

ผลกระทบของการใช้ นโยบายการเงิน และนโยบายการคลังของรัฐบาลในการสนับสนุนแก่ อุตสาหกรรม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

THE IMPACTS OF MONETARY AND FISCAL POLICY OF THE GOVERNMENT TO SUPPORT THE REALESTATE DEVELOPMENT INDUSTRY IN THAILAND

ธนวรรธน์ แฉ่งชำโถม

Thanawan Shangkomshome

สาขาวิชาการบัญชี คณะบัญชี มหาวิทยาลัยธนบุรี

Mamablue_Th@hotmail.co.th

บทคัดย่อ

นโยบายการเงินการคลังของรัฐบาลถูกนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจ เพื่อรักษาเสถียรภาพของเศรษฐกิจอันเป็นเป้าหมายในการบริหารงานที่สำคัญของรัฐบาล ซึ่งการนำเครื่องมือต่างๆมาใช้ และการเลือกอุตสาหกรรมที่เหมาะสมที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจนับเป็นสิ่งสำคัญ อุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นอุตสาหกรรมหลักที่เกือบทุกประเทศให้ความสนใจในการใช้มาตรการการเงินและการคลังในการกระตุ้นเศรษฐกิจ ทั้งนี้เพราะอุตสาหกรรมนี้เป็นส่วนที่อยู่กลางน้ำ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมต้นน้ำ คือวัสดุก่อสร้าง และ งานรับเหมาก่อสร้าง และทั้งยังส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมปลายน้ำได้แก่ วัสดุก่อสร้าง บ้าน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องเรือน เครื่องครัว รวมทั้งการปล่อยสินเชื่อให้ได้ตามเป้าหมายของสถาบันการเงินอีกด้วย การใช้นโยบายการคลังในเรื่องการลดภาษี การลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน การขอความร่วมมือในการปล่อยสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ การใช้มาตรการลดหย่อนทางภาษีสำหรับการจ่ายเงินซื้อที่อยู่อาศัย และการลดหย่อนให้แก่ดอกเบี้ยที่เกิดจากการซื้อที่อยู่อาศัย ล้วนเป็นมาตรการทางการเงิน และการคลังที่รัฐบาลได้เคยนำมาใช้ ซึ่งมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ประชาชนได้รับประโยชน์จากมาตรการดังกล่าวในการซื้อที่อยู่อาศัย เป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีรากฐานชีวิตที่มั่นคง เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ วัตถุประสงค์ต่อมาคือช่วยให้ภาคธุรกิจเอกชนผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ระบายสินค้าในสต็อกเพื่อให้เกิดสภาพคล่องทางการเงินแก่ธุรกิจ และส่งผลต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ แม้ว่าอาจจะเกิดผลกระทบในด้านหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น รัฐบาลขาดรายได้ด้านภาษีและค่าธรรมเนียมที่จะนำมาเป็นงบประมาณบริหารประเทศบางส่วน แต่ผลของการกระตุ้นเศรษฐกิจย่อมได้ผลคุ้มค่าที่เสียไป อย่างไรก็ตามรัฐต้องรักษาวินัยการเงิน การคลังให้มั่นคงเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบด้านความเสียหายต่อความมั่นคงทางการเงินของประเทศ

คำสำคัญ: นโยบายการเงิน, นโยบายการคลัง, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ABSTRACT

Monetary and Fiscal policy of the government was used as a tool to stimulate the economics in order to stabilize the economy that was an important target of the government administration. Tools that were used and the appropriate industry that was chosen to stimulate the economy were such a critical. The real estate industry is a major industry that most countries are interested in using fiscal and monetary measures to stimulate the economy. It is because this industry is in the middle of the water which will have the effect on the upstream industry, construction materials and contracting for the construction. And also affect to the downstream industries such as home decoration materials, furniture, home furnishings, kitchenware, including credit by financial institutions goal. Using fiscal policy to reduce taxes or reduced transaction fees on the land, the cooperation in lending by commercial banks or incorporating the tax deduction for the payment of the purchase of housing and reduction of the interest on the purchase of housing are fiscal policy and the government has ever used. Which aims to give people the benefit of such measures on the purchase of housing. To encourage people to have a solid foundation for life since housing is one of the four factors. The objective is to help private sector operators of real estate products in stock to drain liquidity to businesses. And contribute to the economic stability of the country. Although the impact on household debt soared. Lack of government tax revenues and fees to be introduced as part of the government budget. But the effects of the stimulus will not be worth more than the bereaved. However, the state must maintain financial discipline Finance firm to avoid impact damage to the financial stability of the country

Keyword: Monetary policy, Fiscal policy, The real estate business

บทนำ

ในอดีตที่ผ่านมาในช่วงปี 2546 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่มธุรกิจที่มีความสำคัญต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยเป็นอย่างมาก โดยรัฐบาลได้ใช้อุตสาหกรรมนี้กระตุ้นภาวะเศรษฐกิจเพื่อให้อุตสาหกรรมนี้เป็นแรงขับเคลื่อนการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ให้พ้นจากวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2546 ทั้งนี้เนื่องจากขณะนั้นภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างมีส่วนถึง 20% ของ GDP [1] ขณะที่มูลค่าตลาดโดยรวมของอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างคิดเป็น 20.61 ของมูลค่าในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นปี 2547 (อสังหาริมทรัพย์ 11.79% ก่อสร้าง 8.82%)

ในช่วงต่อมา จากข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใน เขตกรุงเทพและปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2552-2558 [2] จะเห็นได้ว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เมื่อเปรียบเทียบในช่วงเวลาดังกล่าว นอกจากจะมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงใน ด้านการจัดสรรทำเลที่เป็นย่านใจกลางเมืองที่ติดกับ สถานีรถไฟฟ้าแล้ว จะเห็นได้ว่ามีการพยายามที่จะนำเสนอ นวัตกรรมใหม่ ๆ [3] ที่เป็นแรงจูงใจกับผู้บริโภคอีกด้วยในรูปแบบลักษณะต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่ต้องการองค์ความรู้ที่มีลักษณะของการผสมผสานกันเป็นอย่างมากในศาสตร์และศิลป์แขนงต่างๆ[4] (Multidisciplinary) (Peiser &

Frej, 2007, p. 1; Peca, 2009, pp. 30-36) ไม่ว่าจะเป็ นวิศวกรรมศาสตร์ สถาปัตยกรรมศาสตร์ เทคโนโลยีการก่อสร้าง การบริหารการตลาด การจัดการการเงิน การประเมินมูลค่า ตลอดจนความรู้ทางข้อกฎหมายต่าง ๆ และอีกมากมายหลายองค์ความรู้ ซึ่ง นับเป็นการยากที่จะจำกัดความขอบเขตของนวัตกรรมใน ธุรกิจนี้ อย่างชัดเจน บางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินกิจการแบบครบวงจร ตั้งแต่เริ่มกระบวนการศึกษา วางแผน การก่อสร้าง ตลอดจนการบริการหลังการขาย ในขณะที่ บางองค์กรอาจดำเนินงานในฐานะของผู้ประสานงานฝ่ายต่างๆ เข้าด้วยกัน เมื่อพิจารณาแล้วจะพบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีความซับซ้อนในตนเองอีกด้วย มีลักษณะของการเป็นองค์การประเภทการผลิตและการบริการเข้าด้วยกัน ซึ่งจะแตกต่างเป็นอย่างมากกับในหลายอุตสาหกรรมที่จะมุ่งเน้นไปในการผลิตหรือการบริการอย่างใดอย่างหนึ่งอย่างชัดเจน

