

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

แก้ไขปัญหาภาษีการถือครอง
ทรัพย์สินปัจจุบันได้อย่างไร



คดีคุ้มครองผู้บริโภค-อสังหาฯ
ความตั้งใจ-ความไม่ตั้งใจ



14

แรงงานต่างด้าวแหกกลับ
แรงงานไทยขาด
กระคนศก.-อสังหาฯ

17

ทะเลาะตลิวอยู่อาศัย ปี 56
เปิดความต้องการซื้อ
นกรรมบ้าน คอนโด 30

20

บทสรุปที่อยู่อาศัย
จดทะเบียนทบท.-ปรนณฑล
เดือน ม.ค.- มี.ค. ปี 2557

23

ตารางชี้ภาวะเศรษฐกิจ
ที่สำคัญของไทย
ปี 2552 - 2557



พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

สวัสดิ์ดีครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ในช่วงตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2556 จนถึงไตรมาสแรกของปี 2557 ที่ผ่านมา เป็นที่ทราบโดยทั่วกันว่ายังคงมีภาพสะท้อนให้เห็นถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจเกือบทุกภาคส่วน ไม่ว่าจะเป็นการบริโภคภาคประชาชน การลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ การส่งออก การท่องเที่ยว การผลิตภาคอุตสาหกรรม ตลอดจนราคาสินค้าเกษตร หลายฝ่ายคาดว่าบรรยากาศการใช้จ่ายภายในประเทศน่าจะดีขึ้นกว่าที่ประเมินไว้แต่แรก ทั้งนี้ เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมือง และสังคมเริ่มนิ่งมากขึ้น ประกอบกับมาตรการดูแลแก้ไขปัญหาทางด้านเศรษฐกิจมีความชัดเจนขึ้น ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นภายในประเทศได้ระดับหนึ่ง และย่อมเป็นปัจจัยบวกต่อทิศทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลังด้วยเช่นกัน

สำหรับภาครวมการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบันมีแนวโน้มปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ผู้ประกอบการและผู้บริโภคเริ่มกลับเข้ามาสู่ตลาดมากขึ้น โดยตัวเลขด้านที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รวบรวมสถิติข้อมูลในช่วงเดือนมกราคม - มีนาคม ปี พ.ศ. 2557 จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ ทั้งในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีจำนวน 18,838 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 โดยบ้านเดี่ยว มีสัดส่วนสูงสุด จำนวน 7,382 หน่วย สัดส่วนร้อยละ 39.18 ลำดับรองลงมา คือ อาคารชุด มีจำนวน 5,909 หน่วย สัดส่วนร้อยละ 31.36 ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 4,817 หน่วย สัดส่วนร้อยละ 25.57 และบ้านแฝด มีจำนวน 730 หน่วย สัดส่วนร้อยละ 3.87 ส่วนตัวเลข ณ สิ้นเดือนเมษายน ปี 2557 มีโครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ประมาณ 911 โครงการ จำนวนรวม 186,200 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 72,200 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 298,000 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ในมุมมองส่วนตัวมีความเห็นว่า ภาพรวมเศรษฐกิจหลังจากคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) เข้ามาจัดระบบในการบริหารประเทศ ภายในระยะเวลาที่กำหนด 18 เดือน หากสามารถปฏิรูปและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นรอบด้าน รวมถึงการผลักดันโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ให้เกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2557 พร้อมการขับเคลื่อนการเบิกจ่ายเพื่อการลงทุนโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐ และกำหนดนโยบายทางด้านเศรษฐกิจและการลงทุนให้มีความชัดเจน และเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่ายได้มากขึ้น อาจส่งผลดีทำให้บรรยากาศความเชื่อมั่นทางด้านการบริโภค การลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ย่อมปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติได้อีกครั้ง

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

คดีคุ้มครองผู้บริโภค-อสังหาริมทรัพย์: ความตั้งใจ-ความไม่ตั้งใจ



โดย รองศาสตราจารย์ ดร.สนทยา วณิชวัฒน์:
กรรมการสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
หัวหน้าภาควิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์,
คณะบริหารธุรกิจและเศรษฐศาสตร์,
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สคบ. หรือ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สังกัดใน สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ได้ถูกตั้งขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 หลังจาก เมื่อ พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522¹ มีผลใช้บังคับ ตามที่ท่านผู้อ่าน คงพอเดาได้ว่าทำไมประเทศไทยเราต้องมี พ.ร.บ. นี้ ก็เพื่อกำหนดสิทธิ ของผู้บริโภค กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจ และกำหนดให้จัดตั้ง องค์การภาครัฐนั่นก็คือ สคบ. รวมทั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และ คณะกรรมการเฉพาะเรื่อง เพื่อช่วยคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ไม้ให้ต้อง เสียเปรียบ เสียเวลา ค่าใช้จ่าย รวมทั้งการไม่คุ้มค่าจากการซื้อสินค้าและ บริการประเภทต่าง ๆ

อำนาจหน้าที่ของ สคบ. หลัก ๆ คือ การรับเรื่องราวร้องทุกข์จาก ผู้บริโภคที่เดือดร้อน และติดตามสอดส่องพฤติกรรมของผู้ประกอบ ธุรกิจ ด้านการละเมิด โดยการทดสอบ/พิสูจน์ หน้าที่หลักอื่น ๆ คือ การ

สนับสนุน/ศึกษา/วินิจฉัยปัญหา รวมถึง ส่งเสริมการศึกษาให้แก่ผู้บริโภค และการเผยแพร่วิชาการและประสานกับส่วนราชการหรือหน่วยงาน ของรัฐ

ประเภทหลักของการร้องเรียน มีสินค้าและบริการที่ถูกร้องเรียน ได้ถูกจำแนกเป็น 8 ประเภทหลัก โดยเรียงลำดับตามจำนวนข้อร้องเรียน จากจำนวนมากที่สุดไปน้อยที่สุดได้แก่ (1) บริการ (2) อสังหาริมทรัพย์ และที่อยู่อาศัย (3) สินค้าอุปโภคและบริโภค (4) ยานพาหนะ (5) ธนาคาร/สถาบันการเงิน/เงินทุนหลักทรัพย์ (6) ท่องเที่ยว/เดินทาง (7) สถานศึกษา และ (8) สิ่งแวดล้อม ตารางที่ 1 แสดงข้อมูล 5 ปี งบประมาณ (1 ต.ค. ของปีหนึ่งถึง 30 ก.ย. ปีถัดไป) ที่ผ่านมา ระหว่าง งบประมาณ พ.ศ. 2522 - 2556

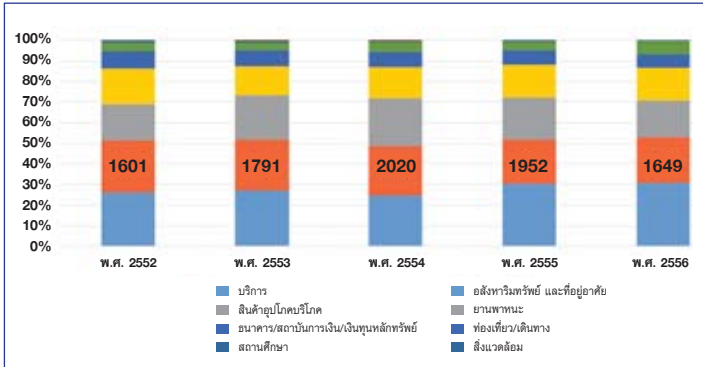
ตารางที่ 1: จำนวนเรื่องร้องเรียนจาก 8 ประเภทการร้องเรียนหลักปี พ.ศ. 2522 - 2556

ประเภทการร้องเรียน	ปีงบประมาณ				
	2552	2553	2554	2555	2556
บริการ	1665	1935	2119	2794	2306
อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย	1601	1791	2020	1952	1649
สินค้าอุปโภคบริโภค	1121	1554	1998	1927	1355
ยานพาหนะ	1115	1019	1300	1456	1204
ธนาคาร/สถาบันการเงิน/เงินทุนหลักทรัพย์	531	540	626	622	462
ท่องเที่ยว/เดินทาง	265	291	416	409	494
สถานศึกษา	57	52	48	42	28
สิ่งแวดล้อม	13	22	20	19	5

¹ พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ปัจจุบัน

จากภาพประกอบที่ 1 จะเห็นได้ว่า “อสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย” ถูกร้องเรียนเป็นอันดับที่ 2 จาก 8 ประเภทการร้องเรียนตลอดทั้ง 5 ปีงบประมาณที่ผ่านมา รองจากปัญหาจากธุรกิจด้าน “บริการ” เท่านั้น

ภาพประกอบที่ 1 แสดงสัดส่วนของประเภทการร้องเรียนหลัก ระหว่างปี พ.ศ. 2552 - 2556



ภาพประกอบที่ 2: รายละเอียดข้อร้องเรียนกับ สคบ. ด้านปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย



Top Hit การร้องเรียน-อสังหาฯ เมื่อมาดูในรายละเอียดของเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยประมวลข้อมูลจาก website ของ สคบ. ที่แบ่งปัญหาการร้องเรียนในหมวดอสังหาฯ เป็นกลุ่มต่าง ๆ ได้แก่ กรณีเรื่องสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน และกรณีเรื่องอาคารชุด กรณีเรื่องเช่าพื้นที่/เช่าห้องพัก/เช่าอาคาร และกรณีที่ดิน บทความนี้ของนำเสนอเฉพาะปัญหา กรณีเรื่องสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน และกรณีเรื่องอาคารชุดเท่านั้น

ภาพประกอบที่ 2 แสดงรายละเอียดข้อร้องเรียนประเภทอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าข้อร้องเรียน มีตั้งแต่ข้อปัญหาหนักหนาสาหัสโดย “ไม่ปลูกสร้าง” “มีก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จ”

“หลีกเลี่ยงกฎหมายจัดสรรที่ดิน และกฎหมายควบคุมอาคาร” “ไม่โอนกรรมสิทธิ์” “ไม่จัดทำสาธารณูปโภค” เป็นต้น ไปจนถึงข้อปัญหาที่ฟังแล้วยังพอจะแก้ไขกันได้ เช่น “มีการชำรุดหลังปลูกสร้าง” และ “พื้นที่จอดรถเป็นรอยแตกร้าว”

นอกจากนี้ ยังมีข้อปัญหาที่เกิดขึ้นในระบอบโครงการช่วงสุดท้ายคือ ช่วงส่งมอบและช่วงบริหารโครงการหลังการขาย ได้แก่ “กู้ไม่ผ่าน กู้ได้ไม่เต็มจำนวนที่ขอกู้” “ผลักภาระภาษีธุรกิจเฉพาะให้ผู้ซื้อ” “กรรมการหมู่บ้านบริหารงานไม่โปร่งใส” “นิติบุคคลอาคารชุดไม่จัดการดูแล และแก้ปัญหาต่าง ๆ”

ความตั้งใจ ความไม่ตั้งใจ หากจะพิจารณาว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกฟ้องร้องโดยลูกค้ากับทาง สคบ. เหล่านี้ตั้งใจ หรือไม่ตั้งใจได้ทำให้เกิดข้อปัญหาต่าง ๆ หรือไม่นั้น ก็ไม่ยากนัก

ความตั้งใจ - แต่ก็มีข้อปัญหาหลาย ๆ ข้อที่แสดงให้เห็นความตั้งใจที่จะไม่ทำตามสัญญาที่ให้ไว้กับลูกค้า ได้แก่ “ไม่ปลูกสร้าง” “มีก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จ” “หลีกเลี่ยงกฎหมายจัดสรรที่ดินและกฎหมายควบคุมอาคาร” “ไม่โอนกรรมสิทธิ์” “ไม่จัดทำสาธารณูปโภค” เหล่านี้

ความไม่ตั้งใจ - กระนั้น ก็มีข้อปัญหาหลาย ๆ ข้อที่อาจจะเกิดขึ้นโดยไม่ตั้งใจให้เกิดขึ้นหรือเกิดขึ้น เนื่องจากความคาดหวังที่มากเกินไปของผู้ซื้อ (over expectation) ได้แก่ “ก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน” หรือไม่เข้าใจธรรมชาติของการก่อสร้าง ได้แก่ข้อปัญหา “พื้นที่ดิน พื้นที่อาคาร ไม่ครบถ้วนหรือเพิ่มขึ้นจากสัญญา”

ให้กำลังใจแก่ สคบ. แต่ทั้งนี้ท้ายสุดก็ต้องมีการสอบสวน โดยเจ้าหน้าที่ต่อไปต้องขอให้กำลังใจแก่เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อให้ความยุติธรรมทั้งแก่ฝ่ายผู้ซื้อ และฝ่ายผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วย ณ ที่นี้

ความจริงใจ การวางแผนที่ดี และความเป็นมืออาชีพ จากรายละเอียดของข้อปัญหาการร้องเรียนเหล่านี้ สามารถใช้เป็นกรณีศึกษาสำหรับผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้แสดงความจริงใจ ได้วางแผนและความเป็นมืออาชีพ เพื่อไม่ต้องไปเป็นคู่ความ และที่สุดผู้ถูกฟ้องไม่ว่าจะด้วยความตั้งใจหรือไม่ตั้งใจก็ตาม

อ้างอิง

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (ม.ป.ป.) ผลการดำเนินงานของสคบ. จาก [www.ocpb.go.th/more_news_php?cid=20] เมื่อ 12 มิ.ย 2557



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะช่วยแก้ไขปัญหา ภาษีการถือครองทรัพย์สินปัจจุบันได้อย่างไร

โดย กรกัญญา เตชระุงมิรันดร์ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

หลังจากกระทรวงการคลังมีนโยบายให้มีการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้ จัดเก็บภาษีแทนภาษีการถือครองทรัพย์สินปัจจุบันซึ่งจัดเก็บโดยกฎหมาย 2 ฉบับ คือ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาของกฎหมาย 2 ฉบับดังกล่าว ซึ่งมีปัญหาเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการจัดเก็บภาษี จึงเป็นกรณีศึกษาว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะช่วยแก้ไขปัญหามาตรฐานภาษีการถือครองทรัพย์สินปัจจุบันได้อย่างไร

บทความนี้จึงแบ่งออกเป็น 4 ส่วน โดยส่วนที่หนึ่งจะเป็นการกล่าวถึงสาเหตุของการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้ ส่วนที่สองเป็นการกล่าวถึง สาระสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีดังกล่าวจะช่วยแก้ไขปัญหามาตรฐานภาษีการถือครองทรัพย์สินปัจจุบันได้อย่างไร ส่วนที่สามสรุปผลของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนที่สี่การเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษี และผู้สนใจได้เข้าใจถึงปัญหาของภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ปัจจุบัน และแนวทางในการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้แทน

1. สาเหตุของการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้

เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหามาตรฐานของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ซึ่งมีปัญหาเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี ทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษีการลดหย่อน และการปฏิบัติจัดเก็บภาษี ดังนี้

1.1 ฐานภาษี ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ใช้ค่ารายปี หรือค่าเช่าต่อปีเป็นฐานภาษีซึ่งมีความซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ที่จัดเก็บจากรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ในกรณีไม่มีค่าเช่าการประเมินค่ารายปีหรือค่าเช่าที่สมควรให้เข้าได้ใน 1 ปีนั้น จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายต้องมีการตีราคาปานกลางของที่ดินในรอบระยะเวลา 4 ปี แต่ปัจจุบันได้มีกฎหมายกำหนดให้ใช้ฐานราคาปานกลางของที่ดิน ปี 2521 - 2524 ในการประเมินภาษีทำให้ไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีในกรณีที่มีมูลค่าปัจจุบันไม่เท่ากันเนื่องจากมีการตัดถนนใหม่หรือมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ความเจริญของทำเลที่ดินดังกล่าวแตกต่างกันแต่เสียภาษีจากราคาปานกลางของที่ดินเท่ากัน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีนี้น้อยมากเพราะฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบัน

