 100,000 ราย โดยมีเงื่อนไขผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินและดำเนินการจดทะเบียนให้แล้วเสร็จ และเป็นไปตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กระทรวงการคลังกำหนด จึงจะได้สิทธิได้รับเงินโอนเป็นจำนวน 50,000 บาท โดยระยะเวลาโครงการเริ่มตั้งแต่วันที่ 27 พ.ย. 62 – วันที่ 31 มี.ค.63 <b><u>สำหรับที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้ว ทั้งนี้ ไม่รวมที่อยู่อาศัยมือสองและทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Assets: NPA) ของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินเฉพาะกิจ และบริษัทบริหารสินทรัพย์ และไม่รวมทรัพย์สินรอการขายของกรมบังคับคดี</u></b></li> </ul>

โดย **ศูนย์วิจัยกสิกรไทย** มีมุมมองต่อโครงการ “บ้านดีมีดาวน” ซึ่งภาครัฐสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวน 50,000 บาทต่อราย สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีรายได้ไม่เกิน 100,000 บาทต่อเดือนหรือไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อปี จำนวน 100,000 ราย ดังนี้

- โครงการฯ ดังกล่าวนี ช่วยหนุนด้านการตลาดของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยในการที่จะทำแคมเปญกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และก่อให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนไปยังห่วงโซ่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

ท่ามกลางสภาพแวดล้อมของตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังเต็มไปด้วยความเสี่ยงมากมาย ทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค กำลังซื้อของประชาชนที่ยังไม่กลับสู่ระดับศักยภาพ ขณะที่กิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยยังอ่อนแรง รวมถึงตลาดที่อยู่อาศัยยังมีจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมอยู่ในระดับสูง ซึ่งที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลมีจำนวนที่ประมาณ 1.9 แสนหน่วย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย เห็นว่า การที่ภาครัฐได้ออกโครงการฯ นี้ เป็นอีกหนึ่งปัจจัยบวก จากที่รัฐบาลได้ออกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัย) มาก่อนหน้านี้ ซึ่งน่าจะช่วยให้เกิดบรรยากาศเชิงบวก และจะช่วยให้ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยสามารถทำตลาดได้ง่ายขึ้นในช่วงโค้งสุดท้ายของปี 2562 นี้ สำหรับระดับราคาที่อยู่อาศัยที่เข้าข่ายตามเกณฑ์ผู้ซื้อที่มีรายได้ดังกล่าว น่าจะอยู่ที่ไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งจะขึ้นอยู่กับรายได้ของผู้ซื้อและความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยรอขายที่ระดับราคาดังกล่าว คิดเป็นกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งมีทั้งหมด 1.9 แสนหน่วย

ทั้งนี้ นอกจากผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยจะได้รับประโยชน์จากโครงการฯ ดังกล่าวแล้ว โครงการฯ นี้ คาดว่าจะช่วยก่อให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนไปยังห่วงโซ่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น วัสดุก่อสร้าง รับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจรับตกแต่งที่อยู่อาศัยและค้าปลีกเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

- โครงการสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวน์ (Cash Back) ช่วยแบ่งเบาภาระรายจ่ายของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า สำหรับผู้ซื้อที่จะได้รับประโยชน์จากโครงการฯ นี้ จะเป็นกลุ่มผู้ที่กำลังจะโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยหรือกลุ่มที่มีความพร้อมทางการเงินที่กำลังตัดสินใจจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งการลดภาระการผ่อนดาวน์ (Cash Back) 50,000 บาทต่อราย จะช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละรายได้อย่างน้อย 1.25% ของราคาที่อยู่อาศัยที่ 4 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งผู้ซื้อที่อยู่อาศัยสามารถที่จะนำเงินมาผ่อนชำระที่อยู่อาศัยต่อไป หรือนำไปใช้จ่ายในการซื้อสินค้าตกแต่งที่อยู่อาศัย รวมถึงการนำไปใช้จ่ายเพื่อการอื่นได้ ทั้งนี้ การสนับสนุนเงินจากภาครัฐ 50,000 บาทต่อราย เป็นจำนวน 100,000 ราย จะทำให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจโดยตรง 5,000 ล้านบาท

- โครงการฯ ดังกล่าว จะส่งผลด้านบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัย แต่ก็ยังต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ประกอบ อาทิ ความพร้อมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ภาวะรายได้และการมีงานทำ รวมถึงคุณสมบัติต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่โครงการฯ กำหนด

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า โครงการฯ ดังกล่าวที่ออกมานับว่าเป็นผลด้านบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการฯ นี้ ผู้ที่จะได้รับเงินสนับสนุนจะต้องผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะต้องขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ภาระหนี้ครัวเรือน ภาวะรายได้และการมีงานทำ รวมถึงคุณสมบัติต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่โครงการฯ กำหนด กอปรกับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยยังขึ้นอยู่กับองค์ประกอบหลายประการ อาทิ ราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อ รูปแบบของโครงการ และความพร้อมของผู้ซื้อ เป็นต้น

ดังนั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า กิจกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยและการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งปี 2562 จะยังติดลบจากปี 2561 จากกิจกรรมที่ชะลอลงในช่วงเวลาส่วนใหญ่ของปีนี้ และเนื่องจากเหลือเวลาอีกไม่มากก็จะจบปี 2562 โดยในส่วนของกิจกรรมการโอน

กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล แม้จะเริ่มเห็นสัญญาณที่กลับมาบวกได้เล็กน้อยในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2562 นี้ อย่างไรก็ตาม การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งปี 2562 น่าจะหดตัวประมาณ 10.0% หรือมีจำนวนประมาณ 177,000 หน่วย ซึ่งเป็นภาพที่ดีขึ้น โดยจำนวนการโอนฯ ทั้งปี 2562 นี้ น่าจะเข้าสู่กรอบประมาณการบนที่เคยคาดการณ์เมื่อกลางปีที่ผ่านมา

ขณะที่ในช่วงโค้งสุดท้ายของปีนี้ ผู้ประกอบการคงจะให้น้ำหนักในการทำตลาดระบายที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอขายออกไประดับหนึ่ง ดังนั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า โครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2562 นี้ จะมีจำนวนประมาณ 105,000 หน่วย หดตัว 16% จากปี 2561

อนึ่ง ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า หากเศรษฐกิจไทยมีพัฒนาการที่ดีขึ้นในระยะข้างหน้า ก็อาจทำให้ผู้บริโภคกลับมาซื้อที่อยู่อาศัยในระยะถัดไป เนื่องจากมาตรการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะทยอยสิ้นสุดในปี 2563 ซึ่งช่วยกระตุ้นให้ผู้ซื้อต้องเร่งตัดสินใจ



#### Disclaimer

รายงานวิจัยฉบับนี้จัดทำเพื่อเผยแพร่ทั่วไป โดยจัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่น่าเชื่อถือ แต่บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ หรือความสมบูรณ์เพื่อใช้ในทางการค้าหรือประโยชน์อื่นใด บริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงข้อมูลได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ใช้ข้อมูลต้องใช้ความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลต่างๆ ด้วยวิจารณญาณของตนเองและรับผิดชอบในความเสี่ยงเองทั้งสิ้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบต่อผู้หรือบุคคลใดในความเสียหายใดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลในรายงานฉบับนี้จึงไม่ถือว่าเป็นการให้ความเห็นหรือคำแนะนำในการตัดสินใจทางธุรกิจ แต่อย่างใดทั้งสิ้น

บริการทุกระดับประทับใจ