

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 6-12 มิถุนายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมา ข่าวเกี่ยวกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลับมาได้รับความสนใจอีกรอบหนึ่ง เมื่อกระทรวงการคลังกำลังเตรียมนำเสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาในเดือนสิงหาคม ก่อนที่นำเข้าสู่กระบวนการนิติบัญญัติต่อไป

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ จะกำหนดอัตราการจัดเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเชิงพาณิชย์ จะกำหนดเพดานการจัดเก็บสูงสุดไม่เกินร้อยละ 0.5 หรือไม่เกิน 5,000 บาทต่อปีต่อราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหนึ่งล้านบาท สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยจะจัดเก็บไม่เกินร้อยละ 0.1 หรือไม่เกิน 1,000 บาทต่อปีต่อราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหนึ่งล้านบาท และหากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะจัดเก็บไม่เกินร้อยละ 0.05 หรือไม่เกิน 500 บาทต่อปีต่อราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหนึ่งล้านบาท แต่หากเป็นที่ดินซึ่งมีไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์เป็นเวลา 3 ปี กฎหมายจะกำหนดให้เสียภาษีมากกว่านั้น แต่ไม่เกินร้อยละ 2

ในแง่ของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ยังมีความเห็นที่แตกต่างกันเกี่ยวกับร่างกฎหมายนี้ และบ้างเข้าใจว่ามีความซ้ำซ้อนกับภาษีโรงเรือน แต่โดยหลักการแล้ว กฎหมายนี้น่าจะมีความเป็นธรรมและเอื้อให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นในอนาคต อีกทั้งจะทำให้ไม่มีความจำเป็นต้องจัดเก็บภาษีมรดกหรือภาษีโรงเรือนอีก การกักตุนที่ดินจำนวนมากโดยไม่เป็นประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจจะมีน้อยลง น่าจะทำให้ต้นทุนราคาที่ดินสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยและผู้บริโภคไม่พุ่งสูงขึ้นรวดเร็วจนเกินไป

ในข้อที่เป็นประเด็นเกี่ยวข้องโดยตรงกับผู้บริโภค ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งตามร่างกฎหมายนี้ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกินร้อยละ 0.1 หรือไม่เกิน 1,000 บาทต่อปีต่อราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1 ล้านบาทนั้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีความเห็นว่า หากจะให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้นและเป็นบรรเทาภาระแก่ผู้มีรายได้น้อย ก็อาจเรียกเก็บภาษีในอัตราขั้นบันไดแตกต่างกันตามระดับราคาของที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้าง ในหลักการเดียวกันกับการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประจำปี เช่น อาจยกเว้นการจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาประเมินต่ำกว่า 500,000 บาท (แต่ยกเว้นให้เฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพียงหนึ่งรายการต่อผู้บริโภคหนึ่งรายเท่านั้น หากมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่าหนึ่งรายการที่เข้าข่ายดังกล่าว อาจจัดเก็บในอัตราขั้นบันไดขั้นถัดไป) โดยอัตราการจัดเก็บในบันไดขั้นสูงสุดไม่เกินร้อยละ 0.01 หรือล้านละ 1,000 บาทต่อปี ตามที่กฎหมายกำหนด

หากรัฐบาลสามารถผลักดันกฎหมายดังกล่าวออกมาได้สำเร็จจริง ทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคยังมีเวลาในการปรับตัวอีกอย่างน้อย 2-3 ปี เพราะกฎหมายอาจกำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อเตรียมความพร้อมให้ทางการสามารถประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งมีประมาณ 30 ล้านแปลงทั่วประเทศให้ได้ครบถ้วนเสียก่อน ซึ่งต้องใช้งบประมาณและบุคลากรจำนวนมากในการดำเนินการ

สำหรับภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในเดือนมิถุนายน เริ่มเห็นผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายประกาศลดราคาบ้านใหม่แบบปูพรมอย่างเป็นทางการ จากเดิมที่มีเพียงการลดราคา ณ จุดขายหรือในงานมหกรรมการขายบ้าน อาจเป็นสัญญาณแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการเองยังมีความกังวลต่อภาพรวมการขายในช่วงเวลาที่เหลือของปี จึงต้องการระบายสินค้าให้ได้เร็วกว่าคู่แข่งและพยายามปิดการขายให้ได้เร็วที่สุด