1.2 อัตราภาษี ภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ซึ่งเป็นอัตราภาษีที่สูงมากเกินไปผู้ประกอบการค้าและอุตสาหกรรมมักร้องเรียนว่าจัดเก็บภาษีสูงเกินไป ส่วนภาษีบำรุงท้องที่มีโครงสร้างอัตราภาษีถดถอย กล่าวคือ ตามกฎหมายกำหนด อัตราภาษีตามชั้นราคาปานกลางของที่ดินรวม 34 ชั้น สำหรับราคาปานกลางของที่ดินต่ำกว่าไร่ละ 30,000 บาท อัตราภาษีส่วนใหญ่ร้อยละ 0.50 ส่วนราคาปานกลางของที่ดินเกินไร่ละ 30,000 บาท มีอัตราภาษีคงที่ร้อยละ 0.25

นอกจากนี้กรณีให้เช่าที่ดินประกอบกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุก เช่น ปลูกข้าว ปลูกกล้วย ปลูกพริก จะเสียภาษีเพียงครึ่งอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุกด้วยตนเองจะเสียภาษีอย่างสูงไม่เกินไร่ละ 5 บาท

1.3 ทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี ภาษีโรงเรือนและที่ดินมุ่งเน้นจัดเก็บจากทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น โรงเรือนให้เช่า โรงเรือนที่ใช้ประกอบการค้าการอุตสาหกรรมหรือเป็นโกดังเก็บสินค้าโดยยกเว้นไม่เก็บภาษีจากโรงเรือนที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองและ โรงเรือนปิดว่างซึ่งมิได้ใช้ประโยชน์ทำให้เก็บภาษีได้น้อยกว่าที่ควรจะเป็นเพราะฐานภาษีแคบ ส่วนภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บจากที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่ดินที่

เป็นที่ตั้งโรงเรือนว่างเปล่าที่ดินที่ประกอบเกษตรกรรมซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่ได้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

นอกจากนี้กฎหมายปัจจุบันยังได้บัญญัติว่าที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่แล้วได้รับการยกเว้นภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าว ทำให้ห้องชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองในคอนโดมิเนียมซึ่งเรียงซ้อนกันเป็นชั้น ๆ หากมีห้องใดห้องหนึ่งทำการค้าหรือให้เช่าและได้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้วจะทำให้ห้องชุดอื่น ๆ ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเหล่านั้นได้รับยกเว้นภาษีด้วย

1.4 การลดหย่อน ภาษีโรงเรือน และที่ดินกำหนดให้ลดหย่อนค่ารายปีสำหรับโรงเรือนที่ติดตั้งเครื่องจักรซึ่งใช้ในการผลิตสินค้าเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมโดยให้คำนวณค่ารายปีของโรงเรือนและเครื่องจักรแล้วให้เสียค่ารายปีเพียงหนึ่งในสาม แต่เนื่องจากปัจจุบันเครื่องจักรมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าโรงเรือนที่ใช้ในการประกอบการอุตสาหกรรม ดังนั้น การจัดเก็บภาษีจากค่ารายปีเครื่องจักรจึงไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในปัจจุบันที่จำเป็นต้องใช้เครื่องจักรในการประกอบการอุตสาหกรรม

ส่วนภาษีบำรุงท้องที่กฎหมายได้กำหนดให้มีการลดหย่อนที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นที่เลี้ยงสัตว์ หรือประกอบกิจกรรมของตนโดยลดหย่อนที่ดินตั้งแต่ 50 ตารางวาถึง 5 ไร่ตามที่กำหนดโดยข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งเป็นผลให้บ้านอยู่อาศัยในปัจจุบันส่วนใหญ่ได้รับลดหย่อนที่ดินจนหมดและไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ในขณะที่ผู้เช่าโรงเรือนเพื่ออยู่อาศัยถูกผลกระทบภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมอยู่ในค่าเช่าทำให้ฐานภาษีแคบ และไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีที่ได้รับการลดหย่อน

1.5 การปฏิบัติจัดเก็บภาษี ทั้งภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่กฎหมายกำหนดให้ผู้เสียภาษีต้องยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินหรือยื่นแบบแสดงรายการที่ดินแล้วรอให้เจ้าพนักงานประเมินประเมินภาษีก่อนจึงจะชำระภาษีได้

2. กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากปัญหาของภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ดังกล่าวมาแล้ว กระทรวงการคลัง จึงเห็นสมควรที่จะยกเลิกภาษีโรงเรือน



และที่ดินและยกเลิกภาษีบำรุงท้องที่แล้วจัดเก็บเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. เพื่อแก้ไขปัญหาของภาษีที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบันโดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

2.1 ทรัพย์สินที่ไม่บังคับจัดเก็บภาษี เจตนารมณ์ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องการยกเว้นทรัพย์สินที่ไม่จัดเก็บภาษีให้น้อยที่สุด เพื่อความเป็นธรรมระหว่างผู้เสียภาษีและให้ประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกคนที่อยู่ในท้องถิ่นได้มีส่วนร่วมช่วยกันเสียภาษีเพื่อการพัฒนาท้องถิ่นของตนซึ่งทรัพย์สินที่ไม่บังคับจัดเก็บภาษีได้แก่

- (1) ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่น พระราชวัง
- (2) ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมิได้หาผลประโยชน์
- (3) ทรัพย์สินของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะโดยมิได้หาผลประโยชน์
- (4) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษ ขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่นที่ประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นภาษี
- (5) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุล
- (6) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย
- (7) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ ไม่ว่าศาสนาใดที่ใช้เพื่อเฉพาะประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ ที่อยู่ของสงฆ์ นักรบต นักบวชหรือบาทหลวง หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า เฉพาะที่มีได้หาผลประโยชน์

(8) สุสานสาธารณะหรือ฼าปนสถานสาธารณะที่มีได้หาผลประโยชน์

(9) ทรัพย์สินของเอกชนหรือรัฐวิสาหกิจเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์โดยเจ้าของทรัพย์สินนั้นมิได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

(10) ทรัพย์สินตามพระราชกฤษฎีกา

2.2 อำนาจการจัดเก็บภาษี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตอปท. ของตน ภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตท้องถิ่นใดให้เป็นรายได้ของท้องถิ่นนั้น

2.3 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ รวมถึงผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทนผู้เสียภาษี

2.4 ฐานภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินและราคาทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง โดยหักค่าบำรุงรักษาสสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดตามอายุของสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดร้อยละ 1 ต่อปี แต่ไม่เกินร้อยละ 10 แทนการหักค่าเสื่อมราคาสสิ่งปลูกสร้างตามอายุของสิ่งปลูกสร้าง

ฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินราคาดังกล่าวจะกำหนดบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ใหม่ และประกาศใหม่ในทุก 4 ปี โดยมีคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด

ซึ่งมีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิไม่เกิน 3 คน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่งตั้งเป็นอนุกรรมการ อนุรักษ์จังหวัดเป็น กรรมการและเลขานุการ ส่วนกรุงเทพมหานคร มีคณะกรรมการประจำจังหวัด สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกิน 3 คน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่งตั้งเป็นอนุกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินเป็นอนุกรรมการและ เลขานุการคณะกรรมการดังกล่าวจะประเมิน ราคาตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความ เห็นชอบราคาดังกล่าวแล้ว

ผู้ว่าราชการจังหวัดจะประกาศใช้ บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการ จัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหา- ริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนราคา ประเมินทุนทรัพย์สิ่งก่อสร้างอื่นอย่างอื่นหรือ ทรัพย์สินอื่นจะกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและ เงื่อนไขโดยกฎกระทรวง ซึ่งราคาดังกล่าวจะ ประเมินโดยกรมธนารักษ์หรือธนารักษ์พื้นที่บัญชี กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินโรงเรือน สิ่ง ปลูกสร้าง และห้องชุดมีลักษณะ ดังนี้

(1) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินเป็นการกำหนดราคาประเมิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีไม่มีราคาซื้อขายจะกำหนด ราคาโดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่ง มีสภาพคล้ายคลึงกัน โดยกำหนดราคาเป็นราคา ต่อตารางวาในแต่ละโฉนดที่ดินหรือกำหนดราคา เป็นโซน และบล็อกโดยมีแผนที่ที่ดินประกอบ ในบล็อกหนึ่ง ๆ จะแบ่งเป็นราคาต่อตารางวา ในแต่ละหน่วยที่ดินโดยมีราคาแตกต่างกันตาม สภาพทำเลที่ดิน

(2) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเป็นการกำหนดราคา สิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานของแต่ละ จังหวัดเป็นราคาส่งปลูกสร้างที่สร้างใหม่กำหนด ราคาส่งปลูกสร้างแต่ละแบบมาตรฐานเป็นราคา ต่อตารางเมตร ซึ่งมีทั้งหมด 61 แบบ และ

กำหนดให้หักค่าเสื่อมราคาของโรงเรือนและสิ่ง ปลูกสร้างแต่ละประเภท ดังนี้

(2.1) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ให้หักค่าเสื่อมราคาปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี และ ตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไปให้หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง นั้น

(2.2) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ครึ่งไม้ให้หักค่าเสื่อมราคาปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 21 ร้อยละ 5 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(2.3) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ให้ หักค่าเสื่อมราคาปีที่ 1 ถึง 5 ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 18 ร้อยละ 7 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 19 เป็นต้นไป ให้ หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 93 ตลอดอายุการใช้ งานของสิ่งปลูกสร้าง

(3) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุด กำหนดราคาห้องชุด โดยพิจารณาจาก ราคาซื้อขายห้องชุดหรือค่าเช่าของห้องชุดใน แต่ละชั้นของห้องชุด ปริมาณ และคุณภาพของ ทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและ บริการในอาคารชุดนั้น คุณภาพของวัสดุและ การตกแต่งภายใน การใช้ประโยชน์ในห้องชุด เช่น ห้องชุดพาณิชย์กรรม ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพักอาศัย ทั้งนี้ โดยเปรียบเทียบกับ ราคาของอาคารชุดอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ในบริเวณใกล้เคียง แล้วกำหนดราคาแต่ละ อาคารชุดในราคาแต่ละชั้นเป็นราคาต่อตาราง

เมตรโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีอาคาร- ชุดดังกล่าวมีราคาซื้อขายวิธีคิดจากรายได้กรณี อาคารชุดดังกล่าวมีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดวิธีดินทุน ทดแทน กรณีอาคารชุดดังกล่าวไม่มีข้อมูลราคา ซื้อขาย และไม่มีข้อมูลค่าเช่าอาคารชุดใดมีทรัพย์สิน ส่วนบุคคลจัดไว้เป็นของห้องชุดเฉพาะห้องจะ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แยกไว้ต่างหาก เช่น ที่จอดรถส่วนบุคคล พื้นที่ระเบียง ห้องชุด ทั้งนี้ห้องชุดได้ประเมินราคาเป็นรายอาคารชุด และปรับราคาใหม่ในทุก 4 ปี จึงไม่มีการหักค่า เสื่อมราคา

แต่ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างกำหนดให้มีการหักค่าบำรุงรักษา สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดร้อยละ 1 ต่อปี แต่ ไม่เกินร้อยละ 10 แทนการหักค่าเสื่อมราคา สิ่งปลูกสร้างตามอายุของสิ่งปลูกสร้างเนื่องจาก หากกำหนดให้มีการหักค่าเสื่อมราคาตามหลัก การดังกล่าวข้างต้นจะทำให้โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นตึก ตึกครึ่งไม้ และไม่ตั้งแต่ปีที่ 43, 22 และปีที่ 19 เป็นต้นไปมีมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เหลือน้อยมาก สำหรับการจัดเก็บภาษีกล่าว คือ มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเหลือเพียงร้อยละ 24, 15 และ 7 ตามลำดับ และจากการศึกษาพบว่า ค่าบำรุงรักษาสิ่งปลูกสร้างประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สิน และโดยปกติเจ้าของสิ่งปลูก- สร้างย่อมบำรุงรักษาสิ่งปลูกสร้างให้มีสภาพดี อยู่เสมอ ดังนั้น สิ่งปลูกสร้างจึงไม่ควรจะมีมูลค่า เหลือเพียงค่าซาก ทั้งนี้ การหักค่าบำรุงรักษา ดังกล่าวจะเริ่มหักตั้งแต่ปีที่ขอเลขบ้าน

การแก้ไขปัญหาฐานภาษี โดยที่ฐาน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บจากมูลค่าของ ที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น



ซึ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดที่ผู้เสียภาษีถือครองอยู่โดยประเมินตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่เป็นปัจจุบันและหักค่าบำรุงรักษาสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดดังกล่าว ทำให้มีความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหารฐานภาษีที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน ดังนี้

(1) การแก้ไขปัญหาการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการประเมินค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปี กรณีหาค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของดำเนินกิจการเองตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา ดังนี้

(1.1) มาตรา 8 ให้ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน คือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้น ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ “ค่ารายปี” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เขาได้ในกรณีที่ทรัพย์สินให้เขาให้ถือว่าค่าเช่านั้น คือ ค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่เหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เขาได้ หรือเป็นกรณีที่หาค่าเช่าไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปี โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(1.2) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินไว้ว่าการประเมินค่ารายปีทรัพย์สินที่ให้เขาและมีเหตุสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เขาได้ หรือเป็นกรณีหาค่าเช่าไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่

“
ในกรณีของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ ห้องชุดที่กำหนดราคาโดยคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด
 ”

ประเมินค่ารายปี โดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เขาที่มีลักษณะของทรัพย์สินขนาดพื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกันในเขตของหน่วยบริหารราชการท้องถิ่นนั้น ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่าเช่าที่สมควรให้เขาได้ ซึ่งในกรณีของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดที่กำหนดราคาโดยคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด และผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศให้ใช้ราคาดังกล่าวในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(2) แก้ไขปัญหารฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งฐานภาษีดังกล่าวมีความซ้ำซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากรายได้ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามประมวลรัษฎากร โดยใช้ฐานบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(3) แก้ไขปัญหาการใช้ฐานราคาปานกลางของที่ดินปี 2521 - 2524 กล่าวคือ

(3.1) จากการศึกษาการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินโดยการสุ่มตัวอย่างที่ดินที่จัดเก็บภาษีในกรุงเทพมหานคร 9 เขต และทำการเปรียบเทียบ

เทียบราคาปานกลางของที่ดิน ปี 2521 - 2524 กับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินปี 2547 - 2550 พบว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินปี 2547 - 2550 เพิ่มขึ้นจากราคาปานกลางของที่ดินปี 2521 - 2524 เป็นจำนวนตั้งแต่ 4 เท่า ถึง 4,137 เท่า ดังนี้

- (1) เขตพระนคร ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 5 เท่า ถึง 19 เท่า (2) เขตราชเทวี ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 8 เท่าถึง 30 เท่า (3) เขตลาดพร้าว ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 4 เท่าถึง 81 เท่า (4) เขตยานนาวา ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 8 เท่าถึง 93 เท่า (5) เขตคลองสาน ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 14 เท่าถึง 213 เท่า (6) เขตภาษีเจริญ ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 28 เท่าถึง 215 เท่า (7) เขตมีนบุรี ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 12 เท่าถึง 432 เท่า (8) เขตหนองจอก ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 42 เท่าถึง 259 เท่า (9) เขตบางขุนเทียน ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 82 เท่าถึง 4,137 เท่า

