

บทบรรณาธิการ

ไอเดียแรงกระตุ้นอสังหาฯ ธุรกิจรับสร้างบ้านเข้าวิน

มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ “เศรษฐา ทรัมป์” นายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรับมา 8 ข้อ จาก 7 ข้อที่กระทรวงพาณิชย์ที่เข้าพบเมื่อวันที่ 10 มกราคม ที่ผ่านมา และสั่งตั้งคณะทำงานที่มี นายสุยุทธ วัฏกุลวัฒน์ ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรีหรือ อดีต CFO กลุ่มพีทีเอสเป็นประธาน เพื่อให้ได้ข้อสรุปและขับเคลื่อนตลาดให้เติบโตขึ้นมาตามนโยบาย “Quick Win”

ล่าสุดจะได้ออกข้อสรุปและถึงมือนายกฯ วันที่ 22 มกราคมนี้ เพื่อเคาะว่าข้อไหนเป็นไปได้อีกบ้าง นายกรัฐมนตรีออกนอกหน้าในจำนวนข้อ คือ ข้อเสนองานของ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ที่มี “โอฬารจันทร์” เป็นนายกสมาคมฯ กรณีสร้างบ้านบนที่ดินตนเอง ได้สิทธิ์ ลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ล้านละหนึ่งหมื่นบาท สูงสุดไม่เกินแสนบาท สำหรับบ้านราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท เป็นสัญญาต้องติดอากรแสตมป์ (อ.ส.4) เพื่อยื่นเสียภาษีกับกรมสรรพากรให้ลูกค้าเข้าสู่ระบบตลาดรับสร้างบ้าน และกระตุ้นให้ผู้ประกอบการเข้าเป็นสมาชิกซึ่งจะผลักดันให้ผู้บริโภคไม่ลังเลสร้างบ้านกับผู้รับเหมาทั่วไป และอาจมีผลเสียตามมา

เพราะมีกระแสข่าวว่า นายกรัฐมนตรีจะถูกรื้อถอนน้อยที่สุด เพราะการช่วยเหลือ จะไม่ถูกพาดพิงกับธุรกิจอสังหาฯ ของนายกรัฐมนตรี ซึ่งข้อเสนอนี้จะกระทบกับประชาชนในวงกว้างกับอาชีพรายได้เพิ่ม จากคนที่สนใจสร้างบ้านเพิ่มรวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และมูลค่าบ้านสร้างไม่เกิน 10 ล้านบาท มองว่าเป็นตัวเลขที่เหมาะสม เพราะจากต้นทุนที่ดินมีราคาสูงขึ้น ที่ดินหายากรวมถึงต้นทุนค่าก่อสร้างปรับตัวสูง และในแต่ละปีสร้างเพียง 2 หมื่นหน่วยเท่านั้น หากมาตรการนี้ออกมาจะช่วยให้ตลาดรับสร้างบ้านเติบโตได้อีกมาก

ขณะเดียวกันเกณฑ์ LTV (Loan to Value Ratio อัตราส่วนที่ธนาคารสามารถให้สินเชื่อได้ เมื่อเทียบกับราคาบ้านที่ซื้อ) ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยกเลิกไปทำให้ 2566 กำลังซื้อที่ซบเซาและถูกลดลงมาถึงปีนี้ ซึ่งข้อเสนอนี้จะช่วยกระตุ้นเลือกเข้ามาช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาฯ อีกรอบ

ส่วนประเด็น ที่เงินไปโดยคอก การดึงกำลังซื้อต่างชาติเช่าที่ดินไทยระยะยาว จาก 30 ปีเป็น 50 ปี และมี Long-term Visa ที่ซื้ออยู่อาศัย 10 ล้านบาท ได้วีซ่า 10 ปี / ไม่เกิน 5 ล้านบาท ได้วีซ่า 4-5 ปี เรื่องนี้เกี่ยวกับความมั่นคง น่าจะมีความเป็นไปได้ยาก รวมถึงการขอแก้ไขข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีลดขนาดบ้านลง เพื่อลดต้นทุนและเพื่อให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัย

ได้แก่ บ้านเดี่ยวจากขนาด 50 ตารางวา ลดเหลือ 35 ตารางวา, บ้านแฝดจาก 35 ตารางวาเหลือ 28 ตารางวา และทาวน์เฮ้าส์จาก 16 ตารางวาเหลือ 14 ตารางวา ซึ่งมีความเป็นไปได้ยากเพราะอาจจะกระทบหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายกระทรวง อาจถูกคัดค้าน และต้องเสียเวลาแก้ไขกฎหมายแต่ที่ภาคเอกชนอยากได้มากคือ ลดค่าโอนและจดจำนอง ควบคุมบ้านราคาล้านบาท ที่นายกฯ มองว่าอาจจะให้ มองไปถึงกลุ่มระดับกลาง คือราคาบ้าน ระดับไม่เกิน 10 ล้านบาท เพราะกลุ่มไม่เกิน 3 ล้านบาท ไม่มีกำลังซื้อและสถาบันการเงินปฏิเสธสินเชื่อแต่ข้อเสนองานรัฐ อาจเสียรายได้ อย่างไรก็ตามหากกระตุ้นตลาดอสังหาฯจริงเพื่อใช้เป็นเครื่องมือขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศนั้นงานนี้ นายกรัฐมนตรีไม่ควรเหนียวอาย

เอาเป็นว่าต้องวัดใจนายกฯ เศรษฐาว่ายาแรงขนาดนี้เอาเข้าจริงจะจ่ายได้สักกี่ข้อ!!!



คำคนคมคิด

เรายืนยันที่จะเดินหน้า
โครงการดิจิทัลวอลเลต
ส่วนจะได้อะไรขึ้นอยู่กับปัจจัย
และข้อเสนอของฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

นายกฤษณ เวชชชัย
รองนายกฯ ส.ส.พรรคเพื่อไทย
วันที่ 16 มกราคม 2567



รองประธานสภาองค์การนายจ้างผู้ประกอบการค้าและอุตสาหกรรมไทย

เปิดมุมมอง

OFT POWER” ที่กล่าวในบทความนี้ไม่ใช่ออฟต์แวร์ที่รัฐบาลและพรรคเพื่อไทยกำลังผลักดันเป็นยุทธศาสตร์ชาติ เพื่อให้เป็นพลังขับเคลื่อนเศรษฐกิจเกี่ยวกับ

การนำทุนทางวัฒนธรรม ขนบประเพณี ค่านิยม ภาพลักษณ์-การแต่งกาย อาหาร ศิลปะ และกิจกรรม รวมถึงเทศกาลพื้นเมืองที่เกี่ยวข้องเป็นการนำสิ่งเหล่านี้ซึ่งแทบไม่ต้องลงทุนอะไร มาใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีพลังซอฟต์แวร์อยู่ในลำดับ 41 จาก 120 ประเทศทั่วโลก (พ.ศ. 2565)

สำหรับซอฟต์แวร์ที่กล่าวถึงเป็นคนที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยทางวัฒนธรรมและจริยธรรม รวมถึงจิตสำนึกทางบวก ซึ่งเป็นพลังที่สำคัญในการยกระดับพัฒนาประเทศ ให้หลุดพ้นจากประเทศที่ติดกับดักด้านรายได้ ไปสู่ประเทศที่พัฒนา โดยขอเริ่มเป็นข้อๆ ดังนี้

