

จีเค็บบภาชีซื้อลูกค้ต่างชาตื5-30%

ปิะนโยบายบ้านผู้มีรายได้น้อย-รัฐบาลใหม่ทำได้ลย

ประเด็น

- 1.มอ์ตเกจฟัณฑ์**
- 2.บ้าน BOI**
- 3.ขยายเวลาเช่า**
- 4.เก็บบภาชีต่างชาตื**
- 5.ภทวนบ้านประชารัฐ**

ข้อเสนอ

- ก้ประกังบเงินกู้ "ส่วนต่าง" ก้แบ่งกัไปปล้อยสบบเชื่อ
- แนวรบบ ปรับรบบราคาจาก 1.2 ล้ันเป็น 1.8 ล้ัน
- คอนโดฯ ปรับรบบราคาจาก 1 ล้ันเป็น 1.2 ล้ัน
- คอนโดฯ ปรับบิเชรจากขั้้นต่ำ 28 ตร.ม.เป็น 25 ตร.ม.
- ปกติเช่า 30 ปี ก้กั กม.เช่าได้ก้กักับอทธลลภกรรบบและพานบิเชร 50 ปี
- ลูกค้ต่างชาตืซื้อคอนโดฯ เก็บบภาชี 5-30% หนีภจคคทวนนโยบายบ้านคนจน
- แผนบัจจบัน รัฐบาลเปลี่ยนจากผู้มีรายได้น้อยเป็นเช่ายาว 30 ปี
- ไม่คอบใจกัยพฤตกรรบบภูมิธืภค ค้คองการช้คองกรรบบสิกรั
- ออกภคตรการจูงใจภคคองกรรบบของภทวนบ้านผู้มีรายได้น้อย
- ทยแบบโอนกรรบบสิกรั ไม่ใช่ทยแบบสิกรักรรบบเช่า

ข้อเสนอรัฐบาลใหม่เกี่ยวกับนโยบาย
"บ้านผู้มีรายได้น้อย"



ที่มา : ประชาชาติโพล

ประชาชาติกราฟิก

3 สมาคมวงการอสังหาฯ ตั้งแทนข้อเสนอรัฐบาลใหม่ โฟกัสนโยบายบ้านผู้มีรายได้น้อย ขยายบทบาท "มอ์ตเกจฟัณฑ์" เข้ามาค้ประกังบส่วนต่างลนเชื่อที่แบ่งกัไม่ปล้อยกั สร้างโอกาสช้ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น เสนอหรือเกณฑ่บ้านบิเอไอ แนวรบบปรับรบบราคาสูงขั้้นจาก 1.2 ล้ัน เป็น 1.8 ล้ัน คอนโดฯหดไซร้เริ่มต้นจาก 28 ตร.ม. เหลือ 25 ตร.ม. ต้นราคขั้้นจาก 1 ล้ัน เป็น 1.2 ล้ัน "นายกคอนโดฯ" เล่นแรง เสนอเก็บบภาชีลูกค้ต่างชาตืซื้ออสังหาฯเมือภไทย 5-30% เลียนแบบลนคโปร นำรายได้น้อยไปะกอนทุนบ้านคนจน

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า หนีบคยหลังไปสู่การเลือกตั้งทั่วไปวันที 24 มีนาคม 2562 จากการศึกษาข้อคิด้เห็น 3 สมาคมวงการพัฒนาที่ดินเก็บบภาชีกับนโยบายที่

อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มองว่ารัฐบาลใหม่ควรมีมาตรการสนับสนุนเพื่อจูงใจเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมให้มากขึ้น

ตั้งกองทุนค้ประกังบเงินกู้

นายอธิป พิษานนท์ นายกสมคคตธุรกิจบ้านจัดสรร เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า รัฐบาลใหม่หลังการเลือกตั้งอยากให้พิจารณาทบทวนนโยบายบ้านผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้สะท้อนกับต้นทุนพัฒนาโครงการที่แท้จริง เนื่องจากต้นทุนนโยบายมีข้อจ้กัค้ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมได้ เพราะมีต้นทุนแพงส่งผลให้ราคาขายสูงเกินกำลังซื้อของผู้มีรายได้น้อย

