

24 ตุลาคม 2019

อีอีซีมองมาตรการลดค่าโอนฯ อาจยังไม่เพียงพอผลักดันการฟื้นตัวของตลาดอสังหาฯ

ภาครัฐออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอน และลดจำนวนให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งที่อยู่อาศัยดังกล่าวกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มคอนโดฯ และทาวน์เฮาส์ โดยเฉพาะพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ทั้งนี้ผู้ซื้อกลุ่มรายได้น้อย (Low-end) และผู้ประกอบการที่มีสัดส่วนบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทในสัดส่วนสูงจะได้รับประโยชน์จากการกระตุ้นที่ลดลง โดยผู้ประกอบการอาจสามารถให้โปรโมชั่นเพิ่มเติมเพื่อกระตุ้นยอดขายของตัวเอง อย่างไรก็ตาม มาตรการดังกล่าวอาจยังไม่สามารถส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยกลับมาฟื้นตัวได้สูงเหมือนดังที่เคยเกิดขึ้นจากมาตรการแบบเดียวกันในอดีต เนื่องจากข้อจำกัด 3 ประการ (1) ข้อจำกัดของมาตรการที่ครอบคลุมที่อยู่อาศัยเฉพาะกลุ่ม ซึ่งแตกต่างจากมาตรการในอดีตที่ครอบคลุมทุกระดับราคา (2) ข้อจำกัดด้านเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวไม่เอื้อต่อกำลังซื้อของผู้อยู่อาศัย และ (3) ข้อจำกัดด้านการกู้ยืมของผู้ซื้อบ้าน จากการหนีสินของภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ท่ามกลางความเข้มงวดของสถาบันการเงินและเกณฑ์ LTV ที่เข้มงวดมากในอดีต

Event

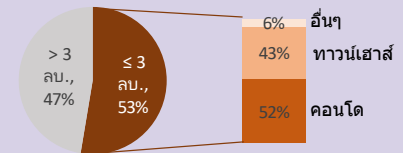
- คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนและลดจำนวนให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยภาครัฐจะปรับลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนจาก 2% เป็น 0.01% และลดค่าจดทะเบียนการจำนองจาก 1% เป็น 0.01% สำหรับการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดใหม่ที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งการโอนและลดจำนวนต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน ระยะเวลาของมาตรการจะสิ้นสุดภายใน 24 ธันวาคม 2020 นอกจากนี้ คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยพิเศษของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งคิดอัตราดอกเบี้ยที่ 2.5% ในช่วง 3 ปีแรกสำหรับผู้ซื้อบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ด้วยวงเงินสินเชื่อรวม 50,000 ล้านบาท

Analysis

- กลุ่มที่อยู่อาศัยใหม่สร้างเสร็จพร้อมโอนระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทจะได้รับประโยชน์จากมาตรการ ซึ่งเป็นกลุ่มใหญ่ของตลาดที่อยู่อาศัยและกระจุกตัวอยู่ในคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮาส์ โดยเฉพาะในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด จากเงื่อนไขของมาตรการจะส่งผลให้ที่อยู่อาศัยใหม่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทได้รับประโยชน์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยกลุ่มใหญ่ของตลาด จากข้อมูลหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขาย (ทั้งที่สร้างเสร็จและกำลังก่อสร้าง) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ กลางปี 2019 ที่จัดเก็บโดย AREA พบว่ามีหน่วยเหลือขายราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทอยู่ทั้งสิ้น 107,646 หน่วย หรือคิดเป็น 53% ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ซึ่งหน่วยเหลือขายราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมถึง 52% ของ

หน่วยเหลือขายราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาททั้งหมด
รองลงมาคือทาวน์เฮาส์มีสัดส่วน 43%
หากพิจารณาเป็นรายพื้นที่จะพบว่าที่อยู่อาศัยกลุ่ม
ที่ได้ประโยชน์จะกระจุกตัวในพื้นที่รอบนอก
กรุงเทพฯ เช่น รังสิตคลอง 1-16 บางบัวทอง
บางนา กม.10-30 วงแหวนรอบนอก-เพชรเกษม
และรัตนธิเบศร์

