



รายงานเศรษฐกิจรายเดือน

สิงหาคม ๒๕๔๑

รายงานเศรษฐกิจรายเดือนนี้ ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้จัดทำ และรับผิดชอบในคำอธิบายและความเห็นต่าง ๆ ที่แสดงไว้ ยกเว้น ภาคบทความซึ่งอาจอยู่ในความรับผิดชอบโดยเฉพาะของผู้เขียนบทความนั้น

การนำข้อความหรือตัวเลขไม่ว่าเรื่องใดตอนใดในรายงานนี้ไปลงพิมพ์ ในหนังสืออื่น โปรดอ้างชื่อรายงานกำกับไว้ด้วย

อัตราค่าสมาชิก

ภายในประเทศ ปีละ 792 บาท หรือเล่มละ 66 บาท
ต่างประเทศ ปีละ 2,880 บาท หรือเล่มละ 240 บาท
(ถ้าส่งไปรษณีย์อากาศคิดค่าส่งต่างหาก)

การขอรับโปรดชำระเงินล่วงหน้า

ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย

บางขุนพรหม กรุงเทพฯ 10200

โทรศัพท์ 282-7599 หรือ 283-5619

โทรสาร 282-5082 หรือ 283-6196

สารบัญ

ภาวะเศรษฐกิจและการเงิน (กรกฎาคม 2541)

การเงินและการธนาคาร.....	1
ฐานะการคลัง.....	2
ดุลการชำระเงิน.....	3
ดัชนีราคา.....	5
ภาวะสินค้าเกษตรกรรม.....	5
ภาวะธุรกิจและอุตสาหกรรม.....	6
เงินตราต่างประเทศและราคาทองคำ	
ภาวะตลาดต่างประเทศ.....	7
ความเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลต่างๆ กับบาทในตลาดกรุงเทพฯ.....	8
ราคาทองคำ.....	9

บทความ

พัฒนาการธุรกิจสงฆ์สำหรับทรัพย์สินไทย.....	11
---	----

บันทึกเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน.....	35
---	----

การปรับปรุงข้อมูล

ยอดหนี้คงค้างต่างประเทศภาคเอกชน.....	39
การจัดทำดัชนีราคาสินค้าออกและสินค้าเข้า.....	41

ตารางสถิติ

ภาวะเศรษฐกิจและการเงิน

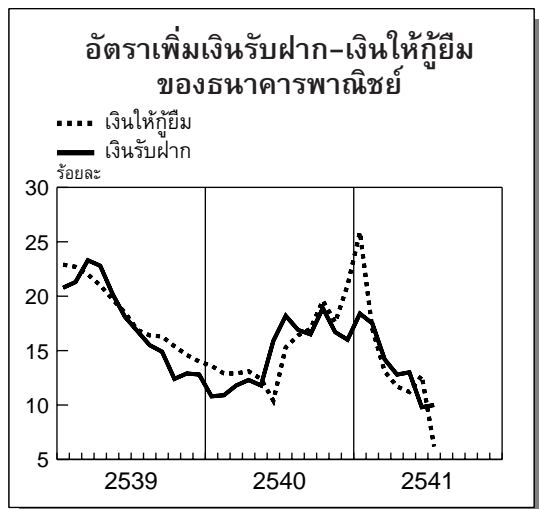
ภาวะเศรษฐกิจและการเงิน

กรกฎาคม 2541

การเงินและการธนาคาร

สภาพคล่องของระบบการเงินในเดือนกรกฎาคมคลายความตึงตัวลงกว่าเดือนก่อนมาก เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยลดการดูดเงินจากระบบการเงินลง จากการที่ค่าเงินบาทเริ่มมีเสถียรภาพและอัตราเงินเฟ้อไม่สูงมากนัก ทำให้อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นในตลาดเงินปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราดอกเบี้ยในตลาดซื้อคืนประเภท 1 วัน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารลดลงจากร้อยละ 18.08 และ 18.58 ในเดือนก่อน เป็นร้อยละ 13.84 และ 11.72 ในเดือนนี้

เงินฝากธนาคารพาณิชย์ขยายตัวขึ้นเล็กน้อย แม้จะมีการเร่งระดมเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ด้วยการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย และมีเงินฝากของรัฐบาลเข้ามาส่วนหนึ่งแล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีการถอนเงินฝากจากธนาคารของรัฐที่มีปัญหาเนื่องจากประชาชนไม่มีความมั่นใจในอนาคตของสถาบันการงินดังกล่าว



การดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ (หน่วย : พันล้านบาท)

	2541		
	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค. ^{1/}
เงินรับฝาก	4,310.3	4,377.6	4,457.4
(Δ % ต่อปี)	(13.0)	(9.8)	(9.8)
เงินให้กู้ยืม	5,683.1	5,723.1	5,639.2
(Δ % ต่อปี)	(11.2)	(12.7)	(6.2)
เงินให้กู้ยืมต่อเงินฝาก (%)	131.8	130.7	126.5
เงินให้กู้ยืม (ไม่รวม BIBF)	4,628.0	4,653.8	4,640.3
(Δ % ต่อปี)	(8.5)	(9.6)	(8.4)
เงินให้กู้ยืมต่อเงินฝาก (%)	107.4	106.3	104.1
ปริมาณเงิน			
M1	389.1	381.7	400.4
(Δ % ต่อปี)	(-9.5)	(-3.7)	(1.8)
M2	4,433.0	4,502.5	4,589.0
(Δ % ต่อปี)	(13.4)	(13.8)	(13.4)
ฐานเงิน	448.2	427.5	448.1
(Δ % ต่อปี)	(-1.4)	(-16.9)	(-4.4)

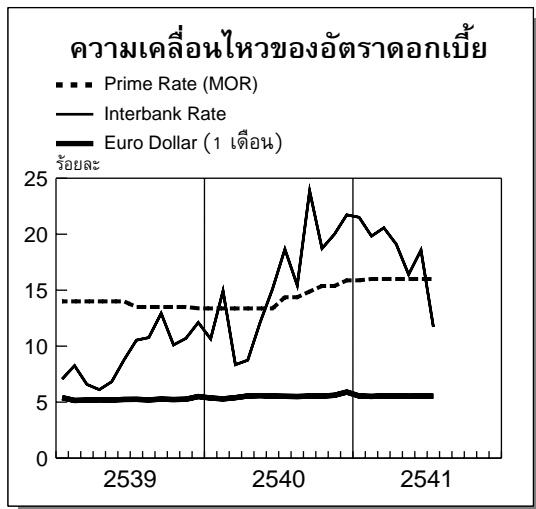
1/ ประมาณการ

สินเชื่อธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบชะลอตัวลงมาก โดยเป็นการลดลงของทั้งสินเชื่อธุรกิจปกติและสินเชื่อธุรกิจ BIBF โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดใหญ่ลดลงค่อนข้างมาก สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 5 ธนาคารใหญ่ และบวกเพิ่มอีกไม่เกินร้อยละ 2 เพื่อลดการแข่งขันระดม

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)

	2541		
	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.
1. เงินฝากประจำ 1 ปี	10.00- 12.25	10.00- 11.50	10.00- 12.50
2. เงินให้สินเชื่อ ของธนาคารพาณิชย์			
- ลูกค้ำชั้นดี (MLR)	15.25- 15.50	15.25- 15.50	15.25- 15.50
- ลูกค้ำรายย่อยชั้นดี (MRR)	15.50- 16.25	15.50- 16.25	15.50- 16.25
3. ตลาดเงินระยะสั้น			
- เงินกู้ยืมระหว่างธนาคาร	16.40	18.58	11.72
- ตลาดซื้อคืน 1 วัน	17.71	18.08	13.84
- ตลาดซื้อคืน 7 วัน	16.38	17.43	14.18
4. ตลาดต่างประเทศ			
- Fed Funds Rate	5.45	5.51	5.59
- Euro 1 Month	5.53	5.54	5.54

เงินฝากผ่านบัญชีออมทรัพย์ ตั้งแต่ช่วงครึ่งเดือนหลัง การแข่งขันระดมเงินฝากเริ่มคลายลง โดยธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่และธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ เริ่มทยอยลดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเพื่อลดต้นทุนทาง



