



**รายงาน
สถานการณ์
ที่อยู่อาศัย
ประจำเดือนพฤศจิกายน 2564**

content

1 เศรษฐกิจ

- 1) สถานการณ์เศรษฐกิจทั่วโลก
- 2) สถานการณ์เศรษฐกิจภายในประเทศ

2 สถานการณ์ โควิด-19

- 1) สถานการณ์โควิด-19 ทั่วโลก
- 2) สถานการณ์โควิดทั่วประเทศไทย

3 สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

- 1) ผ่อนคลายเกณฑ์มาตรการ (LTV) ควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- 2) รวมน้ำข้ามแบงก์ช่วยเหลือลูกหนี้ ถึงสิ้นปี 66
- 3) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลง

4 บทความที่เกี่ยวข้องภาคอสังหาริมทรัพย์

- ทุนใหญ่ปกครอง EEC ท้องถิ่นชุมนุมจดทะเบียน 100 โครงการ
- ปลูกอสังหา ดันเศรษฐกิจ ชงลดภาษีธุรกิจเฉพาะ ต่อเวลาลดค่าโอน-จดจำนอง

1. เศรษฐกิจ

1) สถานการณ์เศรษฐกิจทั่วโลก

เครื่องชี้เศรษฐกิจต่างประเทศ

สหรัฐยอดขายบ้านใหม่ เดือนตุลาคม 2564 ขยายตัวร้อยละ 4.0 จากเดือนก่อนหน้า (ขจัดผลทางฤดูกาลแล้ว) ชะลอลงจากเดือนก่อนหน้าที่ร้อยละ 7.1 จากเดือนก่อนหน้า (ขจัดผลทางฤดูกาลแล้ว) จากยอดขายบ้านในเขต Midwest และ South ที่ขยายตัวชะลอลงจากเดือนก่อนหน้า และยอดขายในเขต Northeast และ West ที่หดตัวลงจากเดือนก่อนหน้า ยอดขายบ้านมือสอง เดือนตุลาคม 2564 ขยายตัวร้อยละ 0.8 จากเดือนก่อนหน้า (ขจัดผลทางฤดูกาลแล้ว) ชะลอลงจากเดือนก่อนหน้าที่ร้อยละ 7.0 จากเดือนก่อนหน้า (ขจัดผลทางฤดูกาลแล้ว) จากยอดขายคอนโดมิเนียมมือสองที่ปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนราคากลางบ้านมือสอง เดือนตุลาคม 2564 ขยายตัวร้อยละ 13.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เติบโตขึ้นจากเดือนก่อนหน้าที่ร้อยละ 12.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากราคากลางบ้านมือสองที่เพิ่มขึ้นในทุกเขต จำนวนผู้ขอรับสวัสดิการว่างงานครั้งแรกรายสัปดาห์ (14-20 พฤศจิกายน 2564) อยู่ที่ระดับ 1.99 แสนราย ปรับตัวลดลงต่อเนื่องเป็นสัปดาห์ที่ 8 และเป็นระดับที่ต่ำที่สุดในรอบ 52 ปี นับตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 สถานการณ์เศรษฐกิจโลกเผชิญแรงกดดันจากโควิดสายพันธุ์ใหม่ “โอมิครอน” ปฏิกริยาที่เกิดขึ้นกับการลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงทั่วโลกช่วงปลายสัปดาห์ที่ผ่านมาช่วงระลอก ทั้งดัชนีตลาดหุ้นสหรัฐ หุ้นเอเชีย และราคาน้ำมัน หลังมีกระแสข่าวพบการระบาดเชื้อไวรัสโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอนในหลายประเทศสะท้อนความหวาดกลัวการกลับมาระบาดของใหญ่ของไวรัสโควิด-19 อีกครั้ง

2) สถานการณ์เศรษฐกิจภายในประเทศ

สถานะด้านเศรษฐกิจ

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจทีทีบี (ttb analytics) เปิดเผยว่า การเปิดประเทศได้เร็ว อัตราการฉีดวัคซีนที่เพิ่มขึ้น และแรงกระตุ้นต่อเนื่องจากมาตรการภาครัฐ เป็นปัจจัยบวกหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจโค้งสุดท้ายของปี ทำให้อัตราขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ (จีดีพี) ในปี 2564 ขยายตัว 1.0% จากเดิมคาดการณ์ไว้ที่ 0.3%

