



จับตา มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ 2567
ที่อยู่อาศัยราคา 3-7 ล้านบาท ได้อานิสงส์จากมาตรการ
ลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง ส่วนที่อยู่อาศัยราคา
ต่ำกว่า 3 ล้านบาท ยังเผชิญแรงกดดัน

จับตา มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ 2567

ที่อยู่อาศัยราคา 3-7 ล้านบาท ได้อานิสงส์จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง ส่วนที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ยังเผชิญแรงกดดัน

KEY SUMMARY

วันที่ 9 เมษายน 2567 ที่ผ่านมา ครม. มีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ 2567

มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการเห็นชอบในครั้งนี้ประกอบด้วย การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 โดยลดค่าจดทะเบียนโอนเหลือ 0.01% และลดค่าจดทะเบียนการจำนองเหลือ 0.01% สำหรับการซื้อขายอาคารที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน มาตรการโครงการสินเชื่อบ้านดอกเบี้ยยต่ำ ได้แก่ สินเชื่อบ้าน Happy Home และสินเชื่อบ้าน Happy Life รวมถึงการให้การส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้าน B0I)

SCB EIC มองว่า การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 จะมีผลกระทบตลตลาดที่อยู่อาศัยได้มากที่สุด เมื่อเทียบกับมาตรการอื่น ๆ ที่ออกมาในครั้งนี้

- การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 จะช่วยทยอยดูดซับที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง 3-7 ล้านบาทเป็นหลัก จากผู้ซื้อที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ให้เกิดการเร่งตัดสินใจซื้อภายในปีนี้ ขณะที่การกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ยังต้องจับตาการใช้วงเงินมาตรการโครงการสินเชื่อบ้านดอกเบี้ยยต่ำ
- SCB EIC มองว่า ผลของการปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 และมาตรการอื่น ๆ ที่ออกมาในครั้งนี้ จะยังเป็นไปอย่างจำกัด โดยจะช่วยกระตุ้นความต้องการซื้อ (ดีมานด์) จากกลุ่มผู้ซื้อที่มีศักยภาพ ขณะที่กลุ่มผู้มีกำลังซื้อปานกลางลงมา ยังเผชิญแรงกดดัน ทั้งหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ย และข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 ยังคงมีแนวโน้มชะลอตัว โดยดีมานด์การซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2567 ยังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องอีกเล็กน้อยจากปี 2566 ซึ่งคาดว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งประเทศในปี 2567 มีแนวโน้มหดตัว 2%YOY และหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มหดตัว 1%YOY ขณะที่หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2567 มีแนวโน้มหดตัว 8%YOY เนื่องจากจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมในตลาดยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับแนวโน้มการหันมาเปิดโครงการระดับราคาปานกลางขึ้นไปมากขึ้น ทำให้มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยต่อโครงการต่ำกว่าโครงการระดับราคาปานกลางลงมา

การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ระดับราคาปานกลางยังต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง

SCB EIC มองว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายระดับราคา 3-7 ล้านบาทมีแนวโน้มปรับตัวลดลง และในช่วงที่เหลือของปี 2567 ผู้ประกอบการจะมีแนวโน้มหันมาเปิดโครงการใหม่ที่ระดับราคาปานกลาง 3-7 ล้านบาทมากขึ้น ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดอยู่อาศัยระดับราคาปานกลางมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ดังนั้น การเปิดโครงการใหม่ระดับราคาปานกลาง

กลางในช่วงที่เหลือของปี 2567 และในระยะข้างหน้าจึงต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง เพื่อป้องกันการเกิดสถานการณ์ Oversupply เนื่องจากดีมานด์การซื้อที่อยู่อาศัยถูกดูดซับไปแล้วส่วนหนึ่งในปีนี้จากผลของมาตรการ ประกอบกับ ยังต้องแข่งขันกับตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง ที่ยังเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจของผู้อยู่อาศัย

KEY POINTS

วันที่ 9 เมษายน 2567 ที่ผ่านมา คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ 2567 ประกอบด้วย