(3.2) จากการศึกษาการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน โดยการสุ่มตัวอย่างที่ดินที่จัดเก็บภาษีในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดอื่นจำนวน 16 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และทำการเปรียบเทียบราคาปานกลางของที่ดิน ปี 2521 - 2524 กับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินปี 2547 - 2550 พบว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินปี 2547 - 2550 เพิ่มขึ้นจากราคาปานกลางของที่ดินปี 2521 - 2524 เป็นจำนวนตั้งแต่ 1 เท่า ถึง 3,999 เท่า ดังนี้

- (1) จังหวัดลำปาง เทศบาลนครลำปาง ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 5 เท่าถึง 283 เท่า (2) จังหวัดลำปาง อบต.วังเหนือ ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เท่าถึง 4 เท่า (3) จังหวัดเชียงใหม่ เทศบาลนครเชียงใหม่ ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 18 เท่าถึง 999 เท่า (4) จังหวัดเชียงใหม่ เทศบาลตำบลเวียงฝาง ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 21 เท่าถึง 24 เท่า (5) จังหวัดนครราชสีมา เทศบาลเมืองบัวใหญ่ ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เท่าถึง 499 เท่า (6) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เทศบาลตำบลท่าเรือ ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 7 เท่าถึง 399 เท่า (7) จังหวัดนครปฐม เทศบาลนครนครปฐม ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 2 เท่าถึง 2,416 เท่า (8) จังหวัดปทุมธานี เทศบาลเมืองปทุมธานี ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 37 เท่าถึง 499 เท่า (9) สมุทรสาคร อบต. สมุทรสาคร ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 19 เท่า

ถึง 599 เท่า (10) จังหวัดชลบุรี เทศบาลเมืองศรีราชา ราคาที่ดิน เพิ่มขึ้น 6 เท่าถึง 70 เท่า (11) จังหวัดชลบุรี เทศบาลเมืองชลบุรี ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 7 เท่าถึง 68 เท่า (12) จังหวัดชลบุรี เทศบาลตำบลแหลมฉบัง ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 16 เท่าถึง 499 เท่า (13) จังหวัดระยอง เทศบาลนครระยอง ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 32 เท่าถึง 3,999 เท่า (14) จังหวัดสงขลา เทศบาลนครหาดใหญ่ ราคาที่ดิน เพิ่มขึ้น 5 เท่าถึง 319 เท่า (15) จังหวัด สุราษฎร์ธานี เทศบาลเมืองท่าข้าม ราคาที่ดิน เพิ่มขึ้น 199 เท่าถึง 401 เท่า (16) จังหวัดภูเก็ต เทศบาลนครภูเก็ต ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 2 เท่าถึง 1,362 เท่า

จากข้อมูลการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินปี 2547 - 2550 ทั้งในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัดเพิ่มขึ้นจากราคาปานกลางของที่ดินปี 2521 - 2524 เป็นอันมาก ดังนั้น การใช้ฐานราคาปานกลางของที่ดินปี 2521 - 2524 จัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ปัจจุบัน จึงทำให้ไม่เป็นธรรมระหว่างผู้เสียภาษีระหว่างที่ดินที่พัฒนาแล้วกับที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ทำให้ อปท. จัดเก็บภาษีได้น้อย เนื่องจากราคาปานกลางของที่ดินต่ำ และทำให้สามารถถือครองที่ดินจำนวนมากเพื่อการเก็งกำไร ซึ่งในกรณีของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นจัดเก็บภาษีตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดที่เป็นปัจจุบัน โดยมีมูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้งของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดดังกล่าว ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีด้วยตนเอง เช่น จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2555 ก็จะใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดปี 2555 - 2558 ในการประเมินภาษี ถ้าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ริมถนนใหญ่ก็จะมีราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างห่างจากริมถนนใหญ่ดังกล่าวลึกเข้าไปในซอย

(4) แก้ไขปัญหาการประเมินภาษีจากรฐานทรัพย์สินที่ถือครองเพียงบางส่วน โดยกรณีภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บจากรฐานราคาปานกลางของที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและราคาปานกลางของที่ดินที่เป็นโรงเรือนปิดว่างโดยมิได้จัดเก็บภาษี



จากโรงเรือนที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือโรงเรือนปิดว่าง ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินเก็บภาษีเฉพาะพื้นที่โรงเรือนให้เขา เช่น ดึกแถว 4 ชั้น ให้เขาเฉพาะชั้นล่างส่วนอีก 3 ชั้นปิดว่างจะเสียภาษีเฉพาะชั้นล่าง ส่วนชั้นที่ 2-4 ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ทำให้ฐานภาษีแคบและเป็นการประเมินภาษีที่ไม่ครบถ้วนตามมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดที่ถือครองอยู่ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีที่มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ติดกันและใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อประกอบการค้าต้องเสียภาษีจากค่ารายปีทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะประเมินภาษีเป็นมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

(5) แก้ไขปัญหาช่องว่างของกฎหมายซึ่งปัจจุบันทำให้ไม่สามารถจัดเก็บภาษีห้องชุดอยู่อาศัยในอาคารชุดในกรณีซึ่งห้องชุดชั้นล่างทำการค้าเป็นผลทำให้ห้องชุดอยู่อาศัยซึ่งเรียงซ้อนกันหลาย ๆ ชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 2 เป็นต้นไปไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ เนื่องจากมาตรา 8 (8) แห่งพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 กำหนดให้ยกเว้นภาษีบำรุงท้องที่ สำหรับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่แล้ว ซึ่งในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถจัดเก็บภาษีจากห้องชุดทุกห้องในอาคารชุดตามราคาประเมินมูลค่าห้องชุดแต่ละชั้นเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยคำนวณจากพื้นที่ห้องชุดตามใบกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามราคาประเมินห้องชุดต่อตารางเมตรในชั้นที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่

2.5 อัตราภาษี ร่างกฎหมายใหม่ได้

กำหนดอัตราภาษีทั้งหมด 3 อัตรา คือ (1) อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี (2) ที่อยู่อาศัยของตนโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี (3) ที่ประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี ตามกฎหมายให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิจารณา กำหนดอัตราภาษีดังกล่าวในกรอบระยะเวลา 4 ปี โดยพิจารณาจากข้อมูลภาษีที่รับชำระมูลค่าของที่ดินสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดของผู้เสียภาษีทุกรายที่คณะกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำจังหวัดหรือคณะกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณีได้รวบรวมข้อมูลดังกล่าวจาก อปท. ภายในจังหวัด และให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีฯ มีอำนาจเสนอแนะการลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภทซึ่งตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

ในกรณี อปท. ได้มีเหตุผล และความจำเป็นในการพัฒนาท้องถิ่นของตนให้อปท. นั้นมีอำนาจออกข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดไว้ แต่ต้องไม่เกินอัตราภาษีตามที่กำหนดข้างต้นในกรณีที่ดินที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินใน 3 ปีแรก ให้เสียภาษีไม่ต่ำกว่าอัตราภาษีทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดไว้ แต่ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษีตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา และหากยังมีได้ทำประโยชน์อีกให้เสียเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าในทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 2 ของ

ฐานภาษี ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถกำหนดอัตราภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าเพดานอัตราภาษีดังกล่าวข้างต้นได้

- อัตราภาษีตามร่างกฎหมายใหม่ดังกล่าว เป็นอัตราภาษีที่ได้กำหนดไว้ใกล้เคียงกับอัตราภาษีที่จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบันเมื่อคำนวณบนฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

การแก้ไขปัญหาของอัตราภาษี โดยที่อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายได้กำหนดเพดานอัตราภาษีไว้ 3 อัตรา คือ อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษีที่อยู่อาศัยของตน โดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี และที่ประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี ซึ่งเป็นการกำหนดอัตราภาษีแตกต่างกันตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยคำนึงถึงความสามารถในการเสียภาษี (ability to pay) ของผู้เสียภาษี และคณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถกำหนดอัตราภาษีให้ต่ำกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนดได้โดยพิจารณาจากข้อมูลที่คณะกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีรวมส่งมาให้

นอกจากนั้นกฎหมายยังได้กระจายอำนาจให้ อปท. สามารถออกข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดไว้ เมื่อมีเหตุผล และความจำเป็นในการพัฒนาท้องถิ่นของตน และกำหนดอัตราภาษีสูงสำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าโดยมิได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน หลักการของอัตราภาษีดังกล่าวสามารถแก้ไขปัญหาอัตราภาษีสามารถแก้ไขปัญหาของอัตราภาษีปัจจุบันดังนี้

(1) การแก้ไขปัญหาอัตราภาษีลดหย่อนตามราคาปานกลางของที่ดินในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งราคาปานกลางของที่ดินต่ำกว่าไร่ละ 30,000 บาท อัตราภาษีเฉลี่ยร้อยละ 0.50 ส่วนราคาปานกลางของที่ดินเกินไร่ละ 30,000 บาท อัตราภาษีร้อยละ 0.25 เจ้าของที่ดินปลูกไม้ล้มลุกเองเสียภาษีไม่เกินไร่ละ 5 บาท ในขณะที่



ผู้เช่าที่ดินปลูกไม้ล้มลุกซึ่งถูกผลกระทบภาษีรวมอยู่ในค่าเช่ากลับเสียภาษีถึงอัตราของบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ ทำให้ไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีด้วยตนเอง ซึ่งอัตราภาษีดังกล่าวเมื่อคำนวณบนฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปัจจุบันกรุงเทพมหานครจัดเก็บอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 0.0001 ถึง 0.0580 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และต่างจังหวัด จัดเก็บระหว่างร้อยละ 0.0004 - 0.0882 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินซึ่งในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้กำหนดให้อัตราภาษี สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี และอัตราภาษีสำหรับที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเพื่อเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี ทำให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเหมือนกันจะเสียภาษีในอัตราเดียวกัน

(2) แก้ไขปัญหาอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีซึ่งเป็นอัตราที่สูงมาก ซึ่งเมื่อคำนวณบนฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ ปัจจุบันกรุงเทพมหานครจัดเก็บภาษีอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 0.0113 ถึง 2.4158 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และต่างจังหวัด จัดเก็บภาษีอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 0.0016 ถึง 2.37 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดเพดานอัตราภาษีทั่วไปสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อัตราเพื่อการพาณิชย์) ไม่เกินร้อยละ 0.5 โดยผู้เสียภาษีที่ประกอบการพาณิชย์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเองหรือให้เช่าจะเสียภาษีตามอัตราภาษีที่คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดไว้แต่ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดินถือครอง

(3) แก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ซึ่งปัจจุบันจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าของอัตราภาษีตามราคาปานกลางที่ดินปี 2521 - 2524 ทำให้ภาระภาษีต่ำมากจึงมีการซื้อที่ดินเพื่อกักตุนไว้เก็งกำไร ดังนั้น ในกรณีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงกำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าโดยมิได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ใน 3 ปีแรก ให้เสียภาษีไม่ต่ำกว่าอัตราภาษีทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดไว้ แต่ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษีตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา และหากยังมีได้ทำประโยชน์อีกให้เสียเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าในทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 2 ของฐานภาษี

2.6 การลด และการยกเว้นภาษี ร่างกฎหมายใหม่กำหนดการลดหรือยกเว้นภาษี ดังนี้

(1) กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไปเช่นเดียวกับกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ปัจจุบัน

(2) กรณีที่มีเหตุทำให้ที่ดินได้รับความเสียหาย หรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอน หรือทำลายหรือชำรุดเสียหายจนต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญเช่นเดียวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน

(3) กรณีผู้เสียภาษีมีที่ดิน สิ่งปลูกสร้างที่ถือครองอยู่ทั้งหมดในเขต อปท. เพียงเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน และทรัพย์สินดังกล่าวมีมูลค่าไม่เกินมูลค่าตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาให้ผู้เสียภาษีนั้นได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยดังกล่าว

(4) ให้อยกเว้นภาษีให้แก่เกษตรกรที่ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของตนเพื่อประกอบเกษตรกรรมเป็นการทั่วไปไม่เกินมูลค่าที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา

การแก้ไขปัญหาการลดและยกเว้นภาษี

(1) แก้ไขปัญหาการยกเว้นภาษี โรงเรือนและที่ดินสำหรับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ที่เจ้าของอยู่เองซึ่งมิได้ใช้เป็น ที่ไว้สินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เองหรือให้อื่นอยู่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออยู่อาศัยเองโดยมิได้ใช้เป็น ที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ และการลดหย่อนค่ารายปี

สำหรับโรงเรือนติดตั้งส่วนควบที่เป็นเครื่องจักรเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมโดยคิดค่ารายปีดังกล่าวเหลือ 1 ใน 3 ของค่ารายปีโรงเรือนและเครื่องจักรดังกล่าว ทำให้ฐานภาษีแคบไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าบ้านอยู่อาศัยที่ถูกผลกระทบภาษีรวมอยู่ในค่าเช่าบ้านไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าซื้อบ้านอยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์อื่น ๆ ที่ถูกผลกระทบภาษีจากธนาคารพาณิชย์ และผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจัดเก็บภาษีจากเจ้าของบ้านอยู่อาศัยเอง เจ้าของโรงเรือนปิดว่าง และเจ้าของโรงเรือนที่ให้เช่าซื้อโดยการเคหะ และธนาคารพาณิชย์ ทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีด้วยกันเอง ทั้งนี้ โดยยกเว้นการจัดเก็บภาษีจากเครื่องจักรที่ใช้ในการประกอบการอุตสาหกรรม เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันสมควรส่งเสริมให้มีการใช้เครื่องจักรในการผลิตสินค้าเพื่อให้สินค้าส่งออกสามารถแข่งขันกับต่างประเทศได้

(2) แก้ไขปัญหาการลดหย่อนที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ซึ่งกำหนดให้บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่อยู่ในจังหวัดเดียวกัน และใช้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยของตนเป็นที่เลี้ยงสัตว์ของตนหรือประกอบกิจกรรมของตนให้ลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(2.1) ที่ดินในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลให้ลดหย่อนได้ 3 - 5 ไร่ ตามที่กำหนดโดยข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล

(2.2) ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลให้ลดหย่อนได้ 200 ตารางวาถึง 1 ไร่ ตามที่กำหนด



โดยเทศบาลผู้ดูแล

(2.3) ที่ดินในเขตเมืองพัทยา เขตเทศบาลนคร เขตเทศบาลเมืองให้ลดหย่อนได้ 50 - 100 ตารางวา ตามที่กำหนดโดยเทศบาลผู้ดูแล

(2.4) ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครให้ลดหย่อนได้ ดังต่อไปนี้

(ก) ในท้องที่ชุมชนหนาแน่นมาก ให้ลดหย่อน 50 - 100 ตารางวา

(ข) ในท้องที่ชุมชนหนาแน่นปานกลาง ให้ลดหย่อน 100 ตารางวาถึง 1 ไร่

(ค) ในท้องที่ชนบท ให้ลดหย่อน 3 - 5 ไร่ ทั้งนี้ ตามที่กำหนด โดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ท้องที่ใดจะเป็นท้องที่ตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ให้เป็นไปตามที่กำหนด โดยกฎกระทรวงที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นสถานการการค้าหรือให้เช่า ไม่ได้รับการลดหย่อน สำหรับส่วนของที่ดินที่ใช้เป็นสถานการการค้าหรือให้เช่า นั้นในกรณีที่บุคคลธรรมดาหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกันให้ได้รับการลดหย่อนรวมกันตามเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น และการลดหย่อนดังกล่าวให้ได้รับการลดหย่อนสำหรับที่ดินที่อยู่ในจังหวัดใดจังหวัดหนึ่งจังหวัดเดียว

