

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 1-6 กุมภาพันธ์ 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงต้นปี ตั้งแต่ปีใหม่ต่อเนื่องถึงต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2552 ยังอยู่ในสภาพซบเซา ท่ามกลางข่าวร้ายสถานการณ์ด้านแรงงานและปัจจัยลบจากตัวเลขทางเศรษฐกิจรอบด้าน

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และต่ออายุมาตรการเดิมของรัฐบาลชุดเดิมออกไปอีก ดังนี้

**มาตรการเดิม** เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมมีผลบังคับใช้ระหว่าง 28 มีนาคม 2551 – 28 มีนาคม 2552 ได้รับการต่ออายุมาตรการออกไปอีกหนึ่งปี มีผลสิ้นสุด 28 มีนาคม 2552 ประกอบด้วย

- ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 หรือจากล้านละ 20,000 บาท เหลือล้านละ 100 บาท (ปกติ ผู้ขายและผู้ซื้อแบ่งจ่ายฝ่ายละครึ่งหนึ่ง)
- ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 หรือจากล้านละ 10,000 บาท เหลือล้านละ 100 บาท
- ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับผู้ประกอบการ จากเดิมกำหนดไว้อัตราร้อยละ 3 เป็นอัตราร้อยละ 0.1 สำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใดๆจากกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายใน 1 ปีนับจากวันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ

**มาตรการเดิม** ที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แต่มีผลต่อรายได้ของผู้บริโภคหรือผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- ปรับเพิ่มเงินได้สุทธิที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากเดิมที่กำหนดไว้ 100,000 บาท เพิ่มขึ้นเป็น 150,000 บาท
- ปรับเพิ่มวงเงินการยกเว้นและการหักลดหย่อนเบี้ยประกันสำหรับการประกันชีวิต จากเดิมที่กำหนดไว้ 50,000 บาท เพิ่มขึ้นเป็น 100,000 บาท
- ปรับเพิ่มวงเงินการหักค่าลดหย่อนเงินได้เท่าที่จ่ายเป็นค่าซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ เงินสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสะสมเข้ากองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ฯลฯ รวมกัน จากเดิมกำหนดไว้ไม่เกิน 300,000 บาท เพิ่มขึ้นเป็นไม่เกิน 500,000 บาท

- ปรับเพิ่มวงเงินการหักค่าลดหย่อนเงินได้เท่าที่จ่ายเป็นค่าซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมหุ้นระยะยาว จากเดิมที่กำหนดไว้ไม่เกิน 300,000 บาท เพิ่มขึ้นเป็นไม่เกิน 500,000 บาท
- ลดภาษีรายได้นิติบุคคล จากร้อยละ 30 เหลือร้อยละ 25 ของกำไรสุทธิ สำหรับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ SET เฉพาะกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่เกิน 300 ล้านบาท เป็นเวลา 3 รอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกัน นับแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551
- ลดภาษีรายได้นิติบุคคล จากร้อยละ 30 เหลือร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ สำหรับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI เฉพาะกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่เกิน 20 ล้านบาท เป็นเวลา 3 รอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกัน นับแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551
- ฯลฯ

**มาตรการใหม่** เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรง คือ การกำหนดให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2552 สามารถนำเงินต้นค้ำบ้าน (ไม่ใช่เงินต้นสินเชื่อบ้าน) จำนวนไม่เกิน 300,000 บาทมาหักจากรายได้พึงประเมินก่อนการคำนวณภาษีเงินได้ประจำปี

เมื่อประมวลจากมาตรการเหล่านี้ทั้งหมด (โปรดอ่านเอกสาร “การวิเคราะห์สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากมาตรการ” ประกอบ) และสถานการณ์เศรษฐกิจทั้งหมด คาดหมายว่าในภาพรวม ผู้บริโภคจะยังคงประวิงเวลาการซื้ออสังหาริมทรัพย์ไปจนถึงครึ่งปีหลัง ยกเว้นในบางช่วงที่มีการจัดงานมหกรรมบ้าน ซึ่งอาจช่วยดึงยอดขายขึ้นมาได้บ้าง และอาจมีแรงซื้อเข้ามาอีกบ้างในช่วงปลายปี ซึ่งผู้บริโภคกลุ่มที่มีรายได้สูงประมาณ 40,000 บาทขึ้นไปอาจใช้ประโยชน์ก่อนมาตรการหมดอายุ

