

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2558

ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสที่ 3 โดยภาพรวมยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยมีความคาดหวังที่ดีจากภาวะทางการเมืองที่ค่อนข้างสงบและความคาดหวังต่อการที่รัฐบาลกำหนดนโยบายการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภค ด้านการคมนาคมอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้น

ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทบ้านจัดสรรมากขึ้นในไตรมาส 3 โดยเปิดขายใหม่ 70 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 11,900 หน่วย และเมื่อรวมตลอด 3 ไตรมาสแรก มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ประมาณ 205 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 32,000 หน่วย เมื่อเทียบกับใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2557 ซึ่งมีบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 203 โครงการ หน่วยในผังรวมประมาณ 35,500 หน่วย แสดงว่าจำนวนโครงการใกล้เคียงกัน แต่จำนวนหน่วยในผังลดลงประมาณร้อยละ 9.8

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในช่วงเวลาดังกล่าว เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 102 โครงการหรือประมาณครึ่งหนึ่ง แต่มีจำนวนหน่วยในผังประมาณ 21,300 หน่วย หรือร้อยละ 67 ของหน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมดใน 3 ไตรมาสแรก แม้จะเป็นสัดส่วนที่มากแต่ก็ยังลดลงจากตลอดทั้งปี 2557 ซึ่งผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนมีจำนวนหน่วยในผังมากถึงร้อยละ 74

อนึ่ง ในปี 2557 มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 258 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ด้วยจำนวนหน่วยในผังรวมประมาณ 45,200 หน่วย

ผู้ประกอบการที่เปิดขายหน่วยบ้านจัดสรรใหม่มากที่สุดใน 3 ไตรมาสแรก คือ PS (27 โครงการ รวมประมาณ 8,000 หน่วย) รองลงมา คือ QH (10 โครงการ รวมประมาณ 2,300 หน่วย) และ AP (11 โครงการ รวมประมาณ 1,900 หน่วย)

จากหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ใน 3 ไตรมาสแรกของปีนี้ เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 58 ของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด ร้อยละ 28 เป็นบ้านเดี่ยว ที่เหลือเป็นบ้านแฝดหรืออาคารพาณิชย์พักอาศัย

แบ่งตามพื้นที่จังหวัด พบว่าร้อยละ 53 ของหน่วยบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ใน 3 ไตรมาสแรกของปีนี้อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ อีกร้อยละ 19 อยู่ในนนทบุรี และร้อยละ 13 อยู่ในปทุมธานี ที่เหลืออยู่ในสมุทรปราการ นครปฐม และสมุทรสาคร ตามลำดับ

จากหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ใน 3 ไตรมาสแรกของปีนี้ ไม่มีหน่วยในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทเลย โดยร้อยละ 52 เป็นหน่วยในระดับราคากระหว่าง 1.1-3 ล้านบาท ร้อยละ 27 เป็นหน่วยในระดับราคา 3.1-5 ล้านบาท และร้อยละ 21 เป็นหน่วยในระดับราคาที่สูงกว่า 5 ล้านบาท

มูลค่าโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในครึ่งปีแรก ปี 2558 เท่ากับประมาณ 127,000 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของมูลค่าโครงการทั้งปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 181,500 ล้านบาท

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ประเภทห้องชุด ในไตรมาส 3 ของปีนี้ มีจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยในผังลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า คือเปิดขายใหม่ 27 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 11,300 หน่วย และเมื่อรวมตลอด 3 ไตรมาสแรก มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ประมาณ 105 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 43,700 หน่วย เมื่อเทียบกับใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2557 ซึ่งมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 107 โครงการ หน่วยในผังรวมประมาณ 48,700 หน่วย แสดงว่าจำนวนโครงการอาคารชุดใกล้เคียงกัน แต่จำนวนหน่วยห้องชุดในผังลดลงประมาณร้อยละ 10.3

หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในช่วงเวลาดังกล่าว เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 55 โครงการหรือมากกว่าครึ่งหนึ่ง แต่มีจำนวนหน่วยในผังประมาณ 29,300

หน่วย หรือร้อยละ 67 ของหน่วยในผังโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมดใน 3 ไตรมาสแรก เป็นสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น จากปี 2557 ซึ่งผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนมีจำนวนหน่วยในผังเพียงร้อยละ 57