ทั้งนี้ ทุกรัฐบาลมีนโยบายสร้างบ้านผู้มีรายได้น้อยมาตลอด โดยหนึ่งในข้อเสนอคือการจัดตั้งกองทุนขึ้นมาก้ประกังบลนเชื่อให้กับผู้มีรายได้น้อย ล้่าสุด ได้มีมติคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้จัดตั้งกองทุน

ที่อยู่อาศัยแห่งชาติ วงเงินประเดิม 500 ล้ันบาท โดยมีการเคหะแห่งชาติ (กคช.) เป็นผู้รับผิดชอบ

ในอนาคต กองทุนนี้ควรรขยายบทบาทและวงเงินให้กว้างขวางขั้้น โดยเข้าไปสนับสนุนการช้ที่อยู่อาศัยราคาบ้านผู้มีรายได้น้อยโครงการของเอกชน

ส่วนรบบแบบการช้เงินกองทุนที่ผ่านมา มีปัญหาการเข้าถึงลนเชื่อของผู้มีรายได้น้อย โดยสถาบันการเงินหรือแบงก์ปฏิเสธลนเชื่อ หรือให้วงเงินจ้กัค้ เช่น บ้านราคา 1 ล้ันบาท ปกติแบงก์ปล้อย 95% จ้กัจวน 9.5 แสนบาท ผู้ช้จ้กัจวน 5 หมื่นบาท แต่แบงก์อาจปล้อยเพียง 8 แสนบาท ทำให้มีลนเชื่ออยู่ 1.5 แสนบาท

วิธีการช้เงินกองทุนให้มาก้ประกังบลนเชื่อ 1.5 แสนบาท ซึ่งเป็นส่วนต่าง



อริบ พิษานนท์

ที่แบ่งก็ไม่ปล่อยกู้ จากนั้นเมื่อผู้มีการผ่อนชำระจนหมดภาระ 1.5 ล้านบาทก็ให้ถอนการค้ำประกันสินเชื่อออกไป เหลือแต่การผ่อนชำระเงินกู้กับทางแบงก์ “โมเดลนี้เหมือนกับบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม หรือ บสย. ที่เข้ามาค้ำประกันสินเชื่อในส่วนต่างที่ไม่ได้รับอนุมัติจากแบงก์ คาดหวังว่าเป็นโมเดลที่สร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น”

ปรับเกณฑ์ “บ้านบีไอไอ”

ข้อเสนอต่อมา นายอริบกล่าวว่า ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือบีไอไอ (BOI-Board of Investment) กำลังอยู่ระหว่างการทบทวนเงื่อนไขสิทธิประโยชน์สำหรับผู้ขอรับการส่งเสริมทำบ้านบีไอไอ ซึ่งเป็นแพ็คเกจเดียวกันกับนโยบายบ้านผู้มีรายได้น้อย

โดย 3 สมาคมวงการพัฒนาที่ดิน



พรนริช ชวนไชยสิทธิ์

ได้ทำข้อเสนอไปแล้วว่าควรปรับปรุงดังนี้ 1.โครงการแนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ เกณฑ์บ้านบีไอไอเดิมกำหนดราคาขายไม่เกิน 1.2 ล้านบาท เสนอให้ปรับใหม่เป็นราคาไม่เกิน 1.8 ล้านบาท

2.คอนโดมิเนียมซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวสูง เสนอปรับปรุงเงื่อนไข 2 เรื่อง คือ ราคา เดิมกำหนดไม่เกิน 1 ล้านบาท เสนอให้ขยายเพดานราคาเป็นไม่เกิน 1.2 ล้านบาท อีกเรื่องคือขนาดห้องชุด เดิมกำหนดขั้นต่ำ 28 ตารางเมตรขึ้นไป เสนอให้ปรับใหม่เป็นห้องชุด 25 ตารางเมตรขึ้นไป

