



จับตามาตรการลดภาษีค่าโอน-จำนองบ้าน

Event

- คณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีมาตรการทางการเงินเป็นเงินกู้ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งจะมีการประกาศรายละเอียดและเงื่อนไขอย่างเป็นทางการอีกครั้ง ส่วนมาตรการทางการคลัง ได้แก่ (1) การลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01% และค่าจดจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา โดยมีระยะเวลาใช้มาตรการ 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2015 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2016
- และ (2) ให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาใช้มาตรการ 15 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2015 ถึงสิ้นปี 2016 โดยสามารถนำเอา 20% ของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ซื้อไปลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นระยะเวลา 5 ปีภาษี คิดเป็น 4% ต่อปี หรือสูงสุด 120,000 บาทต่อปี

Analysis

- ที่ผ่านมตลาดอสังหาริมทรัพย์ เคยได้รับมาตรการกระตุ้นตลาดถึง 3 ครั้ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือกักฟุ้งฟื้อ้อและฟู่ประกอบการ

ครั้ง	ระยะเวลา	มาตรการ	ยอดโอนยูนิต (%YOY)
1	5 ก.ค. 2000 ถึง 31 ธ.ค. 2001 (ขยายต่อถึงสิ้นปี 2003)	✓ ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจาก 3% เป็น 0.1% ✓ ให้สิทธิหักลดหย่อนการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นระยะเวลา 2 ปีภาษี แต่ไม่เกิน 200,000 บาท หรือสูงสุด 100,000 บาทต่อปี	N/A
2	29 มี.ค. 2008 ถึง 28 มี.ค. 2009	✓ ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจาก 3% เป็น 0.1% ✓ ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และจดจำนอง เหลือ 0.01%	ปี 2008: +9% ปี 2009: +10%
3	21 ก.ย. 2011 ถึง 31 ธ.ค. 2012	✓ หักลดภาษีเงินได้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านหลังแรก มูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยสามารถนำเอา 10% ของมูลค่ามาใช้หักภาษี เป็นเวลา 5 ปีภาษี หรือสูงสุด 100,000 บาทต่อปี	ปี 2012: +5%

- สำหรับมาตรการในครั้งนี้ คาดว่าโครงการระดับกลางขึ้นไปจะเป็นกลุ่มที่ได้รับประโยชน์ในส่วนของการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง อีไอซีมองว่าการจำกัดระยะเวลาของมาตรการที่ค่อนข้างสั้นนี้จะช่วยกระตุ้นกลุ่มผู้ซื้อที่กำลังรอโอนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วและผ่านเกณฑ์การขอสินเชื่อแล้วมากกว่า แต่อาจจะจูงใจผู้ซื้อรายใหม่ได้ไม่มากนัก อีกทั้งที่ผ่านมาผู้ประกอบการบางรายมีการทำตลาดโดยการลดภาระค่าธรรมเนียมต่างๆ ให้กับผู้ซื้อบ้างอยู่แล้ว



- **ที่อยู่อาศัยที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทสร้างเสร็จแล้วหรือที่จะสร้างเสร็จในปีหน้าจะได้รับผลประโยชน์โดยตรงจากมาตรการให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา** อย่างไรก็ตาม มาตรการการคลังนี้จะส่งผลดีต่ออัตราดูดซับของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เนื่องจากที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทมีสัดส่วนที่สูงมากจากการเปิดตัวในช่วงสองปีที่ผ่านมา โดยโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่ตั้งแต่ปี 2013 ถึง 2014 ที่มีจำนวนมากกว่า 150,000 ยูนิต นั้นเป็นยูนิตขายที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทราว 70% ของจำนวนยูนิตขายทั้งหมด ขณะที่บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่เปิดตัวใหม่ตั้งแต่ต้นปี มีจำนวนประมาณ 32,000 ยูนิต ซึ่งราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทมีสัดส่วนถึง 67% ของจำนวนยูนิตขายทั้งหมด
- อย่างไรก็ตาม คาดว่าอาจจะกระตุ้นตลาดให้กลับมาคึกคักได้ไม่มากนัก เนื่องจากยังมีเงื่อนไขสำหรับเฉพาะผู้ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ทั้งนี้ ไออีซีคาดว่ายังมีกำลังซื้อมาจากทุกระดับรายได้ทั้งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจนถึงผู้มีรายได้สูงเนื่องจากการใช้สิทธิลดหย่อนค่าใช้จ่ายจากรายได้พึงประเมิน ซึ่งแตกต่างจากโครงการบ้านหลังแรกในปี 2011-2012 ที่ให้ประโยชน์ในการหักจากภาระภาษีที่ต้องเสียซึ่งส่งผลให้ผู้มีรายได้น้อยและภาระภาษีน้อยใช้ประโยชน์จากโครงการได้ไม่เต็มที่

Implications

- **ผู้ประกอบการที่มี backlog และ โครงการสร้างเสร็จพร้อมขายที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท** ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่โซนรอบนอกกรุงเทพ เช่น บางนา กม.10-33, รังสิตคลอง 1-7, บางใหญ่-ราชพฤกษ์, หทัยราษฎร์, บางซื่อ โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ 10 อันดับแรก มี backlog รวมกันมูลค่าประมาณ 88,200 ล้านบาท สำหรับครึ่งปีหลังของปี 2015 และอีก 70,700 ล้านบาทในปี 2016 จะได้รับประโยชน์จากมาตรการที่จะช่วยกระตุ้นยอดการโอน นอกจากนี้ มาตรการดังกล่าวยังจะเป็นปัจจัยผลักดันให้โครงการที่อยู่อาศัยเร่งสร้างให้เสร็จเร็วขึ้น ซึ่งแม้จะส่งผลดีต่อธุรกิจต่อเนื่องอื่น เช่น กลุ่มวัสดุก่อสร้าง ของใช้ตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ แต่การเร่งการก่อสร้างอาจส่งผลให้เกิดปัญหาในด้านคุณภาพของสินค้าได้
- **อย่างไรก็ตาม ควรจับตาดูระดับหนี้ครัวเรือนที่อาจจะเพิ่มขึ้น** การประกาศใช้มาตรการถือเป็นการกระตุ้นให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อขายและโอนที่อยู่อาศัยง่ายขึ้นและช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะสั้น พร้อมส่งเสริมให้ประชาชนที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยได้มีที่อยู่อาศัย แต่อาจจะต้องจับตาดูผลกระทบระยะยาวต่อเศรษฐกิจจากภาวะที่ประชาชนมีหนี้สินเพิ่มขึ้นด้วย
- **ทั้งนี้ ไออีซีคาดว่าสภาวะตลาดที่อยู่อาศัยจะยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่จากมาตรการ แต่จะช่วยกระตุ้นอุปสงค์พร้อมช่วยเหลือผู้ประกอบการในระยะสั้น** เนื่องจากปัจจัยสำคัญยังคงเป็นเรื่องกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของประชาชน รวมไปถึงระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังเป็นข้อจำกัดของธนาคารในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

โดย : ปวริศร์ พฤตราช (pavaris.prueadsaradch@scb.co.th)
 วิภาวดี ศรีโสภ (vipavadee.srisopa@scb.co.th)
 Economic Intelligence Center (EIC)
 Siam Commercial Bank Public Company Limited
 EIC Online: www.scbeic.com