อนึ่ง ในปี 2557 มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 157 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ด้วยจำนวนหน่วยในผังรวมประมาณ 73,100 หน่วย

ผู้ประกอบการที่เปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่มากที่สุด 3 ไตรมาสแรก คือ LPN (4 โครงการ รวมประมาณ 4,900 หน่วย) รองลงมา คือ ANAN (6 โครงการ รวมประมาณ 4,650 หน่วย) และ AP (5 โครงการ รวมประมาณ 4,050 หน่วย)

แบ่งตามพื้นที่จังหวัด พบว่าร้อยละ 63 ของหน่วยห้องชุดที่เปิดขายใหม่ใน 3 ไตรมาสแรกของปีนี้อยู่ในพื้นที่ กรุงเทพฯ อีกร้อยละ 18 อยู่ในชลบุรี และร้อยละ 16 อยู่ในสมุทรปราการ ที่เหลืออยู่ในอีกเพียงร้อยละ 3 อยู่ในปทุมธานี และนครปฐม

สัดส่วนของห้องชุดราคาแพงกว่า 5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากร้อยละ 9 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 16 เมื่อรวม 3 ไตรมาสแรกปีนี้ (แต่ลดลงจากร้อยละ 21 เมื่อสิ้นสุดครึ่งปีแรกปีนี้) ทั้งนี้ ห้องชุดระดับราคาแพงดังกล่าวส่วนใหญ่เปิดขายในช่วงไตรมาสแรกต่อเนื่องต้นไตรมาส 2

ในขณะที่สัดส่วนของห้องชุดราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทก็ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จากร้อยละ 53 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 39 เมื่อรวม 3 ไตรมาสแรกปีนี้ (ใกล้เคียงกับข้อมูล ณ สิ้นสุดครึ่งแรกของปีนี้ ซึ่งลดจากร้อยละ 40) มูลค่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในครึ่งปีแรก ปี 2558 เท่ากับประมาณ 156,100 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการทั้งปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 194,700 ล้านบาท เนื่องจากมีองค์ประกอบที่เป็นห้องชุดระดับราคาสูงมากขึ้น

สำหรับในจังหวัดภูมิภาค ส่วนใหญ่ยังได้รับผลกระทบจากราคาสินค้าภาคการเกษตรตกต่ำ และตลาดที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดในจังหวัดภูมิภาคยังเผชิญปัญหาอุปทานส่วนเกิน จึงแทบไม่มีการเปิดโครงการอาคารชุดเพิ่ม ยกเว้นบางจังหวัด เช่น ที่เชียงใหม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เพียง 2-3 โครงการ จำนวนหน่วยในผังรวมกันเพียงประมาณ 220 หน่วย ภูเก็ตมีโครงการอาคารชุดขนาดปานกลางเปิดขายใหม่เพียงโครงการเดียว มีจำนวนหน่วยในผังประมาณ 450 หน่วย พื้นที่จังหวัดชลบุรีแม้จะมีอุปทานห้องชุดมาก แต่ผู้ประกอบการก็ยังเปิดขายโครงการใหม่มากกว่า 10 โครงการ จำนวนหน่วยในผังรวมประมาณ 3,700 หน่วย ในพื้นที่ใกล้เคียงเขตเศรษฐกิจพิเศษจังหวัดตากมีอาคารชุดเปิดขายใหม่อีก 2 โครงการ จำนวนหน่วยในผังรวมประมาณ 420 หน่วย พื้นที่อำเภอชะอำมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 1 โครงการ จำนวนหน่วยในผัง 410 หน่วย และพื้นที่นครศรีธรรมราชมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 2 โครงการ จำนวนหน่วยในผัง 670 หน่วย

สำหรับโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดหลักของภูมิภาค ยังมีการเปิดขายใหม่ต่อเนื่องในเชียงใหม่ (22 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 2,400 หน่วย) ชลบุรี (22 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 2,800 หน่วย) ระยอง (13 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 1,000 หน่วย) ฉะเชิงเทรา (4 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 600 หน่วย) ภูเก็ต (6 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 450 หน่วย) ส่วนจังหวัดอื่นๆ มีเพียงเล็กน้อย