ด้านการเงินลง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ขนาดกลางและขนาดเล็กลดลงตามไปด้วย สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เริ่มปรับลดลงเช่นกัน

ฐานเงินในเดือนนี้มียอดคงค้างเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยดูเงินจากระบบการเงินลดลงมาก อย่างไรก็ตาม ฐานเงินเดือนนี้เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อนยังคงมียอดคงค้างลดลง

ปริมาณเงินตามความหมายแคบ (M1) มียอดคงค้างสูงขึ้นจากเดือนก่อนมาก โดยเพิ่มจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 1.8 เพราะอัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงมาก ส่วนปริมาณเงินตามความหมายกว้าง (M2) ขยายตัวชะลอลงจากเดือนก่อนเล็กน้อย ทั้งนี้ ตามการชะลอลงของสินเชื่อที่ให้แก่ภาคเอกชน

ฐานะการคลัง

ฐานะการคลังรัฐบาลในเดือนกรกฎาคม 2541 ขาดดุลเงินสด 10.7 พันล้านบาท โดยเป็นการขาดดุลเงินในงบประมาณ 12.6 พันล้านบาท ประกอบกับมีการชำระหนี้ต่างประเทศ และเงินฝากของธนาคารแห่งประเทศไทยที่คลังจังหวัดลดลง ทำให้เงินคงคลัง ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2541 ลดลง 13.9 พันล้านบาท เหลือเป็นจำนวน 222 พันล้านบาท

รายได้

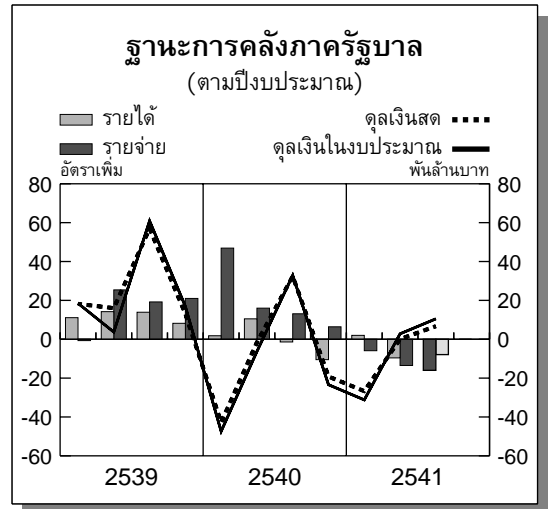
รายได้ของรัฐบาลในเดือนกรกฎาคมลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 7.8 เหลือ 52.3 พันล้านบาท เนื่องจากรายได้จากภาษีอากรลดลงร้อยละ 8.0 โดยเฉพาะอากรขาเข้าลดลงถึงร้อยละ 31.4 ตามมูลค่าการนำเข้า ภาษีสรรพสามิตลดลงร้อยละ 10.9 เนื่องจากภาษีจัดเก็บจากการผลิตรถยนต์ลดลงมาก ขณะที่ภาษีเบียร์สูงขึ้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงร้อยละ 8.1 ตามภาวะเศรษฐกิจ ส่วนภาษีมูลค่าเพิ่มขยายตัวร้อยละ 4.1 ต่ำกว่าอัตราภาษีที่เพิ่มขึ้นซึ่ง

สะท้อนถึงการหดตัวของฐานภาษี ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 โดยส่วนใหญ่เป็นภาษีจากรายได้ดอกเบี้ยเงินฝาก

สำหรับรายได้ที่ใช้ภาษีอากรมีจำนวน 4.0 พันล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.6 เนื่องจากรัฐวิสาหกิจนำส่งรายได้ลดลงมาก โดยมีเพียงการนำส่งของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล 0.3 พันล้านบาท ทั้งนี้

ฐานะการคลังรัฐบาล (หน่วย : ล้านบาท)

	กรกฎาคม	
	2540 (ปีงบประมาณ)	2541 (ปีงบประมาณ)
การรับ-จ่ายของรัฐบาล		
รายได้	56,713	52,296
อัตราเพิ่ม (จากระยะเดียวกันปีก่อน)	(-9.9)	(-7.8)
รายจ่าย	76,695	64,901
อัตราเพิ่ม (จากระยะเดียวกันปีก่อน)	(23.1)	(-15.4)
ดุลเงินในงบประมาณ	-19,982	-12,605
ดุลเงินนอกงบประมาณ	1,272	1,923
ดุลเงินสด	-18,710	-10,682
การชดเชยดุลเงินสด		
กู้ยืมในประเทศสุทธิ	-307	-2,793
ธนาคารแห่งประเทศไทย	1,934	-2,559
ธนาคารพาณิชย์	-171	-163
ธนาคารออมสิน	-2,000	-
อื่นๆ	-70	-71
กู้ยืมต่างประเทศสุทธิ	-193	-375
จ่ายทุนประเดิม กบข.	-613	-
พันธบัตรรัฐบาล		
ถือโดยกองทุนฟื้นฟู	-	-
จ่ายให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาฯ	-	-
ใช้เงินคงคลัง (+)	19,823	13,850
รวมการชดเชย	18,710	10,682



เป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ (20 กรกฎาคม 2541) ซึ่งให้รัฐวิสาหกิจชะลอการนำส่งรายได้ให้รัฐ

รายจ่าย

รายจ่ายในเดือนกรกฎาคมลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนถึงร้อยละ 15.4 เหลือ 64.9 พันล้านบาท จากการควบคุมการเบิกจ่ายอย่างเข้มงวดตั้งแต่วางต้นปีงบประมาณ แม้จะมีมาตรการเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2541 เร่งรัดให้ส่วนราชการวางฎีกาและเร่งรัดการเบิกจ่าย แต่ส่วนราชการยังปรับตัวไม่ทันกับเดือนนี้เป็นช่วงฤดูฝน การก่อสร้างต่าง ๆ จึงชะลอลง

สำหรับอัตราการเบิกจ่ายในช่วง 10 เดือนแรกของปีงบประมาณ 2541 คิดเป็นร้อยละ 61.2 ลดลงจากร้อยละ 63.1 ในระยะเดียวกันปีก่อน

ดุลการชำระเงิน

ดุลการค้าในเดือนกรกฎาคมเกินดุลเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนเล็กน้อยเป็น 971 ล้านดอลลาร์ สรอ. เมื่อรวมกับดุลบริการบริจาดที่เปลี่ยนจากขาดดุลเป็นเกินดุลเนื่องจากรายจ่ายผลประโยชน์จากการลงทุนลดลงมาก ประกอบกับรายรับจากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น

ทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลเพิ่มขึ้นเป็น 1,185 ล้านดอลลาร์ สรอ. ทางด้านเงินทุนเคลื่อนย้ายมียอดขาดดุลสุทธิลดลงจากเดือนก่อนเกือบร้อยละ 50 ทำให้ดุลการชำระเงินในเดือนนี้เกินดุล 266 ล้านดอลลาร์ สรอ.

มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ยังลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 3.8 โดยเป็นการลดลงด้านราคาร้อยละ 14.9 ขณะที่ปริมาณส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 โดยเฉพาะสินค้าประมงมูลค่าลดลงมากตามการลดลงของกุ้งสดและปลาสดแช่เย็น และสินค้าเกษตรลดลงเนื่องจากยางพารา ขณะที่ข้าว ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง และเปิดไก่แช่เย็น ยังคงมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ส่วนสินค้าอุตสาหกรรมที่มูลค่าลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อนอย่างต่อเนื่องได้แก่ สินค้าที่ใช้วัตถุดิบใน

ดุลการค้าและดุลการชำระเงิน (หน่วย : ล้านดอลลาร์ สรอ.)