รูปที่ 1 : หน่วยเหลือขายของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ
และปริมณฑล ณ กลางปี 2019



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ AREA

- **มาตรการในครั้งนี้มีเงื่อนไขครอบคลุมเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยใหม่ที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท** แตกต่างจากมาตรการลดค่าโอนและจดจำนองในปี 2015 ที่ครอบคลุมที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา แม้ว่ามาตรการในครั้งนี้จะครอบคลุมกลุ่มที่อยู่อาศัยกลุ่มใหญ่และเป็นมาตรการที่ออกมาต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ในช่วงไตรมาสสองของปีนี้ แต่เงื่อนไขที่จำกัดเฉพาะที่อยู่อาศัยบางระดับราคาทำให้ผลบวกที่มีต่อตลาดโดยรวมจะมีไม่มากดังเช่นที่เคยเกิดขึ้นในปี 2008 และ 2015 ที่มีการใช้มาตรการแบบเดียวกัน ต่างกันที่ครอบคลุมที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา โดยเฉพาะในปี 2015 ที่ครอบคลุมทั้งบ้านจัดสรรและไม่จัดสรร รวมถึงที่ดินจัดสรรด้วย

รูปที่ 2 : มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองที่ภาครัฐได้ดำเนินการมาในช่วงปี 2008-2019

มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง จาก 2% และ 1% เป็น 0.01%		มาตรการอื่นๆ ที่ดำเนินการ ในช่วงเวลาเดียวกันกับ มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนฯ	หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ใน กรุงเทพฯ และปริมณฑล	
ระยะเวลาของมาตรการ	ประเภทสัญญา		ก่อนมีมาตรการ	ช่วงที่มีมาตรการ
29 มี.ค. 2008 ถึง 28 มี.ค. 2010	12M ต่ออายุ อีก 12M	ที่ดินจัดสรร บ้าน+ที่ดินจัดสรร คอนโดมิเนียม	-9%YoY	+13.6%YoY
29 ต.ค. 2015 ถึง 30 เม.ย. 2016	6M	บ้าน+ที่ดินจัดสรร/ไม่จัดสรร คอนโดมิเนียม ที่ดินจัดสรร	+9.4%YoY	+51.0%YoY
31 พ.ค. 2019 ถึง 30 พ.ค. 2020	12M	ที่อยู่อาศัยราคา ≤ 1 ลบ. (4% ของหน่วยเหลือขายที่สร้างเสร็จและ กำลังก่อสร้างใน BMR ณ 1H19)	-0.4%YoY	+1.3%YoY (มี.ค.-ส.ค. 2019)
วันที่ประกาศ กระทรวงมหาด ไทยมีผลบังคับใช้ ถึง 24 ธ.ค. 2020	13M*	ที่อยู่อาศัยใหม่ราคา ≤ 3 ลบ. (53% ของหน่วยเหลือขายที่สร้างเสร็จ และกำลังก่อสร้างใน BMR ณ 1H19)	-3.5%YoY (พ.ค.-ส.ค. 2019)	(ต่อคิดตาม)

หมายเหตุ: * ข้อมูลเบื้องต้นจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องแจ้งว่าอาจใช้เวลาประมาณ 1 เดือนในการเตรียมประกาศของ
กระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีโอกาสที่มาตรการในครั้งนี้จะเริ่มมีผลประมาณปลายเดือนพฤศจิกายน-ต้นเดือนธันวาคม
ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ REIC, สศค., ธปท.

