

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 22-28 มีนาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ในช่วงโค้งสุดท้ายก่อนหมดอายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่ถึงสัปดาห์ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันอังคารที่ 23 มีนาคม 2553 ให้มีการต่ออายุมาตรการอีกเป็นระยะเวลาสั้นๆ โดยจากเดิมกำหนดหมดลงในวันที่ 28 มีนาคม 2553 ต่อกออกไป 2 เดือนกับอีก 3 วัน เป็นสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 แทน

เหตุผลส่วนหนึ่งของการตัดสินใจยืดระยะเวลากะทันหัน เป็นเพราะสถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองในรอบสองสัปดาห์ที่ผ่านมาได้มีส่วนเป็นอุปสรรคต่อการทำธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงเป็นอุปสรรคต่อการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งมีแนวโน้มความรุนแรงเพิ่มขึ้นจากการมีเหตุระเบิดเกิดขึ้นหลายครั้ง การขอขยายระยะเวลานี้จึงเกิดจากร้องขอทั้งจากทางฝ่ายผู้ประกอบการและจากทางฝ่ายสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมทั้งผู้บริโภคด้วย

อย่างไรก็ตาม การขยายระยะเวลารอบสุดท้ายนี้ขยายให้เฉพาะสิทธิประโยชน์ด้านการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนจากอัตราปกติร้อยละ 2 เหลืออัตราร้อยละ 0.01 และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดจำนองจากอัตราปกติร้อยละ 1 เหลืออัตราร้อยละ 0.01 เท่านั้น แต่ไม่ครอบคลุมสิทธิประโยชน์ด้านการลดหย่อนค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับผู้ประกอบการหรือผู้ขาย ซึ่งตามมาตราเดิมกำหนดให้ลดหย่อนจากอัตราปกติร้อยละ 3.3 เหลืออัตราร้อยละ 0.11

ทั้งนี้ เมื่อประมาณกลางเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา หรือประมาณ 6 สัปดาห์ก่อนหมดอายุมาตรการรัฐบาลได้ประกาศว่าจะไม่มีการต่ออายุมาตรการนี้อีก ทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้ขายต่างเร่งซื้อขายที่อยู่อาศัย เร่งยื่นขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน และเร่งยื่นขอทำนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์กันเป็นจำนวนมากในช่วงโค้งสุดท้าย ทำให้สถาบันการเงินมีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในเดือนมีนาคมที่ผ่านมา ซึ่งเป็นปรากฏการณ์คล้ายคลึงกับที่เคยเกิดขึ้นในเดือนมีนาคมปีที่แล้ว โดยมีแนวโน้มว่าในเดือนมีนาคมปีนี้จะมียอดธุรกรรมจากการโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าเดือนมีนาคมปีที่แล้วเสียด้วยซ้ำ ประการหนึ่งเนื่องจากสถานการณ์เศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันดีขึ้นมากกว่าช่วงเวลา

เดียวกันของปีที่แล้ว และอีกประการหนึ่งเนื่องจากทั้งผู้ซื้อ ผู้ขาย และสถาบันการเงิน ต่างมีความเข้าใจตรงกันชัดเจนว่าเป็นโอกาสสุดท้ายโดยจะไม่มี การต่ออายุอีกแน่นอน ต่างจากในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วที่สถานการณ์ยังไม่มีความชัดเจนจนถึงวันเกือบสุดท้าย

จากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ย้อนหลังในปีที่แล้ว ซึ่งเป็นปีที่มีกำหนดหมดอายุมาตรการในเดือนมีนาคมเช่นกัน พบว่าเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลนั้น มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งใหม่และมือสอง ในเดือนมกราคมประมาณ 9,500 หน่วย โอนในเดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 11,000 หน่วย และโอนในเดือนมีนาคมเดือนเดียวสูงที่สุดถึงประมาณ 18,000 หน่วย รวมทั้ง 3 เดือนในไตรมาสแรกปีที่แล้วจึงมีการโอนกรรมสิทธิ์รวมประมาณ 38,500 หน่วย คาดว่าในปีนี้ ปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์จึงน่าจะมียอดอย่างน้อย 40,000 หน่วยเฉพาะในไตรมาสแรกของปี

ปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งใหม่มือสองในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในเดือนมีนาคมปีนี้น่าจะมีประมาณ 20,000 หน่วย และเมื่อมีการขยายเวลาออกไปอีก 2 เดือนกับอีก 3 วันจนถึงสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคมแล้ว สภาพการซื้อขายที่อยู่อาศัยและการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งหลังของเดือนเมษายนและทั้งเดือนพฤษภาคมน่าจะคึกคักขึ้นกว่าความคาดหมายเดิม

ในสัปดาห์สุดท้ายของเดือนมีนาคม ก่อนสิ้นสุดวันศุกร์ที่ 26 มีนาคม (ไม่นับวันเสาร์-อาทิตย์ที่ 27-28 มีนาคม ซึ่งกรมที่ดินไม่ได้เปิดทำการ) ฝ่ายผู้ประกอบการหรือผู้ขายเป็นฝ่ายเร่งให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้เสร็จทันกำหนดเดิม เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์จากการลดหย่อนค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือร้อยละ 0.11 จากปกติอัตราร้อยละ 3.3 หรือเท่ากับผู้ประกอบการหรือผู้ขายจะขาดทุนกำไรไปประมาณร้อยละ 3.19 หากเลยกำหนดวันที่ 28 มีนาคม

