



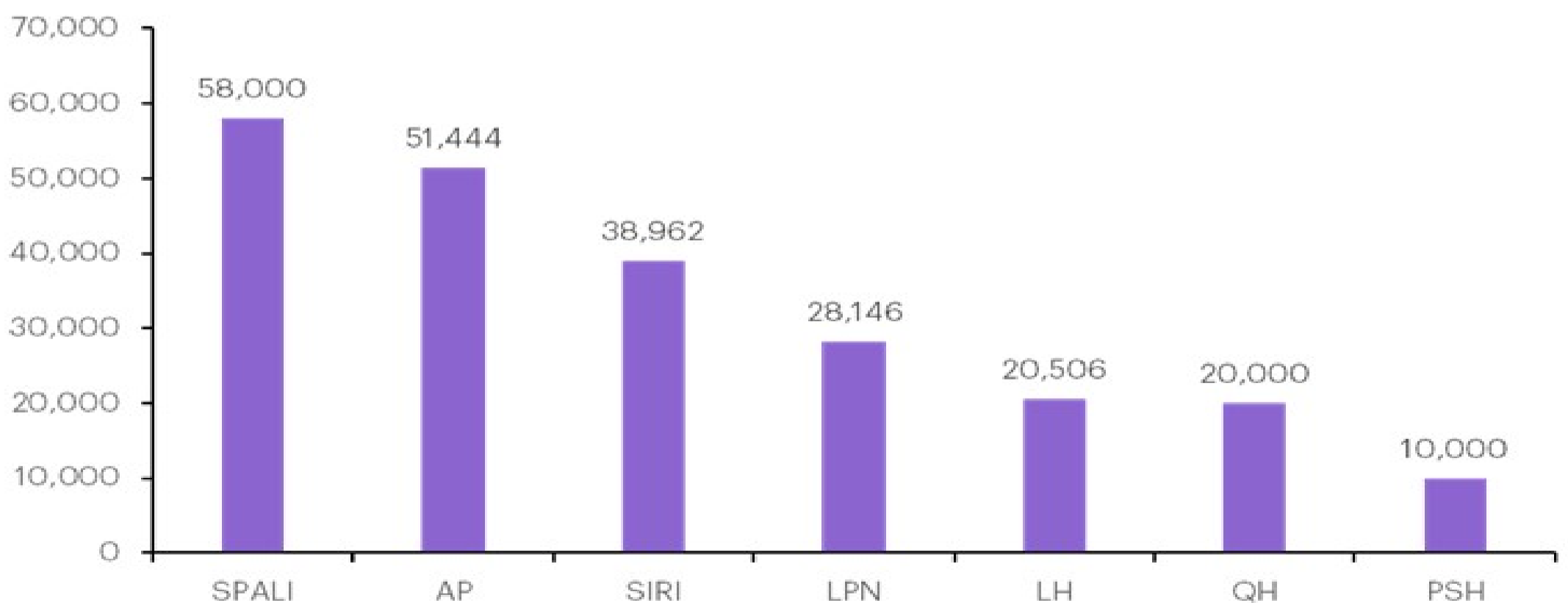
อสังหาริมทรัพย์

มาตรการกระตุ้นกลุ่มอสังหาฯ

ในวันนี้ กรม. มีมติออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ รวม 5 มาตรการรายละเอียดตามด้านล่าง คาดว่ามาตรการกระตุ้นจะช่วยหนุนให้ GDP ในปีนี้เติบโตมากกว่าที่คาดไว้