- **มาตรการไม่ได้ระบุชัดเจนถึงวันที่มีผลบังคับใช้** ทำให้ธุรกรรมการโอนและจดจำนองของที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทอาจหยุดชะงักในระยะสั้นจนกว่ามาตรการจะมีผลบังคับใช้ จากการที่ภาครัฐอนุมัติมาตรการลดค่าโอนและจดจำนองโดยที่ยังไม่ได้ระบุวันที่มีผลบังคับใช้ ทำให้ผู้ซื้อบ้านที่เข้าข่ายได้ประโยชน์จากมาตรการชะลอ/เลื่อนการโอนและจดจำนองออกไปก่อน เพื่อให้ตนเองสามารถได้รับประโยชน์จากมาตรการ ซึ่งหากภาครัฐประกาศวันที่มีผลบังคับใช้ล่าช้า ก็อาจส่งผลกระทบสั่นไหวธุรกรรมการซื้อขายบ้านบางส่วนหยุดชะงักลงและอาจกระทบต่อยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปีนี้ อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับมาตรการนี้ในเบื้องต้น หน่วยดังกล่าวแจ้งว่าอาจใช้เวลาประมาณ 1 เดือนในการเตรียมรายละเอียดของประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยมีโอกาสที่มาตรการอาจเริ่มบังคับใช้ปลายเดือนพฤศจิกายน หรือ ต้นเดือนธันวาคม 2019

Implication

- อีไอซีประเมินว่า มาตรการลดค่าโอนและจดจำนองในครั้งนี้จะแค่บรรเทาผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและเกณฑ์ LTV ในระยะสั้น แต่ยังไม่สามารถผลักดันให้ตลาดที่อยู่อาศัยกลับมาขยายตัวได้สูงดังที่เคยเกิดขึ้นจากการใช้มาตรการในครั้งก่อน ๆ เนื่องจาก (1) มาตรการในปีนี้ส่งผลกระทบในวงแคบกว่าเมื่อเทียบกับปี 2008 และ 2015 ที่ได้ประโยชน์กับที่อยู่อาศัยในทุกระดับราคาตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น (2) เศรษฐกิจโลกและไทยที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงกดดันกำลังซื้อของชาวต่างชาติและชาวไทย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางที่มีความเปราะบางต่อเศรษฐกิจที่ผันผวน (3) หนี้สินของภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ดังพิจารณาได้จากข้อมูลหนี้ครัวเรือนต่อ Disposable income ที่รายงานโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งอยู่ในระดับเกือบ 150% เทียบกับปี 2008 ที่อยู่ในระดับต่ำกว่า 100% ขณะที่อัตราส่วนหนี้ต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้านยังคงอยู่ในระดับสูง แม้ว่าจะลดลงมาบ้างหลังจากเกณฑ์ LTV มีผลบังคับใช้ ทำให้ความสามารถในการก่อหนี้ของครัวเรือนยังมีข้อจำกัดค่อนข้างมาก (4) สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น สะท้อนจากอัตราการอนุมัติสินเชื่อบ้านที่ลดลงและมาตรฐานการให้สินเชื่อบ้านที่เข้มงวดขึ้นผ่านการสำรวจของ ธปท. ที่มีประจำทุกไตรมาส และ (5) เกณฑ์ LTV ที่เข้มงวดมากขึ้น ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง ทั้งการที่ไม่สามารถกู้ยืมเพื่อซื้อบ้านในวงเงินที่สูงดังเช่นในอดีตและการหาผู้กู้ร่วมที่ยากมากขึ้นกว่าในอดีตก่อนมีมาตรการ LTV ใหม่ (แม้ว่า ธปท. จะผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ในกรณีกู้ร่วม แต่การผ่อนปรนเฉพาะกรณีกู้ร่วมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจมีสัดส่วนไม่มาก) ขณะที่มาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยพิเศษของ ธอส. อาจไม่มากพอที่จะช่วยผลักดันให้ตลาดบ้านกลับมาขยายตัวได้ เนื่องจากวงเงินในมาตรการที่ค่อนข้างน้อย คิดเป็นประมาณ 5-7% ของยอดสินเชื่อใหม่เพื่อซื้อบ้านในแต่ละปีเท่านั้น

รูปที่ 3 : เปรียบเทียบเงื่อนไขทางเศรษฐกิจและการเงินในแต่ละช่วงที่มีมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง

เงื่อนไขทางเศรษฐกิจและการเงินในช่วงก่อนมาตรการจะมีผลบังคับใช้						
มาตรการเริ่มบังคับใช้	GDP (%YoY, 6MMA)	หนี้ครัวเรือน (% ต่อ disposable income)	Loan to income (เท่า)	การอนุมัติสินเชื่อบ้าน (Diffusion Index)*	มาตรฐานการให้สินเชื่อ (Diffusion Index)*	เกณฑ์ LTV
28-มี.ค.-08	3.92 (4Q07-1Q08)	88% (1Q08)	n.a.	27.4 (1Q08)	-3.3 (1Q08)	LTV limit ที่ 70% เฉพาะบ้านราคา 10 ลบขึ้นไป
29-ค.ค.-15	3.18 (2Q-3Q15)	145% (3Q15)	3.25 (3Q15)	7.0 (3Q15)	-14.4 (3Q15)	เกณฑ์ RW ที่ LTV threshold 90-95% สำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 10 ลบ. และ 80% สำหรับบ้านราคาสูงกว่า 10 ลบ.
24-ค.ค.-19	2.59 (1Q-2Q19)	148% (1Q19)	3.80 (Jul-19)	-4.0 (2Q19)	-25.0 (2Q19)	เกณฑ์ RW ที่ LTV threshold 90-95% สำหรับบ้านหลังแรกราคาต่ำกว่า 10 ลบ. และ LTV limit ที่ 70-90% สำหรับบ้านหลังสองขึ้นไป/บ้านราคาสูงกว่า 10 ลบ.

หมายเหตุ: * ข้อมูลจากการสำรวจผู้บริหารระดับสูงที่สุดทางด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินจำนวน 52 แห่ง จัดทำโดย BoT
Diffusion index ที่มากกว่า 0 หมายถึง อัตราการอนุมัติสินเชื่อเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน/มาตรฐานการให้สินเชื่อผ่อนคลายขึ้นจากไตรมาสก่อน
Diffusion index ที่น้อยกว่า 0 หมายถึง อัตราการอนุมัติสินเชื่อลดลงจากไตรมาสก่อน/มาตรฐานการให้สินเชื่อเข้มงวดขึ้นจากไตรมาสก่อน

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ ธปท., CEIC, NESDB

- แม้ว่าผลตอบแทนของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมอาจมีไม่มาก แต่กลุ่มผู้ซื้อบ้าน Low-end และผู้ประกอบการที่เน้นบ้านกลุ่ม Low-end จะเป็นผู้ที่ได้รับประโยชน์จากมาตรการครั้งนี้ โดยผู้ซื้อบ้านใหม่ในราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทจะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการโอนและจดจำนองสูงสุดเกือบ 9 หมื่นบาท ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้อบางส่วนเร่งเข้ามาโอนที่อยู่อาศัยเร็วขึ้นเพื่อให้ได้รับประโยชน์จากมาตรการ ขณะที่ผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหรือมี Backlog ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทในสัดส่วนสูงจะได้รับประโยชน์ เนื่องจากผู้ประกอบการสามารถประหยัดต้นทุนการออกโปรโมชั่นลดค่าโอนและจดจำนอง ซึ่งเป็นหนึ่งในโปรโมชั่นที่ผู้ประกอบการนิยมทำ โดยผู้ประกอบการอาจใช้โอกาสนี้ในการออกโปรโมชั่นอื่น ๆ เพิ่มเติมเพื่อกระตุ้นยอดขายและเร่งระบายที่อยู่อาศัยเหลือขายได้มากขึ้น

- ตลาดที่อยู่อาศัยยังต้องใช้เวลาปรับตัวกับเกณฑ์ LTV ใหม่ประมาณ 1-2 ปี ซึ่งต้องอาศัยการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างชัดเจนร่วมกับนอกเหนือจากการสนับสนุนจากมาตรการทางภาษี แม้รัฐบาลทยอยออกมาตรการทางภาษีหลายอย่างเพื่อช่วยพยุงตลาดที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง แต่การปรับตัวของผู้บริโภคต่อเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือเกณฑ์ LTV ยังต้องใช้ระยะเวลา โดยอาศัยแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างชัดเจน เพื่อผลักดันกำลังซื้อให้มีได้มากขึ้น เพื่อทดแทนความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยที่ลดลงจากเกณฑ์ LTV

โดย : นพมาศ ฮวบเจริญ (nopphamas.houbjaruen@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

EIC Online: www.scbeic.com