ปัจจัยที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญที่รู้จักกันอย่างดี คือ เรื่องของการเลือกทำเลที่ตั้ง (site selection) ซึ่งด้วยธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินค้าที่ขาดแคลน (scarcity) และไม่สามารถที่จะทดแทนได้ (unreplaceability) แล้วนั้น ส่งผลให้การได้มาซึ่งทำเลและที่ตั้งในการพัฒนานั้นวันจะเป็นไปได้ยาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดย่อมที่ซึ่งไม่มีอำนาจในการต่อรองเช่นบริษัทขนาดใหญ่ ดังนั้นแล้วความเสี่ยงที่จะไม่เผชิญหน้าโดยตรงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดย่อมนั้น จะต้องมุ่งไปในการหาตลาดเฉพาะ เพื่อตอบสนองความต้องการที่บริษัทใหญ่ไม่สามารถตอบสนองได้ ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่า นวัตกรรมเป็นแนวคิดที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการดำเนินธุรกิจในทุกยุคทุกสมัยโดยเฉพาะในภาวะที่มีการแข่งขันที่รุนแรง โดยแนวคิด นวัตกรรมจะช่วยในการเพิ่มมูลค่า สร้างความแตกต่าง และ มุ่งสร้างการเปลี่ยนแปลงให้กับองค์กร [5]

ความสำคัญของอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อเศรษฐกิจของประเทศ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการที่มีลักษณะเฉพาะตัว กล่าวคือเป็นโครงการต้นน้ำ (Up-stream) เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์บนที่ดิน เป็นสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐาน ซึ่งบ่งบอกถึงความเจริญก้าวหน้า วิวัฒนาการและคุณภาพชีวิตของคนในสังคม อีกทั้งใช้ทรัพยากรจำนวนมากและใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการนาน

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 เป็นต้นมา แม้ว่าจะมีผู้มองว่า อุตสาหกรรมนี้ไม่ได้เป็น “เสาหลักของเศรษฐกิจไทย” เนื่องจากมีผลผลิตในผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP) เพียง 3.9% [6] แต่ต้องมองรวมกับภาคการก่อสร้างซึ่งมีผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP) อีก 2.4% รวมเป็น 6.3% ซึ่งมีผู้มองว่ายิ่งต่ำกว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP) ของภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ ได้แก่ ผลผลิตในภาคอุตสาหกรรม ภาคการค้า ภาคการขนส่งโทรคมนาคม และภาคการเกษตร ซึ่งมีส่วนใน GDP ถึง 39.2%, 13.8%, 10.1% และ 8.9% ตามลำดับ แต่อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมนี้ถือเป็นต้นน้ำของภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ ได้แก่ การพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน อุตสาหกรรมผลิตและขายวัสดุก่อสร้างนานาชนิด ได้แก่ อิฐ หิน ปูนซีเมนต์ ทราย เหล็ก อลูมิเนียม สุขภัณฑ์ สี เฟอร์นิเจอร์ และสินค้าตกแต่งบ้านอื่นๆ รวมทั้งการกักยืมภาคครัวเรือน ซึ่งถือเป็นต้นน้ำของอุตสาหกรรมก่อสร้างทั้งในระดับบริษัทขนาดใหญ่ และ วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ซึ่งหมายถึงว่าการเติบโตของอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะช่วยนำพาให้เกิดการเติบโตของอุตสาหกรรมอื่นๆที่เป็นปลายน้ำด้วย

ลักษณะของอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งผู้ประกอบการตามลักษณะของกระแสรายได้ ได้แก่

1.ผู้ประกอบการที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มที่นำอสังหาริมทรัพย์มาพัฒนาแล้วขายโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า รายได้มีความผันผวนตามภาวะตลาดและเศรษฐกิจค่อนข้างมาก ได้แก่ผู้ประกอบการขายบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด

2. ผู้ประกอบการที่มีแหล่งรายได้จากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มที่นำอสังหาริมทรัพย์มาพัฒนาเพื่อให้เช่าแก่ลูกค้า ซึ่งผู้เช่าจะไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น และจ่ายค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาซึ่งทำให้รายได้มีความผันผวนต่อเศรษฐกิจน้อยกว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้ประกอบการให้เช่าอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และศูนย์การค้า เป็นต้น

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

จากวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2540 ซึ่งอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ มีส่วนในการก่อให้เกิดวิกฤติฟองสบู่เนื่องจากก่อนหน้านี้มีการก่อสร้างในอุตสาหกรรมนี้แบบ Over Demand และมีการเก็งกำไรกันมากเกินไปทำให้ราคาที่ดินสูงกว่าความเป็นจริง ซึ่งจากปี 2540 มีผลให้อุตสาหกรรมนี้อยู่ภาวะซบเซาจนถึงปี 2545 ซึ่งเป็นระยะเวลายาวนาน ที่มีการปรับตัวและเปลี่ยนแปลงในอุตสาหกรรมของประเทศไทยค่อนข้างมาก ผู้ประกอบการรายเล็กๆ ล้มหายตายจากไป ผู้ประกอบการที่ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ต้องมีขนาดใหญ่จริงๆ เช่น แลนด์ แอนด์ เฮาส์ พรอพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เป็นต้น เงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อของธนาคารให้แก่ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้หรือการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อบ้านก็มีความเข้มงวดมาก มีการตรวจเช็คข้อมูลด้านเครดิต (เครดิตบูโร) อย่างเข้มงวด

อุตสาหกรรมนี้เริ่มปรับตัวดีขึ้นในปี 2546 โดยรัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์[8] เช่น การลดอัตราดอกเบี้ย และในช่วงนี้ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น การขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร จึงเป็นปัจจัยกระตุ้นอุตสาหกรรมนี้ให้เติบโต ประกอบกับมาตรการทางภาษีที่ให้นำดอกเบี้ยการกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมาลดหย่อนภาษีได้ และมาตรการการลดค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ก็เป็นตัวกระตุ้นเช่นเดียวกัน

จากมาตรการส่งเสริมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพราะการขยายตัวของสังคมเมือง ธุรกิจนี้มีการปรับตัว เพราะมีการการแข่งขันสูงขึ้นดังจะเห็นได้จาก

1. การปรับตัวทางการตลาด โดยการโฆษณาการใช้แรงจูงใจทางการตลาด การลดราคา ของแถมของสมนาคุณ การส่งเสริมการขายในรูปแบบต่างๆ เช่น งานแสดงโชว์ (Exhibition) การเปิดบูธขายในห้างสรรพสินค้า

2. การเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ๆ และการฟื้นตัวของผู้ประกอบการรายเดิมในอุตสาหกรรม

3. การซื้อที่ดินเปล่า (Land Bank) และโครงการอสังหาริมทรัพย์เดิมที่เคยหยุดก่อสร้าง (เป็นโครงการที่มีการปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน) เพิ่มขึ้น เพื่อสำรองไว้พัฒนาในอนาคต ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการบ่งบอกว่า อนาคตของผู้ประกอบการนั้นๆ จะสามารถที่จะดำเนินการต่อไปในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