	2541		
	พ.ค.	มิ.ย. ^{1/}	ก.ค. ^{1/}
ดุลการค้า	959	928	971
สินค้าออก	4,203	4,493	4,561
	(-11.9)	(-3.1)	(-3.8)
สินค้าเข้า	3,244	3,565	3,590
	(-39.7)	(-35.9)	(-31.9)
ดุลบัญชีเดินสะพัด	1,020	853	1,185
เงินทุนเคลื่อนย้ายสุทธิ^{2/}	-3,348	-1,511	-767
เอกชน	-86	-2,171	-1,100
ทางการ	-23	111	534
รปท.	-3,239	549	-201
ดุลการชำระเงินรวม^{3/}	-1,869	-808	266

หมายเหตุ : ในวงเล็บคืออัตราการเปลี่ยนแปลงจากระยะเดียวกันของปีก่อน

1/ ข้อมูลเบื้องต้น

2/ รวมธนาคาร

3/ ข้อมูลจริง

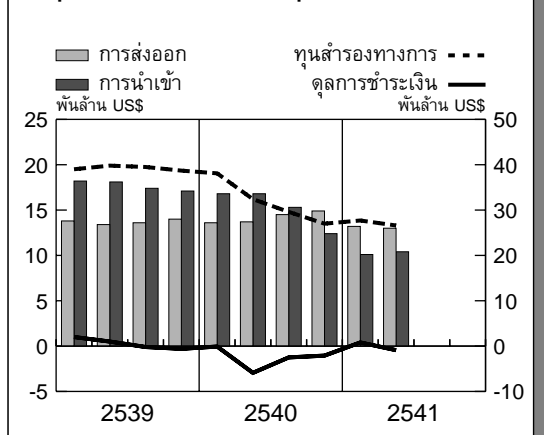
มูลค่าสินค้าออกและสินค้าเข้า (ในรูปดอลลาร์ สรอ.)

การเปลี่ยนแปลงจากรยะเดียวกันปีก่อน (%)	2541		
	พ.ค.	มิ.ย. ^{1/}	ก.ค. ^{1/}
รวมสินค้าออก	-11.9	-3.1	-3.8
1. สินค้าเกษตร	-25.4	-18.8	-14.1
2. สินค้าประมง	-19.7	-15.5	-21.9
3. สินค้าอุตสาหกรรม	-10.7	-2.8	-3.1
รวมสินค้าเข้า	-39.7	-35.9	-31.9
1. น้ำมัน	-60.8	-38.0	-6.2
2. ไมใช่น้ำมัน	-36.8	-35.5	-33.8
2.1 อูโบคบริโค	-39.3	-31.3	-28.4
2.2 วัตถุดิบ	-35.6	-28.9	-31.2
2.3 สินค้าทุน	-33.3	-35.6	-33.0
2.4 อื่นๆ	-60.4	-68.4	-60.5

1/ ข้อมูลเบื้องต้น

ประเทศ (น้ำตาล สับปะรดกระป๋อง) และสินค้าที่ใช้แรงงานสูง (รองเท้า อัญมณีและเครื่องเพชรพลอย) สำหรับสินค้าที่ใช้เทคโนโลยีสูงมูลค่าส่งออกทรงตัวหลังจากขยายตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 2 อย่างไรก็ตามสินค้าสำคัญ ที่ยังมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ได้แก่ คอมพิวเตอร์และชิ้นส่วน ผลิตภัณฑ์พลาสติก และโลหะสามัญ

ดุลการชำระเงินและทุนสำรองทางการ



มูลค่าการนำเข้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ลดลงมากตามการตกต่ำของภาวะเศรษฐกิจในประเทศ โดยเฉพาะการนำเข้าสินค้าทุน เช่น เครื่องจักรที่ใช้ในอุตสาหกรรมประกอบรถยนต์ ก่อสร้าง กระจก และโลหะ รวมทั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ไฟฟ้า และชิ้นส่วนคอมพิวเตอร์ ทางด้านการนำเข้าหมวดวัตถุดิบมีมูลค่าลดลงเกือบทุกประเภทสินค้าเช่นกัน ยกเว้นพลาสติกแข็ง เส้นด้าย และอัญมณีและเครื่องเพชรพลอย ขณะที่การนำเข้าน้ำมันดิบเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เป็นการเพิ่มขึ้นทางด้านปริมาณถึงร้อยละ 39.8 ขณะที่ราคานำเข้ายังคงลดลงร้อยละ 26.1 ตามราคาในตลาดโลก เหลือบาเรลละ 13.84 ดอลลาร์ สรอ.

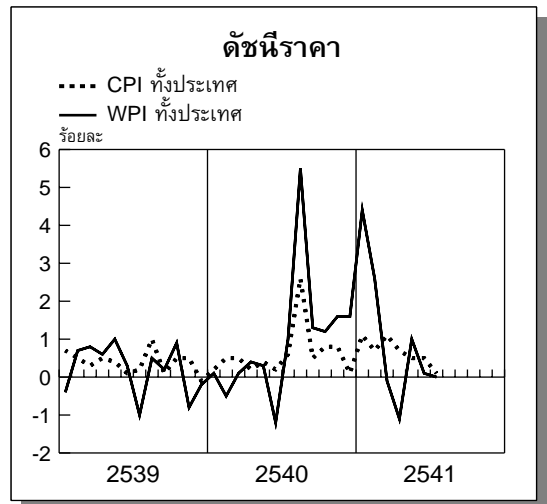
เงินทุนเคลื่อนย้าย มียอดขาดดุลสุทธิลดลงจากเดือนก่อน เนื่องจากภาคธนาคารขาดดุลลดลงมาก ประกอบกับภาคธุรกิจที่ไม่ใช่ธนาคารเกินดุลเพิ่มขึ้น จากบัญชีเงินบาทของผู้มีถิ่นฐานนอกประเทศ ส่วนภาครัฐบาลเกินดุลเพิ่มขึ้นเพราะมีการเบิกเงินกู้เพื่อปรับโครงสร้างเศรษฐกิจ จากธนาคารโลก 400 ล้านดอลลาร์ สรอ.

ทุนสำรองทางการ ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม มีจำนวน 26.8 พันล้านดอลลาร์ สรอ. หรือเทียบเท่ากับการนำเข้า 6.9 เดือน

ดัชนีราคา

ดัชนีราคาผู้บริโภค

ดัชนีราคาผู้บริโภคทั้งประเทศในเดือนกรกฎาคมเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนร้อยละ 0.1 จากการสูงขึ้นของราคาหมวดอื่นๆ ที่มีใช้อาหาร ขณะที่ราคาหมวดอาหารและเครื่องดื่มลดลงร้อยละ 0.1 ซึ่งเป็นการลดลงครั้งแรกในรอบปี ตามราคาหมวดข้าวแป้งและผลิตภัณฑ์จากแป้ง (-0.7%) และหมวดผักและผลไม้ (-1.4%) เนื่องจากปริมาณสินค้าเข้า



ตลาดมากขึ้นและต่อเนื่อง สำหรับหมวดอื่น ๆ ที่มีใช้อาหารและเครื่องดื่มราคาเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 0.2 โดยสินค้าเกือบทุกหมวดเพิ่มขึ้นในเกณฑ์ต่ำระหว่างร้อยละ 0.1-0.5 ขณะที่ราคาหมวดยานพาหนะ การขนส่งและการสื่อสารลดลงต่อเนื่องจากเดือนก่อนอีกร้อยละ 0.1 ตามการลดลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและแก๊สหุงต้มเป็นสำคัญ

ดัชนีราคาขายส่ง

ดัชนีราคาขายส่งในเดือนกรกฎาคมทรงตัวเท่ากับเดือนก่อน แต่ในองค์ประกอบมีการเปลี่ยนแปลง กล่าวคือ ในหมวดเกษตรกรรมและผลิตภัณฑ์อาหารราคาลดลงจากเดือนก่อนร้อยละ 0.2 ตามราคาผักสด สัตว์มีชีวิต ไข่ น้ำมันพืช และปลากระป๋อง ขณะที่ราคาหมวดสินค้าอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากการสูงขึ้นของราคาเคมีภัณฑ์ ยารักษาโรค เครื่องจักรกล และแร่ เป็นสำคัญ

