

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจในปี 2558

ในไตรมาส 4 ปี 2558 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยผ่านภาครัฐกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสาระสำคัญได้แก่ การเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางผ่านการให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองในการซื้อขายเปลี่ยนมืออสังหาริมทรัพย์ และการหักลดหย่อนภาษีการซื้อบ้านหลังแรกในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท

มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมลงจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 หรือจากล้านละสองหมื่นบาทเหลือล้านละหนึ่งร้อยบาท และลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดจำนองหลักประกันจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 หรือจากล้านละหนึ่งหมื่นบาทเหลือล้านละหนึ่งร้อยบาท ดังนั้นเมื่อรวมการลดหย่อนทั้ง 2 รายการเข้าด้วยกัน จึงเท่ากับลดหย่อนจากล้านละสามหมื่นบาทเหลือล้านละสองร้อยบาท

มาตรการดังกล่าวมีผลอย่างเป็นทางการตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 และช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีความคึกคักขึ้น อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยประจวบเหมาะอีกสองประการสำคัญที่ทำให้การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงสองเดือนสุดท้ายของปี 2558 มียอดพุ่งสูง ได้แก่ ปัจจัยเรื่องราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอบปีบัญชี 2559-2563 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 และปัจจัยเรื่องภาษีมรดกซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559

เมื่อรวมปัจจัยเหล่านี้เข้าด้วยกัน ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มสูงขึ้น โดยหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม ปี 2558 รวมกันมีประมาณ 50,300 หน่วย เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 45 เมื่อเทียบกับหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม ปี 2557 รวมกัน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่เป็นผลจากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองจะเพิ่มสูงขึ้นมากในเดือนมีนาคมและเมษายน ปี 2559 หรือช่วงสองเดือนสุดท้ายของมาตรการ

สำหรับการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า ในปี 2558 ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทบ้านจัดสรรทั้งสิ้น 292 โครงการ รวมหน่วยในฝั่งประมาณ 44,500 จำนวนโครงการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 13 แต่จำนวนหน่วยในฝั่งลดลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 258 โครงการ หน่วยในฝั่งรวมประมาณ 45,200 หน่วย แสดงว่าโครงการบ้านจัดสรรโดยเฉลี่ยมีจำนวนหน่วยลดลง

จากหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 55 เป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 31 ที่เหลือเป็นบ้านแฝดหรืออาคารพาณิชย์พักอาศัย

จากหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2558 มีหน่วยในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท เพียงประมาณ 300 หน่วย (เป็นทาวน์เฮ้าส์ที่เปิดขายในจังหวัดสมุทรปราการ) ทั้งนี้ ร้อยละ 49 อยู่ในระดับราคา 1.1-3 ล้านบาท ร้อยละ 28 เป็นหน่วยในระดับราคา 3.1-5 ล้านบาท และร้อยละ 22 เป็นหน่วยในระดับราคาที่สูงกว่า 5 ล้านบาท

มูลค่าโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในปี 2558 เท่ากับประมาณ 183,800 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่าโครงการทั้งปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 181,500 ล้านบาท

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ในปี 2558 มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ประมาณ 152 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 60,400 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 157 โครงการ หน่วยในผังรวมประมาณ 73,100 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ลดลงประมาณร้อยละ 17 จากปี 2557

สัดส่วนของห้องชุดราคาแพงกว่า 5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากร้อยละ 9 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 16 ของปี 2558 ทั้งนี้ ห้องชุดระดับราคาแพงดังกล่าวส่วนใหญ่เปิดขายในช่วงไตรมาสแรกต่อเนื่องต้นไตรมาส 2 ในขณะที่สัดส่วนของห้องชุดราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทก็ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จากร้อยละ 53 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับปี 2558

มูลค่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในปี 2558 เท่ากับประมาณ 210,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 194,700 ล้านบาท เนื่องจากมีองค์ประกอบที่เป็นห้องชุดระดับราคาสูงมากขึ้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าในปี 2559 ยอดเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะยังทรงตัว โดยในช่วง 4 เดือนแรกจะยังไม่มีการเปิดขายโครงการใหม่มากนัก เนื่องจากผู้ประกอบการและผู้บริโภคมุ่งให้ความสนใจกับมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองก่อนมาตรการหมดอายุ หลังจากนั้นจึงจะมีการเร่งเปิดโครงการ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจะเปิดโครงการใหม่โดยอิงปัจจัยทิศทางแนวโน้มเศรษฐกิจเฉพาะหน้าและพร้อมปรับตัวตามสถานการณ์

ปัจจัยบวกที่สำคัญสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 ได้แก่ การที่ภาครัฐเร่งกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องผ่านมาตรการต่างๆ และการเร่งก่อสร้างโครงข่ายขนส่งคมนาคมทั้งระบบรางและระบบถนน เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง โครงการถนนเชื่อมต่อทางด่วนศรีรัชไปถนนกาญจนาภิเษก โครงการถนนสายพรวนนก-พุทธมณฑล ฯลฯ

.....