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) แถลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี คณะกรรมการฯ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยผ่านจุดต่ำสุดแล้วในไตรมาสที่ 3 ปี 2564

ประเด็นที่ต้องติดตามในระยะถัดไป

- ภาวะเงินเฟ้อ เดือนพฤศจิกายน 2564 เพิ่มขึ้น 2.71% สูงสุดในรอบ 7 เดือน หลังเปิดประเทศ ความต้องการสินค้าเพิ่ม ราคาน้ำมัน ผักสด เนื้อหมู เครื่องประกอบอาหาร ราคาสูงขึ้น แต่ต้องดู “โอไมครอน” ว่าจะรุนแรงแค่ไหน คาดว่าจะกระทบเงินเฟ้อปลายปีนี้ ในปี 2565 เงินเฟ้อเฉลี่ย 11 เดือนของปี 2564 (มกราคม-พฤศจิกายน) สูงขึ้น 1.15% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่เงินเฟ้อพื้นฐาน (เมื่อหักอาหารสดและพลังงานออกแล้ว) สูงขึ้น 0.29% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ กระทรวงพาณิชย์คาดการณ์ว่าเงินเฟ้อเฉลี่ยในปี 2564 จะอยู่ระหว่าง 0.8 - 1.2% ค่ากลางอยู่ที่ 1.0% ซึ่งเป็นอัตราที่น่าจะช่วยสนับสนุนให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวได้อย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง

2.สถานการณ์โควิด-19

1) สถานการณ์โควิด-19 ทั่วโลก

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 ยอดผู้ติดเชื้อโควิดสะสมพุ่งสูงกว่า 262 ล้านรายทั่วโลก หลังการแพร่ระบาดผ่านมานานเกือบ 1 ปี 11 เดือนแล้ว ยอดผู้เสียชีวิตสูงกว่า 5.2 ล้านราย อัตราเสียชีวิตอยู่ที่ราว 2% รักษาหายแล้วราว 91% ของผู้ติดเชื้อทั้งหมด ขณะนี้มีประเทศที่พบผู้ติดเชื้อแล้ว 189 จาก 193 ประเทศทั่วโลก โดยประเทศที่ยังไม่พบผู้ติดเชื้อรายแรกอย่างเป็นทางการได้แก่ เกาหลีเหนือ เดิรัคเมนีสถาน ตุวาลู และนาอูรู ล่าสุดสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีผู้ติดเชื้อสะสมมากที่สุด (48,537,923 ราย) และมียอดผู้เสียชีวิตสะสมมากที่สุดกว่า 7.8 แสนราย ตามมาด้วยอินเดีย (34,587,822 ราย) บราซิล (22,094,459 ราย) สหราชอาณาจักร (10,285,447 ราย) และรัสเซีย (9,468,640 ราย)

2) สถานการณ์โควิดทั่วประเทศไทย

- สถานการณ์ปัจจุบัน

ศูนย์ข้อมูลโควิด-19 รายงานสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทยประจำวัน
ที่ 1 ธันวาคม 2564



ที่มา: <https://mthai.com/news/covid-19/236646.html>

พบผู้ป่วยโควิด-19 รายใหม่ 4,886 ราย รวมสะสม 2,120,758 ราย แบ่งเป็นผู้ติดเชื้อในชุมชน 4,715 ราย, ในเรือนจำ 165 ราย, และมาจากต่างประเทศ 6 ราย ยอดผู้ติดเชื้อเข้าข่ายจากการตรวจ ATK 1,651 ราย รวมสะสมทั้งหมด 345,321 ราย จำนวนผู้ป่วยโควิด-19 รายใหม่ในวันนี้ ยังคงไปในทิศทางขาลง แม้ว่าจะสูงกว่าเมื่อวานที่ผ่านมาบางส่วน แต่ยังคงอยู่ในระดับ 4 พันกว่าราย ซึ่งน้อยกว่าค่าเฉลี่ยผู้ป่วยในรอบ 7 วัน เมื่อสัปดาห์ที่ผ่านมา ยอดการพบผู้ที่เข้าข่ายติดเชื้อโควิด-19 ลดลงเล็กน้อย ส่วนยอดผู้ป่วยในเรือนจำ-ทัณฑสถานเพิ่มขึ้น และแนวโน้มยังคงเป็นไปในทิศทางพบผู้ป่วยโควิด-19 ลดลงอย่างต่อเนื่อง

3. สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์

1) ผ่อนคลาย เกณฑ์มาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV)

จากสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาสที่ 3/2564 และแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาสที่ 4/2564 และ 2565 ในส่วนของการเปิดตัวโครงการใหม่ในรอบ 9 เดือนที่ผ่านมา พบว่า จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 23,001 หน่วย โดยไตรมาสที่ 3/2564 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่เพียง 4,288 หน่วย

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนปรนให้ภาคธนาคาร-สถาบันการเงิน ปล่อยวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้เต็มอัตรา 100% ของมูลค่า แต่พบยอดปฏิเสธสินเชื่อยังมีอัตราสูงมาก เทียบก่อนหน้าโควิด-19 ตลาดใหญ่ ระดับราคา 2-3 ล้านบาท มียอดปฏิเสธสินเชื่อสูงถึง 50-60% ขณะบางจังหวัดแตะที่ระดับ 70% ทำให้ผู้ประกอบการเผชิญปัญหาด้านสภาพคล่อง โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่พัฒนาคอนโดเป็นพอร์ตหลัก ทั้งนี้ อาจส่งผลกระทบต่อปัญหาโอเวอร์ซัพพลายในอนาคต เนื่องจากผู้ประกอบการเริ่มกลับมาเดินเครื่องเปิดโครงการใหม่ โดยพบว่า มีอีกกว่า 150 โครงการ รอเปิดขาย ซึ่งแม้ไม่มากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19 แต่จากมูลค่าหน่วยค้าง รอขายในตลาดอีก 2 แสนล้านบาท หากยังดูดซับออกไปไม่ได้มาก การเติมซัพพลายเข้ามาใหม่อาจทำให้มี ปัญหาได้

2) รวมหนี้ข้ามแบงก์ช่วยเหลือหนี้ ถึงสิ้นปี 66

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ปรับปรุงมาตรการการรวมหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อรายย่อย ประเภทอื่น เพื่อช่วยให้ลูกหนี้ได้รับดอกเบี้ยลดลงจากเดิม ลดวงเงินค่างวดให้ผ่อนชำระในระหว่างฟื้นฟู เศรษฐกิจช่วงโควิด-19 โดยขยายขอบเขตให้รวมหนี้ข้ามสถาบันการเงิน ข้ามไปยังผู้ประกอบการธุรกิจให้สินเชื่อ ที่ไม่ใช่สถาบันการเงินได้ (Non Bank) และธนาคารรัฐได้ จากเดิมที่รวมหนี้ได้เฉพาะหนี้สถาบันการเงินเดียวกัน คาดเริ่มใช้มาตรการได้สิ้นเดือนธันวาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2566 นอกจากนั้น ยังได้ปรับปรุงวิธีการรวมหนี้ ตามแนวทางใหม่ 3 แนวทาง ดังนี้

- 1) นำหนี้รายย่อยจากสถาบันการเงิน หรือ Non Bank อื่น มารวมกับหนี้ของสถาบันการเงินที่ลูกหนี้มีสินเชื่อบ้านอยู่ โดยรีไฟแนนซ์สินเชื่อรายย่อย ปิดยอดจากที่เดิม แล้วมารวมกับสินเชื่อบ้านที่มีอยู่
- 2) นำหนี้บ้านจากสถาบันการเงิน หรือ Non Bank อื่นมารวมกับสินเชื่อรายย่อยที่มีอยู่ โดยให้รีไฟแนนซ์สินเชื่อบ้าน ปิดยอดจากที่เดิมมารวมได้
- 3) รีไฟแนนซ์ทั้งสินเชื่อบ้านและสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงินเดิม มารวมในสถาบันการเงินใหม่ โดยหลักการรวมหนี้ วงเงินสินเชื่อใหม่ที่รวมกันต้องต่ำกว่าราคาบ้านที่ใช้เป็นหลักประกัน