- 1. การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567 ลดค่าจดทะเบียนโอนจาก 2% เหลือ 0.01% และลดค่าจดทะเบียนการจำนองจาก 1% เหลือ 0.01%** เฉพาะที่จดทะเบียนโอนในคราวเดียวกัน สำหรับการซื้อขายอาคารที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ ที่ดินพร้อมอาคาร ห้องชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา ไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน สำหรับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
- 2. มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน** กำหนดให้บุคคลธรรมดาหักลดหย่อนค่าจ้างก่อสร้างบ้านให้แก่ผู้รับจ้าง ซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับการจ่ายค่าจ้างตามสัญญาจ้าง ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยให้หักลดหย่อนภาษีได้ 10,000 บาทต่อทุกจำนวนค่าก่อสร้าง 1 ล้านบาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันแล้วไม่เกิน 100,000 บาท เฉพาะค่าจ้างก่อสร้างบ้านไม่เกิน 1 หลัง ในปีภาษีที่ก่อสร้างบ้านเสร็จตามสัญญาจ้างที่ได้กระทำขึ้น และเริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และได้เสียอากรแสตมป์โดยวิธีการชำระอากรเป็นตัวเงินผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต
- 3. โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home** วงเงินโครงการ 20,000 ล้านบาท โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สนับสนุนสินเชื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางเพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคาร หรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร และเพื่อซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3% ต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี วงเงินต่อราย สูงสุด ไม่เกิน 3,000,000 บาท ระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 40 ปี โดยประชาชนสามารถยื่นคำขออยู่กับ ธอส. ได้ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2568 หรือจนกว่า ธอส. ให้สินเชื่อเต็มตามกรอบวงเงินของโครงการ
- 4. โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life** วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท โดย ธอส. สนับสนุนสินเชื่อให้ประชาชนเพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคาร หรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร เพื่อต่อเติม ขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร หรือได้ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินอื่น อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรก อยู่ที่ 2.98% ต่อปี วงเงินต่อรายตั้งแต่ 2,500,000 บาทขึ้นไป โดยประชาชนที่สนใจเข้าร่วมโครงการสามารถยื่นคำขออยู่กับ ธอส. ได้ตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป หรือจนกว่า ธอส. ให้สินเชื่อเต็มตามกรอบวงเงินของโครงการ

5. การให้การส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้าน BOI) คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ในวงเงินไม่เกิน 100% ของเงินลงทุน (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท (รวมค่าที่ดิน) โดยยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันทำการสุดท้ายของปี 2568

SCB EIC มองว่า การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567 จะมีผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยได้มากที่สุด เมื่อเทียบกับมาตรการอื่น ๆ ที่ออกมาในครั้งนี้อย่างชัดเจน โดยจะช่วยทยอยดูดซับที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง 3-7 ล้านบาทเป็นหลัก จากผู้ซื้อที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ให้เกิดการเร่งตัดสินใจซื้อภายในปีนี้ ขณะที่การกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ยังต้องจับตาการใช้วงเงินมาตรการโครงการสินเชื่อบ้านดอกเบี้ยยต่ำ

- การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 ลดค่าจดทะเบียนโอนเหลือ 0.01% และลดค่าจดทะเบียนการจำนองเหลือ 0.01% จะส่งผลดีต่อตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ทั้งที่สร้างเสร็จพร้อมขาย และที่อยู่อาศัยมือสอง โดยผู้ประกอบการที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมขาย มีโอกาสในการระบายสต็อกที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และคอนโดมิเนียม โดยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลน่าจะช่วยระบายสต็อกบ้านแฝดและคอนโดมิเนียมได้มาก ทั้งบ้านแฝดในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก ที่ยังสามารถเดินทางเข้าเมืองได้จากรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย และทางด่วน รวมถึงคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลาง ทำเลดีรถไฟฟ้าสายหลัก เช่น สายสีเขียว สายสีน้ำเงิน สำหรับในพื้นที่ต่างจังหวัดอาจช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถระบายสต็อกที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะจังหวัดแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ และจังหวัดการดำเนินการลงทุน ที่มีประชากรอาศัยหนาแน่น อีกทั้ง มาตรการนี้ครอบคลุมถึงการซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง ประกอบกับที่อยู่อาศัยมือสองเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองอยู่ในระดับสูงมาอย่างต่อเนื่องจากราคาที่ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยใหม่ พื้นที่ใช้สอยที่มากกว่าเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยใหม่ในระดับราคาและทำเลเดียวกัน รวมถึงยังเป็นตัวเลือกในทำเลที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ หรือไม่มีโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เปิดขายในทำเลนั้นแล้ว ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมือสองราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท มีแนวโน้มได้รับอานิสงส์จากมาตรการนี้ด้วยเช่นกัน
- มาตรการนี้จะช่วยกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ให้เกิดการเร่งตัดสินใจซื้อภายในปีนี้ โดยในกรณีการซื้อที่อยู่อาศัยราคา 7 ล้านบาท จะมีการชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน และจดทะเบียนการจำนองรวม 1,400 บาท สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายลงได้มาก เมื่อเทียบกับในกรณีที่ไม่มีมาตรการ ที่ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอยู่ที่ 2% และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอยู่ที่ 1% ทำให้ต้องชำระค่าธรรมเนียมรวม 210,000 บาท
- มาตรการนี้จะช่วยทยอยดูดซับที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง 3-7 ล้านบาทเป็นหลัก การขยายเพดานราคาที่อยู่อาศัยจากเดิมไม่เกิน 3 ล้านบาท เป็นไม่เกิน 7 ล้านบาท ให้ได้รับการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มระดับราคา 3-7 ล้านบาทมากขึ้น

ซึ่งผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มระดับราคาคงกล่าวจะเป็นกลุ่มผู้มีกำลังซื้อปานกลางขึ้นไป ที่มีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัย และมีโอกาสถูกปฏิเสธสินเชื่อต่ำ ขณะที่กลุ่มผู้มีกำลังซื้อปานกลางลงมา ที่ส่วนใหญ่เป็นกำลังซื้อของตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทนั้น ยังเผชิญแรงกดดัน ทั้งหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ย และข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทยังเผชิญความท้าทายในการระบายสต็อก และไม่ได้รับอานิสงส์จากมาตรการนี้มากนัก

ในปี 2566 มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ของตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทอยู่ที่ 4.3 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 43% ของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์โดยรวมทั้งประเทศ ขณะที่ส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ของตลาดที่อยู่อาศัยราคา 3.1 ล้านบาทถึง 7.5 ล้านบาทอยู่ที่ 3 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 29% ของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์โดยรวมทั้งประเทศ ทั้งนี้ SCB EIC มองว่า ผลของมาตรการจะช่วยหนุนให้มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ของตลาดที่อยู่อาศัยราคา 3.1 ล้านบาทถึง 7.5 ล้านบาทในปี 2567 มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ในอัตราที่สูงกว่ามูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ของตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท และส่งผลให้สัดส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ของตลาดที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 3.1 ล้านบาทถึง 7.5 ล้านบาทปรับตัวสูงขึ้น

- **ขณะที่การกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ยังต้องจับตาการใช้วงเงินมาตรการโครงการสินเชื่อบ้านดอกเบี๋ยต่ำ ณ สิ้นปี 2566 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมของที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทในกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ที่ 1.16 แสนหน่วย เพิ่มขึ้น 2% จากปี 2565 และคิดเป็นสัดส่วนกว่า 50% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยรวม โดยหากมาตรการโครงการสินเชื่อบ้านดอกเบี๋ยต่ำนี้ ได้รับการตอบรับที่ดี ก็จะมีส่วนสำคัญในการช่วยเร่งให้จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมโดยรวมในตลาดปรับตัวลดลง และกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยให้สามารถฟื้นตัวได้เร็วขึ้น อีกทั้ง ยังเป็นการส่งเสริมให้กลุ่มที่มีรายได้ระดับปานกลางลงมา กลุ่มที่มีความเปราะบางทางการเงิน รวมถึงกลุ่มที่มองหาที่อยู่อาศัยหลังแรก มีความสามารถในการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น**

สำหรับมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน รวมถึงมาตรการสินเชื่อบ้านดอกเบี๋ยต่ำที่ครอบคลุมไปถึงการปลูกสร้างบ้าน และซ่อมแซมบ้าน จะมีส่วนกระตุ้นกิจกรรมการก่อสร้าง ส่งผลดีต่อธุรกิจรับสร้างบ้าน และผู้รับเหมาก่อสร้าง SMEs ที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มไปจนถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องใน Supply chain อย่างวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ยังต้องจับตาความท้าทายในยุคที่ต้นทุนก่อสร้างยังอยู่ในระดับสูง ทั้งราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงก่อสร้าง ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันกิจกรรมการก่อสร้างและการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของประชาชน

นอกจากนี้ มาตรการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท จะเป็นโอกาสทางธุรกิจของผู้ประกอบการที่มีความสามารถในการดำเนินโครงการลักษณะดังกล่าว แต่ก็ยังเผชิญความท้าทายจากต้นทุนก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งจะกดดันอัตรากำไรในการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำด้วยเช่นกัน

IMPLICATIONS

การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ระดับราคาปานกลางในช่วงที่เหลือของปี 2567 และในระยะข้างหน้า ยังต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง

หากพิจารณากลยุทธ์การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการในปี 2567 จะพบว่า ผู้ประกอบการต่างหันมาให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการใหม่ระดับราคาปานกลางมากขึ้นอยู่แล้ว ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และคอนโดมิเนียม เพื่อหลีกเลี่ยงความท้าทายในตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ประกอบกับการขยายเขตแดนราคาที่อยู่อาศัยจากเดิมไม่เกิน 3 ล้านบาท เป็นไม่เกิน 7 ล้านบาท ให้ได้รับการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะช่วยทยอยดูดซับที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางลงมา เป็นจังหวะให้ผู้ประกอบการต่างใช้โอกาสนี้ ผนวกการจัดโปรโมชั่นทำการตลาดเพื่อกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัย และมีกระแสขายสต็อกที่อยู่อาศัยระดับราคา 3-7 ล้านบาทได้มากขึ้น

SCB EIC มองว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายระดับราคา 3-7 ล้านบาทมีแนวโน้มปรับตัวลดลง และในช่วงที่เหลือของปี 2567 ผู้ประกอบการจะมีแนวโน้มหันมาเปิดโครงการใหม่ที่ระดับราคา 3-7 ล้านบาทมากขึ้น ทั้งจากความพร้อมทางการเงินของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงผู้ประกอบการยังมีโอกาสในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้อย่างหลากหลายมากขึ้นในระดับราคาปานกลางดังกล่าว เช่น อยู่ในทำเลที่ใกล้เมืองมากขึ้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น เมื่อเทียบกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่เผชิญข้อจำกัดด้านความพร้อมทางการเงินของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย และต้นทุนราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น ที่ทำให้ในปัจจุบันผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะสามารถพัฒนาได้ในรูปแบบโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮาส์เท่านั้น

การที่ผู้ประกอบการหันมาเปิดโครงการใหม่ที่ระดับราคา 3-7 ล้านบาทมากขึ้น จะเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันดึงดูดผู้ซื้อที่อยู่อาศัย อีกทั้ง ผู้ประกอบการยังมีโอกาสรักษาอัตรากำไรได้ดีกว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดอยู่อาศัยระดับราคาปานกลางมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ดังนั้น การเปิดโครงการใหม่ระดับราคาปานกลางในช่วงที่เหลือของปี 2567 และในระยะข้างหน้ายังต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง เพื่อป้องกันการเกิดสถานการณ์ Oversupply เนื่องจากดีมานด์การซื้อที่อยู่อาศัยถูกดูดซับไปแล้วส่วนหนึ่งในปีนี้จากผลของมาตรการประกอบกับยังต้องแข่งขันกับตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง ที่ยังเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยอีกด้วย

**สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ผู้ประกอบการอาจจัดโปรโมชั่นที่สอดคล้องกับ
ผู้ซื้อกลุ่มเป้าหมาย ก็ยังมีข้อจำกัดด้านความพร้อมทางด้านการเงิน** อย่างการจัดโปรโมชั่นมอบส่วนลดเงินสดแทนการมอบของแถมต่าง ๆ การขยายระยะเวลาการชำระค่าเงินดาวน์ และการลดยอดการชำระค่าเงินดาวน์ต่องวด นอกจากนี้ การทำการตลาดจงใจด้านความคุ้มค่าสำหรับผู้ที่กำลังเช่าที่อยู่อาศัย ให้หันมาซื้อเป็นของตนเองแทนก็จะช่วยกระตุ้นดีมานด์การซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ที่กำลังเช่าที่อยู่อาศัยได้เช่นกัน

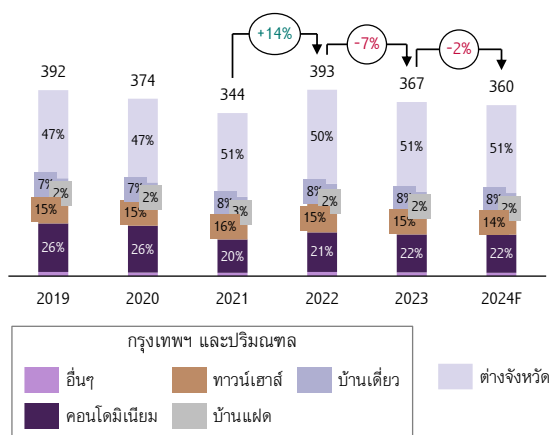
สำหรับการเปิดโครงการใหม่ที่ระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ยังต้องเป็นไปอย่างระมัดระวังเป็นพิเศษ เนื่องจากยังเผชิญการแข่งขัน ทั้งจากโครงการเปิดใหม่ด้วยกัน และโครงการเหลือขายที่ผู้ประกอบการแข่งขันจัดโปรโมชั่นด้านราคาเพื่อระบายสต็อก รวมถึงกำลังซื้อของตลาดที่ยังเผชิญแรงกดดัน ทั้งนี้ครัวเรือน อัตรารอเก็บ และข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะการเปิดโครงการทาวน์เฮาส์ ที่ต้องระมัดระวังเป็นพิเศษ เนื่องจากเผชิญความท้าทายจากความต้องการที่ลดลง และการแข่งขันจากคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีกด้วย

กล่าวโดยสรุป SCB EIC มองว่า ผลของการปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567 และมาตรการอื่น ๆ ที่ออกมาในครั้ง นี้ จะยังเป็นไปอย่างจำกัด โดยจะช่วยกระตุ้นดีมานด์จากกลุ่มผู้ซื้อที่มีศักยภาพ ขณะที่กลุ่มผู้มีกำลังซื้อปานกลางลงมา ยังเผชิญแรงกดดัน ทั้งนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ย และข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 ยังคงมีแนวโน้มชะลอตัว โดยดีมานด์การซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2567 ยังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องอีกเล็กน้อยจากปี 2566 ซึ่งคาดว่าจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2567 มีแนวโน้มอยู่ที่ 360,000 หน่วย หดตัว 2%YOY และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2567 มีแนวโน้มอยู่ที่ 84,000 หน่วย หดตัว 1%YOY

ขณะที่การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการในปี 2567 ก็ยังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องจากปี 2566 เช่นกัน เนื่องจากจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมในตลาดยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับแนวโน้มการหันมาเปิดโครงการระดับราคาปานกลางขึ้นไปมากขึ้น ทำให้มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยต่อโครงการต่ำกว่าโครงการระดับราคาปานกลางลงมา โดยคาดว่าจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2567 มีแนวโน้มอยู่ที่ 94,000 หน่วย หดตัว 8%YOY

รูปที่ 1 : หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งประเทศ

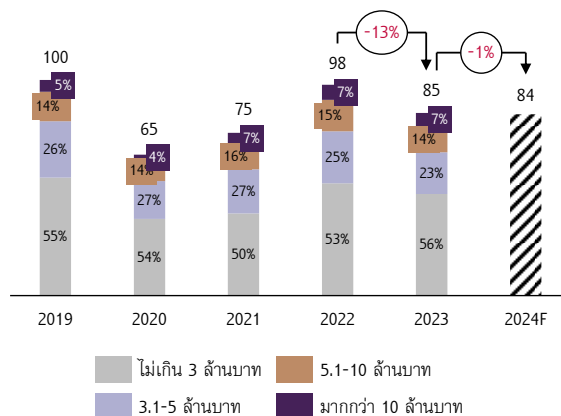
หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ REIC