“ที่ผ่านมา รัฐบาลมีสติดีอยู่ในมือแล้วว่าแม้จะมีเกณฑ์บ้านบีไอไอ แต่เงื่อนไขไม่สอดคล้องกับต้นทุนที่แท้จริง ทำให้บริษัทเอกชนแทบไม่ได้เข้าไปขอรับส่งเสริมการลงทุน ดังนั้น จังหวะที่มีเลือกตั้งและมีรัฐบาลใหม่ควรถือโอกาสปรับปรุงบ้านบีไอไอให้สามารถปฏิบัติได้จริง”

จับทวงบ้านประชารัฐ

นายอริบกล่าวถึงโครงการบ้านประชา



ดร.อากา อรรถบุรณวงศ์

รัฐของรัฐบาล คสช. ด้วยว่า ตั้งแต่ช่วงเริ่มต้นโครงการเมื่อปี 2558 ภาคเอกชนมีตัวแทนเข้าไปร่วมประชุมหารือ และได้คัดค้านแนวคิดการทำบ้านผู้มีรายได้น้อยของรัฐบาลโดยให้เช่าระยะยาว 30 ปี เพราะขัดแย้งกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแบบมีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง

“โมเดลบ้านประชารัฐ ไปทบทวนที่ราชพัสดุ ทำให้ต้องเป็นการขายแบบสิทธิการเช่า แนวทางนี้ไม่ได้ทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีความมั่นคงในชีวิต เป็นเพียงการเปลี่ยนรูปแบบจากการเช่ารายเดือน มาเป็นการเช่ายาวกับรัฐนาน 30 ปีในสัญญาเดียว”

โดยโมเดลบ้านประชารัฐในปัจจุบัน แสดงให้เห็นถึงกลุ่มเป้าหมายของบ้านประชารัฐไม่ใช่ประชาชน แต่เป็นกลุ่มข้าราชการหรือคนของรัฐ เวลาเกษียณแล้วก็ต้องออกจากบ้านเช่า ในขณะที่บ้านของประชาชนทั่วไปต้องการความมั่นคง เมื่อทำงานจนเกษียณแล้วก็ยังมีบ้านอยู่อาศัย ไม่ใช่ตอน

ไล่ที่ตอนเกษียณ ที่สำคัญสามารถเก็บเป็นมรดกให้ลูกหลานได้ด้วย

“ผมยังยืนยันว่าผู้บริโภคมองหาไม่ว่าราคาถูกหรือแพง มีความต้องการเหมือนกันคือซื้อบ้าน-คอนโดแล้วได้กรรมสิทธิ์ด้วย ถ้ารัฐบาลยังยืนยันทำต่อก็ไม่ควรใช้ชื่อบ้านประชารัฐ แต่เปลี่ยนชื่อเป็นบ้านเช่าสวัสดิการของรัฐ จะเหมาะสมและตรงกับการใช้จริง ๆ”

เกาหลีถูกที่ค้น-เงินกู้รายได้น้อย

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวกับ “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า มีตัวเลขที่น่าแปลกใจคือบ้านผู้มีรายได้น้อยในปี 2560 ก่อนจะมีมาตรการบ้านล้านหลัง สถิติประเภทบ้านมือสองมี 7,000 หลังจาก 10,000 หลัง แต่หลังจากมีมาตรการบ้านล้านหลังที่มีการแสดงความจำนงขอสินเชื่อถึง 1.13 แสนล้านบาท ซึ่งยอดจองสิทธิ์ขอสินเชื่อมีสูงกว่าจำนวนหลังหลายเท่าตัว

“ประเด็นคือดีเวลอปเปอร์เอาไปทำ เขาบอกว่าเขาขายไม่หมดหรือขายไปก็โอนไม่ได้เพราะกู้ไม่ผ่าน แต่ว่าบ้านล้านหลังแสดงความจำนงเข้าไปก่อนแล้วตรวจเครดิตเลย ถ้าเครดิตผ่านถึงจะไปหาบ้านให้ เชื่อว่าคอนเซ็ปต์นี้จะผลักดันต่อไม่ว่าจะเป็นรัฐบาลนี้หรือรัฐบาลไหน”