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะจัดหาสถาบันการเงินหลายรายมาให้ลูกค้ายื่นกู้ โดยเฉพาะในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมซึ่งเมื่อก่อสร้างอาคารเสร็จทั้งหมดจึงจะสามารถโอนได้ กรณีเช่นนี้ ผู้ประกอบการในโครงการขนาดใหญ่อาจนำลูกค้ามาเลือกทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหลากหลาย ที่จัดหามาให้ เพื่อให้ลูกค้ามีทางเลือก หากสถาบันการเงินหนึ่งปฏิเสธสินเชื่อก็อาจมีสถาบันการเงินอื่นเสนอสินเชื่อแทน เป็นการเร่งให้เกิดการโอนเร็วและมากขึ้น

ในช่วงต้นเดือน มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ให้จองในระดับราคาประมาณ 700,000 บาทต่อหน่วยพื้นที่ขนาดเล็กในเขตต่อเมืองด้านตะวันออก ซึ่งประสบความสำเร็จด้านยอดขายหมดในเวลาอันรวดเร็ว แสดงให้เห็นว่าหากที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการนำเสนออยู่นั้นอยู่ในทำเลที่ยังสามารถเดินทางได้ค่อนข้างสะดวก เป็นโครงการที่อยู่อาศัยระดับล่างและระดับกลางล่าง ไม่เกิน 2-3 ล้านบาท ซึ่งเป็นตลาด Mass Market ยังมีความต้องการซื้อจากกลุ่มผู้บริโภคซึ่งมีรายได้ไม่สูงนัก เป็นผู้บริโภคซึ่งเพิ่งเข้าสู่ตลาดใหม่ในระดับราคาที่เป็น Entry-Level ซึ่งราคาขายสูงกว่าราคาเช่าหอพักหรืออพาร์ทเมนต์ที่ไม่มากนัก

ในสัปดาห์ที่ผ่านมา คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน ได้มีมติเห็นชอบ

ให้มีการปรับปรุงเงื่อนไขในการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยผู้ประกอบการ ให้สามารถสร้างขายโดยได้รับสิทธิพิเศษยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5-8 ปี หรือที่เรียกว่า “บ้าน BOI” ทั้งนี้ สำหรับอาคารชุด ปรับเป็นให้การสร้างในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (หรือเขต 1) สร้างได้โดยมีขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดไม่ต่ำกว่า 28 ตารางเมตรและราคาขายไม่เกิน 1 ล้านบาท สำหรับบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ ให้มีพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 70 ตารางเมตรและราคาขายไม่เกิน 1.2 ล้านบาท แต่สำหรับในเขต 2 และเขต 3 ซึ่งเป็นพื้นที่นอกเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลนั้น ยังคงให้ใช้เงื่อนไขเดิม คือให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 31 ตารางวาและราคาขายไม่เกิน 600,000 บาท

การปรับปรุงเงื่อนไขดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงได้มากขึ้น เนื่องจากเงื่อนไขเดิมกำหนดขนาดพื้นที่ขั้นต่ำและราคาขายขั้นต่ำซึ่งไม่สอดคล้องกับราคาตลาดในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปมาก เนื่องจากราคาที่ดินและราคาวัสดุก่อสร้างแพงขึ้นกว่าในอดีต ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับตลาดล่างได้ยาก การกำหนดเงื่อนไขใหม่ที่อะลุ่มอล่วยมากขึ้นจะทำให้สินค้าออกสู่ตลาดระดับล่างมากขึ้น และเป็นทางเลือกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเองแทนการเช่า

โครงการระดับบนในจังหวัดชายทะเล เช่น ที่ภูเก็ต มีข่าวคราวปัญหาเกี่ยวกับโครงการที่พัฒนาโดยชาวต่างชาติขายต่างชาติหลายโครงการที่มีการผิดสัญญาการซื้อขาย โดยผู้ประกอบการไม่ได้พัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตามสัญญา ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการในตลาดซึ่งเน้นการขายให้ชาวต่างชาติ ต้องการให้ทางการช่วยผ่อนคลายภาวะซบเซาของตลาด โดยขอให้พิจารณาขยายระยะเวลาการถือครองกรรมสิทธิ์แบบสิทธิการเช่าระยะยาว หรือ Leasehold ออกไปจากปกติ 30 ปีเป็นนานกว่านั้นมาก การขยายระยะเวลาดังกล่าว หากจะมีการดำเนินการจริงควรเป็นไปโดยสมเหตุผลและเป็นไปได้ เช่น ควรจำกัดบริเวณหรือมี Zoning ที่ชัดเจน อีกทั้งการขยายระยะเวลาจาก 30 ปีเป็น 90 ปีในคราวเดียวอาจพิจารณาว่าเป็นการก้าวกระโดดจนเกินไปหรือไม่ และจะก่อให้เกิดเสียงวิพากษ์วิจารณ์จากสังคมจนแท้งก่อนก่อนเกิดหรือไม่ หรือควรดำเนินการแบบค่อยเป็นค่อยไปโดยขยายระยะเวลาทีละน้อย