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยังกำหนดอัตราดอกเบี้ยหลังจากรวมหนี้ไว้ด้วย เพื่อให้ลูกหนี้ได้รับ ดอกเบี้ยที่ลดลงจากเดิม เพราะมีบ้านเป็นหลักประกันแล้ว โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ให้คิดดอกเบี้ยไม่เกินดอกเบี้ย ตามสัญญาเดิม ส่วนสินเชื่อรายย่อยที่นำมารวมหนี้ หากเคยคิดที่ 16-28% ให้กำหนดดอกเบี้ยใหม่ได้ไม่เกิน ดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย บวก 2% ต่อปี

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ผ่อนปรนหลักเกณฑ์ การกำกับดูแลการจัดชั้นหนี้ การกันเงินสำรอง และการดำรงเงินกองทุน เพื่อลดต้นทุนให้กับสถาบันการเงิน รวมถึงออกประกาศห้ามเรียกเก็บค่าปรับจากการไถ่ถอนสินเชื่อก่อนครบกำหนดสำหรับสินเชื่อส่วนบุคคล ภายใต้การกำกับและสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพ ภายใต้การกำกับเป็นการชั่วคราว มีผลถึง 31 ธันวาคม 2566

3) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ปรับตัวลดลง

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 178 จุด จาก 183 จุด หรือลดลง 2% จากไตรมาสก่อน ถือเป็นดัชนีราคาต่ำที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2559 หรือ 19 ไตรมาส

ดัชนีราคาคอนโดมิเนียม ยังคงมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง โดยลดลง 2% จากไตรมาสก่อน และลดลงถึง 11% ในรอบปี สวนทางกับบ้านเดี่ยวที่มีดัชนีราคาเพิ่มขึ้นถึง 6% จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้น 6% จากปีก่อนหน้า ส่วนดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ทรงตัวจากไตรมาสก่อน และลดลง 1% จากปีก่อนหน้า

ดัชนีอุปทานหรือจำนวนที่อยู่อาศัยในตลาดได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 458 จุด จาก 428 จุด หรือเพิ่มขึ้นถึง 7% จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน ข้อมูลที่น่าสนใจ คือ โครงการแนวราบมีจำนวนอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุด เป็นผลจากการที่ผู้พัฒนาอสังหาฯ หันมาจับตลาดนี้เพื่อตอบรับเทรนด์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค เห็นได้จากดัชนีอุปทานของบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นถึง 10% และทาวน์เฮ้าส์ที่เพิ่มขึ้น 8% ส่วนคอนโดฯ ยังทรงตัวจากไตรมาสก่อน

บทความที่เกี่ยวข้องภาคอสังหาริมทรัพย์

ทุนใหญ่ปักธงยึด EEC ท้องถิ่นชุ่มฉ่ำทะเบียน 100 โครงการ

ความตื่นกลัวโควิด-19 เริ่มกลับมาบั่นทอนความรู้สึกอีกครั้ง โดยเฉพาะสายพันธุ์ใหม่ “โอไมครอน” ส่งผลให้รัฐและเอกชนต้องยกการ์ดสูงขึ้นอีก ทั้ง ๆ ที่เพิ่งเปิดประเทศได้ไม่นาน

แหล่งข่าวจากกรมที่ดินเปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ในรอบปี 2564 แม้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะยังซบเซาตามสภาพ แต่ยังมีผู้ประกอบการได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 100 กว่าโครงการ ทั้งอาคารชุดและแนวราบในพื้นที่ 3 จังหวัดอีอีซี (EEC-เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก) โดยจังหวัดชลบุรีมีมากที่สุด สอดคล้องกับข้อมูลสมาคมอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ที่ระบุว่าช่วง 10 เดือนที่ผ่านมามีการขอจัดสรรเพิ่มขึ้น เพราะเชื่อว่าอีอีซีน่าจะมีอนาคต กลุ่มทุนทั้งส่วนกลางและท้องถิ่นจึงลงทุนเพิ่ม คาดว่าไม่เกิน 2-3 ปีนี้จะเห็นเป็นรูปธรรม