4. ราคาที่ดินเปล่า ราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้นตามลำดับ

5. การแข่งขันทางด้านราคา พัฒนารูปแบบของสถาปัตยกรรมมากขึ้น

การทำตลาดในปัจจุบันจะเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตคือจะเน้นการแบ่งกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจนมากขึ้นกว่าเดิม ที่แบ่งตามรายได้ของผู้บริโภค กลยุทธ์ที่นำมาใช้ในปัจจุบันคือการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย (ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายด้านการจัดสรร และการรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน) เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าตรวจสอบ และเข้าอยู่อาศัยได้ทันที ไม่เปิดโอกาสให้ต่อเติมซึ่งจะเสียเวลาออกไปอีก แต่กลยุทธ์นี้จะกำจัดผู้ประกอบการรายย่อยออกไป เพราะผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีเงินทุนหมุนเวียนสูง ซึ่งต่างจากอดีตที่ ขายก่อน (Pre-sales) ซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักการรับรู้รายได้ทางบัญชี

ปัจจัยความเสี่ยง และการบริหารความเสี่ยงของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานโดยตรง และปัจจัยทางการเงินและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมมีดังนี้คือ

1. ปัจจัยความเสี่ยงจากการดำเนินงาน

1.1 ภาวะเศรษฐกิจ มีผลกระทบโดยตรงต่ออำนาจซื้อของลูกค้า หากภาวะเศรษฐกิจดี ย่อมทำให้รายได้ประชาชาติต่อหัว (income per capita) สูงขึ้น ซึ่งมีผลต่อรายได้ที่สามารถใช้จ่ายได้ (disposable income) ในทางกลับกันหากเศรษฐกิจชะลอตัว ก็มีผลต่อความต้องการซื้อที่ลดลง

1.2 การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากธุรกิจอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกฎหมายหลายฉบับ ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายก็จะมีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจ ซึ่งได้แก่การเปลี่ยนผังเมือง การตัดถนน การเวนคืนที่ดิน การสร้างระบบสาธารณูปโภคใหม่ เช่นระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ได้แก่รถไฟฟ้า รถไฟใต้ดิน ผู้ประกอบการจึงต้องติดตามข้อมูลเหล่านี้อย่างต่อเนื่อง

1.3 ความผันผวนของภาวะวัสดุก่อสร้าง การจัดการต้นทุนที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการเป็นอย่างมาก ทั้งนี้การปรับราคาของวัสดุก่อสร้างตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมาสะท้อนให้เห็นความจำเป็นต้องใช้วัสดุก่อสร้างทั้งในประเทศ และประเทศใกล้เคียง ส่งผลให้การดำเนินโครงการมีความล่าช้า หรือต้นทุนสูงขึ้น ก็กระทบการทำกำไรของผู้ประกอบการ

2. ความเสี่ยงทางการเงิน

2.1 ความเสี่ยงในเรื่องของอัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ นับเป็นปัจจัยที่เป็นหัวใจสำคัญโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแหล่งเงินที่สำคัญของผู้ประกอบการก็มาจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน สถาบันการเงินโดยทั่วไป และการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ ในอีกด้านหนึ่งอัตราดอกเบี้ยก็เป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า เนื่องจากสินค้าชนิดนี้มีราคาต่อหน่วยสูง ผู้ซื้อจึงต้องใช้สินเชื่อ การเช่าซื้อ หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ส่งผลต่อความสามารถในการผ่อนชำระและกระทบต่อปริมาณความต้องการในที่สุด

2.2 ความเสี่ยงในเรื่องของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

จากการที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูง จึงต้องมีการกู้ยืมมาใช้ในการลงทุน ซึ่งจะมีการกู้ยืมแหล่งเงินทุนจากต่างประเทศ เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าแหล่งเงินในประเทศ แต่ผู้ประกอบการที่กู้เงินจากต่างประเทศจะต้องเผชิญความเสี่ยงของความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนได้ แต่ในกรณี ผู้ประกอบการอาจทำธุรกรรมการป้องกันความเสี่ยงเช่นการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Exchange forward contract) เป็นต้น

ปัจจัยแห่งความสำเร็จของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ภายใต้ภาวะการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับตัวให้มีขีดความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่ง ต้องมีกลยุทธ์ที่เหมาะสม โดยมีปัจจัยสำคัญในการช่วยให้ผู้ประกอบการประสบความสำเร็จได้ดังนี้

1.ทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดของธุรกิจประเภทนี้ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อ โดยมีปัจจัยประกอบดังนี้

สาธารณูปโภค เช่น ประปา ไฟฟ้า เครือข่ายการสื่อสาร

สาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ศูนย์ราชการ ศูนย์การค้า สถานศึกษา

การคมนาคม และการติดต่อสื่อสาร ความสะดวกในการเดินทาง ระบบความปลอดภัย ที่จอดรถ และสภาพแวดล้อมที่ดี

การบริการของรัฐ เช่นการเก็บขยะ ระบบกำจัดน้ำเสีย

สภาพแวดล้อมของมลพิษ ได้แก่สวนสาธารณะ สภาพชุมชนใกล้เคียง

ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยหลักในการกำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ หากเป็นทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก มีแหล่งอำนวยความสะดวกตาม Life style ของคนยุคปัจจุบัน ตอบโจทย์ของผู้อยู่อาศัยได้ดี ก็จะมีราคาแพง และมีผลต่อยอดขาย

2. คุณภาพงาน

เนื่องจากธุรกิจนี้ขายสินค้าที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพ การดำเนินชีวิตของผู้ซื้อ ดังนั้นหากบริหารจัดการไม่ดี คุณภาพของงานไม่ดี การก่อสร้างมีการชำรุดเสียหายก่อนเวลาอันสมควร ผู้ประกอบการขาดความเอาใจใส่และความรับผิดชอบ ก็จะส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและยอดขายในอนาคตของผู้ประกอบการรายนั้นๆ หากงานออกมามีคุณภาพดี ก็จะเกิดการบอกต่อ และความจงรักภักดีในตราสินค้า

คุณภาพของงานการก่อสร้าง รวมถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมว่ารองรับเป้าหมายกลุ่มใด เช่นบางโครงการเน้นผู้อยู่อาศัยระดับบน เช่นบ้านขนาดใหญ่ มีความหรูหรา ตกแต่งพร้อม หรือ คอนโดมีเนียมติดเส้นทางรถไฟฟ้า ตอบสนองวิถีชีวิตคนเมืองที่เห็นว่า “เวลา” มีค่าที่สุด การใช้สถาปัตยกรรมที่ทันสมัยสวยงาม หรือ ความประหยัดเนื้อที่ หรืออาคารประหยัดพลังงาน เป็นต้น

3. การควบคุมและบริหารต้นทุน

การประกอบธุรกิจในกลุ่มนี้มีแรงดึงดูดจาก อัตรากำไร ได้แก่ อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ซึ่งสะท้อนการบริหารต้นทุนที่ดี ซึ่งได้แก่ต้นทุนค่าสินค้า และต้นทุนในการขายและการบริหาร ถ้าหากบริษัทใดมีต้นทุนค่าสินค้าต่ำก็ย่อมได้เปรียบในการกำหนดราคาที่แข่งขันได้ดีกว่า

