

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 30 พฤศจิกายน - 6 ธันวาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในสาธารณรัฐประชาชนจีน เมื่อสัปดาห์ที่ผ่านมา ประธานของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ที่สุดในประเทศ ออกมาเตือนด้วยตนเองว่าฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในเมืองใหญ่บางเมืองของจีนอาจแพร่ไปสู่เมืองอื่นๆ และก่อให้เกิดความเสียหายได้มาก ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจีนถือว่าอยู่ในอาการไม่ดีมาตั้งแต่ก่อนเกิดวิกฤตการเงินโลกเมื่อปีที่แล้ว แต่เพราะทางการจีนได้ทุ่มงบกระตุ้นเศรษฐกิจมากมายเมื่อปีที่แล้ว ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจีนกลับฟื้นคืนชีพมาอีกครั้ง อย่างไรก็ตาม ราคาอสังหาริมทรัพย์ในบางเมืองใหญ่ เช่น เซี่ยงไฮ้ ปักกิ่ง เซินเจิ้น ได้กลับมามีความขยับขึ้นแรงมากในปีนี เพราะมีการเก็งกำไรสูง และฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในเมืองใหญ่เหล่านี้ อาจส่งผ่านไปยังเมืองระดับสองได้ ทำให้จีนอาจมีสภาพเหมือนญี่ปุ่นในอดีตที่เผชิญกับ “ทศวรรษแห่งฟองสบู่” หรือ Bubble Decade มาแล้ว โดยในระหว่างช่วงปี 1986-1990 ราคาหุ้นและราคาของอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่นได้เพิ่มขึ้นสูงมาก และต่อมาเมื่อฟองสบู่แตกลงแล้วสถานการณ์ได้ลากยาวมาตลอดทศวรรษ โดยราคาสินทรัพย์ในญี่ปุ่นได้ตกลงต่ำสุดในปี 2003 และลดต่ำลงกว่านั้นอีกเมื่อเกิดวิกฤตการเงินโลกในปีที่แล้ว 2008

ในช่วงอดีตที่ญี่ปุ่นมีอัตราดอกเบี้ยในประเทศสูงและได้เปรียบดุลการค้ามหาศาล ทำให้ค่าเงินเยนแข็งมากและมีเม็ดเงินหมุนเวียนมากในประเทศ เกิดการเก็งกำไรทั่วไปในตลาดหุ้นโตเกียวและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในญี่ปุ่น จนดัชนีตลาดหลักทรัพย์โตเกียวเคยขึ้นไปสูงถึงเกือบ 39,000 จุดมาแล้วเมื่อปลายปี 1989 (ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 10,000 จุด) และธนาคารในญี่ปุ่นปล่อยสินเชื่อที่มีความเสี่ยงมากในช่วงเวลาที่มีฟองสบู่สูงสุดในญี่ปุ่นนั้น อสังหาริมทรัพย์ระดับบนสุดในบางย่านของโตเกียวมีราคาสูงมาก แต่ต่อมาประมาณ 4-5 ปีให้หลัง ราคาอสังหาริมทรัพย์ระดับบนสุดนั้นได้ลดลงมาเหลือเพียงเศษเสี้ยวของราคาเดิม โดยราคาบ้านในโตเกียวลดลงเหลือไม่ถึง 1 ใน 10 จากจุดสูงสุด อสังหาริมทรัพย์ในโตเกียวเริ่มฟื้นตัวบ้างในปี 2007 แต่แล้วก็ตกต่ำอีกในปี 2008 จากวิกฤตการเงินโลก

สำหรับสถานการณ์ในนครรัฐดูไบ ยังส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินในอังกฤษมาก เพราะ Dubai World เป็นหนี้ธนาคารต่างๆ หลายแห่งของอังกฤษรวมกันสูงถึงประมาณ 5,000 ล้านดอลลาร์ การประกาศหยุดพักชำระหนี้จึงอาจทำให้สถาบันการเงินในอังกฤษไม่เชื่อถือดูไบอีกต่อไป บางแหล่งข่าวเชื่อว่าดูไบมีหนี้สินมากถึง 150,000 ล้านดอลลาร์ สูงกว่าสองเท่าของหนี้ที่ประกาศเป็นทางการ และคิดเป็นสองเท่าของขนาดเศรษฐกิจ สถานการณ์ปัจจุบันทำให้เงินทุนไหลออกจนตลาดหุ้นดูไบทรุดหนัก