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ระบุว่า ภาพรวมการขายอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกชะลอตัวลง 20% การดูดซับ (ดัชนีชี้วัดความต้องการซื้ออสังหาฯ) ในพื้นที่ยังไม่อยู่ในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะตลาดระดับล่างหายไป 40% แต่ตลาดระดับกลางเพิ่มขึ้น 20% ทำให้โครงการระดับกลางและบนยังไปได้ แต่ต้องโฟกัสกลุ่มลูกค้าให้ชัด

นายกสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์จังหวัดระยอง เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เข้ามาขึ้นโครงการใน จ.ระยอง มากขึ้น เป็นบ้านแนวราบที่ยังพอขายได้ ส่วนคอนโดฯ มีเพิ่มเพียงโครงการเดียว ทิศทางอสังหาฯ ในจังหวัดระยองตอนนี้ลูกค้าเริ่มเข้ามาเยี่ยมชมโครงการมากขึ้นจากไตรมาสก่อน ๆ คาดว่าปีหน้าเศรษฐกิจจะดีขึ้น เอกชนจึงเร่งขึ้นโครงการใหม่ หลังรัฐผ่อนคลายมาตรการ LTV แล้วลูกค้าก็อยากซื้อบ้านเพิ่มขึ้น

กรรมการผู้จัดการ บมจ.ศุภาลัย กล่าวว่า ตลาด EEC คึกคักมาอย่างต่อเนื่อง ชลบุรีและระยองก็เป็นอีก 2 จังหวัดที่ทำยอดขายได้มากที่สุด ถ้าไม่นับกรุงเทพฯ โดยมีสัดส่วนยอดขาย 10% ของพอร์ต และคาดว่าปี 2565 ยอดขายจะเกิน 10% อาจยังไม่ถึง 20% แต่ครึ่งปีหลังของปีนี้ ศุภาลัยเปิดตัวโครงการใหม่ ทั้งชลบุรีและระยอง รวมทั้งกำลังพิจารณาจังหวัดอื่นใน EEC ซึ่งปัจจุบันศุภาลัยมีจัดสรรขายอยู่ใน EEC ทั้งชลบุรีและระยอง 21 โครงการ มูลค่า 18,000 ล้านบาท ไตรมาสที่ 4 เปิดตัว 2 โครงการในจังหวัดระยอง มูลค่า 1,195 ล้านบาท

นายเกรียงไกร กรีบการ ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง บมจ.อริจัน พร็อพเพอร์ตี้ (ORI) กล่าวว่า อีอีซีเป็นตลาดมีศักยภาพ เพราะรัฐมีแผนลงทุนยาว 5 ปี (2565-2569) “อริจันฯ เห็นโอกาสการเข้าถึง 2 กลุ่มลูกค้า คือ ผู้เข้ามาทำงานในอีอีซี ที่มีรายได้เฉลี่ย 50,000 บาทต่อเดือน และกลุ่มนักศึกษา จึงมีการพัฒนาโปรดัคต์แต่ละเซ็กเมนต์ เช่น บริกซ์ตัน แบรินดี้ใหม่ จะเจาะตลาดเฉพาะกลุ่ม (affordable niche) รองรับกลุ่มนักศึกษาในอีอีซีโดยเฉพาะ และลูกค้าอีกกลุ่มที่ขยายตัว คือ ผู้ลงทุน investment property ปีนี้ใช้แบรนด์แอมป์ตันนาร์องในศรีราชาและระยอง” ในไตรมาสที่ 4/2564 อริจันฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยในอีอีซีทั้งหมด 2 โครงการ รวมมูลค่า 1,650 ล้านบาท

นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ CEO บมจ.แอสเซทไวส์ กล่าวว่า ศรีราชาเป็นทำเลศักยภาพของตลาด EEC และเป็นหนึ่งในศูนย์กลางอุตสาหกรรมของไทย มั่นใจว่าความต้องการที่อยู่อาศัยจะมีมากขึ้น ล่าสุดได้ลงทุน 1,200 ล้านบาท ขึ้นโครงการ “แอมโซ ศรีราชา-Atmoz Sriracha” เป็นคอนโดฯ โลว์ไรส์ ราคา 1.59 ล้านบาท จำนวน 539 ยูนิต ทำเลติดถนนสุขุมวิท ตรงข้ามมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขต ศรีราชา ซึ่งมีการเปิดให้ชมห้องตัวอย่างไปเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 ที่ผ่านมา ณ sales gallery เชื่อว่าอีอีซีน่าจะไปได้ดี”

ปลูกองุ่น ต้นเศรษฐกิจ ชงลดภาษีธุรกิจเฉพาะ ต่อเวลาลดค่าโอน-จดทะเบียน

3 สมาคมบ้านนำโดย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ชงกระทรวงการคลัง-มหาดไทย เพิ่มมาตรการ โต้ปอสังหาฯ ปี 2565 ลดภาษีธุรกิจเฉพาะ ขยายลดโอน-จดทะเบียน 0.01% เว้นภาษีเปิดทางเอกชนสร้าง ที่อยู่อาศัยรายได้น้อย เร่งสกัดไวรัสสายพันธุ์ใหม่คาดปีหน้าตลาดโต 10-20%

นายมีศักดิ์ ชุนทรัพย์โชติ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า ในปี 2565 แม้ธุรกิจอสังหาฯ จะมีสัญญาณที่ดี แต่ยังมีปัจจัยลบจำนวนมาก เช่น ปัญหาหนี้ครัวเรือน การระบาดไวรัสโควิด-19 โดยเฉพาะสายพันธุ์ใหม่โอไมครอน อย่างไรก็ตาม รัฐบาลต้องมีมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาฯ ต่อเนื่อง โดยสมาคมฯ ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เตรียมเสนอ 3 มาตรการ กระตุ้นธุรกิจอสังหาฯ ต่อกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยราวสัปดาห์หน้า ทั้งการต่ออายุ ขยายมาตรการ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และค่าจดทะเบียนเหลือ 0.01

นอกจากนี้ขอเพิ่มมาตรการใหม่ ลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% เหลือ 0.01% เหมือนปี 2553 ซึ่งมองว่าได้ผล เพราะช่วยลดต้นทุนผู้ประกอบการนำมาลดแลกแจกแถมให้กับผู้ซื้ออีกต่อ นอกจากนี้ยัง ต้องการให้มีมาตรการผ่อนผันและปล่อยสินเชื่อให้กับโครงการที่ลูกค้าชั้นดี

ขณะเดียวกันมาตรการระยะยาว ต้องการให้รัฐบาลยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีนิติบุคคล ฯลฯ เพื่อเปิดโอกาสให้เอกชนเข้าไปช่วยการเคหะแห่งชาติ (กคช.) พัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะ ที่อยู่อาศัยประเภทเช่า โดยนำต้นทุนจากการยกเว้นภาษี มาจัดหาที่ดินทำเลในเมืองช่วยให้สะดวกมากขึ้น ประเมินว่าหากรัฐบาลออกมาตรการใหม่ ๆ ต่อเนื่องจะช่วยให้ตลาดอสังหาฯ ในปี 2565 เติบโตขึ้นประมาณ 10-20% จากมูลค่าตลาดรวม 7 แสนล้านบาท

นายสมนึก ต้นทเทอดธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ที่ผ่านมา มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนฯ และจดทะเบียนของรัฐบาล ช่วยปลดล็อกให้ ผู้ประกอบการ ได้มีโอกาสแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายผู้บริโภคช่วยให้ตัดสินใจได้เร็วขึ้น ขณะสัญญาณการปลด LTV ลง ของธนาคารแห่งประเทศไทยช่วงก่อนหน้า นับเป็นจุดเริ่มต้นเชิงบวกของทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ในช่วงปี 2565 ที่จะปลูกดีมานด์เก่าและใหม่ให้กลับมาในระบบ ส่งผลดีต่อเศรษฐกิจไทยอย่างแน่นอน อย่างไรก็ตาม ปัจจัยบวกข้างต้นอาจไม่เพียงพอ จึงเห็นด้วยที่รัฐบาลควรออกมาตรการอื่น ๆ มาสนับสนุน