ผลของการลดหย่อนที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษีดังกล่าว ทำให้เจ้าของบ้านอยู่อาศัยเองประเภททาว์นเฮาส์ ตึกแถว เรือนแถวไม้ ส่วนใหญ่ได้รับยกเว้นที่ดินหมดไปจนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ทำให้ฐานภาษีแคบ และไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีบำรุงท้องที่อื่น ๆ กรณีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้เก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และที่ประกอบเกษตรกรรม โดยกำหนดให้มีการยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม ดังนี้

1) กรณีผู้เสียภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้างที่ถือครองอยู่ทั้งหมดในเขต อบต. เพียงเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน และทรัพย์สินดังกล่าวมีมูลค่า

ไม่เกินมูลค่าตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาให้ผู้เสียภาษีนั้นได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยดังกล่าว

2) ให้อยกเว้นภาษีให้แก่เกษตรกรที่ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของตนเพื่อประกอบเกษตรกรรมเป็นการทั่วไปไม่เกินมูลค่าที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา

3) เหตุผลที่ให้อยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยตาม 1) และยกเว้นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเกษตรกรรมตาม 2) ทั้งนี้เนื่องจากการศึกษาราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในพื้นที่ที่ไม่ติดถนนพบว่า ปัจจุบันราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ไม่ติดถนนมีราคาตั้งแต่ตารางวาละ 10 - 40,000 บาท โดยหน่วยที่ดินที่มีราคา 10 - 100 บาท ต่อตารางวา (ไร่ละ 4,000 บาทถึงไร่ละ 40,000 บาท) มีร้อยละ 53 ราคาที่ดินเกิน 100 - 500 บาท (ไร่ละ 40,000 บาทถึงไร่ละ 200,000 บาท) มีร้อยละ 33 แสดงว่ายังมีพื้นที่ที่มีความเจริญยังเข้าไปไม่ถึงทำให้มีความสามารถในการเสียภาษีน้อย จึงเห็นสมควรให้มีการยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยของตนหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกอบเกษตรกรรมของตนในที่ตั้งซึ่งความเจริญเข้าไปไม่ถึงตามมูลค่าที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาเนื่องจากภาษีนี้นี้เป็นภาษีที่จ่าย เพื่อนำเงินมาใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นของตน จึงควรที่จะยกเว้นภาษีเท่าที่จำเป็น เพื่อให้มีภาษีเพียงพอแก่การพัฒนาท้องถิ่น

2.7 การปฏิบัติจัดเก็บภาษี อบต. จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(1) สำรวที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต อบต. จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีแต่ละรายประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแก้ไขบัญชีดังกล่าวให้ถูกต้องอยู่เสมอ

(2) ประกาศราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หลักเกณฑ์การประเมินทุนทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้างอัตรากาษาที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บกาษาในแต่ละปี

(3) ประเมินมูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุด จำนวนกาษาที่ต้องชำระ แจกแจงการประเมินและส่งแบบแสดงรายการเสียกาษาให้แก่ผู้เสียกาษา

(4) เรียกเก็บกาษาที่ต้องชำระและกาษาค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มออกคำสั่งเป็นหนังสือติดอายัดและขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียกาษาเพื่อนำเงินมาชำระกาษาค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ต่อเมื่อมีการชำระค่ากาษาครบถ้วนแล้ว

การแก้ไข้ปัญหาการปฏิบัติจัดเก็บกาษา

กาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ปรับปรุงการปฏิบัติจัดเก็บกาษาเกี่ยวกับการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เสียกาษาและการให้ความเป็นธรรมแก่ผู้เสียกาษามากยิ่งขึ้น ดังนี้

(1) แก้ไข้ปัญหากรณีทั้งกาษาโรงเรียนและที่ดินและกาษาบำรุงท้องที่ผู้เสียกาษาต้องยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินแล้วรอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินกาษา ก่อนจะชำระกาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ในกรณีของกาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผู้เสียกาษาเพียงแค่ตรวจสอบความถูกต้องของบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตรวจสอบความถูกต้องของการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการคำนวณกาษาและยื่นแบบแสดงรายการกาษาพร้อมกับชำระค่ากาษาให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ และยังกำหนดให้ผู้เสียกาษาอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นยื่นแบบแสดงรายการกาษาพร้อมชำระกาษาแทนตนเองได้ โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือมอบอำนาจ

(2) ทั้งกฎหมายกาษาโรงเรียนและที่ดินและกฎหมายกาษาบำรุงท้องที่มิได้กำหนดให้ดอกเบี้ยแก่จำนวนเงินกาษาที่ได้รับคืนแต่กฎหมายกาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อเดือนของเงินที่ได้รับคืนในกรณีเห็นว่าการประเมินผิดพลาดซึ่งเกิดจากเจ้าพนักงานประเมิน

(3) กรณีค่ากาษาค้างอยู่ และยังมิได้ชำระ เมื่อทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของ

เจ้าของคนใหม่ กฎหมายกาษาโรงเรียนให้เจ้าของคนเก่าและคนใหม่เป็นลูกหนี้ค่ากาษานั้นร่วมกันและกฎหมายกาษาบำรุงท้องที่ให้ผู้รับโอนมีหน้าที่ร่วมกับเจ้าของที่ดินเดิมเสียกาษาบำรุงท้องที่ที่ค้างชำระไม่เกิน 5 ปี รวมทั้งปีสุดท้ายที่มีการเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดินด้วย แต่กฎหมายกาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนำหนังสือรับรองหนี้กาษาค้างชำระมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ต่อเมื่อมีการชำระค่ากาษาครบถ้วนแล้ว

(4) การประเมินกาษาย้อนหลัง กฎหมายโรงเรียนและที่ดินกำหนดให้กรณีไม่ยื่นแบบพิมพ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินกาษาย้อนหลังได้ไม่เกิน 10 ปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งระยะเวลาให้ยื่นแบบพิมพ์และกรณียื่นแบบพิมพ์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินย้อนหลังได้ไม่เกิน 5 ปี และกฎหมายกาษาบำรุงท้องที่กำหนดว่ากรณีเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียกาษาบำรุงท้องที่มิได้ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินให้เจ้าพนักงานประเมินมีอำนาจแจ้งการประเมินย้อนหลังได้ไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่เจ้าพนักงานประเมินได้ทราบว่าจะเจ้าของที่ดินมิได้ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินแต่ไม่ได้กำหนดให้ประเมินกาษาย้อนหลังกรณียื่นแบบแสดงรายการที่ดินไม่ถูกต้อง แต่กฎหมายกาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เรียกเก็บกาษาย้อนหลัง

5 ปีทั้งกรณีผู้เสียกาษามิได้ยื่นแบบแสดงรายการกาษาหรือกรณียื่นแบบแสดงรายการกาษาและชำระกาษาไม่ครบถ้วน

(5) ความรับผิดชอบในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของคนละเจ้าของกฎหมายกาษาโรงเรียนและที่ดินกำหนดให้เจ้าของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ต้องเสียค่ากาษาทั้งสิ้น ถ้าเจ้าของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ไม่เสียกาษาการทอดตลาดทรัพย์สินของผู้นั้นให้รวมขายสิทธิใด ๆ ในที่ดินอันเจ้าของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ยังคงมีอยู่ด้วย แต่กฎหมายกาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการกาษา โดยให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้นมีหน้าที่รับผิดชอบร่วมกันสำหรับกาษาที่ต้องชำระ และกรณีมีกาษาค้างชำระให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีความรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมกันในการชำระกาษาค้างชำระ

2.8 บทเฉพาะกาล มีทั้งหมด 4 ประเด็น ดังนี้

(1) ให้ใช้กฎหมายปัจจุบันต่อไปเฉพาะการจัดเก็บกาษาที่ค้างอยู่ก่อนวันที่กฎหมายใหม่ใช้บังคับ

(2) อภัยโทษทางกาษาโดยการยกเว้นเงินเพิ่ม ความรับผิดชอบอาญาถ้าได้มาขอเสียกาษาที่ค้างหรือชำระกาษาให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

(3) มีการบรรเทาภาระกาษาย้อนเกิดจากผลกระทบในการจัดเก็บกาษาตามร่างกฎหมาย





ใหม่โดยให้ผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นให้เสียภาษีเดิมรวมกับส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 50 75 ในปีหนึ่งและสองตามลำดับ ส่วนผู้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรียนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มาก่อนให้เสียภาษिर้อยละ 50 75 ของภาษีที่ต้องเสียในปีที่หนึ่ง และสองตามลำดับ

(4) การเตรียมความพร้อมก่อนการจัดเก็บภาษี เมื่อพระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้ต้องมีการเตรียมความพร้อมเกี่ยวกับแผนที่ภาษีจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการกำหนดอัตราภาษี ยกเว้นพระราชกฤษฎีกากฎกระทรวงและระเบียบกระทรวงมหาดไทยตามที่กฎหมายกำหนด

3. สรุปผลของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(1) การนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้เป็นการปฏิรูประบบภาษีทรัพย์สินให้เกิดความเป็นธรรมยิ่งขึ้นโดยใช้ฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่เป็นปัจจุบันในการจัดเก็บภาษี ทำให้ผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินสูงต้องเสียภาษีสูงกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินต่ำ ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาการใช้ฐานราคาปานกลางของที่ดินปี พ.ศ. 2521 ถึง ปี พ.ศ. 2524 ในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และแก้ไขปัญหาการใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานประเมินในการกำหนดค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีกรณีไม่มีค่าเช่าในการจัดเก็บภาษีโรงเรียนและที่ดิน

(2) อัตราภาษีที่จัดเก็บสอดคล้องกับ

การจัดเก็บภาษีโรงเรียนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ปัจจุบันจึงไม่เป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้เสียภาษีมากนัก

(3) มีการขยายฐานภาษี โดยรวมถึงเจ้าของโรงเรียนอยู่อาศัยเอง (ซึ่งปัจจุบันลดหย่อน 50 ตารางวา ถึง 5 ไร่) โรงเรียนปิดไว้ตลอดปีโดยมิได้ใช้ประโยชน์และห้องชุดอยู่อาศัยเพื่อให้เป็นเจ้าของทรัพย์สินผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐทุกคนต้องเข้ามาอยู่ในระบบภาษี เนื่องจากได้รับประโยชน์จากบริการของท้องถิ่นเหมือนกัน

(4) กระตุ้นให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพโดยการจัดเก็บภาษีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือมิได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินในอัตราที่สูง

(5) สนับสนุนการกระจายอำนาจทางการคลัง โดยให้ อบท. มีอำนาจออกข้อบัญญัติกำหนดอัตรากาซีเพิ่มขึ้นจากอัตรากาซีที่คณะกรรมการฯ กำหนด

(6) ท้องถิ่นมีรายได้เพื่อการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากการใช้ฐานราคาทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบันและการขยายฐานภาษีให้กว้างขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานอัตรากาซีที่ คณะกรรมการฯ กำหนด ดังนี้ อัตรากาซีเพื่ออยู่อาศัยเอง เกษตรกรรมทั่วไป ที่ดินว่างเปล่า

4. การเตรียมความพร้อม

การจัดเก็บภาษีดังกล่าวต้องใช้เวลาร่วมก่อนการจัดเก็บภาษี 2 ปี ตามบทเฉพาะกาลและต้องจัดทำโครงการเตรียม

ความพร้อมในการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้

การเตรียมความพร้อมตามบทเฉพาะกาล

(1) ให้กรมที่ดินจัดทำแผนที่ดิจิทัลเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินทุกแปลงให้ครบถ้วน ทั่วประเทศภายใน 2 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นให้ขยายระยะเวลาไปอีก 1 ปี สำหรับการดำเนินการแผนที่ที่ดินจำนวน 30 ล้านแปลงทั่วประเทศเพื่อให้ อบท. ใช้ในการจัดเก็บภาษี ซึ่งปัจจุบัน อบท. ส่วนใหญ่โดยเฉพาะ อบต. ยัง ไม่ได้จัดทำแผนที่ภาษีและกรมธนารักษ์ใช้ในการประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

(2) ประกาศพระราชกฤษฎีกาส่งปลุกสร้างที่ใช้จัดเก็บภาษีเพิ่มเติม (ซึ่งปัจจุบันจัดเก็บภาษีโรงเรียนและที่ดิน) และออกกฎกระทรวงเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินอื่น

(3) อบท. สํารวจ และจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแจ้งการประเมินไปยังผู้เสียภาษี

(4) คณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำจังหวัดหรือคณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี รวบรวมข้อมูล ประมวลผล ข้อมูลที่ อบท. ส่งมาให้แล้วส่งให้คณะกรรมการกำหนดอัตรากาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(5) คณะกรรมการกำหนดอัตรากาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตรากาซีกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นว่านอกจากการเตรียมความพร้อมตามบทเฉพาะกาล ดังกล่าวแล้ว เห็นควรจัดสัมมนาเพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดอบรมเพื่อเตรียมความพร้อมแก่ อบท. เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างการประเมินทรัพย์สินอื่นที่จัดเก็บภาษีโรงเรียนฯ เพิ่มเติมให้ครบถ้วน การจัดทำโครงการศูนย์สาธิตเพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง





เจาะปัญหาแรงงานต่างด้าวแห่กลับ แรงงานไทยขาดกระทบศก.-อสังหาฯ

ปัจจุบันสถานการณ์แรงงานภาคก่อสร้าง นับวันจะยิ่งทวีความรุนแรงมากขึ้น จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานจนส่งผลกระทบต่อเป็นอย่างมากต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการผู้รับเหมาต่างหันไปใช้แรงงานต่างด้าว เพื่อช่วยผ่อนคลايวิกฤติ แต่จากกระแสการอพยพกลับภูมิลำเนาของแรงงานต่างด้าวและสื่อเค้าว่าปัญหาดังกล่าวจะลุกลามกลายเป็นปัญหาสำคัญ ซึ่งจะผลต่อเศรษฐกิจภาคอสังหาฯ และก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

จากกระแสการอพยพกลับประเทศของแรงงานต่างด้าวที่พำนักอยู่ในประเทศไทย จนส่งผลกระทบต่อกรจ้างแรงงานต่างด้าวในประเทศไทย เป็นผลให้แรงงานต่างด้าวอพยพและละทิ้งงานกลับไปภูมิลำเนาของตนเอง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อกรประกอบกิจการตลอดจนระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ หลังจากเกิดข่าวลือเรื่องการจับกุมแรงงานต่างด้าว ซึ่งส่งผลกระทบต่อทางจิตใจทั้งกับแรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย และแรงงานที่เข้าประเทศมาอย่างไม่ถูกต้อง ส่วนหนึ่งจึงตัดสินใจเดินทางกลับประเทศ อีกทั้งช่วงนี้เริ่มเข้าสู่ช่วงฤดูการทำกรเกษตรทำให้แรงงานบางส่วนเดินทางกลับไปทำกรเกษตรของตนเอง

โดยปัญหาดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้รับเหมาจำเป็นต้องพึ่งพาแรงงานต่างด้าวเป็นจำนวนมาก ซึ่งคาดว่าภายใน 2-3 เดือน จึงจะเห็นผลกระทบต่อที่ชัดเจนปัจจุบันภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างของประเทศไทยจำเป็นต้องใช้แรงงานจากต่างด้าว เนื่องจากคนไทยไม่นิยมทำงานด้านนี้ ซึ่งภาครัฐจะต้องมีมาตรการหรือแนวทางการนำเข้าแรงงานอย่างเป็นระบบ ที่ผ่านมาระบบในภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก เนื่องจากติดขัดที่กฎระเบียบการเคลื่อนย้ายแรงงานข้ามเขต ซึ่งแรงงานก่อสร้างมีความแตกต่างจากแรงงานภายในโรงงานที่ทำงานอยู่ภายในสถานที่เดียว ภาครัฐช่วยแก้ไขกฎระเบียบ ให้รองรับกับสภาวะการณ์ที่แท้จริง

ดร.อนุสรณ์ ธรรมใจ คณบดีคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต กล่าวว่า การจัดการปัญหาแรงงานต่างด้าวเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องดำเนินการ เนื่องจากมีแรงงานต่างด้าวเข้ามาทำงานอย่างไม่ถูกกฎหมายหรือไม่ได้จดทะเบียนให้ถูกต้องจำนวนมาก โดยระบุว่าผู้มีผู้เข้าเมืองผิดกฎหมายมาทำงานประเภทนี้ส่งผลกระทบต่อทางด้านสังคม ทางด้านความมั่นคงผลกระทบต่อทางด้านกรจัดการสาธารณสุข

ข้อมูลล่าสุด ขณะนี้มีแรงงาน 3 สัญชาติ ที่เข้ามาทำงานอยู่ในไทยกว่า 2.2 ล้านคน โดยมีผู้เข้าเมืองถูกกฎหมาย ประมาณ 680,000 - 690,000 คน และเข้าเมืองผิดกฎหมาย 1.2-1.3 ล้านคน โดยแรงงานกัมพูชาในไทยมีอยู่ประมาณ 460,000 คน มีทั้งเข้ามาแบบถูกกฎหมายและผิดกฎหมาย ปัจจุบันมีแรงงานกัมพูชาเดินทางออกนอกประเทศไปแล้วประมาณ 80,000 คน เป็นกลุ่มที่เข้ามาทำงานไม่ถูกต้องแต่ขอยื่นบัญชีเพื่อขอใบรับรองจากประเทศต้นทางเอาไว้เมื่อมีข่าวเกิดขึ้นทำให้ดึงแรงงานที่ถูกกฎหมายออกไปด้วย โดยแรงงานต่างด้าวที่เข้าเมืองผิดกฎหมาย และไม่ได้จดทะเบียนเข้ามาทำงานได้

ทั้งนี้ ในระบบเศรษฐกิจและระบบการผลิตของไทยขาดแคลนแรงงานในบางอุตสาหกรรม หรือกรทำงานบางประเภทจำนวนมาก จึงต้องอาศัยแรงงานต่างด้าว การดำเนินการในเรื่องกรจัดระเบียบแรงงานต่างด้าวจึงต้องดำเนินการอย่างระมัดระวังและรัดกุม เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อภาคการผลิตและอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานเข้มข้น ภาคเกษตรกรรม ภาคประมง ภาคก่อสร้างที่ยังอยู่ในภาวะขาดแคลนแรงงาน การเปิดเสรีให้มีการเคลื่อนย้ายแรงงานเป็นเรื่องที่ต้องนำมาพิจารณาเพื่อให้เศรษฐกิจเติบโตต่อ

ไปได้โดยไม่สะดุด เพราะขาดแคลนแรงงาน แต่ต้องมีการจัดระบบ และต้องนำแรงงานมาขึ้นทะเบียนให้หมดภายใต้ข้อตกลงทางเศรษฐกิจประชาคมอาเซียนที่ต้องเปิดเสรีแรงงานข้ามชาติใน 8 สาขาวิชาชีพอยู่แล้ว การจัดการปัญหาแรงงานครั้งนี้ พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา ผู้บัญชาการทหารบก หัวหน้า คสช. ได้แสดงถึงความเข้าใจปัญหาอย่างดีว่ายังมีเวลา แต่จำเป็นต้องจัดการให้มีประสิทธิภาพ และรวดเร็วกว่าเดิม

ส่วนที่มีข่าวลือจนผู้ใช้แรงงานพากันเดินทางกลับประเทศจำนวนมากนั้น คณะทำงานโฆษก คสช. ชี้แจงว่าไม่อยากให้ตื่นตระหนกเกินกว่าเหตุการจัดการเพียงเพื่อให้เกิดความเหมาะสมที่สุด อย่างค่อยเป็นค่อยไป ไม่เน้นมาตรการบังคับอย่างถึงกาล แรงงานที่มีเวลาให้เริ่มจัดระเบียบตัวเองให้สมบูรณ์และไม่มีการกวาดล้างอย่างรุนแรง การจัดการปัญหาล่าช้าที่ผ่านมามีอุปสรรคมากมายจนทำให้แรงงานที่เข้าประเทศโดยไม่ถูกกฎหมายมีมากขึ้น และมีจำนวนไม่น้อยตั้งครุฑ และคลอตุ้มซึ่งจะส่งผลให้เกิดปัญหาอื่น การจัดการเรื่องนี้ จึงต้องดำเนินการอย่างจริงจัง และหาทางทำให้การจัดการไม่ยุ่งยาก ไม่เป็นภาระจนผู้ประกอบการยอมเสี่ยง หลีกเลี่ยงการทำให้ถูกกฎหมาย

สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นกำลังส่งผลกระทบต่อภาคส่วนต่าง ๆ ของธุรกิจไม่ว่าจะเป็นภาคอุตสาหกรรม ประมง เกษตรกรรม โดยเฉพาะในภาคอสังหาริมทรัพย์ ส่วนภาคการส่งออกข้าวไทย ขณะนี้ปัญหาขาดแคลนแรงงานต่างด้าวเข้าขั้นรุนแรง โดยแรงงานต่างด้าวหายไปถึง 80% ในส่วนของผู้ส่งออกข้าวและโรงสี ทำให้การส่งมอบสินค้าเกิดความล่าช้าและหยุดชะงักช่วงที่ผ่านมา นอกจากนี้ด้านสภาพการค้าแห่งประเทศไทยได้รับการร้องเรียนจากผู้ประกอบการทุกอุตสาหกรรมว่ากำลังประสบปัญหาเรื่องการตื่นตระหนกของแรงงานต่างด้าว ทำให้ส่วนใหญ่หยุดงานและบางส่วนเดินทางกลับประเทศ แม้จะเป็นแรงงานที่มีการขึ้นทะเบียนถูกต้อง

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างกำลังได้รับผลกระทบจากปัญหาการขาดแคลนแรงงานก่อสร้างอย่างรุนแรง ซึ่งอาจส่งผลให้การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ล่า



ช้าออกไปไม่สามารถสร้างเสร็จได้ทันตามกำหนดส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สินของผู้ประกอบการบริหารจัดการต้นทุนที่อาจจะเพิ่มสูงขึ้น โดยแรงงานเขมรที่อพยพกลับบ้านนับแสนยังส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจอีกด้วย เนื่องจากโครงการก่อสร้างจำนวนมากไม่สามารถเดินหน้าได้ภายใน 3 เดือน หลายโครงการที่เริ่มมีปัญหาล่าช้าเงินหมุนเวียนอยู่แล้วจะหยุดหนักจนถึงขั้นค้างชำระเงินต้นและดอกเบี้ยแบงก์ แบงก์จะต้องจัดชั้นลูกหนี้เหล่านี้และกันสำรองไว้ด้วยตามหลักเกณฑ์ธนาคารแห่งประเทศไทย การปล่อยกู้รายใหม่ก็จะติดขัดไปหมดปัญหาจะลุกลามต่อเนื่องไปยังธุรกิจคู่ค้าของโครงการต่าง ๆ ซึ่งจะขาดเงินหมุนเวียนไปด้วย และไม่ช้าหากถึงขั้นกระทบการจ้างงาน หนี้ครัวเรือนที่ผ่อนรถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า จะติดขัดเป็นลูกโซ่อีกด้วย

ทั้งนี้ ความต้องการใช้แรงงานต่างด้าวมาจากการที่แรงงานไทยไม่เพียงพอ เนื่องจากโครงสร้างที่เปลี่ยนไปคนเกิดน้อยและอายุยืนขึ้นเมื่อเศรษฐกิจพัฒนาจึงไม่มีแรงงานรองรับความนิยมประกอบอาชีพอิสระที่มีมากขึ้นเพราะได้ผลตอบแทนที่ดีกว่า เช่น ซีมอเตอร์ไซด์รับจ้าง แพงลอย ทำให้แรงงานส่วนนี้หายไป รวมถึงมีการเคลื่อนย้ายแรงงานออกไปทำงานยังต่างประเทศ เนื่องจากได้ผลตอบแทนที่ดีกว่า

โดยปัจจุบันมีจำนวนผู้ขึ้นทะเบียนแรงงานต่างด้าวที่ถูกต้องตามกฎหมายอยู่แล้ว 1.3 ล้านคน จากการสำรวจความต้องการใช้แรงงานต่างด้าวอย่างไม่เป็นทางการพบว่าผู้ประกอบการยังมีความต้องการใช้แรงงานต่างด้าวเพิ่มอีก 2.1 ล้านกว่าคน มีแรงงานต่างด้าว

ที่ขึ้นทะเบียนแล้วเพียง 5 แสนคน ยังเหลือความต้องการแรงงานอีกกว่า 1.5-1.6 ล้านคน ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการต้องแย่งแรงงานของผู้ประกอบการรายอื่นและหันไปใช้แรงงานที่ผิดกฎหมาย แรงงานที่ลักลอบเข้าประเทศ ซึ่งทำให้มีผู้ลักลอบเข้าประเทศอย่างผิดกฎหมายเพิ่มขึ้นและผลักดันกลับไปได้ยากอีกกว่า 7 แสนคน

ปัจจุบันแรงงานไทย ในธุรกิจก่อสร้างไม่เพียงพอ ทำให้ผู้รับเหมาแทบทุกรายต้องใช้แรงงานต่างด้าว ซึ่งพบว่าแต่ละไซต์งานมีแรงงานที่เป็นชาวต่างด้าวมากกว่าครึ่งของแรงงานที่มีอยู่ทำให้ประสบปัญหาด้านการสื่อสารในการสั่งงานต้องมีการจ้างคนเพิ่มเพื่อให้เป็นล่ามเพื่อทำให้การสื่อสารและทำงานที่สิ้นไหล แต่ใช้ว่าแม้ว่ามีแรงงานต่างด้าวใช้แล้วปัญหาจะหมดไป เพราะยังมีปัญหาอื่น ๆ ตามมาด้วย โดยเฉพาะในเรื่องระบบการนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่มีขั้นตอนยุ่งยาก ทำให้แรงงานในระบบที่มีการใช้แรงงานต่างด้าวนั้นพบว่ากว่า 30-40% เป็นแรงงานต่างด้าวที่ไม่ได้จดทะเบียน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชนกลุ่มน้อยในพม่า และทำการจดทะเบียนแล้ว แรงงานต่างด้าวมักใช้จ่าย และบางรายเมื่อได้จดทะเบียนเป็นแรงงานถูกต้องแล้วก็มักจะหนีไปทำงานในที่ที่ได้รับค่าตอบแทนมากกว่า อย่างไรก็ตามในเรื่องการเคลื่อนย้ายแรงงานนั้น ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือรับเหมาก่อสร้างจะได้รับผลกระทบมากที่สุด เพราะต้องมีการเคลื่อนย้ายแรงงานไปยังพื้นที่ก่อสร้าง แต่การเคลื่อนย้ายก็ไม่คล่องตัว เพราะมีข้อจำกัดเรื่องการจำกัดพื้นที่ของแรงงานที่หากขึ้นทะเบียนไว้เขตไหนก็ต้องอยู่เขตนั้น



ไม่สามารถข้ามเขตได้ และหากต้องทำให้ได้ก็จะต้องเสียค่าธรรมเนียมประมาณ 1,000 บาทต่อคนต่อครั้ง

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานทำให้ผู้รับเหมาหายากขึ้น โดยปัจจุบันในการเปิดประมูลงานเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาในการก่อสร้างนั้น พบว่ามีผู้รับเหมาเสนองานเพียง 1-2 รายเท่านั้น จากเดิมที่มีผู้เสนองานมากกว่า 5 ราย และต้องเสนอราคาค่าจ้างงานที่สูงขึ้น 10-20% อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาโครงการพยายามปรับตัวด้วยการนำระบบก่อสร้างกึ่งสำเร็จรูปมาใช้ แต่ก็มีปัญหาเรื่องการยอมรับของตลาด เนื่องจากคุณภาพงานมีปัญหา จากรอยต่อชิ้นส่วนต่าง ๆ ที่มีกรณีน้ำรั่วซึมได้ เนื่องจากไทยเป็นเมืองร้อนชื้นฝนตกมากกว่าแถบยุโรปเจ้าของเทคโนโลยีต้นแบบ

ปัญหาเรื่องการขาดแคลนแรงงานในภาคธุรกิจไทยเป็นปัจจัยที่นับวันจะทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อย ๆ ทุกปี เป็นผลให้บรรดาธุรกิจและโรงงานประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานเมื่อพยายามที่จะขยายกำลังการผลิตในประเทศให้สูงขึ้น โดยการคำนวณของ TMB Analytics พบว่า ทุกๆ 1% จากการขยายตัวของกำลังแรงงานไทยที่ลดลงจะบั่นทอนการขยายตัวของเศรษฐกิจประมาณ 0.3-0.7% ในระยะยาว โดยความรุนแรงจะมากขึ้นเท่าใดนั้นขึ้นอยู่กับว่าเราจะสามารถสนับสนุนการลงทุนเครื่องจักรและการใช้แรงงานต่างด้าวทดแทนแรงงานไทยได้มากน้อยขนาดไหน ทั้งนี้ ปัญหาเรื่องการขาดแคลนแรงงานในปัจจุบันสามารถมองได้เป็น 2 ประเด็นหลัก ๆ คือ

1) ประเด็นโครงสร้างระยะยาวจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรไทยที่มีอัตราการเกิดต่ำ ทำให้สัดส่วนประชากรวัยเด็ก (1-14 ปี) มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง ขณะที่สัดส่วนผู้สูงอายุ (60 ปีขึ้นไป) กลับมากขึ้น โดยในปี 2548 ประชากรวัยเด็กมีสัดส่วนถึง 22.3% ขณะที่สัดส่วนประชากรสูงอายุมีเพียง 11% แต่ใน 10 ปี กลับมีสัดส่วนประชากรวัยเด็กลดลงมาที่ 17.5% ในขณะที่สัดส่วนประชากรสูงอายุมากขึ้นที่ 15.8% และคาดว่าในปี 2573 สัดส่วนผู้สูงอายุจะเพิ่มเป็น 27% และสัดส่วนประชากรวัยเด็กจะเหลือเพียงแค่ 13.7% ส่งผลให้ในอนาคตจำนวนประชากรที่จะเข้าสู่วัยแรงงานมีลดน้อยลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวไม่สัมพันธ์กับการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศที่มีความต้องการแรงงานเข้าสู่ภาคเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมจำนวนมาก จึงมีความจำเป็นในระยะยาวที่จะต้องเปลี่ยนโครงสร้างการผลิตไทยให้มีการใช้เครื่องจักรเข้มข้นยิ่งขึ้นเพื่อทดแทนแรงงานที่จะหายากขึ้นเรื่อย ๆ