แม้ผู้ประกอบการรายใหญ่จะยังมีผลประกอบการที่ดีจากการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของบ้านสร้างเสร็จรอโอนซึ่งประกอบด้วยหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดจำนวนมาก แต่ผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยยังขาดความเชื่อมั่น และแสดงความเห็นว่าอัตราส่วนการปฏิเสธคำยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นในภาพรวมของระบบสถาบันการเงิน อีกทั้งผู้บริโภคยังชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยบางส่วนอาจเนื่องมาจากภาวะหนี้ครัวเรือน และบางส่วนอาจรอตัวภาครัฐจะออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์หรือไม่อย่างไร

ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเชื่อว่าเพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นในตลาดที่อยู่อาศัยและเร่งให้มีการโอนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ ภาครัฐควรออกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง ดังที่บางรัฐบาลในอดีตเคยใช้มาแล้ว

ในส่วนของรัฐบาล กระทรวงการคลังมองว่าการใช้จ่ายเม็ดเงินงบประมาณลงไปเพื่อสนับสนุนมาตรการใดๆ ควรได้ผลลัพธ์ที่ดีคุ้มค่า ไม่เป็นความสิ้นเปลืองโดยไม่จำเป็น และใช้เวลาในการพิจารณาข้อเสนอโดยละเอียด โดยในที่สุด กระทรวงการคลังก็ประกาศ “มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์” เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 โดยมีสาระสำคัญของมาตรการแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก คือ

- ก) การมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดูแลกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้ในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน อันจะทำให้กลุ่มผู้ที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้
- ข) การลดค่าธรรมเนียมการโอนจากปกติร้อยละ 2 และค่าธรรมเนียมการจดจำนอง จากปกติร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ทั้งสองรายการ เป็นระยะเวลา 6 เดือน (จนถึงปลายเดือนเมษายน 2559) เพื่อเร่งให้เกิดการทำนิติกรรมโดยเร็ว
- ค) การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายจ่ายที่ได้จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน และมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่น้อยกว่า 5 ปี มาตรการข้อนี้กำหนดระยะเวลาประมาณ 14 เดือนจากประมาณต้นเดือนพฤศจิกายนปีนี้เป็นจนถึงสิ้นปี 2559

มาตรการด้านการลดหย่อนค่าธรรมเนียม เป็นการตอบสนองข้อเรียกร้องของผู้ประกอบการ หลังจากที่ได้มีการพิจารณาโดยรอบด้านแล้วเห็นว่าควรกำหนดระยะเวลามาตรการไว้เพียง 6 เดือนก็เพียงพอ นับว่าไม่ต้องการให้มีการกระตุ้นจนเกินกว่าความจำเป็นที่แท้จริง เพราะตลาดที่อยู่อาศัยไม่ได้ถึงกับอยู่ในภาวะวิกฤต เพียงแต่ขาดความเชื่อมั่นจึงต้องดึงความเชื่อมั่นกลับมา และยังเป็นการก่อให้เกิดการใช้เงินแบบทวีคูณ (Multiplying Effects) ตามมา เช่น การซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ในบ้าน ฯลฯ

มาตรการด้านการยกเว้นภาษีเงินได้ เป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยหลังแรกโดยป้องกัน ไม่ให้มีการใช้ช่องทางนี้ในการเก็งกำไร เห็นได้จากการกำหนดวงเงินมูลค่าที่อยู่อาศัยไม่ให้เกิน 3 ล้านบาทและกำหนดให้ถือครองไม่ต่ำกว่า 5 ปี

ความมุ่งมั่นของภาครัฐในการกระตุ้นเศรษฐกิจรวมไปถึงภาคอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลดีต่อตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงปลายปีนี้ต่อเนื่องไปถึงช่วงไตรมาสแรกปี 2559 ทั้งนี้ มาตรการกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัยใดๆควรมีขอบเขตที่เหมาะสม ไม่มากเกินไปจนความจำเป็นและไม่น้อยจนไม่ส่งผล และไม่ให้ผู้บริโภคที่เป็นชนชั้นกลางและล่างเสียประโยชน์ อีกทั้งไม่ส่งเสริมการเก็งกำไร