

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวกฎหมายอสังหาริมทรัพย์

กฎ LTV กรมที่ดิน ฟัน 4.6 หมื่นล. ใน 5 เดือน (22 April 2019)

กฎ LTV เร่งการโอนอสังหาฯ 5 เดือน กรมที่ดิน ฟัน 4.6 หมื่นล.

กรมที่ดินรับโอนอสังหาฯ กฎ LTV ของรพท. ผู้ประกอบการ-คนซื้อ เร่งทำธุรกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ยอด 5 เดือนแรก ปีงบ'62 พุ่ง 5.5 ล้านราย ส่งผลการจัดเก็บรายได้ กว่า 46,701 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่า 3,677 ล้านบาท คาดทั้งปีจัดเก็บ ทะลุ 1.08 แสนล้าน

นายประยูร รัตนเสนีย์ อธิบดีกรมที่ดิน เปิดเผยถึงการให้บริการประชาชน และปริมาณการจัดเก็บรายได้ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ปีงบประมาณ 2562 (ต.ค. 61-ก.ย. 62) ว่าในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 61 -28 ก.พ. 62 มีประชาชนมาติดต่อใช้บริการต่างๆ ณ สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ 5,549,634 ราย เปรียบเทียบกับปีงบประมาณ 61 ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน มีผู้มาใช้บริการที่ 5,152,731 ราย ซึ่งเพิ่มขึ้น 396,903 ราย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.70 อย่างไรก็ตาม เฉพาะ 5 เดือนแรก ของปีงบฯ 62 ยอดใช้บริการทุกเดือนเกิน 1 ล้านราย

ส่วนการจัดเก็บรายได้ ค่าธรรมเนียมประเภทต่างๆ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากาศแสดมปี จัดเก็บได้ 46,701,034,901 บาท เพิ่มขึ้น 3,677,770,749 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.55 ทั้งนี้ รายได้จัดเก็บเพิ่มขึ้นทุกเดือน โดยเฉพาะในเดือน ธ.ค. 61 มีรายได้รวม 13,072,830,460 บาท เพิ่มขึ้นกว่า 1,152 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.67 แต่ถ้าพิจารณาเดือนที่มีส่วนต่างเพิ่มขึ้นสูงสุด จะเป็นเดือน ต.ค. 61 อยู่ที่ 8,860,845,480 บาท เพิ่มขึ้น 1,116,109,097 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.41 อนึ่ง ตลอดปีงบฯ 61 กรมที่ดินสามารถจัดเก็บได้กว่า 108,400 ล้านบาท

ทั้งนี้ การจัดเก็บรายได้ในช่วงนี้ แบ่งออกเป็นประเภทค่าธรรมเนียมประเภทต่างๆ 17,373.46 ล้านบาท (รายได้นำส่งท้องถิ่น 17,147.7 ล้านบาท) ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 11,765.25 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 15,259.30 ล้านบาท (ภาษีธุรกิจเฉพาะเรียกเก็บกรมสรรพากรที่ 3% จัดเก็บได้ 13,872 ล้านบาท) และค่าอากาศแสดมปี 2,303.03 ล้านบาท

แหล่งข่าวในวงการอสังหาริมทรัพย์ เผยว่า ผลของการจัดเก็บของกรมที่ดิน ช่วง 5 เดือนแรกของปีงบฯ 62 สะท้อนให้เห็นถึงความพยายามของผู้ประกอบการ ในการเร่งดำเนินการโอนที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะห้องชุดให้กับลูกค้า เพื่อรับมือกับมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (รพท.) ที่ได้บังคับใช้แล้ว ตั้งแต่เดือน เม.ย.นี้ เนื่องจากมาตรการดังกล่าว จะมีกำหนดการวางเงินดาวน์ สำหรับที่อยู่อาศัย 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยสัญญาที่ 1-2 วางเงินดาวน์ ร้อยละ 20 และสัญญาที่ 3 ขึ้นไป วางเงินดาวน์ ร้อยละ 30 ซึ่งตัวเลขจัดเก็บที่เพิ่มขึ้นก่อนมาตรการ น่าจะทำให้ภาพรวมของตลาดอสังหาฯ ไตรมาส 4 ของปี 61 และช่วง 3 เดือนแรกของปี 62 ปรับตัวดีขึ้นอย่างผิดปกติ เหตุอันเกิดจากมาตรการ LTV

ตามข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ระบุว่า ผลจาก LTV ทำให้เกิดการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งช่วงไตรมาส 4 ปี 61 มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด นับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 58 ที่มีมาตรการลดหย่อนภาษี และค่าธรรมเนียมการโอน โดยไตรมาส 4 ปี 61 ทั้งประเทศ มียอดโอนที่อยู่อาศัย 92,500 หน่วย มูลค่า

339,000 ล้านบาท สูงสุดในรอบ 4 ปี

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 62 นั้น ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการเมืองในประเทศ ที่ยังไม่มีความชัดเจนในการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ และความอ่อนลงของเศรษฐกิจโลก และเงินบาทที่แข็งขึ้น จะเป็นตัวแปรกระทบต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ในปี 62 แม้แต่สำนักวิจัยอย่าง ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ยังปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทย ในปี 62 ลงมาที่ 3.7% จากเดิมที่ 4.0% โดยมีกรอบคาดการณ์ใหม่ที่ 3.2-3.9%

ทั้งนี้ มีการประเมินว่าตลาดรวมอสังหาริมทรัพย์ ในปีนี้ จะเติบโตลดลง ร้อยละ 5 โดยตลาดโครงการคอนโดมิเนียมจะหดตัวลงอย่างน้อย ร้อยละ 15 ซึ่งต่างกับโครงการแนวราบ ที่จะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากการเติบโตสอดคล้องไปกับความต้องการซื้อ (เรียลติมานด์) ขณะที่ยังช่วยบริหารยอดขายให้กับผู้ประกอบการ แทนที่จะไปพึ่งพาตลาดโครงการคอนโด แนวสูง ที่ต้องใช้เวลาในการก่อสร้างนาน ทำให้ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ หันทำโครงการคอนโด โลว์ไรส์ ที่จะช่วยหมุนรอบการขายและการส่งมอบโครงการได้เร็วกว่าเดิม

ส่วนคาดการณ์ยอดโอนกรรมสิทธิ์ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปีนี้ ไตรมาส 1 ปี 62 จะอยู่ที่ 79,993 หน่วย มูลค่า 204,000 ล้านบาท ไตรมาส 2 หลังมีมาตรการ LTV คาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ 71,226 หน่วย มูลค่า 170,000 ล้านบาท ไตรมาส 3 จำนวน 75,133 หน่วย มูลค่า 178,000 ล้านบาท และไตรมาส 4 คาดจะอยู่ที่ 80,619 หน่วย มูลค่า 193,000 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม คาดว่ารวมทั้งปี จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณ 307,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 747,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 61 ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 363,000 หน่วย มูลค่า 839,000 ล้านบาท

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน 360 องศา

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์: 0 2202 1768 โทรสาร: 0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์ กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชนเดโสภา โทร 02-202-1768)