



มาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย หนุนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย อาจหดตัวน้อยลงในปี 2567

CURRENT ISSUE

Vol.30 No. 3482 10 เมษายน 2567

- มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยมีบรรยากาศที่ดีขึ้น
- แต่การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคยังต้องขึ้นอยู่กับองค์ประกอบสำคัญ ทั้งความเชื่อมั่นต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ความพร้อมทางการเงินของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงรูปแบบและทำเลที่ตั้งของสินค้า ขณะเดียวกันยังต้องขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการอนุมัติสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อแต่ละราย
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ผลจากมาตรการฯ น่าจะทำให้ในช่วง 9 เดือนที่เหลือของปี 2567 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีประมาณ 2.79 แสนหน่วย หดตัว 1% (YoY) และทำให้ทั้งปี 2567 อาจจะหดตัวประมาณ 1.6% ดีขึ้นเมื่อเทียบกับที่คาดการณ์ว่าจะหดตัวประมาณ 3.6% หากไม่มีมาตรการดังกล่าว

วาริธร ศิริสัตยวงค์



ผู้บริหารงานวิจัย

varithorn.s@kasikornresearch.com

อนันตพร ลากสักการ



เจ้าหน้าที่วิจัยอาวุโส

anantaporn.l@kasikornresearch.com

คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและการขยายเพดานราคาที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยเพิ่มกำลังซื้อให้กับประชาชน และช่วยบรรเทาผลกระทบตลาดที่อยู่อาศัย

ทางการได้มี การปรับเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งลดลงจากมาตรการเดิมที่จัดเก็บในอัตราร้อยละ 1.0 (อัตราจัดเก็บปกติอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ของราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์) รวมทั้งขยายเพดานราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ที่อยู่อาศัยจากไม่เกินมูลค่า 3 ล้านบาท เป็นราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยมือหนึ่งและมือสอง โดยเริ่มตั้งแต่วันที่มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567 ผลจากมาตรการดังกล่าว ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า

บริการทุกระดับประทับใจ

- กลุ่มผู้บริโภคที่มีความพร้อมทางการเงินและที่กำลังจะโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาดังกล่าวรับประโยชน์สูงสุด เนื่องจากภาระรายจ่ายในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะลดลง (รูปที่ 1) ทำให้ผู้ซื้อสามารถนำส่วนที่ประหยัดได้ไปซื้อสินค้าตกแต่งที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจอีกทางหนึ่ง

รูปที่ 1 มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัย ช่วยลดภาระรายจ่ายในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัย นับแต่วันที่ประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษา - วันที่ 31 ธ.ค. 2567						
การจัดเก็บปกติ	อัตราการจัดเก็บเดิม *	อัตราการจัดเก็บใหม่	ส่วนต่างที่ลดลงระหว่างอัตราการจัดเก็บใหม่และอัตราการจัดเก็บเดิม	หมายเหตุ		
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย						
อัตรการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย	2.0%	1.0% ต่ำกว่า 3 ล้านบาท 2.0% ราคามากกว่า 3-7 ล้านบาท	0.01%	0.99% ต่ำกว่า 3 ล้านบาท 1.99% ราคามากกว่า 3-7 ล้านบาท	- สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย (มือ 1 และ มือ 2) ที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญาเฉพาะบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทย	
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยกรณีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท	60,000 บาท	30,000 บาท	300 บาท	29,700 บาท		
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยกรณีราคา 7 ล้านบาท	140,000 บาท	140,000 บาท	700 บาท	139,300 บาท		
ค่าธรรมเนียมการจดจำนองที่อยู่อาศัย						
อัตรการจัดเก็บค่าจดจำนองที่อยู่อาศัย	1.0%	0.01% ต่ำกว่า 3 ล้านบาท 1.0% ราคามากกว่า 3-7 ล้านบาท	0.01%	ไม่เปลี่ยนแปลง ในกรณีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท 0.99% ราคามากกว่า 3-7 ล้านบาท		
ค่าธรรมเนียมการจดจำนองที่อยู่อาศัยกรณีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท	30,000 บาท	300 บาท	300 บาท	ไม่เปลี่ยนแปลง		
ค่าธรรมเนียมการจดจำนองที่อยู่อาศัยกรณีราคา 7 ล้านบาท	70,000 บาท	70,000 บาท	700 บาท	69,300 บาท		
รวมค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัย						
รวมค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัยที่ต้องชำระในกรณีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท	90,000 บาท	30,300 บาท	600 บาท	29,700 บาท		
รวมค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัยที่ต้องชำระในกรณีราคา 7 ล้านบาท	210,000 บาท	210,000 บาท	1,400 บาท	208,600 บาท		

ที่มา: สำนักเลขานุการกรมฯ กรมที่ดิน โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

*หมายเหตุ: อัตราการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในราชกิจจานุเบกษา

