

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 12-18 เมษายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในสหรัฐอเมริกา มาตรการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ โดยกรมสรรพากรของรัฐบาลกลางสหรัฐ (Federal Government) คืนภาษีให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในลักษณะของการให้เครดิตภาษี (Tax Credit) ซึ่งเดิมกำหนดหมดอายุมาตรการเมื่อสิ้นเดือนพฤศจิกายน 2552 และได้รับการต่ออายุมา 5 เดือน จะสิ้นสุดกำหนดชัดเจนในวันที่ 30 เมษายนนี้ โดยไม่มีการต่ออายุมาตรการออกไปอีก

มาตรการที่มีมาแต่เดิม กำหนดให้เครดิตภาษีเป็นจำนวนเงิน 8,000 เหรียญ (ประมาณ 270,000 บาท) แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้ซื้อใหม่ครั้งแรก (First-time Homebuyers) ซึ่งอาจซื้อที่อยู่อาศัยสร้างใหม่หรือที่อยู่อาศัยมือสองก็ได้ โดยผู้ซื้อนั้นต้องมีรายได้ไม่เกิน 125,000 เหรียญ (ประมาณ 4.2 ล้านบาท) ต่อปี หรือไม่เกิน 250,000 เหรียญ (ประมาณ 8.4 ล้านบาท) ต่อปีหากเป็นคู่สมรส และหากใช้เครดิตไม่ถึง 8,000 เหรียญ รัฐบาลกลางยังจะคืนส่วนต่างให้ผู้ซื้อ

ที่อยู่อาศัยที่ซื้อต้องมีราคาไม่เกิน 800,000 เหรียญ (ประมาณ 27 ล้านบาท) ต้องมีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายภายในสิ้นเดือนนี้ และต้องปิดการขายหรือมีการโอนกรรมสิทธิ์กันภายในเดือนมิถุนายนนี้

ในการต่ออายุมาตรการตั้งแต่สิ้นเดือนพฤศจิกายนมานั้น ได้มีการขยายเพิ่มมาตรการเป็นกรณีพิเศษ โดยให้เครดิตภาษีแก่ผู้ที่ขายบ้านหลังเดิมและซื้อบ้านหลังใหม่ที่แพงขึ้นกว่าเดิมอีกกรณีหนึ่งด้วย โดยผู้ซื้อจะได้รับเครดิตภาษีเป็นจำนวนเงิน 6,500 เหรียญ (ประมาณ 220,000 บาท) ทั้งนี้ ต้องได้อยู่อาศัยในบ้านหลังเดิมมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี

เมื่อมาตรการนี้หมดลง แนวโน้มการซื้อที่อยู่อาศัยในสหรัฐอาจชะลอลง อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยบวกจากการที่ในระยะหลังมานี้ มีชาวต่างชาติ (ซึ่งมีสิทธิซื้อที่อยู่อาศัยในสหรัฐได้ค่อนข้างเสรี) โดยเฉพาะอย่างยิ่งเศรษฐกิจจีนและชาวเอเชียชาติอื่นๆ ได้เข้าไปซื้อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ราคาถูกในสหรัฐมากขึ้น ในมลรัฐที่มีภูมิอากาศอบอุ่น เช่น แคลิฟอร์เนีย เท็กซัส วอชิงตันสเตต

ในประเทศไทย กระทรวงการคลังกำหนดนำร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ในวันที่ 20 เมษายน โดยหลังจากผ่านขั้นตอนรับหลักการจากคณะรัฐมนตรีแล้ว ยังมีกระบวนการทางนิติบัญญัติซึ่งอาจใช้เวลาไปจนถึงปลายปี 2554

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มุ่งหวังเป็นกฎหมายที่จะนำมาใช้เป็นโครงสร้างการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ทดแทนภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งล้าสมัย ยึดหลักคนมีรายได้มากควรเสียภาษีสูงกว่าคนมีรายได้น้อย โดยจะนำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนภาษีโรงเรือน (ซึ่งเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 อยู่แล้ว และผู้ประกอบการอาจผลักภาระให้ผู้เช่า) และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งใช้มาตั้งแต่ปี 2475

ตามแนวทางหรือตุ๊กตาของร่างกฎหมายนี้ เมื่อใดก็ตามที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ ยังจะมีบทเฉพาะกาลหรือให้เวลาอีก 2-3 ปี เพื่อให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถปรับตัวให้มีการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด และตามกฎหมายนี้ บ้านที่อยู่อาศัยก็ต้องเสียภาษีด้วย ซึ่งต่างจากภาษีโรงเรือนเดิมที่ส่วนใหญ่บ้านอยู่อาศัยจะได้รับการลดหย่อนภาษี เพราะคำนวณภาษีจากขนาดของพื้นที่ เช่น หากครอบครองที่ดินไม่เกิน 100 ตารางวาจะได้รับยกเว้นภาษี

ขณะเดียวกัน หากมีการบังคับใช้กฎหมายนี้ กรมที่ดินจะต้องดำเนินการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประมาณ 30 ล้านแปลงทั่วประเทศ เพื่อให้สามารถจัดเก็บภาษีตามกฎหมายนี้ได้โดยอ้างอิงราคาประเมินของทางการ