ส่วนมาตรการ LTV ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายเป็นการชั่วคราว ผู้อำนวยการอาวุโส ธปท. กล่าวว่า มาตรการ LTV เป็นแค่ปัจจัยหนึ่งในการปล่อยกู้ของธนาคาร หลัก ๆ ธนาคารจะพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ โดยดูอัตราส่วนภาระหนี้ต่อรายได้ (DSR) ด้วย ส่วน LTV รอบนี้เน้นกลุ่มเป้าหมายสำหรับคนที่มีกำลังซื้อจริง ๆ ซึ่ง ธปท. ทำให้เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อไม่เป็นอุปสรรคจากเดิม ไม่ให้เกิน 90%

นายทวิลาภ ฤทธาภิรมย์ กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เชื่อว่าจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยกระตุ้น ดัชนีในในประเทศ ผลักดันภาคธุรกิจอสังหาฯ ให้กลับมาสดใส และเป็นแรงช่วย ผลักดันการจ้างงาน กระตุ้นให้เศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น

นายณัฐพล พร้อมลือชัย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา กล่าวว่า ปกติปลายปี จะมีปัจจัยเร่งโอนโครงการที่สร้างเสร็จแล้วเข้ามาในระดับหนึ่ง แต่ตัวเลขการโอนจะเห็นราวกลางเดือน ธันวาคม 2564 เพราะคนจะทำธุรกรรมจดทะเบียนมากช่วง 1-2 วันก่อนสิ้นเดือนพฤศจิกายน จากนั้นราว 1-2 สัปดาห์ก็จะเห็นภาพการโอนที่อยู่ชัดเจน

เนื่องจากปีนี้ยอดเปิดโครงการใหม่น้อย ทุกคนพยายามจะเคลียร์สต็อกแนวราบ แนวสูง ซึ่งหลายโครงการที่จับกลุ่มระดับกลางและบนก็เห็นการเติบโต แต่โครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย (ช่วงต้นและกลาง โควิด) โดย 1-3 ปียอดโอนอาจจะวิ่งช้า เพราะโครงการราคา 3 ล้านบาทจะมีชะลอโอน เนื่องจากผลกระทบเศรษฐกิจ ซึ่งผู้ประกอบการนำมาทำตลาดใหม่เมื่อเทียบกับโครงการก่อสร้างเสร็จใหม่ก็จะมีแตกต่างกันไป

แหล่งอ้างอิง

1. สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (2021). Macro Weekly Review สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก [https://www.fpo.go.th/main/getattachment/Economic-report/Weekly-Economic-Conditions/15104/%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%A8%E0%B8%A3%E0%B8%A9%E0%B8%90%E0%B8%81%E0%B8%B4%E0%B8%88%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%9B%E0%B8%94%E0%B8%B2%E0%B8%AB%E0%B9%8C-\(Weekly\)-%E0%B8%93-26-%E0%B8%9E-%E0%B8%A2-64.pdf.aspx](https://www.fpo.go.th/main/getattachment/Economic-report/Weekly-Economic-Conditions/15104/%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%A8%E0%B8%A3%E0%B8%A9%E0%B8%90%E0%B8%81%E0%B8%B4%E0%B8%88%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%9B%E0%B8%94%E0%B8%B2%E0%B8%AB%E0%B9%8C-(Weekly)-%E0%B8%93-26-%E0%B8%9E-%E0%B8%A2-64.pdf.aspx)
2. ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2021). แถลงข่าวเศรษฐกิจและการเงินเดือนตุลาคม ปี 2564 สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/2021/Pages/n8864.aspx>
3. ณรงค์กร มโนจันทร์เพ็ญ. (2021). สถานการณ์โรคโควิดระบาดทั่วโลก (1 ธ.ค. 2564) สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://thestandard.co/coronavirus-011264/>
4. โรงพยาบาลศิรินครินทร์. (2021) โอมิครอน (Omicron) โควิดสายพันธุ์น่ากังวล แพร่เชื้อเร็ว สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.sikarin.com/health/%e0%b9%82%e0%b8%ad%e0%b9%84%e0%b8%a1%e0%b8%84%e0%b8%a3%e0%b8%ad%e0%b8%99-omicron-%e0%b9%82%e0%b8%84%e0%b8%a7%e0%b8%b4%e0%b8%94%e0%b8%aa%e0%b8%b2%e0%b8%a2%e0%b8%9e%e0%b8%b1%e0%b8%99%e0%b8%98%e0%b8%b8#>
5. mthai. (2021). โควิด-19 วันนี้ (1 ธ.ค.) สถานการณ์ทรงตัว สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://mthai.com/news/covid-19/236646.html>
6. Mix Jeeravat. (2021). การฉีดวัคซีนให้ได้เปอร์เซ็นต์มากกว่า60% จะช่วยลดการระบาด ลดการติดเชื้อ ลดการป่วยหนักและลดการเสียชีวิต สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=4700995749921783&set=p.4700995749921783&type=3>
7. ฐานเศรษฐกิจดิจิทัล. (2021). โอมิครอน ลางร้ายเศรษฐกิจโลก ผลสะท้อนเศรษฐกิจไทย สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก https://www.thansettakij.com/money_market/505264

