

การวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกทม. และปริมณฑล: ปัจจัยกำหนด และผลกระทบจากการเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลนี้ เป็นการศึกษาความต้องการของประชากรในสองกลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้สูง และผู้มีรายได้ต่ำ โดยได้สร้างแบบจำลองเพื่อศึกษาอิทธิพลของตัวแปรต่างๆ ขึ้น ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย, รายได้ของครัวเรือน, อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย, จำนวนประชากร และนโยบายของรัฐบาล นอกจากนี้ยังทำการตรวจสอบผลกระทบจากการเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลด้วยว่า ได้มีส่วนบั่นทอนความต้องการที่อยู่อาศัยเพียงใด โดยใช้แบบจำลองดุลยภาพทั่วไปแบบ Two-Sector Tax Incidence ของ Harberger เพื่อตรวจสอบถึงภาวะภาษีที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ประกอบการและผู้ซื้อ

ผลที่ได้จากการประมาณค่าความต้องการที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2513-2532 พบว่า ตัวกำหนดที่สำคัญ ได้แก่ รายได้ของครัวเรือน ขณะที่ตัวแปร dummy ซึ่งแสดงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลกลับไม่มีนัยสำคัญไปการศึกษาไม่ว่าจะพิจารณาจากกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้สูงหรือต่ำ สิ่งที่แตกต่างกันเห็นกลับอยู่ที่บทบาทของตัวแปรมากกว่า กล่าวคือ ในขณะที่พบว่า รายได้เป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลสูงสุดในความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ และนโยบายของรัฐบาลที่เข้ามาได้เอื้ออำนวยต่อความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้ค่อนข้างมาก ทางด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงกลับปรากฏว่า จำนวนประชากรจะเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุด โดยมีราคาที่อยู่อาศัยและรายได้เป็นปัจจัยรองลงมา ส่วนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลกลับส่งผลกระทบต่อความต้องการของประชากรกลุ่มนี้แต่ไม่รุนแรงนัก เพราะค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้มีค่าไม่แตกต่างไปจากศูนย์ อย่างไรก็ตามก็ดี ตัวแปรต่างๆ เหล่านี้ก็สามารถใช้อธิบายการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยได้สูงถึงร้อยละ 98-99

สำหรับการศึกษาภาวะภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อประเมินผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยพบว่า ภาวะภาษีที่ควรจะตกหนักอยู่กับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยนั้น ในที่สุดได้ถูกผลักไปยังผู้ซื้อผ่านการขึ้นราคาที่อยู่อาศัยในระดับที่สูงกว่า โดยให้การตั้งราคาแบบ mark-up ซึ่งทำให้ราคาตั้งกล่าวสูงขึ้นจากเดิม คือ ประมาณร้อยละ 2.0 สำหรับที่อยู่อาศัยระดับสูง และสูงถึงร้อยละ 16.8 ในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ผลที่ตามมาจึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในประการหลังลดลงเป็นจำนวนที่สูงกว่า แสดงว่า การเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในระยะที่ผ่านมาได้ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยบางส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยข้างต้น กลายเป็นความต้องการที่ไม่มีกำลังซื้อไป ซึ่งผลที่ตามมาก็จะกระทบต่อระดับการผลิต, การลงทุน, การจ้างงาน ฯลฯ และยังเป็นการซ้ำเติมปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้รุนแรงขึ้นอีกด้วย

เพราะทำให้โอกาสในการเป็นเจ้าของบ้านของผู้ที่มีรายได้น้อยลดลง จึงกลายเป็นอุปสรรคอีกประการหนึ่งในการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยไป

จากผลกระทบดังกล่าว เมื่อทำการพิจารณาในทำนองเดียวกันสำหรับความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต (ปี 2534-2539) ปรากฏว่า การจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากธุรกิจประเภทนี้ต่อไป จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงเป็นจำนวนที่สูง และสูงมากขึ้นกว่าช่วงที่ผ่านมาหากอยู่ในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจมีการขยายตัวในเกณฑ์สูง (high case) และในเกณฑ์ปกติ (base case) โดยพบว่า ความต้องการที่ลดลงเหล่านี้ ส่วนใหญ่เกิดจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จึงอาจสรุปได้ว่า การเก็บภาษีดังกล่าวนอกจากจะไปบั่นทอนกำลังซื้อของประชากรที่มีรายได้น้อยแล้ว ยังเป็นมาตรการที่ให้ผลขัดแย้งกับนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยไป เมื่อเป็นเช่นนี้ รัฐบาลจึงควรจะให้ความสนใจ และทำการทบทวนอัตราภาษี รวมไปถึงวิธีการจัดเก็บดังกล่าว พร้อมกับหามาตรการเสริมเพื่อหักล้างผลเหล่านี้ด้วย ซึ่งอาจจะทำได้โดย

1. การยกเว้นหรือปรับลดอัตราเงินได้นิติบุคคลที่ทำการจัดเก็บจากธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อลดหรือกำจัดการระงับที่ตกอยู่กับผู้ซื้อในรูปราคาที่สูงขึ้น
2. การขยายหรือยกเลิกวงเงินดอกเบี้ยที่จ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งรัฐบาลอนุญาตให้หักเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการประเมินฐานภาษีเงินได้ ทั้งนี้เพื่อเพิ่มกำลังซื้อของผู้มีรายได้น้อย
3. การใช้มาตรการหรือออก พรบ.ควบคุมราคาที่อยู่อาศัยชั่วคราวเพื่อป้องกันผลกระทบจากการเก็บภาษีต่างๆ และการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยอื่นที่จะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นนั่นเอง
4. การให้สถาบันการเงินnehเอกชนปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าการกู้ยืมประเภทอื่นๆ โดยธนาคารแห่งประเทศไทยอาจจะให้ความช่วยเหลือในรูปการให้ soft loan แก่ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อช่วยเพิ่มอำนาจซื้อของประชากรที่มีรายได้น้อยนั่นเอง