

ทิวะ จงเจริญ

บรรณาธิการบริหาร
วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์

การส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ



ในปี 2557-2558 ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมชะลอตัวลง จากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก ซึ่งได้ส่งผลทำให้ประชาชนโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศในภาพรวมยังมีอุปทานคงค้างในตลาดค่อนข้างมาก ทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมทั้งหัวเมืองสำคัญในส่วนภูมิภาค

เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ 2 มาตรการ ดังนี้

1. มาตรการการเงิน โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ออกมาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องชุด หรือเพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยประมาณการวงเงินให้สินเชื่อรวมเบื้องต้น 10,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลารับคำขอและการทำงานนิติกรรม 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 และให้ ธอส. สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และมีกลุ่มเป้าหมาย คือผู้มีรายได้น้อยต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท 2. มาตรการการคลัง 2.1) การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดจากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในกรณีการโอน และร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนองแต่ไม่เกิน 200,000 บาท ในกรณีการจำนองย เหลือร้อยละ 0.01 เป็นเวลา 6 เดือน 2.2) การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน และมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาดำเนินการไม่เกินน้อยกว่า 5 ปี ต้องเป็นการซื้อครั้งแรก และเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริง โดยต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็นจำนวนเท่าๆ กันในแต่ละปีภาษี ทั้งนี้ ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

จากมาตรการดังกล่าว ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงได้กำหนดเกณฑ์การพิจารณาให้สินเชื่อ โดยมีเงื่อนไขที่ผ่อนปรนมากกว่าปกติ ซึ่งคาดว่าจะสามารถช่วยเหลือให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางสามารถได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ง่ายยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ผู้ซื้อบ้านทั้งในส่วนของบ้านใหม่และบ้านมือสองจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการลดค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง รวมทั้งการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาข้างต้นด้วย ซึ่งจะช่วยลดภาระให้กับผู้มีรายได้น้อยโดยตรง ทั้งนี้การดำเนินมาตรการดังกล่าวจะสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบ

อย่างไรก็ตาม มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์คงเป็นเพียงมาตรการระยะสั้นในการช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศให้ขยายตัวมากขึ้น ทั้งนี้ การส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวนั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรจะมีการให้ความรู้คำแนะนำแก่ประชาชนในการเตรียมความพร้อมก่อนการซื้อที่อยู่อาศัย การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับรายได้ของตนเอง ด้านผู้ประกอบการจัดสรร ควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างรอบด้าน ซึ่งจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างสมดุลและไม่เกิดปัญหาตามมาในอนาคต