ตามแนวคิดปัจจุบันของร่างกฎหมาย อาจจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราแตกต่างกันตามประเภทของการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ จัดเก็บภาษีในอัตราสูงสุดสำหรับสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเชิงพาณิชย์ จัดเก็บในอัตราค่อนข้างต่ำสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ประกอบกิจการ และจัดเก็บในอัตราต่ำมากสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับประกอบการเกษตรกรรม

สำหรับกรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์นั้น อาจเสียภาษีในอัตราสูงชันกว่าปกติ และสูงชันอีกหากไม่ได้ใช้ประโยชน์นานมากเกินไป เช่น อัตราเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 2 ของฐานภาษี เพื่อป้องกันการเก็งกำไร เป็นต้น

ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดต่างๆ ยังอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมในแต่ละขั้นตอนของการพิจารณากฎหมาย แต่โดยภาพรวม นอกจากจะมีระยะเวลา 2-3 แรกที่ยังไม่เรียกเก็บแล้ว ในปีถัดๆ ไปก็ยังคงอาจค่อยๆ เรียกเก็บในอัตราต่ำ ไล่ขึ้นไปจนเต็มเพดานการจัดเก็บตามที่กฎหมายกำหนด

ประเด็นที่มีนัยสำคัญ คือ ตามตุ๊กตาที่วางไว้ ยังกำหนดให้มีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีในบางกรณีเป็นพิเศษ เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาประเมินไม่เกิน 1 ล้านบาทในกรุงเทพฯและเขตเมืองใหญ่อาจได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีทั้งหมด และในกรณีที่ราคาประเมินเกินกว่า 1 ล้านบาทจะจัดเก็บเฉพาะในส่วนที่เกินกว่า 1 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีเงื่อนไขผ่อนปรนอื่น เช่น อาจดูจากขนาดของที่ดินหรือขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้านด้วย

สถานการณ์ทางการเมืองที่ส่อเค้ารุนแรงขึ้น นอกจากจะทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการธุรกิจทั้งรายใหญ่ รายกลาง และรายย่อย ขายรายได้จำนวนมากเนื่องจากไม่สามารถเปิดกิจการได้ตามปกติแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อเนื่องด้านอื่น เช่น เม็ดเงินที่เสียหายจะสูงกว่ารายได้ที่ขาดหาย เพราะยังไม่ได้คำนวณอัตราทดของการหมุนเวียนเม็ดเงินอีกหลายรอบ ที่จะส่งผ่านไปสู่ภาคส่วนการผลิตอื่นๆ นอกจากนี้ อาจทำให้ผู้ได้รับผลกระทบเหล่านี้ขาดสภาพคล่องและทำให้ความสามารถในการซื้อหา และการชำระหนี้ลดลงได้ นอกเหนือไปจากผลกระทบต่อความเชื่อมั่นซึ่งอาจต่อเนื่องไปถึงภาคการลงทุน

สถาบันการเงินภาครัฐ หรือแม้กระทั่งธนาคารพาณิชย์อาจต้องช่วยเหลือผู้ที่ได้รับผลกระทบ เช่น การยืดระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ให้เป็นกรณีพิเศษ ตามสัดส่วนของผลกระทบที่พอจะประเมินได้ของผู้ได้รับความเดือดร้อนแต่ละราย ทั้งในส่วนสินเชื่อผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะผู้กู้ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากเหตุการณ์ชุมนุมจริงๆ

จากสถานการณ์ความรุนแรงทางการเมือง ซึ่งอาจกระทบต่ออัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจให้ลดลงกว่าการคาดประมาณเดิม ทำให้การดำเนินนโยบายการเงินโดยใช้ดอกเบี้ยนโยบายต้องชะลอออกไป ดังนั้น ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ของธนาคารแห่งประเทศไทยในวันพุธที่ 21 เมษายน จึงมีโอกาสน้อยที่จะเห็นการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนโยบายในรอบการประชุมนี้ แต่โอกาสจะมีมากขึ้นในอนาคต เพราะทิศทางอัตราดอกเบี้ยทั่วโลกอยู่ในช่วงขาขึ้น

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเดือนเมษายน จะลดลงมากจากเดือนมีนาคมอย่างแน่นอน และน่าจะลดลงในอัตราอย่างน้อยครั้งต่อครั้ง โดยยังไม่เห็นการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่โดดเด่นในเดือนนี้ ต่างจากในเดือนมีนาคมที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่หลายโครงการ

การคาดประมาณตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวอาจทำได้ยากขึ้น เพราะปัจจัยการเมืองได้เข้ามามีอิทธิพลต่อตลาดมากขึ้น และเมื่อการเมืองไม่เข้าใครออกใครและคาดหมายทิศทางได้ยากเช่นนี้ ผู้ประกอบการจึงต้องเพิ่มความระมัดระวังในการวางแผนระยะกลางถึงยาว ไปอีกปีสองปีข้างหน้า