ภาวะสินค้าเกษตรกรรม

ผลผลิตสินค้าเกษตร ยังเข้าสู่ตลาดน้อย เนื่องจากเป็นช่วงปลายฤดูของข้าวนาปีและมันสำปะหลัง ขณะที่ผลผลิตข้าวโพดฤดูใหม่เริ่มเข้าตลาด ส่วนการผลิตไก่และสุกรมีปัญหาเพราะอาหารสัตว์มีคุณภาพ

ดัชนีราคาที่ใช้เกษตรกรขายได้

(2527=100)

	2541		การเปลี่ยนแปลง จากเดือนก่อน (ร้อยละ)
	มิ.ย.	ก.ค.	
ดัชนีราคาสินค้า			
เกษตรรวม	240.9	245.5	+1.9
พืชผล	249.0	256.4	+3.0
ปศุสัตว์	165.6	162.8	-1.7
ประมง ^{1/}	317.3	317.8	+0.1
หมายเหตุ : 1/ น้ำหนักที่ใช้คำนวณเป็นปี 2536			

ลดลง แต่ราคาสูงขึ้นมาก ปริมาณสัตว์น้ำเข้าตลาดลดลงเนื่องจากเป็นช่วงมรสุม แม้ว่าปริมาณกุ้งจะเพิ่มขึ้นเพราะมีการเร่งจับ

ราคาสินค้าเกษตรโดยรวมเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนร้อยละ 1.9 ตามราคาข้าว มันสำปะหลัง และข้าวโพด เป็นสำคัญ เนื่องจากอุปทานข้าวนาปีและมันสำปะหลังงวดลง และความต้องการข้าวโพดของโรงงานอาหารสัตว์สูงขึ้น โดยเฉพาะข้าวโพดคุณภาพดีซึ่งมีเหลือในตลาดน้อยลง

ภาวะธุรกิจและอุตสาหกรรม

การผลิตภาคอุตสาหกรรม ในเดือนกรกฎาคมลดลงถึงร้อยละ 14.0 เทียบกับที่ลดลงร้อยละ 12.6 ในเดือนก่อน โดยเป็นการลดลงเกือบทุกหมวด ยกเว้นหมวดอาหารและหมวดสิ่งทอ ทั้งนี้หมวดยานยนต์และอุปกรณ์ขนส่ง หมวดวัสดุก่อสร้าง หมวดยาสูบ หมวดเครื่องดื่ม และหมวดปิโตรเลียมยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องจากปัญหาความตึงตัวของสภาพคล่องทางการเงิน และความต้องการของตลาดในประเทศลดลง ส่วนการผลิตในหมวดผลิตภัณฑ์อื่นๆ ได้แก่ สังกะสี แฝงวงจรรวม คอมพิวเตอร์

กระจกแผ่น มอเตอร์ไฟฟ้า และโทรทัศน์ ลดลง เนื่องจากการส่งออกประสบปัญหาแข่งขันจากประเทศผู้ผลิตอื่น และตลาดหลักของไทยประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม หมวดอาหารขยายตัวเล็กน้อยจากการผลิตอาหารทะเลกระป๋อง

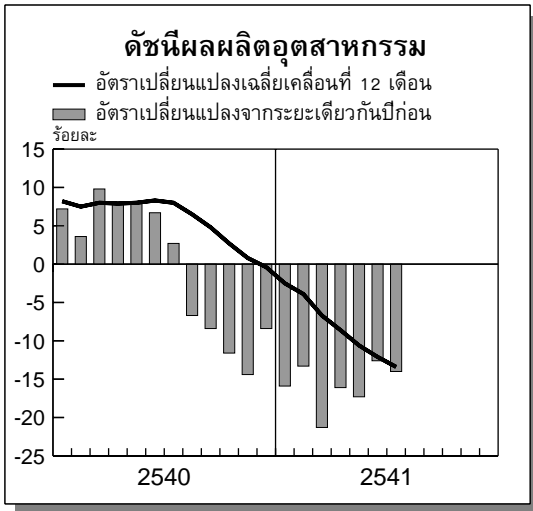
ผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ

การเปลี่ยนแปลงจาก ระยะเดียวกันปีก่อน (%)	2541		
	พ.ค.	มิ.ย. ^{1/}	ก.ค. ^{1/}
ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม^{2/} (2538 = 100)	-17.3	-12.6	-14.0
1. หมวดอาหาร	-5.5	-0.3	0.9
2. หมวดเครื่องดื่ม	-10.5	-1.4	-0.8
3. หมวดยาสูบ	-39.9	5.0	-48.3
4. หมวดวัสดุก่อสร้าง	-37.7	-46.3	-45.0
5. หมวดยานยนต์	-67.0	-60.1	-56.7
6. หมวดสิ่งทอ	3.8	3.8	3.0
7. หมวดผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม	-1.8	1.5	-1.8
8. หมวดอื่นๆ	-11.1	-10.9	-14.9
ผลผลิตภาคเหมืองแร่			
1. แร่ดีบุก (เมตริกตัน) (Δ %)	165	220	180
	123.0	218.8	164.7
2. ก๊าซธรรมชาติ (ล้าน ลบ.ฟุต/วัน) (Δ %)	1,730	1,735	1,739
	18.0	6.1	7.5
ภาคบริการ			
1. จำนวนนักท่องเที่ยว ราชอาณาจักร (พันคน) (Δ %)	531	552	630
	0.4	11.6	10.3
2. อัตราการเข้าพักโรงแรม ^{3/} (ร้อยละ)	57	55	64

1/ ประมาณการ

2/ สินค้าอุตสาหกรรม 38 รายการ

3/ เป็นอัตราเข้าพักโรงแรมชั้นหนึ่ง 140 แห่งทั่วประเทศ (เขต กทม. 45 แห่ง และต่างจังหวัด 95 แห่ง)



และอาหารทะเลแช่แข็งตามความต้องการของตลาดส่งออก รวมทั้งไม่มีปัญหาวัตถุดิบป้อนโรงงาน ขณะที่การผลิตสับปะรดกระป๋องยังลดลงเพราะสับปะรดขาดแคลนและผลไม่ไ้ขนาด หมวดยืดหยุ่นขยายตัวตามการส่งออกของผ้าฝ้ายดิบและเสื้อผ้าสำเร็จรูป

ภาคเหมืองแร่ ผลผลิตสินแร่ดีบุกขยายตัวในอัตราต่ำกว่าเดือนก่อน เนื่องจากราคาดีบุกในประเทศและตลาดโลกลดลง การผลิตก๊าซธรรมชาติขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากเดือนก่อน เป็นผลจากแหล่งผลิตบงกชที่เปิดผลิตโครงการขั้นที่ 3 ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม เป็นสำคัญ

ภาคบริการท่องเที่ยว ในเดือนกรกฎาคม อยู่ในเกณฑ์ดี โดยจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน ส่งผลให้อัตราการเข้าพักโรงแรมเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 64 ของจำนวนห้องพักรวม เนื่องจากการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว ประกอบกับการผ่อนคลายนโยบายของรัฐที่ให้หน่วยราชการจัดประชุมสัมมนาในต่างจังหวัดได้ ทำให้นักท่องเที่ยวที่เดินทางเป็นกลุ่มเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การเกิดปัญหาภายในประเทศอินโดนีเซียทำให้นักท่องเที่ยวจากประเทศสหรัฐอเมริกาและออสเตรเลียหันมาเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น

เงินตราต่างประเทศและราคาทองคำ

ภาวะตลาดต่างประเทศ

ดอลลาร์ สรอ.