ปัจจัยด้านคน นอกเหนือจากไทยเข้าสู่สังคมสูงวัยเร็วกว่าที่คาด จะกลายเป็นปัญหาสำคัญในอนาคต อัตราการเกิดต่ำกว่าอัตราการเสียชีวิต สัดส่วน 1 ต่อ 1.186 คน ประมาณว่าในหนึ่งทศวรรษจำนวนประชากรของประเทศ จะลดลงไปมากกว่า 1.2 ล้านคน เมื่อถึงตอนนั้นประเทศไทยจะมีประชากร 60 ปีขึ้นไป จะมีประมาณ 1 ใน 5 ของจำนวนประชากร ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำลังแรงงาน ที่เป็นปัจจัยในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในทุกมิติทั้งด้านการผลิต บริการ และเกษตรกรรม ปัญหาที่จะตามมา คือ การบริโภคจะลดลงส่งผลต่อการลงทุนใหม่ และการลดลงของรายได้รัฐบาลจากภาษีในรูปแบบต่างๆ

ขณะเดียวกัน กลับมีกระแสนายกรัฐมนตรี



กษัตริย์แห่งเมืองเมียนมา

อา

กษัตริย์แห่งเมืองเมียนมา

กษัตริย์แห่งเมืองเมียนมา... ผมเขียนเรื่องสัญญาณของรัฐบาลทหารเมียนมาที่ส่งออกมาในวันที่ 4 มกราคม ซึ่งเป็นวันเฉลิมฉลองวันประกาศเอกราชของประเทศ ผมก็นำมาวิเคราะห์ให้อ่านปรากฏว่าก็มีแฟนคลับหลายท่านส่งคำถามและความคิดเห็นมา บางคำถามผมก็ไม่สามารถนำมาเปิดเผยทางสาธารณะได้ แต่ก็เป็นการดีที่นำมาสนใจที่เดียว แต่บางคำถามก็สามารถนำมาคุยกันในช่องทางนี้ได้ เช่น ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจการขาด และการท่องเที่ยว ที่เป็นเรื่องที่น่าสนใจเช่นกัน เลยอยากนำมาเปิดประเด็นกันในคอลัมน์นี้ครับ

มีอาจารย์ท่านหนึ่ง (ขอสงวนนามนาม) ผมเข้าใจว่า จากมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง หรือมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ถ้าท่านอ่านบทความนี้แล้ว ขอบทความที่ช่วยคุณได้มากที่สุดแล้ว ผมขอขอบคุณคุณที่ช่วยตอบคำถามผมไว้ “เห็นด้วยกับอาจารย์ครับ ว่าการกระตุ้นเศรษฐกิจ ต้องกระตุ้นทั้งระบบ ตอนนี้อยู่ที่การกระตุ้นให้มีเม็ดเงินเข้ามาก่อน เพื่อแก้ไขปัญหาระยะสั้นครับ”

ในความคิดของผม แม้การกระตุ้นไม่ครบวงจรจะทำให้ระบบเศรษฐกิจอาจจะไม่เกิดประสิทธิภาพมากพอ แต่ก็ทำให้วงจรเศรษฐกิจกระตุกขึ้นได้ไม่เต็มที่ หรือ อาจจะได้น้อยมาก อันนี้เป็นไปตามทฤษฎีของเศรษฐศาสตร์มหภาค ผมก็เชื่อว่าทางรัฐบาลรัฐบาล เขามักจะเศรษฐกิจเก่งๆ อยู่ทุกประเทศ ที่เป็นที่ปรึกษาของเราอยู่แล้ว ผมคงมีบ้างอาจจะพรวนท้าวไปขายสวนแน่นอนครับ

ผมจึงเห็นด้วยกับอาจารย์ที่ให้ความเห็นมาว่า เขาอาจจะเลือกเอาเรื่องของเม็ดเงินที่ปัจจุบันนี้เมียนมาขาดแคลนทั้งในคลังรัฐบาล เงินทุนสำรองระหว่างประเทศ และ เม็ดเงินที่เป็น M1, M2, M3 ที่กระจายอยู่ในตลาดเงินภายใน