ต้นทุนหลักในการประกอบนี้ได้แก่ ต้นทุนค่าที่ดิน และต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักมากกว่าร้อยละ 50 ของต้นทุนโครงการ เนื่องจากการตั้งราคาขายสินค้าในกลุ่มนี้มัก

ใช้วิธีอ้างอิงจากต้นทุน (cost plus pricing) ดังนั้นหากต้นทุนค่าสินค้าของผู้ประกอบการรายใดต่ำ ก็มีความยืดหยุ่นสูงในการตั้งราคาขาย เช่นบริษัทที่ได้ที่ดินมาในราคาต่ำ อยู่ใน land bank หรือ ใช้กลยุทธ์จ้างเหมาผู้รับเหมาอีกทีหนึ่งไม่สร้างเอง เพราะรู้ว่าควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ยาก

4. ความสามารถในการต่อรอง และความสัมพันธ์กับ ผู้สนับสนุนปัจจัยการผลิต

เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารต้นทุนการก่อสร้าง ซึ่งขึ้นอยู่กับอำนาจต่อรองกับผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และผู้รับเหมาช่วง รวมทั้งความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้ประกอบการด้วยกัน การเป็นพันธมิตรกัน

5. การบริหารสภาพคล่องทางการเงินและความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทอุตสาหกรรมนี้ต้องการสภาพคล่องทางการเงินสูง และความแข็งแกร่งทางการเงิน เพราะมีการลงทุนสูง เนื่องจากรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนไป ได้แก่ การสร้างเสร็จก่อนขาย และในหลักการด้านบัญชีก็ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ตอนเก็บเงินดาวน์เป็นงวดได้ ต้องรับรู้ได้เมื่อมีการซื้อขายเกิดขึ้น และผู้ประกอบการต้องมีความสามารถบริหารสภาพคล่องในการซื้อวัสดุก่อสร้าง และการจ่ายค่ารับเหมาช่วง

6. ที่ดินรอพัฒนา (land Bank)

ผู้ประกอบการธุรกิจนี้จำเป็นต้องมีที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคตอย่างเพียงพอ เพื่อการดำเนินการต่อเนื่อง และความสม่ำเสมอของกระแสรายได้ ลดความเสี่ยงในกรณีที่ดินปรับราคาขึ้น แต่ถ้ามีมากเกินไปก็เกิดภาระทางการเงินสูง ถึงแม้ว่าดอกเบี้ยจ่ายค่าซื้อที่ดินที่ยังไม่พัฒนาจะไม่เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน(ถือเป็นต้นทุนของค่าที่ดิน) แต่ก็เป็นตัวเงินหรือกระแสเงินที่จ่ายออกไป ซึ่งจะกระทบต้นทุนค่าที่ดิน และอัตรากำไรต่อมา และยังต้องเสี่ยงต่อความผันผวนของราคาที่ดิน ซึ่งมีนักวิเคราะห์ชี้ว่ามูลค่าที่ดินที่เหมาะสมของที่ดินรอการพัฒนาควรอยู่ในปริมาณที่เพียงพอต่อการพัฒนาใน 1-2 ปีข้างหน้าเท่านั้น

7. ฐานข้อมูลลูกค้า

เนื่องจากภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมนี้ค่อนข้างสูงเพราะผู้ประกอบการรายใหม่มองว่าอัตราการทำกำไรสูง หากโชคดีได้ทำเลที่ตั้งโครงการดี และผู้ประกอบการรายย่อยอาจมาจากเจ้าของที่ดินที่คิดว่าจะลงมือทำเอง น่าจะมีกำไรสูงกว่าขายที่ดินเปล่า ทำให้ผู้ซื้อมีโอกาสเลือกมากขึ้น ซึ่งการออกแบบ (Design) และประโยชน์ใช้สอย (Function) จึงก้าวเข้ามามีบทบาทสำคัญ ซึ่งต้องอาศัยการศึกษาความต้องการของลูกค้าแบบเชิงลึก ซึ่งสิ่งที่เข้ามาช่วยคือฐานข้อมูลลูกค้า (Customer Database) ที่ให้ข้อมูลจากการสำรวจ หากผู้ประกอบการรายใดมีฐานข้อมูล

มากพอก็จะเป็นประโยชน์ โดยเฉพาะการสร้างบ้านเสร็จก่อนขายต้องมีฐานข้อมูลที่ดีพอ เพราะเป็นการยากในการแก้ไข แบบ (Design) และประโยชน์ใช้สอย (Function) ซึ่งฐานข้อมูลนี้ต่อมาได้ถูกนำมาพัฒนาเป็นแนวคิด mass customization คือสร้างสินค้าที่มีความเหมือนกันให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลายได้

8. การตลาดและช่องทางการจัดจำหน่าย

การแข่งขันกันที่ค่อนข้างรุนแรงทั้งด้านราคา รูปแบบการส่งเสริมการขายใหม่ๆ ทำเลที่ตั้งที่น่าสนใจใหม่ๆ รวมทั้งภาพลักษณ์ของบริษัท ตามที่เราเห็นในโฆษณา การสร้างแรงจูงใจในการให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ การลดราคา และแถมของสมนาคุณต่างๆ ในกรณีซื้อเงินสดก็ยังเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญ ปัจจุบันผู้ประกอบการเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายเช่น จัดบูธในห้างสรรพสินค้า งาน Home show หรือจัดงาน เปิดตัวโครงการที่ยิ่งใหญ่ ณ สถานที่จริง

9. ผู้บริหารและพนักงานที่มีความเชี่ยวชาญ

วิสัยทัศน์ของผู้บริหารถือเป็นปัจจัยสำคัญ เพราะอุตสาหกรรมนี้เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดและกฎหมายต่างๆ มากมาย เช่นเรื่องผังเมือง ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการควบคุมสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย การคาดการณ์การเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัย และแหล่งธุรกิจ ดังนั้นจึงต้องอาศัยความรู้ของผู้บริหารในการเล็งเห็นถึงโอกาส และตลาดใหม่ๆ ในการเติบโตในอนาคต นอกจากนี้การมีพนักงานที่มีความเชี่ยวชาญก็เป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่ช่วยให้บริษัทดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้ประกอบการรายใหญ่

สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันดีได้แก่

- 1) แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 2) พรอพเพอร์ตี้ เพอเพ็ค
- 3) แสสนลิริ 4) ปริญสิริ 5) แอลพีเอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ 6) เซ็นทรัลพัฒนา 7) พญาเรียลเอสเตท 8) ฌารายน์ พรอพเพอร์ตี้ 9) อารยาพรอพเพอร์ตี้ 10) เอสซีแอทเซท

คอร์ปอเรชั่น 11) โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ 12) ศุภาลัย จำกัด(มหาชน) ฯลฯ

นโยบายการเงิน และนโยบายการคลัง

การดำเนินการทางด้านคลังของรัฐบาลให้มีประสิทธิภาพนั้นจะต้องอาศัยเครื่องมือที่สำคัญ คือ นโยบายการเงินและนโยบายการคลัง