อังกฤษกำลังประสบวิกฤตเศรษฐกิจตกต่ำครั้งยาวนานที่สุดนับตั้งแต่ปี 1955 (พ.ศ. 2498) เป็นต้นมา โดย GDP ไตรมาสสามที่ผ่านมาติดลบร้อยละ 0.4 และเป็นการติดลบ 6 ไตรมาสติดต่อกันแล้ว ในปัจจุบันอังกฤษได้ก่อหนี้ไปแล้วประมาณ 86.9 ล้านปอนด์ (ประมาณ 4.7 ล้านล้านบาท) และอาจเพิ่มสูงถึง 175,000 ล้านปอนด์ตลอดปีงบประมาณ จากการที่ทางการอังกฤษต้องเข้าไปช่วยพยุงสถานะของสถาบันการเงินและการกระตุ้นเศรษฐกิจ ได้ทำให้รายได้จากการเก็บภาษีขาดหายไป เชื่อกันว่ารัฐบาลอังกฤษอาจจะปรับเพิ่มภาษีเงินได้ (Income Tax) และภาษีที่เก็บจากกำไรในการขายทรัพย์สิน (Capital Gains Tax) อีก อีกรึ่ง สำหรับการเก็บภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) ของอังกฤษในปัจจุบันนั้น ชาวอังกฤษได้รับการยกเว้นอากรแสตมป์หรือภาษีจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ (Stamp Duty Holiday) หากราคาบ้านหรือคอนโดมิเนียมไม่เกิน 175,000 ปอนด์ (ประมาณ 9.5 ล้านบาท) แต่มาตรการดังกล่าวจะหมดอายุลงในเดือนธันวาคมนี้ และเชื่อว่ารัฐบาลอังกฤษคงต่ออายุมาตรการยกเว้นภาษีดังกล่าวต่อไปอีก แต่อาจหันกลับไปใช้อัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราสูงร้อยละ 17.5 ในเดือนมกราคมปีหน้า ให้เท่ากับที่เคยจัดเก็บมาก่อนหน้าที่ลดลงมาเหลือร้อยละ 15 เมื่อเดือนธันวาคม 2551

ในประเทศไทย กรณีศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาให้ระงับ 65 โครงการลงทุนในมาบตาพุดไม่ให้ดำเนินโครงการต่อ เพราะศาลชี้ว่าอยู่ในลักษณะก่อให้เกิดมลภาวะรุนแรงต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ กรณีนี้อาจส่งผลให้มีแรงงานที่อาจต้องถูกออกจากรางานจำนวนมาก ซึ่งนอกจากจะกระทบต่ออัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจแล้ว แรงงานที่ประสบปัญหาไม่มีงานทำอาจด้อยความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตใกล้เคียง

รถไฟฟ้าสาย Airport Link เปิดให้บริการประชาชนในขั้นตอนทดสอบช่วงต้นเดือนธันวาคม ทั้งนี้ มีแนวโน้มที่อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์อาจเกิดขึ้นได้รวดเร็วรอบบริเวณสถานีมีกักะสัน หากมีการวางแผนที่ดี บริเวณโดยรอบในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตรจากสถานีมีกักะสันจะมีความคึกคักมาก ในบริเวณใกล้เคียงมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในระหว่างการขายไม่น้อยกว่า 6 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่า 6,000 หน่วย ระดับราคาคอนโดมิเนียมในย่านนี้เริ่มต้นที่ประมาณเกือบ 60,000 บาทต่อตารางเมตร

เดือนธันวาคมแม้จะมีวันหยุดมาก แต่จะมีกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่งมาจากผู้บริโภคที่ต้องการใช้ประโยชน์จากประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 178) เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จในระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และต้องไม่เคยผ่านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือห้องชุดมาก่อนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อนี้ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเท่ากับจำนวนที่จ่ายจริงแต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน 300,000 บาท โดยต้องจ่ายไปในระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2552 กรณีผู้มีเงินได้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหลายแห่ง ให้ได้รับยกเว้นภาษีได้ทุกแห่งรวมกันตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน 300,000 บาท

กรณีผู้มีเงินได้หลายคนร่วมกันซื้อ ให้ได้รับยกเว้นภาษีได้ทุกคน โดยเฉลี่ยการได้รับยกเว้นภาษีตามส่วนของกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน แต่รวมกันทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริงและไม่เกิน 300,000 บาท ในกรณีสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว ให้ยกเว้นภาษีให้แก่ผู้มีเงินได้เต็มจำนวนตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท

กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ และความเป็นสามีภริยาได้มีอยู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษีนั้น ถ้าภริยาไม่ใช้สิทธิแยกยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากสามี ให้ได้รับยกเว้นภาษีรวมกันตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน 300,000 บาท ถ้าภริยาใช้สิทธิแยกยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากสามี ให้สามีและภริยาต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีได้กึ่งหนึ่งของจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน 300,000 บาท

กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ และความเป็นสามีภริยาได้มีอยู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษีซึ่งต้องยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากกันนั้น กรณีผู้มีเงินได้ซึ่งมีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาได้สมรสกัน ซึ่งความเป็นสามีภริยาได้มีอยู่ตลอดปีภาษี ให้สามีและภริยาซึ่งเป็นผู้มีเงินได้ต่างฝ่ายต่างยังคงได้รับยกเว้นภาษีตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท กรณีผู้มีเงินได้สมรสกันต่อมามีสิทธิได้รับยกเว้นภาษี ให้สามีและภริยาต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีได้กึ่งหนึ่งของจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน 300,000 บาท

การได้รับยกเว้นภาษีตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้ต้องมีหนังสือรับรองจากผู้ขายที่พิสูจน์ได้ว่า มีการจ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงกรณีผู้มีเงินได้ถึงแก่ความตาย และในกรณีผู้มีเงินได้ได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีแล้ว และต่อมาได้ปฏิบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ผู้มีเงินได้ไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นภาษี ผู้มีเงินได้ต้องนำเงินได้ที่ได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีไปแล้ว ไปรวมเป็นเงินได้เพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ผู้บริโภคจึงควรศึกษาหลักเกณฑ์และเงื่อนไขให้ดี ขณะที่ผู้ประกอบการจะต้องให้คำแนะนำที่ถูกต้องแก่ผู้บริโภคด้วย