ในเดือนกรกฎาคม ดัชนีค่าเงินดอลลาร์ สรอ. (เทียบกับค่าเฉลี่ยปี 2533 = 100) แข็งขึ้นร้อยละ 0.53 จากระดับ 113.30 ในเดือนก่อน เพิ่มขึ้นเป็น 113.90 ในเดือนนี้ โดยเป็นผลจากการอ่อนตัวของเงินปอนด์สเตอร์ลิง มาร์กเยอรมัน และเยนญี่ปุ่นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงินดอลลาร์ สรอ. เมื่อเทียบกับเงินดังกล่าวมีค่าเฉลี่ยแข็งขึ้นร้อยละ 0.71 0.23 และ 0.22 ตามลำดับ

เยนญี่ปุ่น

เงินเยนญี่ปุ่นมีค่าเฉลี่ยอ่อนลงจาก 140.37 เยนต่อดอลลาร์ สรอ. ในเดือนก่อน เป็น 140.68 เยนต่อดอลลาร์ สรอ. ในเดือนกรกฎาคม เนื่องจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและการเมือง กล่าวคือ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของนายโอบุชิ นายกรัฐมนตรีคนใหม่ของญี่ปุ่น ยังไม่มีความชัดเจน โดยมีเพียงการลดภาษีแบบชั่วคราว และการเพิ่มการใช้จ่ายของภาครัฐ ประกอบกับปัญหาหนี้เสียของสถาบันการเงินภายในประเทศยังไม่ได้รับการแก้ไขอย่างจริงจัง จึงเป็นเหตุให้นักลงทุนมีความมั่นใจต่อค่าเงินเยนลดน้อยลง นอกจากนี้ การที่ธนาคารกลางญี่ปุ่นต้องการเห็นเงินเยนเคลื่อนไหวตามภาวะตลาดโดยที่รัฐบาลจะไม่เข้าไปแทรกแซงเหมือนเช่นในเดือนมิถุนายนที่ญี่ปุ่นและสหรัฐอเมริกาได้ร่วมกันแทรกแซงตลาดเงินตราต่างประเทศ เพื่อยับยั้งการอ่อนตัวของเงินเยน

ปอนด์สเตอร์ลิง

เงินปอนด์สเตอร์ลิงมีค่าเฉลี่ยอ่อนลงจาก 1.6514 ดอลลาร์ สรอ. ต่อปอนด์สเตอร์ลิง เป็น 1.6397 ดอลลาร์ สรอ. ต่อปอนด์สเตอร์ลิง เนื่องจาก

ปัญหาการชะลอตัวในภาคการส่งออกซึ่งมีผลกระทบโดยตรงจากวิกฤตการณ์เศรษฐกิจในเอเชีย ส่วนปัจจัยภายในประเทศที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจคือ อัตราค่าจ้างในประเทศเพิ่มขึ้นสูงกว่าเป้าหมายที่ได้ตั้งไว้ นักวิเคราะห์คาดว่า หากธนาคารกลางอังกฤษยังไม่มีมาตรการที่มีประสิทธิภาพในการควบคุมเศรษฐกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายเงินเฟ้อตามที่ได้ตั้งไว้ อาจทำให้เกิดแรงกดดันต่อค่าเงินปอนด์และเสถียรภาพทางเศรษฐกิจได้

มาร์กเยอรมัน

เงินมาร์กเยอรมันมีค่าเฉลี่ยอ่อนลงร้อยละ 0.23 เป็น 1.797 มาร์กต่อดอลลาร์ สรอ. โดยมีสาเหตุจากวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในรัสเซีย ซึ่งได้ประกาศพักชำระหนี้ต่างประเทศเป็นระยะเวลา 90 วัน นักวิเคราะห์คาดว่า ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ

ต่อเศรษฐกิจของเยอรมนีได้ เนื่องจากเยอรมันเป็นผู้ลงทุนและเจ้าหนี้รายใหญ่ของรัสเซีย นอกจากนี้ ผลการประชุมคณะกรรมการของธนาคารกลางเยอรมนี มีมติว่าให้รักษาอัตราเพิ่มของปริมาณเงิน M3 ไว้ที่ร้อยละ 3-6 ซึ่งสูงกว่าที่ตลาดได้คาดไว้

ความเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินสกุลต่าง ๆ กับบาท ในตลาดกรุงเทพฯ

ในเดือนกรกฎาคม ค่าเงินบาทแข็งขึ้นเมื่อเทียบกับเงินสกุลสำคัญทุกสกุล ปัจจัยบวกที่มีผลต่อเงินบาท ได้แก่

1) นักลงทุนต่างชาติได้ขายดอลลาร์ สรอ. ล่วงหน้าเมื่อค่าเงินบาทมีเสถียรภาพมากขึ้น และอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่จะลดลงอีก ประกอบกับการขายดอลลาร์ สรอ. ของบริษัทเอกชนในประเทศ

อัตราแลกเปลี่ยนในตลาดนิวยอร์ก (เฉลี่ยรายเดือน)

(หน่วย : เงินตราต่างประเทศต่อ 1 ดอลลาร์ สรอ.)

สกุลเงิน	กรกฎาคม 2541			มิถุนายน 2541	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) เงินตราต่างประเทศเทียบกับ US\$ มิถุนายน/กรกฎาคม 2541
	ค่าสูงสุด	ค่าต่ำสุด	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	
มาร์กเยอรมัน	1.8285	1.7712	1.7970	1.7929	-0.23
เยนญี่ปุ่น ^{2/}	143.785	138.240	140.681	140.367	-0.22
ปอนด์สเตอร์ลิง ^{1/}	1.6603	1.5576	1.6397	1.6514	-0.71
ฟรังก์ฝรั่งเศส	6.1290	5.9370	6.0236	6.0113	-0.20
ฟรังก์สวิส	1.6476	1.4843	1.5194	1.4952	-1.59
กิลเดอร์เนเธอร์แลนด์	2.0613	1.9971	2.0258	2.0209	-0.24
ดอลลาร์แคนาดา	1.5126	1.4629	1.4868	1.4648	-1.48
ดอลลาร์ฮ่องกง ^{2/}	7.7495	7.7462	7.7481	7.7464	-0.02
ดอลลาร์สิงคโปร์ ^{2/}	1.7285	1.6880	1.7069	1.6942	-0.74
ริงกิตมาเลเซีย ^{2/}	4.2550	4.0355	4.1532	3.9945	-3.82

ที่มา : REUTERS

1/ ดอลลาร์ สรอ. ต่อปอนด์สเตอร์ลิง

2/ ตลาดท้องถิ่น

และผู้ส่งออก ส่งผลให้ค่าเงินบาทมีค่าแข็งขึ้น และอัตรา swap premium ในตลาด offshore ลดลงอย่างมาก

2) ธนาคารโลก (World Bank) ได้อนุมัติเงินกู้เพื่อใช้ในการปรับโครงสร้างและเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน (Structural Adjustment Loan : SAL) จำนวน 700 ล้านดอลลาร์ สรอ. ให้แก่ไทย และได้อนุมัติการเบิกจ่ายเงินจำนวน 400 ล้านดอลลาร์ สรอ. ในเดือนกรกฎาคม

3) ตลาดคาดการณ์ว่าจะมีเงินตราต่างประเทศไหลเข้าเพิ่มขึ้น หลังจากรัฐบาลสามารถออกพันธบัตร (global bond) ในต่างประเทศและการที่บริษัทต่างชาติจะนำเงินมาซื้อสินทรัพย์หรือกิจการในไทย

สำหรับความเคลื่อนไหวในตลาดเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า อัตรา swap premium ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2541 ในทุกระยะเคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกันตลอดทั้งเดือน และลดลงอย่าง

รวดเร็วในปลายสัปดาห์แรกของเดือน เนื่องจากเป็นวันสิ้นปีการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง ธนาคารพาณิชย์จึงมีสภาพคล่องเงินบาทอยู่เป็นจำนวนมาก swap premium ปรับตัวสูงขึ้นในสัปดาห์ที่สอง และค่อย ๆ ลดลงอีกครั้งในสัปดาห์ที่สามของเดือน เนื่องจากสถาบันการเงินต่างประเทศนำเงินเข้ามาเพื่อแลกเปลี่ยนเตรียมส่งมอบให้กับธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ในช่วงดังกล่าวมีสภาพคล่องเงินบาทสูง จากนั้นอัตรา swap premium ได้ปรับตัวสูงขึ้นอีกครั้ง ก่อนปรับตัวลดลงในสิ้นเดือน ในเดือนกรกฎาคม อัตรา swap premium ระยะ 1 เดือน มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 11.30 เทียบกับร้อยละ 18.44 เมื่อเดือนก่อนหน้า

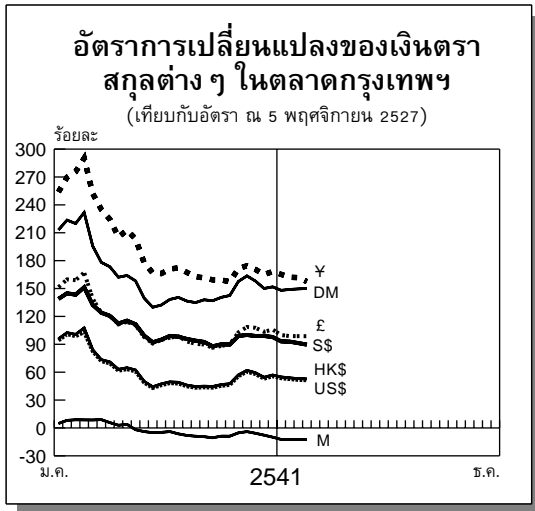
ราคาทองคำ

ราคาทองคำในตลาดต่างประเทศในเดือนนี้ มีค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 292.42 ดอลลาร์ สรอ.