ความหมายของนโยบายการเงิน หมายถึง

นโยบายที่เกี่ยวกับการควบคุมทางการเงิน เช่น การกำหนดค่าของเงินบาทการควบคุมปริมาณเงินหมุนเวียนของประชาชนทั้งที่เป็นธนบัตร เหรียญ และเงินฝาก กระแสรวียน หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดมาตรการควบคุมปริมาณเงินหมุนเวียนของประชาชนในประเทศไทย คือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งกระทำผ่านธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน

การดำเนินนโยบายทางการเงินโดยการควบคุม

การเงินทั้งโดยวิธีการเชิงปริมาณ และการควบคุมเชิงคุณภาพ หัวใจผลต่อเป้าหมายชั้นกลางคือการเปลี่ยนแปลงปริมาณเงิน เงินสำรองของธนาคาร อัตราแลกเปลี่ยน และอัตราดอกเบี้ย ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและเสถียรภาพทางการเงินในกรณีที่ไม่สามารถควบคุมปริมาณเงินได้และไม่สัมพันธ์กับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้ระดับสินค้ายืดหยุ่นตามอัตราแลกเปลี่ยนจนยากที่จะควบคุมได้

การควบคุมการเงินเชิงปริมาณ เป็นการควบคุม

โดยทั่วไป ประกอบด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) การซื้อขายหลักทรัพย์
- 2) การเพิ่มหรือลดอัตราเงินสำรองตามกฎหมาย
- 3) การเพิ่มหรือลดอัตราการรับช่วงการซื้อลด
- 4) การเพิ่มหรือลดอัตราดอกเบี้ยในตลาดซื้อคืนพันธบัตร
- 5) การให้กู้ยืมผ่านหน้าต่างเงินกู้

การควบคุมเงินเชิงคุณภาพ เป็นเครื่องมือควบคุม

ที่กระทบต่อกิจกรรมเฉพาะรายจึงมักเรียกว่าการควบคุมเฉพาะราย ได้แก่

- 1) การเชิญชวนให้ธนาคารพาณิชย์ให้ความร่วมมือ
- 2) การคิดอัตราดอกเบี้ยหลายอัตรา

- 3) การควบคุมเครดิตเพื่อการอุปโภคบริโภค
- 4) การควบคุมเครดิตเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์
- 5) การควบคุมเครดิตเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ความหมายนโยบายการคลัง หมายถึง นโยบายและการกระทำของรัฐบาลในการรับและจ่ายเงินงบประมาณ การเก็บภาษีอากร การก่อหนี้สาธารณะ และการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจเพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางเศรษฐกิจตามรัฐกำหนด นโยบายการคลังมีทั้งความแตกต่างและความเหมือนกับนโยบายการเงิน ซึ่งอาจพิจารณาได้ดังนี้

- 1) เครื่องมือในการกำหนดนโยบาย

นโยบายการคลังใช้วิธีการทางภาษีอากร และการใช้จ่ายของรัฐบาลเป็นเครื่องมือหลัก ส่วนนโยบายการเงินอาศัยการควบคุม และการปรับปริมาณเงินและอัตราดอกเบี้ยเป็นเครื่องมือหลัก

- 2) ผู้กำหนดนโยบาย

รัฐบาลจะเป็นผู้มีบทบาทสำคัญแต่ผู้เดียวในการกำหนดเงื่อนไขหรือใช้นโยบายการคลัง ส่วนธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้กำหนดนโยบายการเงิน

- 3) เป้าหมาย

นโยบายการคลังและนโยบายการเงินเป้าหมายเหมือนกัน คือ ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ

- 4) ผลกระทบ

นโยบายการคลังมีผลกระทบต่อกรบริโภค การออม การลงทุน ระดับรายได้ การมีงานทำ ระดับราคาสินค้า ค่าจ้างและอัตราดอกเบี้ย ส่วนนโยบายการเงินมีผลกระทบต่อปริมาณเงินและปัจจัยอื่น ๆ ตามทฤษฎีปริมาณเงินซึ่งมีสูตรดังนี้คือ

$$Y = C + I + G + (X - M)$$

เมื่อให้ $Y =$ ตัวชี้วัดอัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งวัดได้โดยพิจารณารายได้ประชาชาติ

$C =$ การใช้จ่ายเพื่อการบริโภคของประชาชน

$I =$ การใช้จ่ายเพื่อการลงทุนของภาคเอกชน

$G =$ การใช้จ่ายเพื่อการบริโภคและการลงทุนของภาครัฐ

$X =$ มูลค่าการส่งออก

$M =$ มูลค่าการนำเข้า

วัตถุประสงค์ของการใช้นโยบายการคลัง

1. การจ้างงาน รัฐบาลทุกชุดมีนโยบายสำคัญประการหนึ่งคือการลดการว่างงานโดยการให้มีการจ้างงานเต็มที่หรือให้มีการว่างงานให้น้อยที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการว่างงานเนื่องจากโครงสร้างทางเศรษฐกิจ และการว่างงานตามฤดูกาล

2. รักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยปกติระบบเศรษฐกิจจะมีการเคลื่อนไหวและกระทบต่อการดำเนินชีวิตของประชาชนตลอดเวลา ในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ ก็จะเกิดการว่างงานมากประชาชนก็เดือดร้อน ในช่วงภาวะเศรษฐกิจรุ่งเรืองราคาสินค้าก็ปรับตัวสูงขึ้นทำให้ประชาชนเดือดร้อนอีก รัฐจึงต้องดำเนินการให้เกิดภาวะเสถียรภาพให้มากที่สุด

3. การพัฒนาประเทศ นโยบายการคลังจะช่วยกระตุ้นให้มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว โดยรัฐบาลอาจก่อหนี้สาธารณะเพื่อนำเงินมาพัฒนาประเทศอย่างเร่งด่วน

4. รักษาดุลการชำระเงินระหว่างประเทศ โดยจะต้องรักษาดุลการชำระเงินระหว่างประเทศ มิให้ขาดดุลมากเกินไป เพราะการขาดดุลทำให้การชำระเงินโดยการสั่งซื้อสินค้าเข้ามาอาจทำให้อุตสาหกรรมในประเทศไม่สามารถแข่งขันกับต่างประเทศได้ อาจต้องปิดโรงงาน นำไปสู่การว่างงานเป็นภาระของรัฐบาลต่อไป ในทางกลับกันถ้าเกิดดุลมาก ๆ หมายความว่าเราส่งออกสินค้ามากกว่าการนำเข้าก็จะทำให้สินค้าในประเทศมีราคาสูงขึ้นหรืออาจขาดแคลน

การใช้นโยบายการคลังในการพัฒนาเศรษฐกิจ

ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศกำลังพัฒนา จำเป็นจะต้องใช้เงินจำนวนมาก รายได้ของรัฐบาลมักจะต่ำและระบบงบประมาณที่ใช้มักจะเป็นแบบขาดดุล นโยบายทางการคลังที่ควรจะนำมาใช้เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจได้แก่

1) มาตรการด้านภาษี รัฐบาลจำเป็นต้องแสวงหารายได้ให้มาก เพื่อนำไปใช้พัฒนาประเทศ รัฐบาลจะต้องสร้างจิตสำนึกและจูงใจให้ประชาชนเสียภาษี รัฐบาลอาจใช้มาตรการลดภาษีชั่วคราวเพื่อกระตุ้นการลงทุนในกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนา

2) มาตรการด้านรายจ่ายในการพัฒนาประเทศ รัฐบาลต้องเน้นการใช้จ่ายในโครงการที่ให้ผลตอบแทนสูงและจำเป็นก่อน เพราะทรัพยากรของประเทศมีจำนวนจำกัด

และควรจัดโครงการพัฒนาเศรษฐกิจต่างๆ ให้อยู่ในระบบงบประมาณเพื่อให้สามารถควบคุมการใช้จ่ายเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ และป้องกันการคอร์รัปชัน

3) มาตรการด้านหนี้สาธารณะ ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ รัฐบาลจะมีค่าใช้จ่ายในการผลิต

โครงสร้างพื้นฐาน เช่น การคมนาคม การสื่อสาร ไฟฟ้า น้ำประปา เป็นต้น รัฐบาลจึงมีความจำเป็นต้องก่อหนี้สาธารณะ ในการก่อหนี้ควรพิจารณาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นด้วย

ตารางที่ 1 การวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นเมื่อใช้นโยบายการเงิน การคลังกระตุ้นอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดนโยบาย	ระบบกลไกและเครื่องมือ	ผลกระทบ
<p>นโยบายการลดค่าธรรมเนียมของรัฐ</p> <p>ปี พ.ศ. 2544-2546 การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01% ลดภาษีโอน จาก 1% เหลือ 0.01%</p> <p>ปี พ.ศ. 2551 การลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ของราคาประเมินของทางราชการ ลดลงเหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินของทางราชการ และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 1 ลดลงเหลือร้อยละ 0.01</p>	<p>เป็นนโยบายการคลังที่รัฐยอมลดรายได้ค่าธรรมเนียมโดยผ่านระบบการโอนกรรมสิทธิ์กับกรรมที่ดิน</p>	<p>ไม่มีค่าใช้จ่ายโดยตรง แต่จะเป็นรายได้ภาษีและค่าธรรมเนียมที่สูญเสีย (ภาระทางอ้อม) โดยรัฐคาดว่ารายได้ที่รัฐต้องสูญเสียจะเท่ากับประมาณ 1.17 หมื่นล้านบาทในปี 2545 ซึ่งมีข้อดีคือ ยังคงรักษาวินัยทางการเงินได้ดี</p>
<p>นโยบายการขอความร่วมมือในการอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัย</p> <p>ปี พ.ศ. 2545 การขอความร่วมมือจากสถาบันการเงินของรัฐในการปล่อยสินเชื่อ</p>	<p>เป็นนโยบายการเงิน โดยเป็นการควบคุมเชิงคุณภาพ โดยขอความร่วมมือจากสถาบันการเงิน โดย การควบคุมเครดิตเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ไม่เป็นค่าใช้จ่ายในงบประมาณ เริ่มในปี 2545 แต่ไม่มีกำหนดเวลา โดยธนาคารตั้งเป้าไว้ที่ 1.7 แสนล้านบาทในปี 45 และ 1-1.8 แสนล้านบาทในปี 2546-2548</p>
<p>นโยบายทางภาษีโดยเพิ่มค่าลดหย่อนสำหรับเงินที่จ่ายซื้อที่อยู่อาศัย</p> <p>ปี 2544-2546 กรมสรรพากรให้การยกเว้นเงินค่าซื้อบ้าน หักภาษีได้ถึง 2 แสนบาท</p> <p>ปี 2552 ยกเว้นเงินได้เท่าที่จ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดต่างๆ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ไม่เกิน 300,000 บาท ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อย่างน้อย 3 ปี และอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่เคยผ่านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์มาก่อน</p>	<p>เป็นการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยยกเว้นเงินที่จ่ายซื้อและ จำนวนดอกเบี้ยที่จ่ายสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหักเป็นค่าลดหย่อนได้เพิ่มจาก 10,000 เป็น 50,000 บาท โดยใช้นโยบายการคลัง</p>	<p>นับเป็นมาตรการสำคัญสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางหนึ่ง ถึงแม้ว่ามาตรการนี้จะมีผลกระทบต่อรายได้ของรัฐบาลอยู่บ้างก็ตาม เป็นการกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตกค้างอยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริงและผู้ที่ต้องการเก็งกำไรบางส่วน</p>

ตารางที่ 1 (ต่อ) การวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นเมื่อใช้นโยบายการเงิน การคลังกระตุ้นอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดนโยบาย	ระบบกลไกและเครื่องมือ	ผลกระทบ
<p>นโยบายการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย</p> <p>ปี พ.ศ. 2546-2550 มาตรการสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านเอื้ออาทร จะเป็นค่าใช้จ่ายในปีงบประมาณ 46-50 โดยในช่วงที่ผ่านมาของปี 46 ในโครงการมูลค่า 4.6 พันล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายของรัฐ 1 พันล้านบาท และออมสิน 3.6 พันล้านบาท</p>	<p>ใช้งบประมาณ 8 หมื่นล้านบาท เป็นนโยบายการคลังในการใช้จ่ายเงินของรัฐบาล (Government Expenditure) เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย นับเป็นหนึ่งในนโยบายประชานิยมของรัฐบาลสมัยนั้น</p>	<p>จะเป็นค่าใช้จ่ายในปีงบประมาณ 46-50 โดยในช่วงที่ผ่านมาของปี 46 เป็นค่าใช้จ่ายของออมสินไปแล้ว โครงการนี้ไม่ได้สนับสนุนผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์แต่เป็นการสนับสนุนธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง</p>
<p>นโยบายการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน</p> <p>ก่อสร้างรถไฟฟ้า หลากสี 12 สาย จากแผนเดิม 20 ปีเปลี่ยนเป็น 4 ปี กระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ทางอ้อม [6]</p>	<p>เป็นนโยบายการคลังในการใช้จ่ายเงินของรัฐบาล (Government Expenditure) เป็นโครงการที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศที่จำเป็นเพื่อแก้ปัญหาการขยายตัวของสังคมเมือง</p>	<p>ผลกระทบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในทำเลในเมืองได้แก่คอนโดในเมืองติดรถไฟฟ้า และที่อยู่อาศัยชานเมืองที่ผู้ซื้อสามารถเลือกการเดินทางแบบผสมผสานได้</p>
<p>นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนฝั่งผู้ซื้อ</p> <p>การลดภาษีการโอนฝั่งผู้ซื้อและลดภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ ครั้งหนึ่งจาก 3.3% เหลือ 1.6 %</p>	<p>ผ่านระบบการจะทำเป็นการโอน และจดจำนองกับหน่วยงานรัฐ คือ กรมที่ดิน เป็นนโยบายการคลังโดยรัฐยอมลดรายได้ภาษีการโอนให้แก่ผู้ซื้อ และลดภาษีธุรกิจเฉพาะให้แก่ผู้ประกอบการ</p>	<p>ผลกระทบมีต่อผู้ประกอบการที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ภายใน 1 ปี จะประหยัดค่าใช้จ่ายรวมแล้วถึง 4.20% ในขณะที่ผู้บริโภคจะประหยัดได้เพียง 1.99% เท่านั้น แม้ว่าผู้ประกอบการจะเป็นผู้ได้รับประโยชน์สูง แต่ผลดังกล่าวก็จะตกอยู่กับกลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากกว่าโครงการ คอนโดมีเนียม เพราะโครงการที่ขึ้นใหม่ยังต้องใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 2-3 ปี</p>