ในทางตรงข้าม ฝ่ายผู้ซื้อกลับไม่มีความจำเป็นเร่งด่วนอีกต่อไปที่จะต้องเร่งโอนกรรมสิทธิ์ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 28 มีนาคม เพราะสิทธิประโยชน์จากการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองนั้น จะยังคงมีอยู่ต่อไปอีกจนถึงสิ้นสุดวันจันทร์ที่ 31 พฤษภาคม อีกทั้งรัฐบาลยังกำหนดให้กรมที่ดินเปิดให้บริการประชาชนในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์สุดท้าย วันที่ 29-30 พฤษภาคมอีกด้วย สำหรับค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์นั้นโดยปกติจะแบ่งจ่ายระหว่างฝ่ายผู้ซื้อและฝ่ายผู้ขายฝ่ายละครึ่งหนึ่ง ดังนั้นผู้ประกอบการหรือผู้ขายจึงยังได้สิทธิประโยชน์ในส่วนของตนอยู่ต่อไปจนถึงกำหนดสิ้นสุดมาตรการ

การซื้อขายที่อยู่อาศัยต้องเกิดขึ้นก่อนการยื่นขอสินเชื่อ และการอนุมัติปล่อยสินเชื่อโดยสถาบันการเงินต้องเกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์หากการยื่นขอโอนกรรมสิทธิ์นั้นมีการยื่นขอจดจำนองด้วย ดังนั้นเมื่อดูเงื่อนไขแล้ว จึงคาดหมายได้ว่าการซื้อขายที่อยู่อาศัยเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์จาก

มาตรการนี้ อาจจะชะลอตัวลงบ้างในช่วงครึ่งแรกของเดือนเมษายน ลดลงจากธุรกรรมที่หนาแน่นไปแล้วใน 4 สัปดาห์แรกของเดือนมีนาคม ทั้งนี้ กลุ่มคนที่มียายได้พอซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มคนเดียวกันกับผู้ที่จะออกเที่ยวพักผ่อนต่างจังหวัดหรือต่างประเทศ ในช่วงวันหยุดยาวต้นเดือนและวันหยุดยาวในเทศกาลสงกรานต์ เพื่อคลายความเครียดและปลดปล่อยจากการเผชิญกับเหตุการณ์ชุมนุมประท้วงในกรุงเทพฯ แต่เมื่อหมดจากการเดินทางพักผ่อนตามเทศกาลแล้ว ตั้งแต่ช่วงกลางเดือนเมษายนถึงกลางเดือนพฤษภาคมจะเป็นช่วงเวลาที่การซื้อขายที่อยู่อาศัยจะกลับมาคึกคักอีกครั้ง และช่วงครึ่งหลังของเดือนพฤษภาคมจะเป็นช่วงโค้งสุดท้ายจริงๆของการทำธุรกรรมสินเชื่อที่อยู่อาศัย และโค้งสุดท้ายของการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียน

คาดว่าผู้บริโภคซึ่งมีแผนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2553 อยู่แล้ว ต่างจะขยับปรับแผนการซื้อให้เร็วขึ้น และผู้ประกอบการซึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยกำหนดจะสร้างเสร็จในช่วงประมาณกลางปีนี้จะเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จทันภายในกำหนดการโอนเดือนพฤษภาคม ซึ่งจะทำให้ยอดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ยอดการขาย ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ และยอดการโอนกรรมสิทธิ์ ในช่วง 5 เดือนแรกของปีนี้เพิ่มสูงขึ้น

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบมากจากเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองในขณะนี้คือธุรกิจโรงแรม เพราะรัฐบาลหลายประเทศได้ออกคำเตือนนักท่องเที่ยวของตนในระดับต่างๆกัน จึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยลดจำนวนลง และเป็นเหตุให้ยอดการจองห้องพักในช่วงเดือนมีนาคมลดน้อยลงกว่าที่ควรจะเป็น

ในส่วนความคืบหน้าของรถไฟฟ้าสาย Airport Link ทราบว่าอาจมีการทดสอบการเดินทางระหว่างเดือนเมษายน-กรกฎาคม ก่อนที่จะเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ในเดือนสิงหาคม และในช่วงทดสอบอาจมีการเปิดให้ประชาชนเดินทางโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย ดังนั้น ที่อยู่อาศัยแนวรถไฟฟ้าดังกล่าวน่าจะคึกคักขึ้น

ขณะเดียวกัน กระทรวงคมนาคมมีแผนจะขอต่อขยายแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว จากเดิมช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ โดยอาจต่อในส่วนสะพานใหม่-คูคต ออกไป และย้ายศูนย์ซ่อมบำรุงออกไปอยู่ที่คูคต แทนที่บริเวณดอนเมืองซึ่งกำหนดไว้เดิม หากเป็นเช่นนั้นจะทำให้อสังหาริมทรัพย์ในฝั่งตะวันออกของปทุมธานีมีความน่าสนใจมากขึ้นในอีกหลายปีข้างหน้าเมื่อมีความชัดเจนของโครงการมากขึ้น แต่ยังไม่มียield ในขณะนี้ ส่วนรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินก็มีความชัดเจนมากขึ้นจากการเปิดขายซองประกวดราคาโครงการช่วงหัวลำโพง-บางแค และ บางซื่อ-ท่าพระ แล้ว และมีผู้สนใจซื้อซองประกวดราคาจำนวนหลายราย