ทั้งนี้หลังปัญหาขาดแคลนแรงงานขยายวงกว้างมากขึ้น ทำให้มีแรงงานจากประเทศเพื่อนบ้านเข้ามาทำงานในไทยมากขึ้น ซึ่งในอดีตแรงงานต่างด้าวจะทำงานเฉพาะในสาขาที่คนไทยไม่นิยม เช่น ประมง อาหารทะเลแช่แข็ง เป็นต้น แต่ปัจจุบันแรงงานเหล่านี้ สามารถเลือกงานได้หลากหลายอุตสาหกรรมมากขึ้น ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2555 ประเทศไทยมีแรงงานต่างด้าวรวมทั้งสิ้น 1.16 ล้านคน ในจำนวนนี้เป็นแรงงานถูกกฎหมาย 9.4 แสนคน และผิดกฎหมาย 2.2 แสนคน โดยปรับเพิ่มขึ้นถึง

44% ในช่วงเวลาเพียง 5 ปี เมื่อเทียบกับปี 2550 ที่มีจำนวนแรงงานต่างด้าวในไทยมีเพียง 8.06 แสนคน แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นของแรงงานต่างด้าวต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรมไทย

การแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานนั้นจึงไม่ใช่เรื่องง่าย ต้องมีการวางแผนทั้งระยะสั้น และระยะยาวให้สอดคล้องกันไป ไม่ว่าจะเป็นการจัดการ และดูแลแรงงานต่างด้าวที่เข้ามาให้เหมาะสมและเพียงพอการสนับสนุนการลงทุนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของธุรกิจไทยให้พึ่งพาแรงงานน้อยลง หรือแม้กระทั่งการปฏิรูประบบอุดมศึกษาของไทยให้มีความเชื่อมโยงกับตลาดแรงงานมากขึ้น ทั้งหมดล้วนเป็นแนวทางมาตรการที่ต้องเดินหน้าควบคู่ไปด้วยทั้งสิ้น เพื่อที่จะไม่ให้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการลงทุน และแนวโน้มเศรษฐกิจของไทยในอนาคตได้

อย่างไรก็ตามขณะนี้สถานการณ์การเมืองเริ่มนิ่ง ภาวะเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น การที่แรงงานอพยพกลับประเทศ จึงส่งผลให้ขาดแคลนแรงงานในภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างที่กำลังจะเริ่มฟื้นตัวกลับมา ดังนั้นทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องจึงควรหันมาร่วมกันแก้ไขปัญหานี้กันอย่างจริงจัง และยั่งยืน เพื่อหาทางออก ก่อนที่ปัญหาจะลุกลาม หยั่งรากลึกจนยากจะเยียวยาแก้ไข...





เจาะผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2556

เปิดความต้องการซื้อกรรมบ้าน คอนโด 30

หลังจากสถานการณ์บ้านเมืองกลับสู่ภาวะสงบไม่มีความวุ่นวายทางการเมืองเกิดขึ้นเหมือนตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 เป็นต้นมา จนทำให้ภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มส่งสัญญาณในด้านบวกเพิ่มมากขึ้น และคาดการณ์กันว่าในช่วงครึ่งปีหลังตลาดอสังหาฯ จะกลับมาคึกคักอีกครั้ง

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงปลายปี 2556 ต้องประสบกับภาวะการชะลอตัวจากความวุ่นวายทางการเมือง โดยรายงานสถานการณ์ตลาดจากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งข้อมูลที่น่าเสนอมามากจากการสำรวจภาคสนามเมื่อสิ้นปี 2556 โดยเป็นข้อมูลของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย และนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย มีรายละเอียดที่น่าสนใจ ดังนี้

โครงการบ้านจัดสรร ที่อยู่ในระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีประมาณ 911 โครงการ โดยมีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมกันประมาณ 186,200 หน่วย แต่ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 72,200 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 298,000 ล้านบาท โดยเป็น

โครงการที่เปิดขายก่อนปี 2549 จำนวน 28 โครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรร 526 โครงการ จากทั้งหมด 911 โครงการ เป็นโครงการซึ่งมีจำนวนหน่วยในผังไม่เกิน 200 หน่วย ส่วนโครงการขนาดใหญ่ที่มีจำนวนหน่วยในผังเกิน 250 หน่วยมี 288 โครงการ จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 47 เป็นทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 41 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 9 เป็นบ้านแฝดที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่า หากแยกตามระดับราคาของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 25 อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ร้อยละ 19 อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท ร้อยละ 34 อยู่ในช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาท และร้อยละ 22 อยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท

และจากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดประมาณ 186,200 หน่วยดังกล่าว หากแยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 114,000 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 37,700 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 34,500 หน่วย จากหน่วยในผังของโครงการทั้งหมด 911 โครงการอยู่ในกรุงเทพฯ มากที่สุด 436 โครงการ รวมประมาณ 77,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 23,700 หน่วย อยู่ในนนทบุรี 143 โครงการ

รวมประมาณ 32,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 14,100 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 122 โครงการ รวมประมาณ 28,100 หน่วย เหลือขายประมาณ 12,400 หน่วย อยู่ในสมุทรปราการ 120 โครงการ รวมประมาณ 29,900 หน่วย เหลือขายประมาณ 12,500 หน่วย อยู่ในสมุทรสาคร 58 โครงการ รวมประมาณ 13,000 หน่วย เหลือขายประมาณ 7,200 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 32 โครงการ รวมประมาณ 5,000 หน่วย เหลือขายประมาณ 2,300 หน่วย

ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ เขตคลองสามวา อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอลำลูกกา และอำเภอบางบัวทอง ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอลำลูกกา อำเภอบางพลี อำเภอบางบัวทอง และอำเภอคลองหลวง โดยเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยบ้านเดี่ยวเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอลำลูกกา อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอบางพลี ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยทาวน์เฮาส์ เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอลำลูกกา อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอบางบัวทอง

ทั้งนี้จากโครงการบ้านจัดสรร 911



โครงการดังกล่าว ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่ามีประมาณ 111 โครงการซึ่งขายได้หมดแล้วในช่วงระหว่างเดือนมกราคมถึง 15 พฤษภาคม 2557 ทำให้หน่วยในผังโครงการลดลงไปประมาณ 12,100 หน่วยและหน่วยเหลือขายลดลงประมาณ 750 หน่วย แต่ขณะเดียวกัน ในช่วงเวลาดังกล่าวก็มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่อีกประมาณ 92 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยใหม่รวมกันประมาณ 13,900 หน่วย โดยพื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุดในช่วง 4 เดือนครึ่งของต้นปีนี้ ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่อำเภอบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย และพื้นที่อำเภอลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ

ด้านตลาดโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ในระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีประมาณ 405 โครงการ โดยมีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมกันประมาณ 191,900 หน่วย แต่ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 49,400 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 145,122 ล้านบาท โดยเป็นโครงการที่เปิดขายก่อนปี 2549 เพียง 4 โครงการ

ทั้งนี้จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด มี 241 โครงการซึ่งเป็นโครงการที่มีขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้น และมี 239 โครงการซึ่งจำนวนหน่วยในผังไม่เกิน 400 หน่วย โดยร้อยละ 57 ของหน่วยห้องชุดทั้งหมดมีขนาดห้องไม่เกิน 30 ตารางเมตร จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด

พบว่าร้อยละ 17 เป็นห้องแบบสตูดิโอ อีกร้อยละ 67 เป็นแบบหนึ่งห้องนอน และร้อยละ 14 เป็นแบบสองห้องนอนที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป

หากแยกตามระดับราคาของหน่วยในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 48 เป็นหน่วยห้องชุดในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท อีกร้อยละ 22 อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท และร้อยละ 17 ในช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาท ที่เหลืออยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด และหากแยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 60,900 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 82,200 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 48,800 หน่วย

โดยจากหน่วยในผังของโครงการทั้งหมด 405 โครงการ อยู่ในกรุงเทพฯ มากที่สุด 317 โครงการ รวมประมาณ 139,750 หน่วย เหลือขายประมาณ 31,000 หน่วย อยู่ในนนทบุรี 42 โครงการ รวมประมาณ 27,850 หน่วย เหลือขายประมาณ 8,100 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 13 โครงการ รวมประมาณ 12,200 หน่วย เหลือขายประมาณ 6,600 หน่วย อยู่ในสมุทรปราการ 27 โครงการ รวมประมาณ 10,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 3,100 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 6 โครงการ รวมประมาณ 1,500 หน่วย เหลือขายประมาณ 550 หน่วย เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตห้วยขวาง เขตบางซื่อ เขต

บางนา และอำเภอธัญบุรี

ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอธัญบุรี เขตบางซื่อ เขตห้วยขวาง และเขตบางนา จากโครงการอาคารชุด 405 โครงการดังกล่าว คาดว่ามีประมาณ 48 โครงการซึ่งขายได้หมดแล้วในช่วงระหว่างเดือนมกราคมถึง 15 พฤษภาคม 2557 ทำให้หน่วยในผังโครงการลดลงไปประมาณ 18,000 หน่วย และหน่วยเหลือขายลดลงประมาณ 300 หน่วย

แต่ขณะเดียวกัน ในช่วงเวลาดังกล่าว ก็มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่อีกประมาณ 55 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยใหม่รวมกันประมาณ 23,600 หน่วย โดยพื้นที่ซึ่งมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มากที่สุดในช่วง 4 เดือนครึ่งของต้นปีนี้ ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี พื้นที่ฝั่งธนบุรี พื้นที่เขตห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดปทุมธานี

เปิดความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ปี 57 งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30

สำหรับความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปลายปี 2556 ที่ผ่านมา โดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลการลงทะเบียนผู้เข้าชมงาน “มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30” ในเชิงลึก เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวิเคราะห์ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้เข้าชมงานได้อย่างมีประสิทธิภาพของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยภาพรวมมีประเด็นที่ควรพิจารณา ดังนี้

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 30 ที่ได้จากการสุ่มตัวอย่าง จำนวน 10,220 คน พบว่า ร้อยละ 63 ไม่เคยเข้าชมงานฯ มาก่อน ในขณะที่ ร้อยละ 37 เคยเข้าชมงานฯ และผู้ลงทะเบียนงาน 1 คน จะมีผู้ติดตามเข้าชมงานฯ โดยเฉลี่ย 1.80 คน โดยร้อยละ 54 เป็นเพศหญิง และร้อยละ 46 เป็นเพศชาย โดยเป็นคนโสดถึงร้อยละ 68 และร้อยละ 34 มีอายุระหว่าง 21-30 ปี โดยส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 61 รองลงมาคือ เป็นเจ้าของกิจการ ร้อยละ 11 และรับราชการมาเป็นอันดับ 3 คือ ร้อยละ 9 ส่วนรายได้ของครอบครัวต่อเดือน พบว่า ร้อยละ 24 มีรายได้ 70,001-

100,000 บาท รองลงมาคือ ร้อยละ 23 มีรายได้ 30,001-50,000 บาท

บ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ผู้เข้าชมงานฯ ส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ถึงร้อยละ 71 รองลงมาได้แก่ นนทบุรี ร้อยละ 7 สมุทรปราการ ร้อยละ 5 และปทุมธานี ร้อยละ 4 โดยลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นบ้านเดี่ยว ถึงร้อยละ 40 รองลงมาคือ อพาร์ทเมนต์ / หอพัก / แพลต ร้อยละ 17 ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 16 คอนโดมิเนียม ร้อยละ 15 อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 10 และบ้านแฝด ร้อยละ 2 ด้านสถานะการอยู่อาศัย พบว่า ร้อยละ 33 มีสถานะเป็นเป็นเจ้าของไม่มีภาระผ่อน รองลงมาคือ เป็นผู้อยู่อาศัย ร้อยละ 29.3 เข้า ร้อยละ 20.0 เป็นเจ้าของมีภาระผ่อน ร้อยละ 15 และอยู่บ้านสวัสดิการ ร้อยละ 3 ส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่า ร้อยละ 24 มีจำนวน 4 คน รองลงมาคือ ร้อยละ 24 มีจำนวน 2 คน โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 41 จะอยู่อาศัยมาแล้วมากกว่า 10 ขึ้นไป

บ้านที่ต้องการซื้อในอนาคต

ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ พบว่า ร้อยละ 89 ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสร้างใหม่มีเพียงร้อยละ 11 เท่านั้น ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง และเมื่อจำแนกประเภทบ้านที่ต้องการซื้อ พบว่า ร้อยละ 46 ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว รองลงมาคือ ร้อยละ 33 ต้องการคอนโดมิเนียม และร้อยละ 15 ต้องการทาวน์เฮาส์ งบประมาณในการซื้อบ้าน พบว่า ร้อยละ 42 ต้องการซื้อบ้านในระดับราคา 1.1- 2 ล้านบาท รองลงมาคือ ร้อยละ 24 ต้องการซื้อในระดับราคา 2.1-3 ล้านบาท และร้อยละ 14 ต้องการซื้อในระดับราคา 3.1-4 ล้านบาท

ส่วนแหล่งเงินทุนที่นำมาซื้อบ้าน พบว่า ร้อยละ 82 กู้เงินจากสถาบันการเงิน ขณะที่ ร้อยละ 18 ใช้เงินออมส่วนตัว โดยผู้ที่กู้เงินจากสถาบันการเงิน ส่วนใหญ่ร้อยละ 46 มีความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือน 10,001-20,000 บาท รองลงมาคือ ร้อยละ 25 ผ่อนชำระไม่เกิน 10,000 บาท และร้อยละ 13 ผ่อนชำระ 20,001-30,000 บาท นอกจากนี้ยังพบว่า ร้อยละ 23 คิดจะซื้อที่อยู่อาศัยภายใน 1-2 ปี และร้อยละ

12 ตั้งใจที่จะมาซื้อภายในงาน โดยร้อยละ 34 ต้องการมีผู้อาศัยจำนวน 2 คน

สำหรับทำเลที่ผู้เข้าชมงานฯ มีความต้องการซื้อมากที่สุด คือ ทำเลในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเขตที่มีผู้ต้องการซื้อใน 5 อันดับแรกคือ เขตบางนา จตุจักร ลาดพร้าว ห้วยขวาง และบางกะปิ โดยร้อยละ 54 ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใกล้รถไฟฟ้า รองลงมาคือ ร้อยละ 27 ต้องการซื้อใกล้ที่ทำงาน และร้อยละ 11 ต้องการใกล้ห้างสรรพสินค้า

อย่างไรก็ตาม สาเหตุที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ พบว่า ร้อยละ 40 ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รองลงมาคือ ร้อยละ 17 ต้องการแยกครอบครัว / แต่งงาน และร้อยละ 14 ต้องการความสะดวกในการเดินทาง



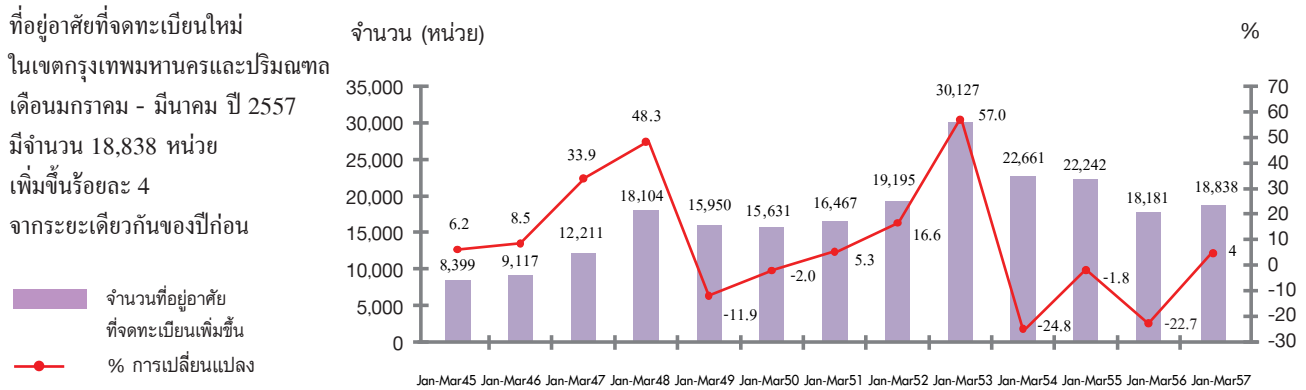
ที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อในอนาคตของ ผู้ลงทะเบียนเข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30

