

ธุรกิจ
หลากหลายสไตล์
By มานพ พงศ์กิต



อสังหาฯกำลังปรับตัว

ปีนี้รัฐบาล คสช.ของท่าน พล.อ.ประยุทธ์ เข้มแข็งพอ ดู มีเป้าชัดเจน หลายเรื่องได้มอบหมายให้ทหารเอกมือขวาและซ้ายลงมากำกับ โดยเฉพาะด้านความสงบและด้านเศรษฐกิจ

แม้ว่าจะสัญญาไว้ 1 ปี จะต้องคืนอำนาจสู่ประชาชนให้ได้ ก็ดูเหมือน 1 ปี จะสั้นไปกว่าจะมีผลงานที่โดดเด่นตามคำสัญญากับประชาชน “ด้านปากท้องประชาชน” ดูจะเป็นเรื่องที่ถูกคั่นรัฐบาลยุคนี้พอ ดู เพราะปีกว่าๆ ที่การเมืองวุ่นวายเศรษฐกิจชะลอตัวลงจนเกือบจะหยุดนิ่ง พอตั้งรัฐบาลได้ก็มาเริ่มการเบิกจ่ายค่าง้อ โครงการต่างๆ ที่ค่าง้อ ครม.ใหม่มากระตุ้นการลงทุนที่สำคัญคือการลงทุนภาครัฐด้านขนส่งมวลชน การจัดการน้ำ และการจัดการเรื่องจำนองข้าวที่วุ่นวาย

ที่ภาคธุรกิจพอใจยิ่งคือ เปิดโอกาสให้ทุกภาคธุรกิจเสนอแผนการกระตุ้นผลิตภัณฑ์เศรษฐกิจให้เติบโตหน้า GDP ตกลงต่ำกว่า 2% ก็พยายามจะเร่งสร้างธุรกิจให้ GDP โตกว่า 2% เพราะถูกปรามาสไว้ ส่งออกก็ดูไม่ดี ก็เหลือแต่การลงทุนภาครัฐกับการบริโภคภายใน แค่ 2 เครื่องยนต์ของเศรษฐกิจเท่านั้นเอง



ในภาคธุรกิจยานยนต์เคยเป็นพระเอก แต่ก็ถูกนโยบายรถยนต์แรกเหวี่ยงจนหลุดจาง คือ “จองกันมาก เอาจริงก็น้อย” กว่าปกติ ทำให้ยอดตลาดรถมือสองตกฮวบไปกระทบตลาดล่างของการซื้อขายรถ

ในด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างก็หวังว่ารัฐบาลทหารจะนำ “อสังหาริมทรัพย์มากระตุ้นเศรษฐกิจอีกรอบ” เหมือนกับทุกรัฐบาลที่ใช้วิธีกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยอสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้านหลังแรกของรัฐบาลชุดที่แล้ว การลดอัตราดอกเบี้ยซื้อบ้าน ลดเงินผ่อน เอาเงินผ่อนมาขายเงินภาษี ซึ่งถ้าอยู่ในภาวะปกติ การใช้ซื้ออสังหาริมทรัพย์กระตุ้นเป็นนโยบายที่รัฐบาลหลายประเทศใช้อยู่และได้ผลเสียด้วยเพราะอสังหาเป็นสินค้าที่เพิ่มมูลค่าหลักที่ดีสุดอย่างหนึ่ง พอๆ กับการท่องเที่ยว หิน ปูน เหล็ก สี เฟอร์นิเจอร์ เครื่องไฟฟ้า ขายดีตาม ถ้าเป็นท่องเที่ยวโต Hotel ก็โตต่างชาติก็นำเงินเข้าประเทศเป็นสินค้าส่งออกชนิดหนึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้า

แต่ต่ออสังหาริมทรัพย์ยุคนี้ยังมีภาวะ “Over Supply” เกิดจากผลที่ผ่านมาในอดีต Condo สร้างค่าง ไม่มีผู้ซื้อพอผสมควม ขยายจริงๆ ได้แค่ 30% อีก 50% ซื้อเพื่อไว้ไปให้เช่า (จะไปบีบตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าของกลุ่มเอสเอ็มอี) รายใหญ่บุกต่างจังหวัดสร้างเกินความต้องการผู้ประกอบการท้องถิ่นถูกบีบตลาดต่างจังหวัดก็บวมเกินเหตุ เช่น ภูเก็ต ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ร้องขอให้รัฐบาล คสช.กระตุ้นอีก ในขณะที่ Supply ที่ยังต้องการเวลาลดลงปล่อยให้ตลาด ถ้ายังกระตุ้นจะยิ่งบวมมากขึ้น ก็ยังโชคดีที่ คสช.ไม่บ้าจี้ตามคำขอของกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ มีหน้าซ้ายยังทำระบบภาษีให้เป็นธรรมและเป็นสากลมากขึ้น เศรษฐกิจทั้งหลายรวมทั้งมือใหม่ของอสังหาริมทรัพย์ไม่กล้าออกมาคัดค้าน เพราะมวลชนกำลังเฝ้าดูว่าเศรษฐกิจคนใหม่ ผู้ประกอบการยักษ์ใหญ่รายไหนที่จะกล้าค้านเอาแต่ได้

ดังนั้น ในภาวะนี้อย่างน้อยก็ในระยะ 1 ปี ของรัฐบาล คสช.ก็อย่าเร่งกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ แม้ผู้ใกล้ชิดจะเสนอให้กระตุ้นแต่คนจนในระยะนี้กำลังปรับตัว ไม่กล้าสร้างหนี้ระยะยาวขอเวลา 1-2 ปี ค่อยมากระตุ้นกันใหม่จะดีไหม ช่วงนี้ก็รอให้ Supply ปรับตัวย่อยสลายไปสักหน่อยก็จะดี

คสช.ควรจะไปปรับปรุงกฎหมายและมาตรฐานที่ล้าสมัยของอสังหาริมทรัพย์ดูเพื่อนบ้าน AEC บ้าง เช่น ระยะเวลาเช่าควรขยายไป 60-90 ปี เป็นสากลจะได้ไหม ดูแลเอสเอ็มอีอย่าให้รายใหญ่รังแกอย่าเอาใจลดภาษีให้รายใหญ่ คนรวยทำให้เสมอภาคได้ไหม ปรับผังเมืองให้ครอบคลุมทั้งจังหวัดอย่าปล่อยให้เขตเกษตรอยู่นอกผังเมืองผู้ประกอบการก็จะเอาพื้นที่สีเขียวของเกษตรกรไปสร้าง Condo สร้างบ้านบุกรุกเขตเกษตรเขตน้ำท่วม เช่น จ.ปทุมธานี ทุกปี ขอให้รัฐบาล คสช.โชคดี ■