นายพรนริศกล่าวว่า ปัจจุบันบ้านราคาถูกกระจุกตัวอยู่โซนปทุมธานีเยอะคอนเซ็ปต์เมืองเหมือนโซดาว พอไซแดง ถูกรัดด้วยราคาที่ดินแพงจนต้องสร้างคอนโดขาย คนรายได้กลาง-ล่างก็ถูกผลักออกไปอยู่ทำเลรอบนอก ในขณะที่สถานการณ์ปัจจุบัน จังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี ที่ดินราคาแพงกฎหมายผังเมืองก็ขออนุญาตจัดสรรใหม่ไม่ได้แล้ว ทำให้ไปกระจุกตัวบนทำเลปทุมธานี

“มีตัวอย่าง ดีเวลอปเปอร์บางรายทำโครงการย่านรังสิต คลอง 1 ราคา 6-7 แสนบาท ห้องชุดเดียวกันยื่นกู้ 5 ครั้งแต่กู้ไม่ผ่าน โอนไม่ได้ เพราะฉะนั้น

ก่อนที่รัฐจะออกมาตรการบ้านราคาถูกควรไปคุยกับแบงก์พาณิชย์ก่อนเรื่องความเข้มข้นในการให้สินเชื่อ มา 10 คน แต่ปฏิเสธ 5 คน มันก็โอนไม่ได้ ดีเวลอปเปอร์ก็เลยหันไปทำของแพงเพราะไม่มีปัญหาการขอสินเชื่อ”

เสนอเก็บภาษีลูกค้าต่างชาติ

ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย และประธานกรรมการบริหาร บริษัท ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า ฐานพีระมิดสามเหลี่ยมของประชากรไทยที่อยู่อาศัยข้างล่างเป็นฐานที่ใหญ่มากคือ ระดับราคา 2 ล้านบาทลงมา ฉะนั้นยังคงเป็นสินค้าที่ผู้บริโภคอยากได้เป็นอันดับหนึ่งอยู่

ในกรณีของนโยบายบ้านผู้มีรายได้น้อยมีข้อเสนอแนะรัฐบาลชุดใหม่ที่จะเข้ามาบริหารประเทศ 2 เรื่อง 1.การลงทุนบ้านผู้มีรายได้น้อยโดยหน่วยงานรัฐในทางปฏิบัติมีการนำงบประมาณแผ่นดินมาอุดหนุน จึงเสนอให้ทบทวนเรื่องภาษีซื้อคอนโดฯของลูกค้าต่างชาติ ซึ่งเป็นโมเดลการเก็บภาษีในต่างประเทศทั่วโลก

ข้อเสนอให้ใช้โมเดลประเทศสิงคโปร์ที่มีการเก็บภาษีซื้ออสังหาริมทรัพย์จากลูกค้าต่างชาติ 5-30% จากนั้นนำเงินภาษีตัวนี้ไปเข้ากองทุนเพื่อสนับสนุนนโยบายบ้านผู้มีรายได้น้อย เท่ากับลดภาระเงินแผ่นดิน

2.ออกมาตรการช่วยเหลือการต้นทุนพัฒนาโครงการบ้านผู้มีรายได้น้อยให้กับผู้ประกอบการ ได้แก่ ค่าโอน 2% ค่าภาษีธุรกิจ 3.3% และค่าจดจำนอง 1% ซึ่งปัจจุบันการโอนที่อยู่อาศัยใช้อัตราเดียวกับอาคารพาณิชย์ สำนักงาน โรงงาน ที่ดินเปล่า

ข้อเสนอคือควรลดภาระในการโอนที่อยู่อาศัยให้มีอัตราต่ำกว่าเหลือ 4-5% จากปัจจุบันอยู่ที่ 6.3% เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถนำต้นทุนที่ต่ำลงมาลดราคาบ้านให้ผู้มีรายได้น้อย