รูปที่ 2 : หน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

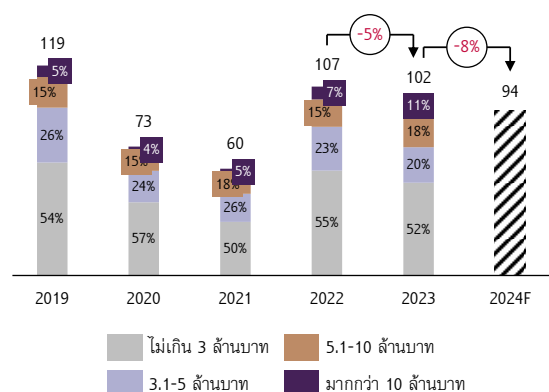
หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

รูปที่ 3 : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

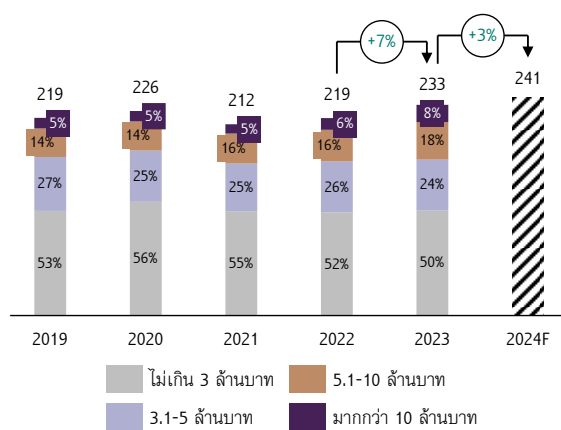
หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

รูปที่ 4 : หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

บทวิเคราะห์โดย... <https://www.scbeic.com/th/detail/product/real-estate-110424>

Disclaimer: This article is made by The Siam Commercial Bank ("SCB") for the purpose of providing information and analysis only. Any information and analysis herein are collected and referred from public sources which may include economic information, marketing information or any reliable information prior to the date of this document. SCB makes no representation or warranty as to the accuracy, completeness and up-to-dateness of such information and SCB has no responsibility to verify or to proceed any action to make such information to be accurate, complete, and up-to-date in any respect. The information contained herein is not intended to provide legal, financial or tax advice or any other advice, and it shall not be relied or referred upon proceeding any transaction. In addition, SCB shall not be liable for any damages arising from the use of information contained herein in any respect.

ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์

กัญญารัตน์ กาญจนวิสุทธ์ (kanyarat.kanjanavisut@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ (chetthawat.songprasert@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

INFRASTRUCTURE CLUSTER

ดร. สมประวิณ มั่นประเสริฐ

รองผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มงาน Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ปราณีดา ศยามานนท์

ผู้อำนวยการฝ่าย Industry Analysis

กัญญารัตน์ กาญจนวิสุทธ์

นักวิเคราะห์อาวุโส

เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ

นักวิเคราะห์อาวุโส

วรรณโกมล สุภาชาติ

นักวิเคราะห์



ท่านพึงพอใจต่อทวิเคราะห์นี้เพียงใด?

ความเห็นของท่าน สำคัญกับเรา

ร่วมตอบแบบสอบถาม 6 ข้อ
เพื่อนำไปพัฒนาบทวิเคราะห์ของ
SCB EIC ต่อไป

คลิกเพื่อทำ
แบบสอบถาม



“Economic and business intelligence for effective decision making”



ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์



เจาะลึก
สถานการณ์เศรษฐกิจ



เกาะติด
การเปลี่ยนแปลงที่ส่งผล
ต่อภาคธุรกิจ



อัปเดต
ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด



Stay connected

Find us at



@scbeic | 

www.scbeic.com