- **มุมมอง** : ข้อ 1 คือเรื่องการลดค่าธรรมเนียมเราคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มในระยะสั้นนี้มากที่สุด นอกจากจะเป็นการช่วยระบาย Inventory แล้วจะเป็นปัจจัยที่หนุนการเติบโตของ Presales หลังจากทีกลุ่มอสังหาฯมีผลกระทบจาก Demand หดตัวและการปรับดอกเบี้ยทำให้ Rejection Rate สูงขึ้นในปีที่ผ่านมา การได้รับมาตรการกระตุ้นจะเป็นปัจจัยกระตุ้นยอด Presales และยอดโอน ในช่วงที่เหลือของปี อย่างไรก็ตามเนื่องจากมาตรการกระตุ้นผลบังคับใช้เพียง 9 เดือน ทำให้เรามองว่าผู้ประกอบการที่จะได้รับผลบวกคือต้องมีสินค้าพร้อมโอนหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างอยู่ในมือ
- **จาก 7 บริษัทที่เราทำการ Cover อยู่เราใช้ประมาณการสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 7 ล้านบาท และคาดว่าจะส่งมอบได้ในปีนี้ พบว่า 2 บริษัทแรกที่มีมูลค่าสูงสุดคือ SPALI และ AP ดังนั้นเรายังคงชอบ AP (ราคาเป้าหมาย 15 บาท/หุ้น) และ SPALI (ราคาเป้าหมาย 23.80 บาท/หุ้น)**

Completed Inventory under Bt7mn/unit available for sales



Source : InnovestX Research estimates as of Jan 2024

เต็มพร ตันติวัฒน์
นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

InnovestX Research

f X Instagram YouTube Innovestx @Innovestx

innovest^x
A Subsidiary of SCBX Group



รายละเอียดมาตรการ

1. การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567 โดยลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนการจำนอง อสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เฉพาะที่จดทะเบียนโอนในคราวเดียวกัน สำหรับการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน ทั้งนี้ สำหรับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
2. มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน กำหนดให้บุคคลธรรมดา (ไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล) หักลดหย่อนค่าจ้างก่อสร้างบ้านให้แก่ผู้รับจ้าง ซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการจ่ายค่าจ้างตามสัญญาจ้างตั้งแต่วันที่ (9 เมษายน 2567) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยให้หักลดหย่อนภาษีได้ 1 หมื่นบาท ต่อทุกจำนวนค่าก่อสร้าง 1 ล้านบาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันแล้วไม่เกิน 1 แสนบาท เฉพาะค่าจ้างก่อสร้างบ้านไม่เกิน 1 หลัง ในปีภาษีที่ก่อสร้างบ้านเสร็จ ตามสัญญาจ้างที่ได้กระทำขึ้นและเริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ (9 เมษายน 2567) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และได้เสียอากรแสตมป์โดยวิธีการชำระอากรเป็นตัวแทนผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต
3. โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home วงเงินโครงการ 20,000 ล้านบาท โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สนับสนุนสินเชื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้ไม่ถึงปานกลางมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร และเพื่อซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3 ต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี วงเงินต่อรายสูงสุด ไม่เกิน 3,000,000 บาท ระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 40 ปี โดยประชาชนที่สนใจเข้าร่วมโครงการสามารถยื่นคำขอกู้กับ ธอส. ได้ตั้งแต่วันที่ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2568 หรือจนกว่า ธอส. ให้สินเชื่อเต็มตามกรอบวงเงินของโครงการ



4. โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท โดย ธอส. สนับสนุนสินเชื่อ ให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อม ปลูกสร้างอาคาร เพื่อต่อเติม ขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร หรือไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 2.98 ต่อปี วงเงินต่อรายตั้งแต่ 2,500,000 บาทขึ้นไป โดยประชาชนที่สนใจเข้าร่วมโครงการสามารถยื่นคำขออยู่กับ ธอส. ได้ตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป หรือจนกว่า ธอส. ให้สินเชื่อเต็มตามกรอบวงเงินของโครงการ
5. การให้การส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้าน BOI) คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ออกประกาศที่ ส. 1/2567 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2567 ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ในวงเงิน ไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุน (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข เช่น 1) ที่อยู่อาศัยที่ขอรับการส่งเสริมกรณีอาคารชุดต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร และกรณีบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว ต้องพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร 2) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ที่ขอรับการส่งเสริมต้องจำหน่ายให้บุคคลธรรมดาเท่านั้น โดยก่อสร้างที่อยู่อาศัย (รวมค่าที่ดิน) ราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท 3) ต้องมีที่อยู่อาศัยตามเงื่อนไขที่กำหนดไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ 4) มีแผนผังและแบบแปลน ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และได้รับการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 5) ต้องยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันทำการสุดท้ายของปี 2568 เป็นต้น