ตารางที่ 1 (ต่อ) การวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นเมื่อใช้นโยบายการเงิน การคลังกระตุ้นอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดนโยบาย	ระบบกลไกและเครื่องมือ	ผลกระทบ
<p>นโยบายทางภาษี การให้ค่าลดหย่อนสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น</p> <p>ปี พ.ศ. 2545 เพิ่มวงเงินหักลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ได้ถึง 50,000 บาท</p> <p>ปี พ.ศ. 2550- ปัจจุบัน ยกเว้นภาษีสำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ยืม สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างที่อยู่อาศัย โดยจำนองอาคารที่ซื้อหรือสร้างเป็นประกันการกู้ยืมนั้น ตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 100,000</p>	<p>ผ่านระบบการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยกรมสรรพากร ซึ่งสถาบันการเงินออกหนังสือรับรองให้นำไปลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา</p>	<p>ในระยะแรกช่วยกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ต่อมาเป็นการลดหย่อนภาระรายจ่ายให้แก่ประชาชนเพื่อสร้างพื้นฐานครอบครัวโดยการสร้างที่อยู่อาศัย เป็นการลดภาระภาษี ซึ่งเป็นมาตรการที่ดี</p>

ข้อเสนอแนะ นโยบายที่ควรนำมาใช้เพื่อให้เกิดผลดีต่อการสนับสนุนอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. การใช้นโยบายการคลังในการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ จากเดิมที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 3 เป็นอัตราร้อยละ 0.1 [7] สำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ จากกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายใน 1 ปี นับจากวันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ ข้อนี้เท่ากับเป็นการส่งเสริมให้มีการเก็งกำไรโดยไม่ปรามไว้ การเก็งกำไรเป็นสิทธิและถือเป็นการลงทุนอย่างหนึ่ง อย่างไรก็ตามการเก็งกำไรก็อาจสร้างปัญหาให้กับวงการพัฒนาที่ดินได้ในกรณีนักเก็งกำไรทิ้งเงิน ดาวน ภาษีธุรกิจเฉพาะมีไว้เพื่อการปรามการเก็งกำไร จึงไม่ควรลดอัตรานี้ลง

2. การลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดพักอาศัยและอาคารสำนักงานไปให้เหลือเพียงร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ข้อนี้เท่ากับว่านอกจากทางราชการ

ไม่ได้รับภาษีแล้ว ยังให้บริการแบบ “ขาดทุน” เพราะบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีราคาเฉลี่ยประมาณ 2.61 ล้านบาทต่อหน่วย หากเสียค่าธรรมเนียมเพียง 0.01% ก็เป็นเงินเพียง 261 บาทเท่านั้น

3. มาตรการเหล่านี้ล้วนส่งเสริมแต่โครงการจัดสรรเท่ากับเน้นการส่งเสริมผู้ประกอบการเป็นสำคัญ การซื้อขายบ้านและที่ดินที่อยู่นอกโครงการจัดสรร หรือที่ไม่ใช่อาคารชุดหรืออาคารสำนักงานจะไม่ได้รับประโยชน์ มาตรการของทางราชการควรเอื้อประโยชน์ต่อประชาชนส่วนใหญ่และโดยทั่วหน้าจึงจะถูกต้อง

4. การลดภาษีค่าโอนอาคารชุดจะช่วยกระตุ้นอารมณ์ผู้ซื้อได้ส่วนหนึ่ง แต่การตัดสินใจซื้อคงไม่ได้อยู่ที่การเสียภาษีในอัตราร้อยละ 3 ซึ่งเท่ากับหรือต่ำกว่าค่านายหน้าเสียอีก และเป็นภาษีที่เสียเฉพาะในช่วงโอน ในสหรัฐอเมริกาเจ้าของบ้านต้องเสียภาษีทรัพย์สินประมาณร้อยละ 1.0 ต่อปี เราควรส่งเสริมและให้การศึกษากับประชาชนให้ทำหน้าที่พลเมืองดีด้วยการเสียภาษีน่าจะดีกว่า

5. การลดภาษีค่าโอนนี้จะช่วยลดภาระให้ผู้ซื้อขายทรัพย์สินนับแสนรายในระดับเพียงเล็กน้อย แต่กลับทำให้รัฐขาดรายได้ที่ควรได้รับเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนา

ประเทศไปมหาศาลนับหลายหมื่นล้าน โดยในปีงบประมาณ 2550 กรมที่ดินจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ได้ประมาณ 50,000 ล้านบาท และถ้าไม่มีการลดค่าธรรมเนียมนี้ น่าจะเก็บได้อีก 60,000 ล้านบาทในปี 2551

6. รัฐบาลให้เหตุผลว่า มาตรการภาษีใช้เพื่อกระตุ้นให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวเร็วขึ้น แต่ความจริงก็คือ ตลาดนี้ไม่ได้ตกต่ำเช่นเดียวกับในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 สินค้าอสังหาริมทรัพย์ยังขายได้ตามปกติ เพียงแต่ไม่ได้คึกคักเท่าประเทศในอินโดจีนที่มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในระดับที่สูงกว่าไทย ดังนั้นจึงไม่มีวิกฤติอะไรที่จำเป็นต้องกอบกู้

7. มาตรการกระตุ้นแบบเดียวกันนี้ที่ออกในช่วงปี 2545-2547 อาจดูเหมือนได้ผลในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้น แต่ก็เป็นความเข้าใจผิด ช่วงนั้นเศรษฐกิจของประเทศดี มีการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติอยู่ในระดับสูง จึงทำให้มีการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์มาก มาตรการที่ดำเนินการมาก่อนนี้อาจไม่ได้มีส่วนกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

8. สิ่งที่รัฐบาลควรดำเนินการเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคหรือประชาชนส่วนใหญ่ก็คือ การนำทรัพย์สินที่เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หรือทรัพย์สินของกรมบังคับคดีออกมาขายอย่างมีประสิทธิภาพโดยผู้ซื้อหลักประกันว่าไม่ต้องต่อรองกับผู้ครอบครองเดิม ที่สำคัญทรัพย์สินประเภทนี้ราคาถูก สถาบันการเงินต่าง ๆ ก็ยินดีขายในราคาต่ำ ผู้บริโภคซึ่งเป็นประชาชนส่วนใหญ่ก็ยอมได้ประโยชน์กว่าการซื้อบ้านในโครงการจัดสรร โดยเฉพาะโครงการที่ยังขายอยู่ในท้องตลาดซึ่งมักมีราคาสูงกว่าบ้านมือสองเป็นอย่างมาก

9. หากรัฐบาลประสงค์จะส่งเสริมให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้มากขึ้นจริง สิ่งที่ต้องดำเนินการก็คือ การสร้างความมั่นใจให้กับผู้บริโภคตามบริการผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา(Escrow Account) [10]ซึ่งเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ซื้อว่า เมื่อซื้อบ้านแล้วจะได้บ้านจริง ไม่ใช่ได้แต่สัญญาซื้อขายหรือแค่เสาบ้านเช่นที่เคยเกิดขึ้นมา เมื่อมีกฎหมายออกมาในลักษณะที่ไม่บังคับใช้ แต่