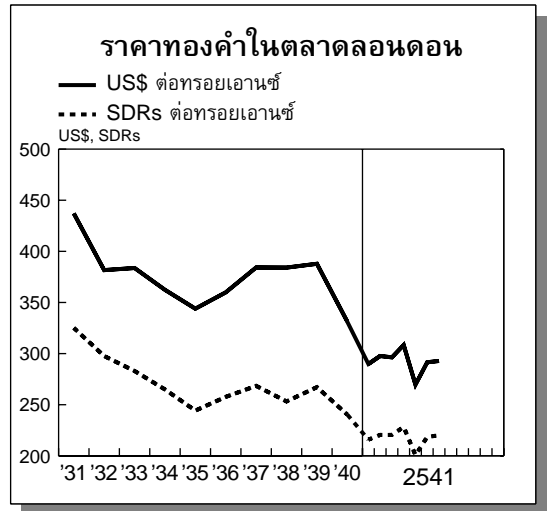
อัตราแลกเปลี่ยนที่กำหนดในตลาดกรุงเทพฯ

สกุลเงิน	อัตราแลกเปลี่ยนบาทต่อเงินตราต่างประเทศ (อัตรากลาง)				การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) ของเงินตราต่างประเทศเทียบกับบาท กรกฎาคม/มิถุนายน 2541*
	กรกฎาคม 2541		มิถุนายน 2541		
	ค่าสูงสุด	ค่าต่ำสุด	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	
ดอลลาร์ สรอ.	41.9742	40.3631	41.1281	42.2800	-2.72
ปอนด์สเตอร์ลิง	69.6140	66.1741	67.5862	69.6951	-3.03
มาร์กเยอรมัน	23.0928	22.5894	22.9033	23.6054	-2.97
เยน (ต่อ 100 เยน)	30.3179	28.3630	29.2331	30.1135	-2.92
ริงกิตมาเลเซีย	10.1519	9.8098	9.9072	10.5959	-6.50
ดอลลาร์สิงคโปร์	24.9283	23.6440	24.0892	24.9557	-3.47
ดอลลาร์บรูไน	24.9831	23.7273	24.1415	25.0065	-3.46
ดอลลาร์ฮ่องกง	5.4165	5.2090	5.3076	5.4571	-2.74
เปโซฟิลิปปินส์	1.0160	0.9691	0.9856	1.0460	-5.77
รูเปียนอินโดฯ (1000 รูเปียน)	3.1390	2.7699	2.9211	3.1329	-6.76

หมายเหตุ : * เครื่องหมายบวก หมายถึง ค่าเงินสกุลดังกล่าวแข็งขึ้นเมื่อเทียบกับเงินบาท เครื่องหมายลบ หมายถึง ค่าเงินสกุลดังกล่าวอ่อนลงเมื่อเทียบกับเงินบาท



ต่อทรอยเอานซ์ ในเดือนก่อน เป็น 292.81 ดอลลาร์ สรอ. ราคาได้ปรับตัวลงอย่างรวดเร็วในช่วงบักซ์แรก ของเดือน เนื่องจากคณะกรรมการธนาคารกลางยุโรป มีมติให้ธนาคารกลางยุโรปถือทองคำสำรองได้ร้อยละ 15 ของสินทรัพย์สำรอง ซึ่งต่ำกว่าตลาดได้คาดการณ์ไว้ หลังจากนั้นราคาทองคำได้ปรับตัวสูงขึ้นในช่วง สั้น ๆ โดยมีสาเหตุจากค่าเงินดอลลาร์ สรอ. อ่อนลง



เนื่องจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้ ผ่อนปรนเงื่อนไขการอนุมัติให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่รัสเซีย ซึ่งช่วยลดความต้องการซื้อดอลลาร์ สรอ. ราคาทองคำได้ปรับตัวลดลงอีกครั้งในสัปดาห์ สสุดท้ายของเดือน จากการที่กองทุนต่าง ๆ ปรับฐานะ การลงทุนในทองคำโดยทยอยขายทองคำออกสู่ตลาด เนื่องจากการแข็งค่าของเงินดอลลาร์ สรอ.

บทความ

พัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

พรทิพย์ ชมาวัตร*
ฝ่ายวิชาการ

1. บทนำ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีลักษณะพิเศษ กล่าวคือ เป็นธุรกิจที่มีความหลากหลายในตัวเอง ทั้งด้านประเภทของธุรกิจ ทำเลที่ตั้งตามภูมิศาสตร์ ขนาดของสินค้า ลักษณะการใช้งาน และคุณภาพของโครงการ นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีผลต่อเนื่องถึงภาคเศรษฐกิจอื่นอีกหลายสาขาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์จึงถือเป็นภาคเศรษฐกิจนำ (Leading Sector) ที่สำคัญสำหรับภาคเศรษฐกิจจริง (Real Sector) และภาคการเงิน (ตามเรื่องในกรอบ 1)

1.1 บทบาทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อระบบเศรษฐกิจ

บทบาทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นหากจะพิจารณาจากมูลค่าเพิ่มของสาขาอสังหาริมทรัพย์ตามนิยามของระบบบัญชีรายได้ประชาชาติแล้วจะเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทน้อยมาก เพราะมีสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 1 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม

ในประเทศ เนื่องจากเป็นการคำนวณมูลค่าเพิ่มเฉพาะในส่วนที่เป็นผลตอบแทนหรือค่านายหน้าจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

แต่จากสภาพข้อเท็จจริง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจขนาดใหญ่ที่สามารถสร้างมูลค่าเงินทุนหมุนเวียนในระบบได้ไม่ต่ำกว่า 500,000 ล้านบาท และในช่วงระยะเวลากว่า 15 ปีที่ผ่านมา ได้เพิ่มบทบาทความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจรวมของประเทศมากขึ้นโดยตลอด โดยพิจารณาจากมูลค่าการลงทุนในสาขาก่อสร้างซึ่งเป็นธุรกรรมพื้นฐานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งนี้ สัดส่วนมูลค่าการลงทุนด้านการก่อสร้าง (ประมาณร้อยละ 50 ของการลงทุนรวม) ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่เพิ่มขึ้นตามลำดับจากสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 16 17.9 และ 20.1 ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 6 และ 7 ตามลำดับ สำหรับในปี 2540 สัดส่วนดังกล่าวลดลงเหลือร้อยละ 18.3 เนื่องจากเป็นช่วงถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ

มูลค่าการลงทุนสาขาก่อสร้าง ณ ราคาปัจจุบัน : ล้านบาท

	แผนฯ 5 (2525-29)	แผนฯ 6 (2530-34)	แผนฯ 7 (2535-39)	2540
การลงทุนสาขาก่อสร้าง	157,621 (58.3)	348,114 (48.6)	738,036 (49.9)	885,200 (51.3)
- ภาคเอกชน	97,625	263,454	486,002	441,800
- ภาครัฐบาล	59,996	84,660	252,034	440,300
สัดส่วนต่อ GDP	16.0	17.9	20.1	18.3

