

# อสังหาริมทรัพย์หวังรัฐบาลใหม่ เน้นเร่งสร้างความเชื่อมั่นกลับคืน

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รอความหวังรัฐบาลใหม่ แก้ไขปัญหาสารพัดอย่างบูรณาการ เน้นเร่งสร้างความเชื่อมั่นกลับคืนมาอย่างคึกคักชะลอตัวมาจากปัจจัยลบเพียง

ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทยเปิดเผยว่า ต้องการให้รัฐบาลนำเรื่องของอสังหาริมทรัพย์เป็นวาระแห่งชาติ เพื่อจะได้แก้ไขปัญหาย่างบูรณาการ เพราะที่อยู่อาศัยถือเป็นสิ่งสำคัญในการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน และยังเป็นอุตสาหกรรมที่ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี โดยรัฐบาลสามารถช่วยได้ด้วยการ

1. การลดภาษีอสังหาฯ จัดเก็บภาษีการซื้อบ้านเป็นขั้นบันไดโดยผู้ที่มีรายได้น้อยที่ซื้อบ้านให้เสียภาษีน้อยที่สุดหรือไม่เสียเลย และเก็บภาษีอัตราเพิ่มขึ้นตามราคากัน เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ถูกลง
2. เป็นตัวกลางในการเจรจาสถาบันการเงินในการคิดดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านในอัตราต่ำเพื่อกระตุ้นการซื้อ ส่วนกรณีของมาตรการ LTV ของ ธปท. นั้นถือเป็นปัญหาใหญ่ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ซึ่งหน่วยงานภาครัฐควรมีการเจรจาใกล้ชิด มีการออกมาตรการให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ในอันที่จะก่อให้เกิดการกระตุ้นเศรษฐกิจ แต่ที่ผ่านมา ธปท. มักออกมาตรการมาสวนทางกับนโยบายของรัฐบาลตลอด ที่ผ่านมามีตลาดอสังหาฯ ชะลอตัวจากปัจจัยลบหลายประการ โดยคนซื้อบ้านหายไปราว 10-20% อย่างไรก็ตาม เชื่อว่าในช่วงครึ่งปีหลังตลาดจะกลับมาฟื้นตัวจากการมีรัฐบาลใหม่ที่เป็นรัฐบาลชุดเดิม ที่จะสานต่อนโยบายเดิมที่ทำได้สำเร็จ สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้บริโภคและภาคเอกชนให้กล้าเดินหน้าลงทุนต่อ นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยยังมีแนวโน้มทรงตัวและอยู่ในช่วงขาลง จากท่าทีของธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา และภาวะเศรษฐกิจไทยที่ยังไม่ฟื้นตัว สหรัฐฯ และจีนยึดระยะเวลาการขึ้นภาษีออกไปลดความกังวลของสงครามการค้าออกไป

นายवलันต์ เคียงศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ขอให้รัฐบาลชุดใหม่เร่งสร้างความเชื่อมั่นให้กลับคืนมา ด้วยการเร่งฟื้นเศรษฐกิจ สานต่อโครงการต่างๆ ที่ได้ดำเนินการมาก่อนหน้านี้ ระบบโครงสร้างพื้นฐาน โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ระบบสาธารณสุข โครงการออีอีซี ทั้งที่อยู่ระหว่างดำเนินการและกำลังจะดำเนินการ ด้วยการสานต่อให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะช่วยฟื้นเศรษฐกิจและเรียกความเชื่อมั่นกลับมาได้ นอกจากนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจถดถอย ตลาดอสังหาฯ ชะลอตัว รัฐบาลควรชะลอมาตรการ กฎหมายหรือข้อบังคับต่างๆ ที่จะออกมาบังคับหรือเป็นข้อจำกัดต่อธุรกิจ หรือเป็นภาระให้แก่ผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้าน เนื่องจากบ้านถือเป็นปัจจัยสำคัญของการดำรงชีวิตของมนุษย์

เช่น ภาษีที่ดินหากมีผลบังคับใช้ในปี 2563 จะต้องเสียภาษีเพิ่ม ต้นทุนของผู้ประกอบการปรับขึ้นตามเพราะที่ดินถือเห็นต้นทุนหลักของการสร้างบ้าน ส่วนมาตรการ LTV ถือเป็นภาระผู้บริโภค ซึ่งบ้านแนวราบไม่มีการเก็งกำไร แต่ก็โดนทางเลขไปด้วย ทำให้ตลาดลดลงอย่างชัดเจนและลดลงอย่างต่อเนื่อง แต่หากรัฐบาลเร่งสร้างความเชื่อมั่นก็เชื่อว่าตัวเลขต่างๆ น่าจะกลับมาดีขึ้น

นายชนินทร์ วานิชวงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ฮาบีแทท กรุ๊ป จำกัดให้ความเห็นว่า แม้ว่ารัฐบาลจะมาจากหลายพรรคที่มาดูด้านเศรษฐกิจ แต่เชื่อว่าไม่น่าจะมีปัญหา เพราะแต่ละฝ่ายต้องการให้ประเทศชาติเดินหน้า โครงการที่รัฐบาลก่อนหน้าผลักดันไว้ก็เชื่อว่าจะยังเดินหน้าต่อ อีกทั้งช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมามีเกิดสถานการณ์เศรษฐกิจทำให้เกิดการชะลอตัว จึงต้องเดินหน้าโครงการเพื่อไม่ให้เศรษฐกิจแย่ไปกว่านี้ และผลักดันสิ่งต่างๆ ที่ทำให้เร็วที่สุด เพื่อให้นักลงทุนเกิดความเชื่อมั่น มีการจ้างงาน และกระตุ้นเศรษฐกิจไม่ให้เกิดถอย นอกจากนี้ ยังต้องการให้รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะให้แก่ทุกเคชเคเตอร์ เพราะหากอสังหาริมทรัพย์ไปได้ ก็จะผลักดันธุรกิจเกี่ยวเนื่องให้เดินหน้าต่อไป รวมทั้งขอเรียกร้องให้ให้ธนาคารแห่งประเทศไทยยกเลิกมาตรการ LTV เพราะทำให้อสังหาฯ ชะลอตัวไปค่อนข้างมาก ●