ปัจจัยลบซอฟต์แวร์ด้านคุณธรรม-จริยธรรมกับดักเศรษฐกิจไทย



ดูแลคนสูงอายุ ที่แก่แล้วยังจนทำให้มีภาระหนัก และขาดสภาพคล่องในการดำรงชีวิต ไม่สามารถพึ่งพาตนเองได้ ผลข้างเคียง คือค่าใช้จ่ายที่ต้องดูแลรักษาพยาบาล ประชากรสูงวัย และเบี้ยยังชีพคนชรา ปัจจุบันใช้งบประมาณรวมกันประมาณ 3.2 แสนล้านบาท ในอีกสิบปีข้างหน้าอาจต้องใช้เงินมากขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 60

ปัจจัยด้านจริยธรรมและคุณธรรม สังคมไทยเริ่มเห็นคนดีลดลง แต่คนที่เห็นแก่ตัวเพิ่มมากขึ้น ขาดจิตสำนึกทางบวก ทำให้ขาดความรับผิดชอบต่อครอบครัว และสังคม สถาบันครอบครัวมีความแตกแยก และการทำร้ายเด็ก และล่วงละเมิดทางเพศมีมากขึ้น

ที่เป็นข่าวอยู่ทุกวันนี้คือ คนดีหายาก ในรูปแบบต่างๆ เพิ่มขึ้น ทั้งยาบ้า และที่กล่าวมาแรงแจก แยกในกระแสมหาและภัยคุกคาม ซึ่งยกระดับแปรปรวนต่างๆ กลายเป็นสินค้าหายากได้ต่างๆ ตามวิวัฒนาการของเทคโนโลยี คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 80 ของผู้ที่อยู่ในเรือนจำ เป็นต้นเหตุสำคัญของปัญหาโจรกรรม และ อาชญากรรมในรูปแบบต่างๆ

ปัจจัยด้านการเมืองนำหน้า ทั้งใน

มาสมยอมกันเสียเอง ปัจจัยด้านคอร์รัปชัน ปฏิเสธไม่ได้ว่า ไทยเป็นประเทศที่มีการคอร์รัปชันอยู่ในลำดับต้นๆ ของโลก จากข้อมูลขององค์กรเพื่อความโปร่งใสนานาชาติ (TI : Transparency International) มีผลสำรวจดัชนีการรับรู้ทุจริตคอร์รัปชันหรือ “CPI : Corruption Perceptions Index” ประจำปี 2566 ไทยอยู่อันดับ 101 จาก 180 ประเทศทั่วโลก และอยู่ในลำดับ 4 ของกลุ่มประเทศอาเซียน

ปัญหาการทุจริต และ คอร์รัปชันกระจายตัวอยู่ในทุกยุคของสังคมไม่ใช่เฉพาะแต่ภาครัฐ แม้แต่ภาคเอกชนก็เป็นปัญหาค่อนข้างมาก บางธุรกิจขนาดใหญ่ เจ้าของ หรือ ผู้บริหาร ก็เป็นเอง ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ก็ป็นหุ้น หรือ ตกแต่งบัญชี ให้ดูดีเพื่อหลอกแมลงเม่า บางรายออกหุ้นกู้ที่หวังว่าใครจะกล้ามาดักจะไม่สามารถคืนเงินมาจ่าย

สำหรับภาครัฐรับใช้ในภาคธุรกิจกลายเป็นวัฒนธรรม และมีโครงสร้างที่ซับซ้อนตั้งแต่ระดับการเมือง ไปจนถึงระดับตัวเล็กตัวน้อย แม้แต่องค์กรที่ควรทำหน้าที่ตรวจสอบบางองค์กรก็เป็นเสียเองเป็นปัญหาที่แก้ยาก