ในปี 2551 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯและปริมณฑลรวมกัน อยู่ที่ประมาณ 78,000 หน่วย (ข้อมูลถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน มีประมาณ 73,000 หน่วย) โดยในจำนวนนี้ มีห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 31,000 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 40 ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นมากกว่าทุกปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจรอบที่แล้วในปี 2540

จำนวนหน่วยที่เพิ่มมากขึ้น เกิดจากการเร่งสร้างของผู้ประกอบการในช่วงจังหวะที่ราคาวัสดุก่อสร้างลดลง และเพื่อให้ทันต่อการรับประโยชน์จากมาตรการ อนึ่ง เมื่อย้อนกลับไปดูสถิติการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงพบว่า มีจำนวนสูงมากในระหว่างปี 2548-2550 โดยมีมากที่สุดในปี 2549 ทำให้มีจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างประมาณ 40,000 หน่วยในช่วงไตรมาส 3 ปี 2551

ในปี 2551 มีการเปิดตัวที่อยู่อาศัยทั้งหมดประมาณ 70,000 หน่วย ลดลงจากปีที่แล้ว ประมาณร้อยละ 30 เมื่อพิจารณาเฉพาะคอนโดมิเนียม นั้น มีการเปิดตัวประมาณ 33,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 45 จากปี 2550 โดยปี 2551 การเปิดตัวชะลอตั้งแต่นั้นปี เนื่องจากก่อนหน้านี้มีการเปิดตัวเป็นจำนวนมากถึงเกือบ 60,000 หน่วยโดยเฉพาะบริเวณแนวรถไฟฟ้า เช่น สุขุมวิท รัชดา และ ลาดพร้าว จากความกังวลดังกล่าวทำให้หลังจากนั้น มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ลดลง หรือเปลี่ยนเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น

แม้ในช่วงปลายปี 2551 ต่อเนื่องต้นปี 2552 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะชะลอการเปิดโครงการ คอนโดมิเนียมใหม่ลงแล้ว แต่ยังมีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จใหม่ออกมาอีกมาก เมื่อหน่วยที่อยู่ระหว่างการสร้างได้ถูกสร้างเสร็จแล้ว

สำหรับบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ แม้จะมีการลดจำนวนหรือขนาดโครงการแล้ว แต่ก็ยังมีความจำเป็นต้องออกโครงการใหม่เพื่อรองรับรายได้ในอนาคต ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ประกาศ ณ ต้นปี 2552 ที่จะเปิดโครงการใหม่ เช่น

ศุภาลัย ประกาศว่า ในปี 2552 บริษัทมีแผนเปิดโครงการใหม่จำนวน 7 โครงการในกรุงเทพฯ และ 2 โครงการในภูเก็ต รวมมูลค่า 16,000-17,000 ล้านบาท เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ แนวราบ 6 โครงการ โดยในไตรมาสแรกจะเปิด 3 โครงการเป็นแนวราบ 2 โครงการและแนวสูงอีก 1 โครงการ คือ โครงการศุภาลัย ปาร์ค แยกติวานนท์ ที่มีมูลค่าโครงการไม่เกิน 1,700 ล้านบาท เป็นอาคารสูง 21 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ขนาด 33.5-62.5 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้นที่ 1.1-1.2 ล้านบาท คาดว่าจะมียอดขาย 30% หรือมียอดขายเกินกว่า 500 ล้านบาท เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีทำเลใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง โครงการดังกล่าวจะเสร็จปลายปี 2554

เอสซี แอสเสท ประกาศเปิดโครงการใหม่ในปี 2552 9 โครงการ มูลค่า 6,000 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 5 โครงการ มูลค่า 5,000 ล้านบาท ทาวน์โฮม 3 โครงการ มูลค่า 300 ล้านบาท ราคาเริ่มต้น 3.5 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 1 โครงการ มูลค่า 700 ล้านบาท ราคาเริ่มต้น 4 ล้านบาท ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรกจะมีการเปิดตัว New Series Home 2009 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ บ้านเดี่ยวระดับหรู 3 ชั้น “แกรนด์ บางกอกบูเลอวาร์ด รัชดา-รามอินทรา” มูลค่าโครงการ 550 ล้านบาท และโครงการ “ออฟฟิศ เพลส ประชาชื่น” มูลค่าโครงการ 50 ล้านบาท