บ้านที่ต้องการซื้อในอนาคต	ครั้งที่ 29	ครั้งที่ 30
	ร้อยละ	ร้อยละ
ลักษณะ:บ้านที่ต้องการ		
บ้านเดี่ยว	39	46
คอนโดมิเนียม	36	32
ทาวน์เฮาส์	17	15
อาคารพาณิชย์	5	4
บ้านแฝด	2	2
อพาร์ทเมนต์ / หอพัก / แพลต	1	1
รวม	100	100

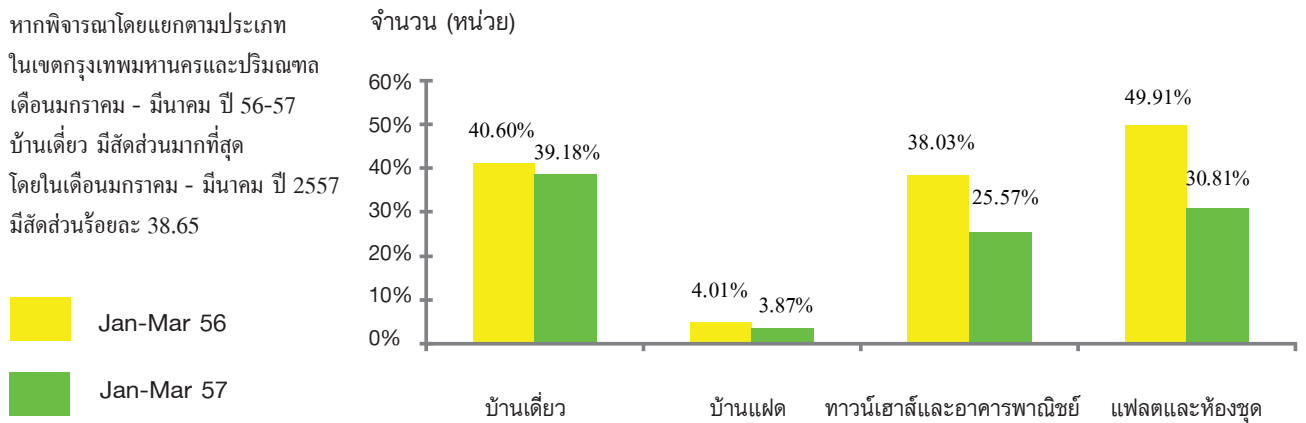
บ้านที่ต้องการซื้อในอนาคต	ครั้งที่ 29	ครั้งที่ 30
	ร้อยละ	ร้อยละ
งบประมาณ		
ไม่เกิน 1 ล้านบาท	7	7
1.1-2 ล้านบาท	40	42
2.1-3 ล้านบาท	26	24
3.1-4 ล้านบาท	14	14
4.1-6 ล้านบาท	9	9
6.1-10 ล้านบาท	2	2
10.1-15 ล้านบาท	1	1
เกิน 15 ล้านบาท	1	1
รวม	100	100

บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557

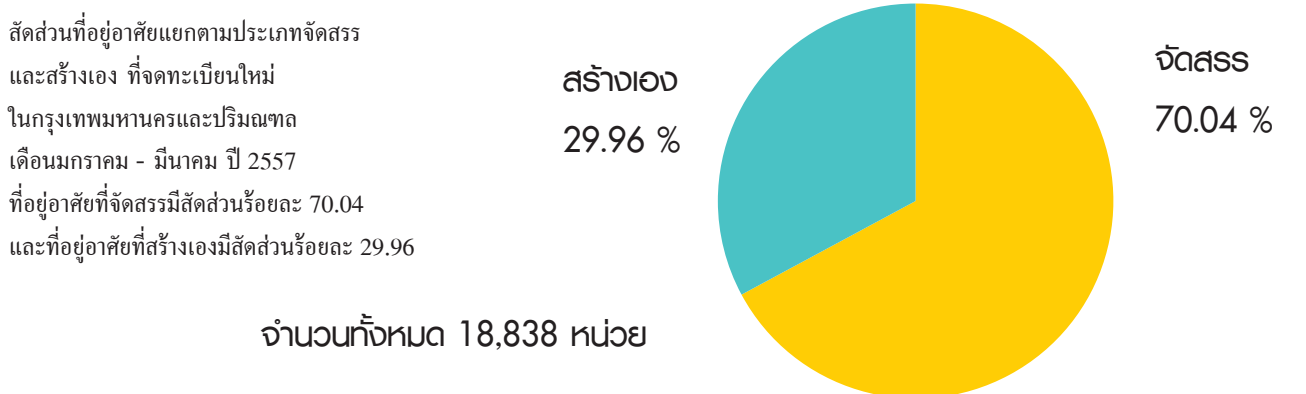
แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557



แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2556 - 2557



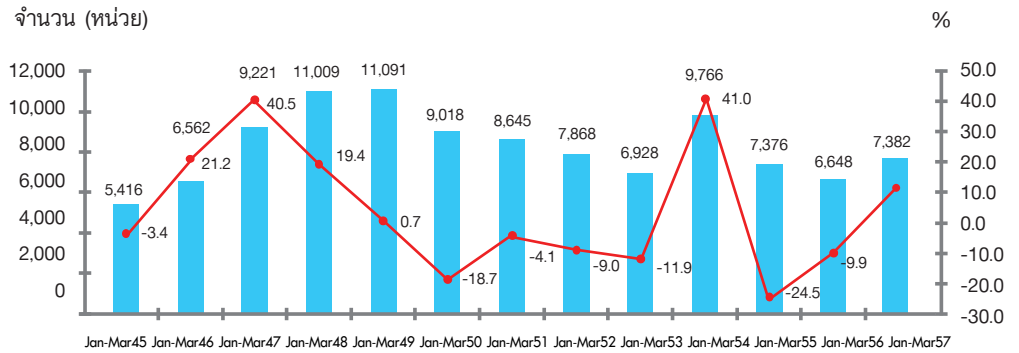
แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557



**แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2545 - 2557**

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557
ลดลงร้อยละ 10.6
มีจำนวน 7,382 หน่วย

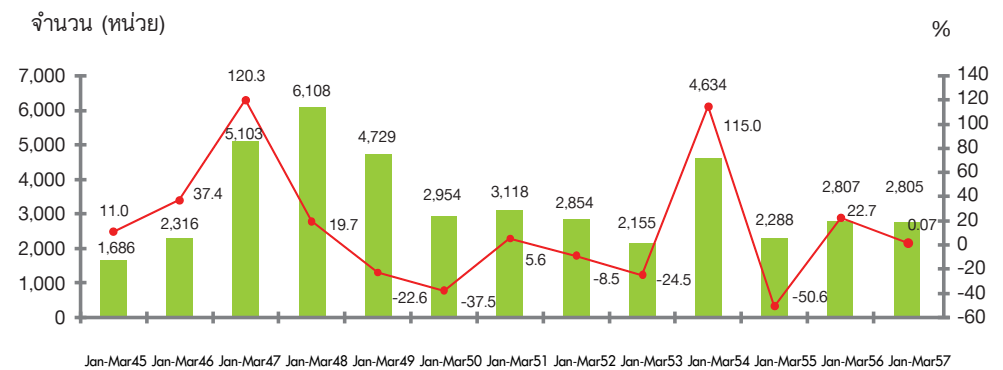
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2545 - 2557**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557
ลดลงร้อยละ 0.07
มีจำนวน 2,805 หน่วย

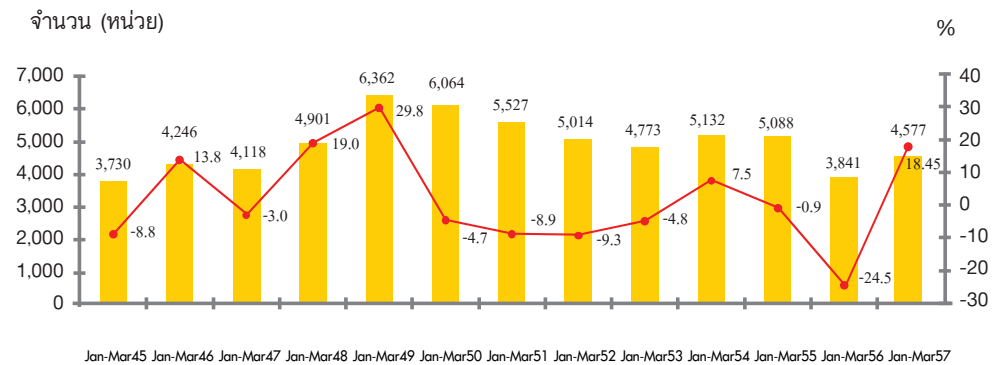
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2545- 2557**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่ใน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557
เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.45
มีจำนวน 4,577 หน่วย

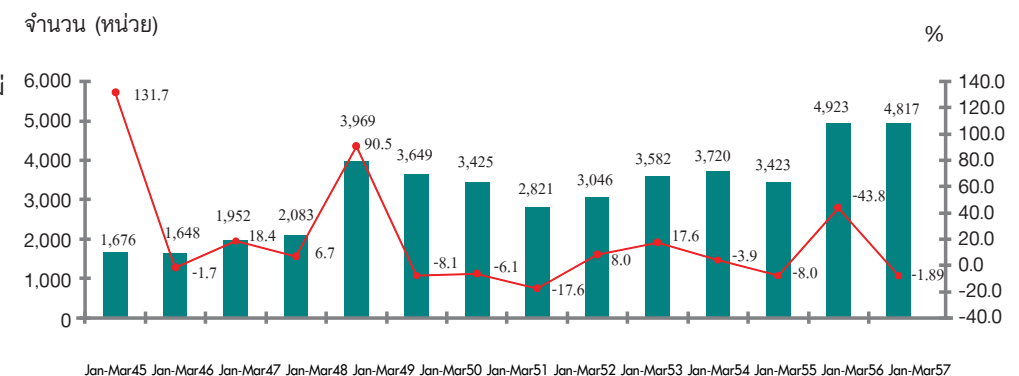
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



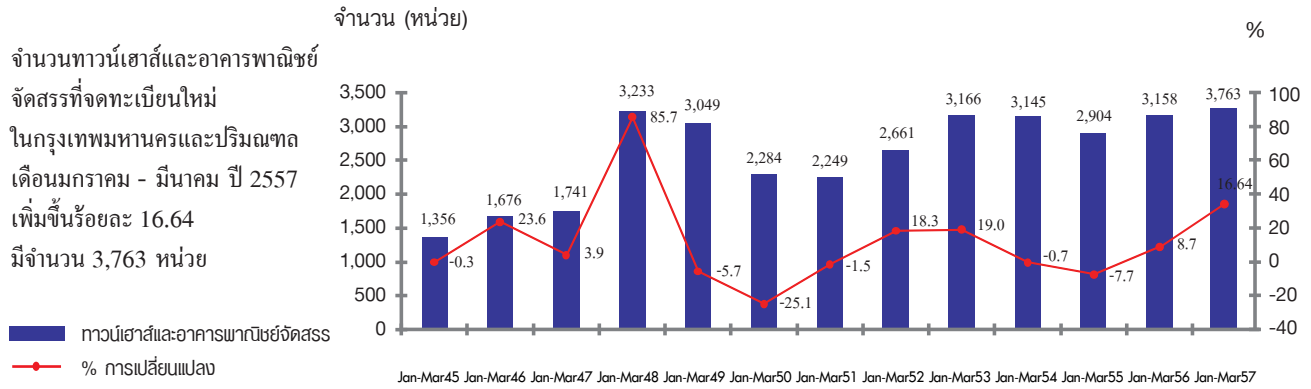
**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2545 - 2557**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557
ลดลงร้อยละ 1.89
มีจำนวน 4,817 หน่วย

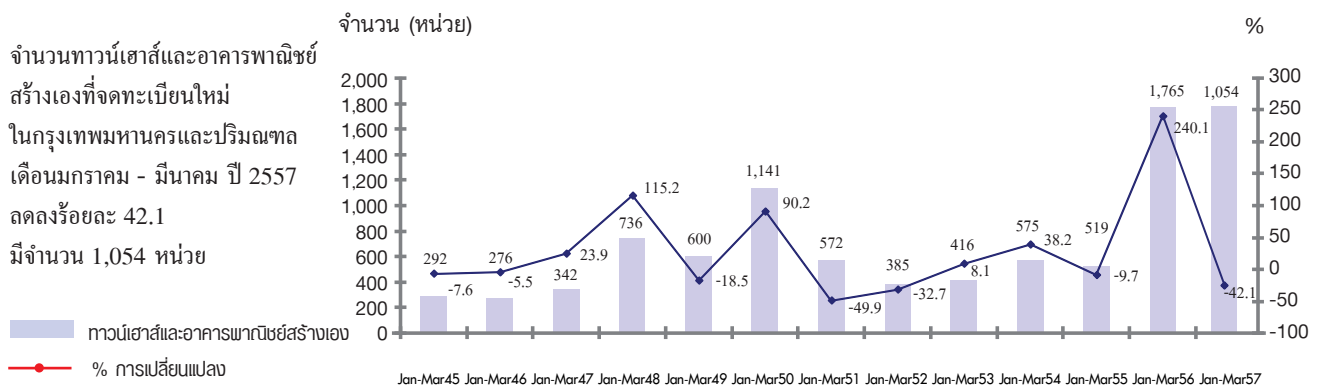
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



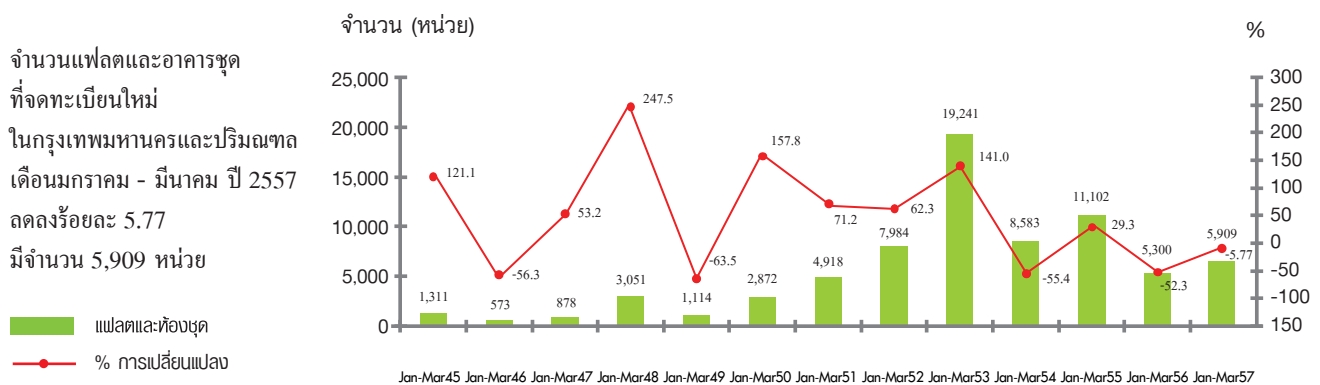
**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2545 - 2557**