ตัวเลขในวงเล็บ หมายถึงสัดส่วนต่อการลงทุนรวม

* ขอขอบคุณ นางสาวอาภรณ์ ชัยกุลเสวีวัฒน์ และนางสาวชลินี จารุธนกิจพานิช ที่ได้ช่วยรวบรวมข้อมูล และจัดทำต้นร่างบทความ

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

“อสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน รวมทั้งสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับที่ดินนั้น

“ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” เป็นธุรกิจเกี่ยวกับการจำหน่ายโอน การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ในทางการค้า ได้แก่ ธุรกิจซื้อขายที่ดินเปล่า ธุรกิจเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาทิ ธุรกิจที่อยู่อาศัย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าครบวงจร รีสอร์ท สวนเกษตร สนามกอล์ฟ ตลอดจนนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

ลักษณะธุรกิจ

1. เป็นธุรกิจที่มีโครงสร้างค่อนข้างซับซ้อน เพราะมีความหลากหลายของประเภทสินค้า นอกจากนี้ สินค้าแต่ละประเภทก็มีองค์ประกอบที่ซับซ้อนในตัวเอง ทั้งทางด้านการผลิตและการตลาด จึงเป็นสินค้าที่ไม่อาจทดแทนกันได้ทั้งที่เป็นสินค้าประเภทเดียวกัน ถ้าเพียงแต่ต่างทำเลกัน

2. เป็นภาคเศรษฐกิจนำ (Leading Sector) ที่สำคัญ ดังจะเห็นได้จากการที่อสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งปัจจัย (Input and tool) ที่เอื้อต่อการผลิตและการลงทุนของประเทศ เป็นทั้งผลผลิต (output) ของภาคการก่อสร้างและแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้บริโภค (consumer) ผลผลิตของภาคการผลิต (ธุรกิจต่อเนื่อง) อื่นๆ นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ ด้านที่อยู่อาศัยจะสามารถแสดงถึงคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ (wealth) ของประชาชนอีกด้วยการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงภาคธุรกิจอื่นหลายประเภท อาทิ ภาคการก่อสร้าง ภาคการผลิต ภาคการค้า การจ้างงาน และที่สำคัญอย่างยิ่งคือ ภาคการเงิน

3. เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนสูง ซึ่งถือเป็นสินทรัพย์ทุน (Capital Asset) ที่สำคัญ จึงมีความผูกพันที่แน่นแฟ้นกับภาคการเงิน ทั้งตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งจะเห็นได้ชัดจากความเกี่ยวพันของผลกระทบที่เกิดขึ้นท่ามกลางวิกฤตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ วิกฤตสถาบันการเงิน และวิกฤตเศรษฐกิจ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

4. เป็นธุรกิจที่มีองค์ประกอบของปัจจัยการผลิตในประเทศ (Local Content) สูงเกือบร้อยละ 90 สร้างเงินหมุนเวียนในระบบไม่ต่ำกว่า 500,000 ล้านบาท และนอกจากจะช่วยสร้างงานให้กับผู้มีรายได้น้อยนับล้านคนแล้ว ยังสร้างรายได้ให้แก่รัฐบาลนับหมื่นล้าน ในรูปของค่าธรรมเนียม และภาษีเงินได้นิติบุคคล

5. ธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญอย่างสูงในฐานะเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต จึงถือเป็นความมั่งคั่งทางสังคม (Social Wealth) ของประชาชน โดยเฉพาะสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำลงมา ที่ทางการมีหน้าที่จะต้องจัดทำให้ประชาชนสามารถมี “บ้านหลังแรก” เป็นของตัวเองได้

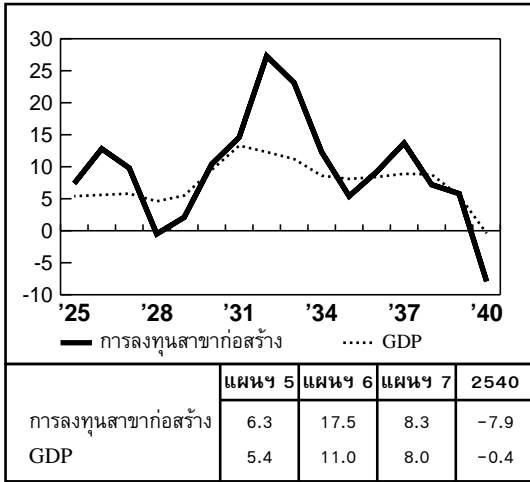
1.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับการเติบโตทางเศรษฐกิจ

ในระยะกว่า 15 ปีที่ผ่านมา การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงของการลงทุนในสาขาก่อสร้างจะพบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) แต่การเคลื่อนไหวจะค่อนข้างรุนแรงกว่า กล่าวคือ เมื่อระบบเศรษฐกิจขยายตัว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกระเตื้องขึ้นได้เร็วและขยายตัวได้มากกว่า และในทางตรงข้ามเมื่อสภาพเศรษฐกิจ

โดยทั่วไปอยู่ในภาวะซบเซา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวได้เร็วและมากกว่า หรืออาจถึงขั้นชะงักกัน ดังจะเห็นได้ชัดในช่วงปี 2532-2533 ซึ่งเป็นช่วงยุคทอง (Property Boom) ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และในช่วงปี 2539 ถึงปัจจุบัน ซึ่งถือเป็นภาวะชะงักทางเศรษฐกิจ

การที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีวัฏจักรการเติบโตค่อนข้างผันผวนมาโดยตลอด เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูง และเข้าถึงผู้ลงทุนที่มีเงินทุนเพียงพอจะสามารถเข้ามาลงทุนได้

การลงทุนสาขาก่อสร้าง ณ ราคาปี 2531
(อัตราการเปลี่ยนแปลง : ร้อยละ)



โดยไม่จำเป็นต้องมีความรู้เฉพาะทางวิชาชีพ งานทุกอย่างสามารถจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านได้ ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา การขยายตัวจนเกินพอดีของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ส่งผลกระทบต่อระบบการเงินของประเทศ และเป็นข้อจำกัดประการหนึ่งในการดำเนินนโยบายเพื่อแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน

บทความนี้ นอกจากจะชี้ให้เห็นถึงบทบาทความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระบบเศรษฐกิจ ตลอดจนความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับการเติบโตของระบบเศรษฐกิจแล้ว ใน**ส่วนที่สอง**จะได้กล่าวถึงพัฒนาการและการปรับตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลาว่า 10 ปีที่ผ่านมา **ส่วนที่สาม**จะกล่าวถึงสภาพการณ์ปัจจุบัน

อันจะชี้ให้เห็นถึงสภาพปัญหา ที่มาของปัญหา โดยใน**ส่วนที่สี่**จะกล่าวถึงนโยบาย และมาตรการของทางการภายหลังที่เกิดภาวะวิกฤตขึ้น ตามด้วยบทสรุปของเรื่องและข้อเสนอแนะในส่วนสุดท้าย

2. พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (ตามเรื่องในกรอบ 2) อาจสรุปได้เป็น 3 ช่วง ที่สำคัญคือ ยุคทอง (2530-2533) ยุคการปรับตัวในภาวะซบเซาระยะสั้น (2534-2537) และยุคถดถอยในปัจจุบัน (เริ่มจากปี 2538) ซึ่งการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ทั้งปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่สำคัญคือการเติบโตของเศรษฐกิจ ภาวะเงินเฟ้อ ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุน นโยบายและมาตรการของทางการ จำนวนประชากร และการเคลื่อนย้ายของชุมชน ตลอดจนเสถียรภาพทางการเมือง

(1) ยุคทองของธุรกิจ (2530-2533)