ขณะเดียวกัน การขยายเพดานราคาที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมระดับราคาระหว่าง 3.01-7.00 ล้านบาท ซึ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้ระดับกลางถึงบน น่าจะช่วยกระตุ้นให้กลุ่มผู้ซื้อที่มีความพร้อมทางการเงินให้ตัดสินใจได้เร็วขึ้น โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ประเมินว่า ผลจากมาตรการฯ น่าจะทำให้ในช่วง 9 เดือนที่เหลือของปี 2567 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจะมีประมาณ 2.79 แสนหน่วย หดตัว 1% (YoY) และทำให้ทั้งปี 2567 นี้ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศอาจมีจำนวน 3.6 แสนหน่วย หดตัวประมาณ 1.6% ดีขึ้นเมื่อเทียบกับที่คาดการณ์ว่าจะหดตัว 3.6% หากไม่มีมาตรการฯ (รูปที่ 2)

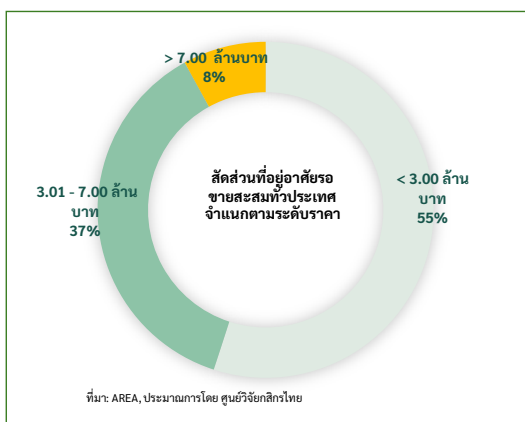
รูปที่ 2 มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัย เข้ามาช่วยบรรเทาการหดตัวของตลาด

จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ปี 2567 คาดว่าจะหดตัว 1.6%				
	ปี 2565	ปี 2566	คาดการณ์ ปี 2567 ก่อนมี มาตรการ	คาดการณ์ ปี 2567 หลังมี มาตรการ
จำนวนหน่วย อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	3.93 แสนหน่วย 14.3%	3.67 แสนหน่วย -6.6%	3.54 แสนหน่วย -3.6%	3.61 แสนหน่วย -1.6%

ที่มา: REIC และประมาณการ โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

- ผลจากมาตรการฯ จะสนับสนุนกลุ่มผู้ประกอบการที่ยังคงมีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขาย รวมถึงใกล้สร้างเสร็จในปีนี้ ให้สามารถระบายสินค้าที่มีอยู่เพื่อช่วยให้ผู้ประกอบการมีกระแสเงินสดหมุนเวียนดีขึ้น และลดภาระต้นทุนของผู้ประกอบการ จากข้อมูลของ AREA ณ สิ้นปี 2566 ที่อยู่อาศัยรอขายสะสมเฉพาะในส่วนของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวนกว่า 4 แสนหน่วย (โดยกรุงเทพฯและปริมณฑลคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 58% ของจำนวนเหลือขายทั่วประเทศ) เมื่อพิจารณาระดับราคาที่อยู่อาศัยรอขายสะสมทั่วประเทศ พบว่า ราคาที่อยู่อาศัยต่ำกว่า 7 ล้านบาท มีสัดส่วนสูงถึง 92% โดยมากกว่าครึ่ง (55%) เป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ขณะที่กลุ่มที่ทางการได้ขยายมาตรการครอบคลุมเพิ่มเติม คือ ราคาระหว่าง 3.01-7.00 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนราว 37% (รูปที่ 3)

รูปที่ 3 ที่อยู่อาศัยรอขายสะสม ภายใต้มาตรการฯ มีสัดส่วน 92% ของทั้งหมด



โดยกลุ่มที่จะได้ประโยชน์จากมาตรการฯ นอกจากประเภท คอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ที่มีสัดส่วนรอขายสะสมค่อนข้างสูงแล้ว คง

จะเป็นประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด เพราะเป็นกลุ่มที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในระดับราคา 3.01-7.00 ล้านบาทเป็นสัดส่วนที่สูง

- **สำหรับมาตรการอื่นๆ อาทิ มาตรการสินเชื่อโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัย** จะช่วยสนับสนุนสินเชื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง **มาตรการทางภาษีเพื่อสนับสนุนการลงทุน ได้แก่ มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับประชาชนที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน** สามารถนำค่าก่อสร้างบ้านมาหักลดหย่อนภาษี โดยค่าก่อสร้างทุก 1 ล้านบาท สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ 1 หมื่นบาท รวมกันไม่เกิน 1 แสนบาท **มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล (ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์) เป็นระยะเวลา 3 ปี** สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข การให้การส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้าน BOI)

โดยสรุป นอกจากมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์จะช่วยบรรเทาภาระรายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัย ช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางสามารถเข้าถึงสินเชื่อ ยังเป็นเครื่องมือในการทำตลาดกระตุ้นการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างเหลือขายสะสมเป็นจำนวนเพิ่มขึ้น **อย่างไรก็ดี การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยยังมีองค์ประกอบที่สำคัญอีกมาก ทั้งความคุ้มค่าของสินค้า รวมถึงความพร้อมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งจะเป็นภาระผูกพันในระยะยาวท่ามกลางสถานการณ์ด้านรายได้และกำลังซื้อในช่วงข้างหน้าที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง**

Disclaimers รายงานวิจัยนี้จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (KResearch) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะ หรือ ข้อมูลที่เชื่อว่ามีค่าน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)