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2545 - 2557**



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2545 - 2557**



โดยสรุปเดือนมกราคม - มีนาคม ปี พ.ศ. 2557 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4 มีจำนวน 18,838 หน่วย โดยที่บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 39.18 มีจำนวน 7,382 หน่วย ลดลงร้อยละ 10.6 รองลงมา คือ แฟลต และห้องชุด มีจำนวน 5,909 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 31.36 ทาวน์เฮาส์ และ อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 4,817 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 25.57 และบ้านแฝด มีจำนวน 730 หน่วย มีสัดส่วน ร้อยละ 3.87

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องใช้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2552 - 2557

รายการ	หน่วย	2552					2553					2554					2555					2556					2557					
		Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	
ประชากร	MilPersons	63.42	63.46	63.49	63.53	63.53	63.58	63.62	63.66	63.88	63.88	63.91	63.95	63.99	64.03	64.03	64.03	64.03	64.22	64.49	64.49	64.49	64.84	64.55	64.83	64.87	64.89	64.78	64.87	64.87	64.89	64.89
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ/รายได้ต่อหัว	Bart	34.681	34.606	35.382	37.772	142.330	40.266	38.847	39.115	40.553	158.631	42.950	41.485	42.008	38.317	164.602	43.621	43.621	43.584	45.759	174.259	43.966	43.966	43.966	43.268	45.579	43.891	43.891	43.891	43.891	43.891	43.891
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)	Blbart	2.200	2.196	2.246	2.399	9.042	2.580	2.471	2.490	2.883	10.105	2.745	2.653	2.688	2.453	10.539	2.797	2.804	2.798	2.951	11.351	2.997	2.997	2.997	2.953	3.018	2.621	2.621	2.621	2.621	2.621	
อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2531)	%	-7.0	-5.2	-2.8	5.9	-2.3	12.0	9.2	6.6	3.8	7.8	3.2	2.7	3.7	-9.0	0.1	0.3	4.2	3.0	18.9	6.6	5.3	2.8	2.7	0.6	2.9	0.6	2.9	0.6	2.9	0.6	
การบริโภค (ณ ราคาปี 2531)	%	-1.4	-0.9	0.4	2.4	0.1	5.0	6.7	4.8	3.8	5.1	3.0	2.5	2.8	-3.1	1.3	2.0	2.5	6.5	2.6	3.4	3.1	3.0	0.5	-4.5	1.0	-2.1	1.0	-2.1	1.0		
ภาคเอกชน	%	-2.6	-2.3	-1.3	1.6	-1.1	3.9	6.4	5.0	3.9	4.8	3.3	2.7	2.4	-3.0	1.3	2.7	5.3	6.0	12.2	6.6	4.2	2.4	-1.2	-4.8	0.2	-3	0.2	-3	0.2		
ภาครัฐบาล	%	6.1	7.9	8.6	6.9	7.5	11.0	8.4	3.7	3.2	6.4	1.8	1.0	4.9	-3.1	1.4	1.6	5.6	9.0	12.1	6.2	2.2	5.8	7.4	1.7	4.9	2.9	4.9	2.9			
การขายน (ณ ราคาปี 2531)	%	-16.9	-9.6	-5.6	-4.7	-9.2	12.1	11.3	7.9	6.4	9.4	9.3	4.1	3.3	-3.6	3.3	5.2	10.2	15.5	23.5	13.5	6.0	4.5	-6.5	-11.3	-1.9	-9.8	-1.9	-9.8			
ภาคเอกชน	%	-19.1	-15.3	-11.3	-6.2	-13.1	13.8	17.8	14.6	9.2	13.8	12.6	8.6	9.1	-1.3	7.2	9.2	10.5	16.2	21.7	14.4	3.1	1.9	-3.3	-13.1	-2.8	-7.3	-2.8	-7.3			
ภาครัฐบาล	%	-9.3	8.8	8.4	0.6	2.7	6.9	4.9	-5.4	-3.1	-2.2	-1.4	-9.9	-10.9	-12.1	-8.7	-9.6	-2.7	13.2	31.1	8.0	18.8	14.8	-16.2	-4.7	1.3	-19.3	1.3	-19.3			
สินค้าออก	MILUSS	33,298	33,932	40,689	42,803	150,742	43,986	48,106	49,718	51,846	193,656	56,002	57,343	63,296	49,162	225,366	53,803	56,686	59,279	56,415	226,156	56,181	55,563	57,964	55,084	223,397	55,573	55,573	55,573	55,573		
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง USS)	%	-20.1	-26.2	-17.6	12.0	-14.0	32.1	41.7	22.2	21.1	28.5	27.4	19.2	27.3	-5.2	16.4	-4	-0.4	-0.1	18.2	3.2	4.5	-1.9	-1.8	-1.0	-0.2	-0.8	-0.2	-0.8			
สินค้าเข้า	MILUSS	25,587	30,038	35,521	40,209	131,355	37,716	39,107	41,700	42,921	161,444	48,039	50,047	55,620	48,169	201,864	52,630	55,203	54,274	55,650	217,819	56,402	56,060	52,931	52,036	54,369	49,054	49,054	49,054			
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง USS)	%	-37.6	-33.1	-28.4	1.5	-25.0	64.1	44.7	30.6	18.5	36.7	27.4	28.0	33.4	12.2	24.7	9.6	10.3	-7.2	14.9	7.8	7.1	0.2	-2.9	-7.6	-0.4	-14.8	-0.4	-14.8			
ดุลการค้า	MILUSS	7,711	3,914	5,168	2,594	19,387	6,270	8,999	8,018	8,925	32,212	7,963	7,296	7,676	993	23,502	1,173	1,483	1,668	765	8,337	-221	-497	-271	3,849	6,355	6,519	6,519	6,519			
ดุลบัญชีเดินสะพัด	MILUSS	9,909	3,197	4,163	4,597	21,866	5,300	1,342	1,693	5,326	13,661	5,909	1,396	3,146	1,843	11,869	551	-2,453	1,547	923	2,728	1,267	-5,076	-888	5,197	-2,790	2,898	2,898				
ดุลการชำระเงิน	MILUSS	7,428	1,274	7,657	7,768	24,127	8,222	4,926	9,271	8,905	31,324	7,324	-1	-1,689	-4,421	1,214	2,688	-3,263	2,171	707	5,265	2,602	-2,441	-1,950	-3,260	-5,049	-462	-462				
เงินสำรองทางการ (พันล้าน USS)	BLUSS	116.2	120.8	131.8	138.4	138.4	144.1	146.8	163.2	172.1	172.1	181.6	184.9	180.1	175.1	175.1	179.2	174.7	183.6	181.6	181.6	177.8	170.8	172.3	167.23	172.03	167.45	167.45				
อัตราเงินเฟ้อ	%	-0.3	-2.8	-2.2	1.9	-0.9	3.8	3.3	3.3	2.8	3.3	3.0	4.1	4.1	4.1	3.9	3.8	2.5	2.9	3.2	3.0	3.1	2.3	1.7	1.7	2.2	2	2				
อัตราแลกเปลี่ยน																																
อัตราแลกเปลี่ยนเงินเยน (บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ)	Bart/US\$	35.29	34.68	33.92	33.26	34.29	32.85	32.33	31.59	29.99	31.69	30.56	30.27	30.12	31.02	30.49	30.99	31.32	30.69	30.61	30.61	29.80	29.91	31.47	32.86	30.73	32.67	32.67				
อัตราแลกเปลี่ยนเยนเยน (100 เยนบาท)	YEN/BART	37.79	35.70	36.28	37.09	36.72	36.23	35.10	36.81	36.32	36.12	37.13	37.11	36.75	40.10	38.27	39.15	39.05	38.58	37.81	38.97	32.33	30.31	31.83	31.61	31.52	31.78	31.78				
อัตราดอกเบี้ย																																
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเงินฝากออมทรัพย์ (MOR)	%	6.50-7.17	6.17-6.83	6.13-6.75	6.13-6.75	6.23-6.88	6.13-6.75	6.13-6.75	6.25-6.88	6.29-6.88	6.20-6.82	6.71-7.08	7.04-7.42	7.42-7.79	7.50-7.88	7.17-7.54	7.38-7.79	7.38-7.75	7.13-7.75	7.38-7.75	7.31-7.66	7.38-7.75	7.38-7.75	7.07-7.38	7.25-7.75	7.38-7.75	7.25-7.75	7.38-7.75	7.25-7.75			
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เงินกู้ (MLR)	%	6.25-6.67	5.90-6.33	5.85-6.25	5.85-6.25	5.96-6.38	5.85-6.25	5.85-6.25	6.00-6.38	6.04-6.42	5.94-6.33	6.45-6.83	6.79-7.17	7.16-7.54	7.25-7.63	6.91-7.29	6.63-7.25	5.50-5.75	6.63-7.25	7.75-8.45	7.78-8.45	7.91-8.45	8.00-8.45	8.00-8.45	8.00-8.45	8.00-8.45	8.00-8.45	8.00-8.45	8.00-8.45			
*อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเงินฝากออมทรัพย์ (1 ปี)	%	1.89	1.27	1.25	1.25	1.42	1.25	1.25	1.57	1.83	1.48	2.29	2.79	3.33	3.41	2.95	3.06	3.00	3.00	2.75	2.75	2.75	2.50	2.5	2.25	2.50	2	2				
เงินฝากออมทรัพย์เงินฝากออมทรัพย์ I	BLBart	9,498.8	9,400.9	9,356.3	9,735.2	9,735.2	9,866.2	9,833.3	10,091.6	10,584.9	10,584.9	10,893.1	10,993.3	11,062.3	11,610.3	11,610.3	11,610.3	12,329.10	12,926.60	14,284	14,649.70	14,961.60	15,226.80	15,423.10	15,763.90	15,343.25	15,865.20	15,865.20				
อัตราแลกเปลี่ยนเงินเยนเงินเยน I	BLBART	6.9	9.2	7.3	5.8	5.8	5.2	6.2	7.8	8.7	8.7	9.1	10.1	10.1	9.8	9.7	9.7	13.2	17.6	11.0	11.0	9.7	10.5	8	7.00	8.95	-6.8	-6.8				
เงินสำรองทางการเงินสำรองเงินฝาก I	BLBART	8,460.7	8,473.6	8,510.4	8,832.7	8,832.7	8,967.8	9,197	9,432.7	9,947.0	9,947.0	10,208.5	10,679.1	11,079.9	11,557.6	11,557.6	11,557.6	11,906.50	12,394.10	12,817	13,235.0	13,567.60	13,985	14,253	14,688.00	14,123.25	14,766.70	14,766.70				
อัตราแลกเปลี่ยนเงินเยนเงินเยน	%	6.4	2.9	0.4	3.0	3.0	6.0	8.5	10.7	12.6	12.6	14.9	16.1	17.5	16.2	16.2	15.5	16.1	15.7	14.2	14.2	13.9	12.8	11.2	9.90	11.95	-8.8	-8.8				
อัตราแลกเปลี่ยนเงินเยนเงินเยน	%	89.09	90.14	90.96	90.73	90.73	89.78	92.12	93.47	93.97	93.97	94.63	97.13	99.98	99.55	99.55	96.57	95.68	89.72	90.34	90.34	90.34	91.84	93.41	93.18	92.27	92.54	92.54				

1/สถาบันรับฝากเงิน หมายถึง สถาบันรับฝากเงินทุกประเภท ยกเว้น ธนาคารแห่งประเทศไทย แหล่งที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, สภาพัฒนา



คุณพรนริศ เชนไชยสิทธิ์ นายทสภสมาคมฯ ร่วมเป็นวิทยากรในงานสัมมนา เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ปี 2557” จัดโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่อังคารที่ 22 เมษายน 2557 เวลา 13.00 – 17.00 น. ณ ห้องดอยสุเทพ โรงแรมแคนารี ฮิลล์ จังหวัดเชียงใหม่ (มีผู้แทนสมาคมฯ นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม อุปนายกสมาคมฯ คุณนิธิ นาคะเทศ กรรมการบริหาร) ★★★



คุณพรนริศ เชนไชยสิทธิ์ นายทสภสมาคมฯ ร่วมเป็นวิทยากร ในงานสัมมนา เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ปี 2557” จัดโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่อังคารที่ 29 เมษายน 2557 เวลา 13.00 – 17.00 น. ณ โรงแรมรอยัล ภูเก็ต ซิตี้ จังหวัดภูเก็ต (มีผู้แทน สมาคมฯ นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม อุปนายก คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์ กรรมการบริหาร คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์ กรรมการบริหาร คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์ กรรมการบริหาร คุณอดิเรก แสงใสแก้ว กรรมการบริหาร) ★★★



คุณกฤษ ธีรณุกฤษ อดีตกรรมการบริหาร สมาคมฯ คุณชานนรงค์ บุริสตระกูล กรรมการบริหาร คุณสุรเชษฐ์ วนพงศ์ทิพากร กรรมการบริหาร ร่วมเป็นวิทยากรในงานสัมมนา เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2557” จัดโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 15 พฤษภาคม 2557 เวลา 13.00 – 17.00 น. ณ ห้องสุรนารี บี โรงแรมดุสิต ปริ๊นเซส โคราช จังหวัด นครราชสีมา



คุณเลิศมงคล วราเวณูชัย เลขาธิการสมาคมฯ คุณโชคชัย บรรลุลูกธรรม อุปนายก คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์ กรรมการบริหาร คุณวีระกิตติ เอกจักรวิจิตร กรรมการบริหาร คุณอดิเรก แสงใสแก้ว กรรมการบริหาร คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม กรรมการบริหาร เข้าร่วมเป็นเกียรติในพิธีเปิดงาน “The Crystal PTT Grand Opening” เมื่อวันที่ศุกร์ที่ 23 พฤษภาคม 2557 ณ โครงการเดอะคริสตัล พิกี้ที ถนนรัชฎาภิบาล

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์

อุปนายกสมาคม

- คุณเลิศมงคล วราเวณูชัย เลขาธิการ
- คุณบุญเลิศ เกียรติศิริธारा เทร่ญญิก
- คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
- นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
- คุณณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
- คุณโชคชัย บรรลูลูกธรรม ฝ่ายประสานงาน
- คุณธีรวัฒน์ ทิพัฒน์ดิฐกุล
- ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
- คุณสุกิจ ตรีวัฒนพงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร

- คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
- คุณชาย ศรีวิกรม์
- คุณจรัญ เกษร
- รศ.ดร. สนธยา วณิชวัฒน์นะ
- คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม
- คุณวีระกิตติ เอกจักรวิจิตร
- คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์
- คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
- คุณชานนรงค์ บุริสตระกูล
- คุณกฤษ ธีรณุกฤษ
- คุณธันยพร เตชวาทัน
- คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
- คุณณพงศ์ ปรีพันธ์พจนพิสุทธิ์
- คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
- คุณนิธิ นาคะเทศ
- คุณอรรรถพล ว่องกุลถลกกิจ
- คุณธนศักดิ์ ฝั่งเดช
- คุณธนวัฒน์ พูลศิลป์
- คุณมีศักดิ์ ชูณห์รักษ์โชติ



บรรณาธิการ

- รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์นะ
- คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
- นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม
- ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่
- คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรื่องโรจน์
- ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
- 60 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ โซน D ชั้น 2 ห้อง 201
- แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
- โทร. 02-229-3188-90 โทรสาร 02-229-3194
- www.thairealestate.org / www.teps.in.th /
- www.realestate-club.org
- e-mail : trea@thairealestate.org