8. สยามรัฐออนไลน์.(2021). "รวมว.คลัง" ชี้ลงทุนภาครัฐ 1 ล้านล้าน ใช้จับเคลื่อนศก.ไทยในปี 65 GDP โตถึง 4.5% สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://siamrath.co.th/n/301671>
9. DDproperty. (2021). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 22-26 พ.ย. 64 สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.ddproperty.com/%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%B4%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C-%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1/2021/11/202465/%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B8%B8%E0%B8%9B%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B9%80%E0%B8%94%E0%B9%88%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%AF-%E0%B8%A3%E0%B8%AD-35>
10. ประชาชาติธุรกิจ. (2021). ทุนใหญ่ปักธงยึดหัวหาด EEC ท้องถิ่นชุ่มฉ่ำทะเลเปี่ยน 100 โครงการ สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.prachachat.net/property/news-812624>
11. สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2021). ภาวะสังคมไทยไตรมาสสาม ปี 2564 สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=5493&filename=socialoutlook_report
12. ฐานเศรษฐกิจดิจิทัล. (2021). ปลุกอสังหาฯ ดันเศรษฐกิจ ชงลดภาษีธุรกิจเฉพาะ ต่อเวลาลดค่าโอน-จดจำนอง สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.thansettakij.com/property/505441>
13. ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (2021). เงินเฟ้อ พ.ย. 64 เพิ่มขึ้น 2.71% สูงสุดในรอบ 7 เดือน จับตาโอไมครอนกระทบ สืบค้นเมื่อวันที่ 3 ธ.ค. 64 จาก <https://www.prachachat.net/economy/news-814509>
14. ฐานเศรษฐกิจดิจิทัล. (2021). ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย กทม. ร่วงต่ำสุดในรอบ 19 ไตรมาส 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.thansettakij.com/property/502442>
15. DDproperty. (2021). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 15-19 พ.ย. 64 สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.ddproperty.com/%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%B4%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C-%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%>

E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1/2021/11/202350/%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B8%B8%E0%B8%9B%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B9%80%E0%B8%94%E0%B9%88%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%AF-%E0%B8%A3%E0%B8%AD-34

16. DDproperty. (2021). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 8-12 พ.ย. 64 สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก<https://www.ddproperty.com/%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%B4%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C-E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1/2021/11/202196/%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B8%B8%E0%B8%9B%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B9%80%E0%B8%94%E0%B9%88%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%AF-%E0%B8%A3%E0%B8%AD-33>

17. DDproperty. (2021). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 1-5 พ.ย. 64 สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก<https://www.ddproperty.com/%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%B4%E0%B8%A1%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C-%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1/2021/11/202042/%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B8%B8%E0%B8%9B%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B9%80%E0%B8%94%E0%B9%88%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%AF-%E0%B8%A3%E0%B8%AD-32>

18. ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2021). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 7/2564 สืบค้นเมื่อวันที่ 1 ธ.ค. 64 จาก <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/2021/Pages/n8064.aspx>