ที่กล่าวทั้งหมดไม่ได้หมายความว่าคนไทย และนักการเมืองไทยทั้งหมดจะขาดจริยธรรม-คุณธรรม เพราะคนที่ดีก็มีมาก มิฉะนั้นไทยคงไม่ก้าวมาถึงวันนี้ เพียงแต่ต้องยอมรับว่า การที่เศรษฐกิจจะเจริญรุ่งเรืองขึ้นได้กับดัก ไม่สามารถยกระดับไปสู่ประเทศที่มีรายได้สูง ปัญหาสำคัญอยู่ที่ใส่ในด้านจิตสำนึกทางบวก ซึ่งเป็นซอฟต์แวร์ที่ประเทศไทยนี้ ที่จะต้องบรรจุไว้ในยุทธศาสตร์ที่รัฐบาลกำลังผลักดัน

ประเด็นคือ ภาคการเมืองจะต้องเป็นตัวอย่างเพื่อชี้ทางให้กับสังคม...แค่นี้ก็ยากแล้ว

สัญญาณทางด้านเศรษฐกิจ การท่องเที่ยวในเมียนมา



ถ้าคนที่เคยไปท่องเที่ยวที่ย่างกุ้งมาก่อน เวลาลงดินของทุกคน บนลานรอบองค์พระเจดีย์ชเวดากอง จะเต็มไปด้วยนักท่องเที่ยวที่ไม่เคยเจอ เราเดินไปทางไหน ก็จะมีคนทักทายคนไทยเกือบทุกคน เสียงพูดคุยกับคนไทยจะกลายเป็นภาษาไทย ภาษาจีนและภาษาอังกฤษเกือบทั้งสิ้น แต่วันนี้ น่าจะหายไปเยอะแล้วครับ

ส่วนตัวเลขการส่งออกข้าวสาร เท่าที่ผมได้พูดคุยกับลูกค้า ที่เป็นพ่อค้าข้าวสารจากผม ซึ่งเป็นชาวสวามบิณบุรีประชาชนจีน เขาก็บอกผมว่า ทุกปีเขาจะซื้อข้าวสารที่เป็นข้าวสาร และเป็นข้าวเจ้า หรือที่เรียกว่า “ข้าวหอม” จากประเทศไทยเมียนมา เพื่อนำไปทำเส้นหมี่ขาว และเส้นก๋วยเตี๋ยวเยอะมาก ปีนี้หาซื้อไม่ได้เลย เป็นเพราะรัฐบาลเมียนมาไม่อนุญาตส่งออกข้าวออกนอกประเทศ ผมเลยไม่แน่ใจว่าตัวเลขดังกล่าว ถูกตัดมาอย่างน้อยกี่เปอร์เซ็นต์

หากเป็นไปตามตัวเลขดังกล่าว ซึ่งผมเองก็เชื่อว่า ตัวเลขคงไม่ผิดเพี้ยนไปจากนี้มากนัก เพราะเป็นตัวเลขที่ทางภาครัฐประกาศออกมา ซึ่งค่อนข้างจะแม่นยำ ก็เป็นที่น่ายินดีที่เจ้าสามารถส่งออกได้บ้างแล้ว

ในขณะที่การท่องเที่ยว ผมคิดว่าศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของเมียนมา เขายังมีทรัพยากรเยอะมาก ไม่ว่าจะเป็นการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม อีกทั้งบุคลากรด้านการท่องเที่ยวของเขาก็มีมาก เพียงพอต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว ซึ่งทรัพยากรทั้งหลายนี้ของเขายังมีเหลืออยู่เยอะมาก ก็ต้องการเพียงการกระตุ้นการท่องเที่ยวเท่านั้น

ทั้งนี้เขาต้องสร้างความเชื่อมั่น ให้ปรากฏออกมาในเชิงบวกให้ได้ การไปพบการท่องเที่ยวต้องทำอย่างเป็นรูปธรรม เพราะนี่เป็นอีกหนึ่งช่องทางในการหาเม็ดเงินเข้าสู่ประเทศที่ไม่ต้องลงทุนมากเลย

เอาใจช่วยเมียนมาด้วยกันนะครับ ขอให้เขาประสบผลสำเร็จ เพื่อประเทศเมียนมาจะได้กลับมาอีกครั้งครับ