แลนด์แอนด์เอนท์ คาดว่าจะเปิดโครงการใหม่ 12 โครงการทั้งปี มูลค่ารวมประมาณ 16,000 ล้านบาท

คิวเอนท์ ตั้งเป้าเปิด 9 โครงการมูลค่า 11,000 ล้านบาท โดยในไตรมาสแรกเปิด 3 โครงการ มูลค่า 2,570 ล้านบาท เน้นการเปิดเฟสต่อเนื่องในทำเลเดิมที่ได้ทำการตลาดไว้แล้ว เพื่อเป็นการต่อยอดแบรนด์สินค้าและสร้างการรับรู้ลูกค้าในย่านนั้นๆ

พฤษภา เรียลเอสเตท มีแผนเปิด 22 โครงการในปี 2552 เทียบกับปี 2551 เปิด 39 โครงการ เป็นทาวน์เฮ้าส์ 8 โครงการ บ้านเดี่ยว 11 โครงการ คอนโดมิเนียม 2 โครงการ และโครงการในอินเดีย 1 โครงการ

อารีญา วางแผนเปิด 6 โครงการในปี 2552 รวมมูลค่าประมาณ 4,000 ล้านบาท

เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ประกาศเปิด 10 โครงการใหม่ มูลค่ารวมประมาณ 14,770 ล้านบาทในปี 2552 เป็นแนวราบ 4 โครงการ และคอนโดมิเนียม 6 โครงการ

พฤษภา เรียลเอสเตท มีแผนเปิด 22 โครงการในปี 2552 เทียบกับปี 2551 เปิด 39 โครงการ เป็นทาวน์เฮ้าส์ 8 โครงการ บ้านเดี่ยว 11 โครงการ คอนโดมิเนียม 2 โครงการ และโครงการในอินเดีย 1 โครงการ

อารีญา วางแผนเปิด 6 โครงการในปี 2552 รวมมูลค่าประมาณ 4,000 ล้านบาท

แสนศิริ ประกาศเปิด โครงการใหม่อย่างน้อย 16 โครงการ มูลค่าประมาณ 20,700 ล้านบาท

แอลพีเอ็น ประกาศเปิด 8 โครงการ มูลค่ารวม 10,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ ยังมีผู้ประกอบการหน้าใหม่ที่สวนกระแส ประกาศทำโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury คือ บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ โดยระบุว่าปัจจุบันตลาดคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ในเมือง ที่มีราคาขาย 1 ล้านบาทต่อตารางเมตรขึ้นไป มีอยู่ 600 กว่าหน่วยในตลาด ล่าสุดบริษัทได้เปิดตัวโครงการศาลาแดงเรสซิเดนเซส เป็นคอนโดมิเนียมสูง 25 ชั้น จำนวน 132 หน่วย ขนาด 60-393 ตารางเมตร ราคาขาย 160,000 – 300,000 บาทต่อตารางเมตร ราคาเริ่มต้นที่ 10 ล้านบาทขึ้นไป มูลค่าโครงการ 2,500 ล้านบาท โดยให้ข่าวว่า หลังจากเปิดขายมาได้ 2 เดือน มียอดขายแล้ว 30% และคาดว่าถึงสิ้นปีนี้จะมียอดขาย 60-70%

อุปสงค์ของตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2552 น่าจะลดความร้อนแรงลงมาก ยอดขายห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ น่าจะลดลงมากจากประมาณ 30,000 หน่วยในปี 2551 เหลือประมาณสองในสาม โดยในไตรมาส 4 ปี 2551 ต่อเนื่องเดือนมกราคม 2552 การซื้อขายห้องชุดคอนโดมิเนียมในตลาดระดับบนที่มีราคาต่อตารางเมตรสูงนั้นแทบหยุดชะงัก โดยภาพรวมยอดขายบ้านทุกประเภทน่าจะลดลงจากประมาณ 75,000 หน่วยในปีที่ผ่านมา เหลือประมาณ 60,000 หน่วย และยอดโอนจะลดลงจากประมาณ 75,000 หน่วย เหลือประมาณ 70,000 หน่วย

\*\*\*\*\*