ให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายตกลงใช้ Escrow Account ตามใจสมัคร การปรับใช้ Escrow Account อาจทำให้ต้นทุนสูงขึ้นบ้าง แต่ถือเป็นการให้หลักประกันแก่ผู้บริโภค ผู้ประกอบการที่มีความรับผิดชอบสมควรปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด

10. ในการออกมาตรการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ดีที่สุด คือการช่วยเหลือประชาชนและเศรษฐกิจ ควรดำเนินการเพื่อประโยชน์ของคนส่วนใหญ่ ไม่ใช่กระตุ้นการซื้อขายเพื่อประโยชน์แต่เฉพาะผู้ประกอบการเป็นสำคัญ เนื่องจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของไทยมีความเข้มแข็งเพียงพอ ถือได้ว่าแต่ละเจ้าเป็นเจ้าของธุรกิจแท้จริง แม้จะต้องแข่งขันกันเองอยู่พอควร แต่ก็เห็นว่าแต่ละเจ้ามีกลยุทธ์สร้างความเติบโตกันได้อย่างชัดเจน

สำหรับมาตรการการกระตุ้นในช่วงที่ยังไม่ได้เกิดวิกฤติเศรษฐกิจ อาจไม่ได้ผล และหากในอนาคตเกิดมีวิกฤติจริง ก็จะไม่มีความมาตรการที่จะเอาออกมาใช้ได้อีกเช่นกัน

มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ

ภาคอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2558 [8]ประกาศเมื่อเดือนตุลาคม 2558 มีผล 29 ตุลาคม 2558 จนถึง 28 เมษายน 2559 เป็นเรื่องการลด ค่าธรรมเนียมการซื้อขาย และค่าธรรมเนียมการจดจำนอง อีกเช่นเดิม และในทางภาษีให้สามารถนำเงินรายจ่ายค่าซื้อบ้านจำนวน 20% ของราคาบ้านที่ไม่เกิน 30 ล้านบาทมาลดหย่อนภาษีได้ 5 ปี (แต่เฉพาะผู้ที่ยังไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน) ซึ่งจะช่วยกระตุ้นให้ประชาชนเร่งการรับโอน บ้าน และที่ดินที่ซื้อให้เร็วขึ้น และบางส่วนก็ตัดสินใจซื้อเร็วขึ้นกว่าที่จะเลื่อนเวลาออกไปข้างหน้า แต่การกำหนดคุณสมบัติ เฉพาะผู้ที่ยังไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน จะให้สิทธิประโยชน์ในการลดภาษีน้อยมากไม่ถึง หมื่นกว่าบาท ของจำนวนเงินค่าซื้อบ้านที่ไม่เกิน 600,000 บาทต่อปี ซึ่งถ้าไม่กำหนดคุณสมบัติดังกล่าว ก็จะช่วยให้มีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการเก็บออมเงินอีกรูปแบบหนึ่ง ที่ดีเช่นกัน [12] เพราะในขณะนี้การลงทุนในเงินฝาก และทองคำก็ให้ผลตอบแทนที่ต่ำมาก หรืออาจขาดทุนด้วยซ้ำ

บทสรุป

การกำหนดนโยบายการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ รัฐบาลควรมองภาพรวมที่ให้ประโยชน์ทั้งประชาชนผู้ซื้อ และ กลุ่มธุรกิจที่ต้องการการอยู่รอด ในขณะเดียวกันก็ต้องคำนึงถึงรายได้ในส่วนของภาษีและค่าธรรมเนียมของรัฐที่ต้องสูญเสียไป โดยจะต้องคุ้มค้ำกับการดำเนินนโยบาย ซึ่งการสนับสนุนให้ประชาชนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์[9] หรือมาตรการด้านอื่นๆที่เคยออกมาได้แก่ มาตรการส่งเสริมในธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศไทย และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ให้ประชาชนจับจ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภค บริโภค ในช่วงใดช่วงหนึ่ง ก็นับว่าเป็นสิ่งที่ดี เพราะก่อให้เกิดผลบวกทั้งทางด้านอุตสาหกรรม และการกระตุ้นการใช้จ่ายเพื่อให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจที่ดี ซึ่งเป็นการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่ซบเซาให้เดินหน้าต่อไปได้ เพื่อเสถียรภาพทั้งทางด้าน สังคม เศรษฐกิจและการเมืองต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- [1] ประสงค์ วีระกาญจนพงษ์. (2003). **ทิศทางเศรษฐกิจและแนวโน้มด้านการเงินการคลังของประเทศ**. สืบค้นเมื่อ 27 พฤศจิกายน 2558, จาก http://www2.nkc.kku.ac.th/manitp/document/.../economic_monetaryfiscal.do
- [2] ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2558).**ตารางเผยแพร่ข้อมูล**. สืบค้นจาก <http://www.reic.or.th/InfoService/Timeline.aspx> เมื่อ 29 พฤศจิกายน 2558
- [3] นิติ รัตนปรีชาเวช. (2558). **นวัตกรรมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**. (2558) สืบค้นจาก [www.tds.tu.ac.th/.../09%20Innovative%20in%20the%20Real%20Estate%](http://www.tds.tu.ac.th/.../09%20Innovative%20in%20the%20Real%20Estate%20) เมื่อ 4 ธันวาคม 2558
- [4] Peca, S. P. (2009). **Real estate development and investment: A comprehensive approach**. New Jersey: John Wiley&Sons.
- Peiser, R. B., & Frej, A. B. (2007). **Professional real estate development: The ULI guide to the business** (2nd ed.)
- [5] Steinhoff, D., & Burgess, J. F. (1989). **Small business management fundamentals**. USA: McGraw-Hill.
- [6] ไทยรัฐออนไลน์. (2558). **เปิด 17 นโยบายเศรษฐกิจ รัฐบาล พล.อ.ประยุทธ์ :วันเสาร์ที่ 5 ธันวาคม พ.ศ. 2558**. สืบค้นจาก <http://www.thairath.co.th/content/449471>
- [7] โสภณ พรโชคชัย. (2551). **ข้อเสนอมาตรการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เอื้อประโยชน์ต่อประชาชนเป็นที่ตั้ง**. มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สืบค้นจาก http://www.thaiappraisal.org/thai/letter/letter_view.php?strquery=letter14.htm เมื่อ 4 พฤศจิกายน 2558
- [8] **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในช่วงก่อนก้าวสู่ AEC.(2557)** 4 มีนาคม 2557 <http://www.scbsme.com/th/business-knowledge/business/747>
- [9] ศูนย์วิจัยธนาคารกสิกรไทย. (2008). **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: มาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย...ฝ่าปัจจัยลบ**. สืบค้นจาก <http://www.positioningmag.com/content>
- [10] ข่าวกรมที่ดิน. (2558). **มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์**. (2558). สืบค้นจาก http://www.dol.go.th/dol/index.php?option=com_dol_module&Itemid=55เมื่อ 28 ตุลาคม 2558