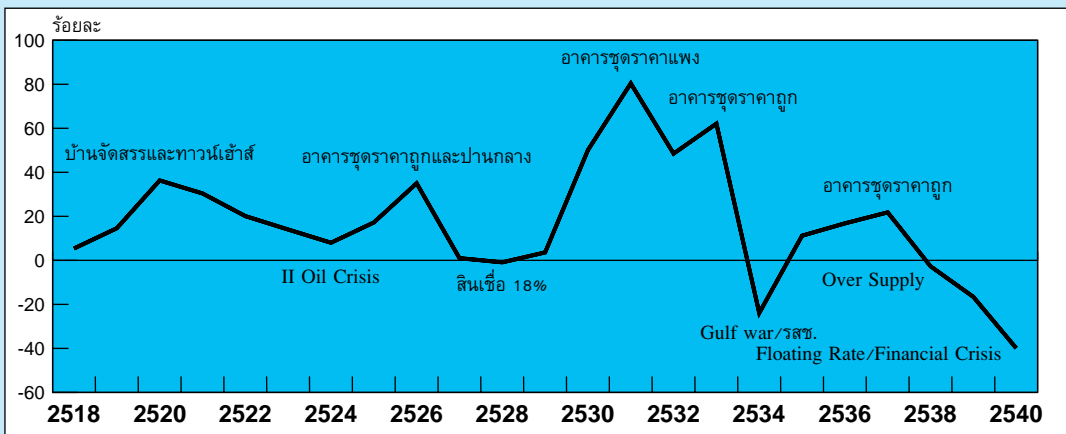
ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (2530-2534) ภาวะเศรษฐกิจไทยเฟื่องฟูจากปัจจัยสำคัญคือ ภาคการส่งออก การลงทุน การท่องเที่ยว รวมทั้งปัจจัยสนับสนุนจากนโยบายเปิดเสรีทางการเงิน และการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในไทยของชาวต่างชาติ ทำให้เงินทุนจากต่างประเทศหลั่งไหลเข้ามาจำนวนมาก

(อัตราการเปลี่ยนแปลง : ร้อยละ)	2528	2529	2530	2531	2532	2533
อัตราการเติบโต (GDP)	4.6	5.5	9.5	13.3	12.3	11.2
อัตราเงินเฟ้อ (Inflation)	2.4	1.9	2.5	3.8	5.4	5.9
อัตราดอกเบี้ย MLR (ร้อยละต่อปี)	15.5	12.0	11.5	12.0	12.5	16.5
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์*	15.9	6.8	49.3	75.4	85.0	76.6
สินเชื่อที่อยู่อาศัย*	13.6	20.6	59.8	50.7	39.6	37.5
เงินทุนต่างประเทศในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2.8	-83.7	-396.4	183.1	958.9	156.0

* เฉพาะธนาคารพาณิชย์

2. พัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

- ◆ **ช่วงปี 2500-2518** : เป็นยุคบุกเบิก เริ่มจากธุรกิจเช่าซื้อตึกแถวในเขตเมือง ธุรกิจให้เช่าแฟลต อพาร์ทเมนต์ ธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่า ทางออกกฎหมาย ปว. 286 เพื่อควบคุมธุรกิจจัดสรร ซึ่งเริ่มขยายตัวสูงมากในขณะนั้น ธนาคารพาณิชย์เริ่มเข้ามามีบทบาทในการสนับสนุนทางการเงินมากขึ้น กระทั่งเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรก (2516-2517) ธุรกิจจึงชะลอตัวลง
- ◆ **ช่วงปี 2519-2524** : เป็นยุคเริ่มต้นของโครงการบ้านจัดสรรอย่างเต็มรูปแบบ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เริ่มเข้ามามีบทบาทมากขึ้น กระทั่งเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันในปี 2522-2523 ธุรกิจบ้านจัดสรรจึงเปลี่ยนรูปแบบเป็นทาวน์เฮาส์มากขึ้น เริ่มมีการนำแนวคิด “อาคารชุด” เข้ามาในตลาดและมีการออก พรบ. อาคารชุด ขึ้นรองรับ แต่การขยายตัวของธุรกิจก็ยังคงชะลอลงเป็นลำดับจนสู่จุดต่ำสุดในปี 2524
- ◆ **ช่วงปี 2525-2526** : เป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาธุรกิจอาคารชุดราคาถูก อย่างจริงจัง แต่ก็ยังไม่ได้มาตรฐาน และไม่เป็นที่นิยมของตลาด ที่สุดต้องแปรสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
- ◆ **ช่วงปี 2527-2529** : เป็นช่วงตกต่ำโดยต่อเนื่องตลอด 3 ปี ส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจ มาตรการจำกัดสินเชื่อไม่เกินร้อยละ 18 และการลดค่าเงินบาท
- ◆ **ช่วงปี 2530-2533** : ถือเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท โดยเฉพาะอาคารชุดราคาแพง รีสอร์ท ตลอดจนอาคารชุดราคาถูก การที่เศรษฐกิจขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง กอปรกับนโยบายส่งเสริมของทางการ อาทิ การนำดอกเบี้ยเงินกู้มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ไม่เกิน 7,000 บาทต่อปี และการอนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถซื้ออาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่อาคาร ได้ช่วยกระตุ้นให้ธุรกิจฟื้นตัวเร็วเกินคาด แต่อุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นเพียงอุปสงค์เทียม สภาพการเก็งกำไรเกิดขึ้นอย่างกว้างขวาง ราคาที่ดินสูงขึ้นหลายเท่าตัว (ทางการมีการปรับราคาประเมินเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 70) ผู้ประกอบการรายใหม่เกิดขึ้นจำนวนมากจากหลากหลายสาขาอาชีพ เพื่อหวังผลการเก็งกำไรจากนักลงทุนต่างประเทศที่กำลังหลั่งไหลเข้ามาลงทุน ธนาคารแห่งประเทศไทยเริ่มดำเนินมาตรการการเงินที่เข้มงวดตั้งแต่ปี 2531 โดยเฉพาะการขอให้ธนาคารพาณิชย์ระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อแก่กิจการที่ไม่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และการกำหนดให้ธนาคารต้องจัดทำแผนการปล่อยสินเชื่อเสนอทุกครึ่งปี
- ◆ **ช่วงปี 2534-2538** : เป็นภาวะซบเซาจากผลของสงครามอ่าวเปอร์เซีย (ส.ค. 2533) และวิกฤตการณ์การเมืองในประเทศ (ร.สช. ปี 2534 และพฤษภาทมิฬ 2535) แม้ทางการจะเพิ่มมาตรการกระตุ้นตลาด อาทิ “โครงการบ้าน BOI” (เม.ย. 2536) และการเพิ่มค่าลดหย่อนภาษีเงินได้ของดอกเบี้ยกู้ซื้อบ้านเป็น 10,000 บาท แต่ก็ไม่เป็นผล จึงเกิดภาวะ “สินค้าล้นตลาด” ขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจที่เกิดจากการเก็งกำไรในอดีต สภาพตลาดโดยทั่วไปเริ่มเป็น “ตลาดของผู้ซื้อ” ในช่วงนี้ธุรกิจอาคารชุดใจกลางเมืองถือว่าดีกว่าประเภทอื่น
- ◆ **ช่วงปี 2539-ปัจจุบัน** : เป็นช่วงภาวะชะงักงันต่อเนื่องมาโดยตลอด เริ่มจากปัญหาโครงสร้างภายในของธุรกิจ กอปรกับปัญหาวิกฤตสถาบันการเงิน และท้ายสุดคือ ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมจนต้องมีการปรับปรุงระบบการแลกเปลี่ยนเงินตรา (2 ก.ค. 40) และการเข้ารับพันธะภายใต้แผนฟื้นฟูเศรษฐกิจของ IMF (14 ส.ค. 40)



สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มขยายตัวตั้งแต่ปลายปี 2529 และเติบโตอย่างรวดเร็วจนสูงสุดสูงสุดในปี 2531-2532 ทั้งนี้ โดยได้รับแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากรายได้ผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งกำลังอยู่ในภาวะคึกคักเช่นเดียวกัน ตลอดจนการออกตราสารหนี้หลายประเภท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนต้นตอแหล่งใหม่ของผู้ประกอบการ นอกจากนี้การพึ่งพาสินเชื่อจากระบบสถาบันการเงินแต่ในขณะนั้นสภาพคล่องทางการเงินอยู่ในเกณฑ์สูง สถาบันการเงินจึงเร่งแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

นอกจากปัจจัยพื้นฐานด้านเศรษฐกิจและการเงินที่ส่งผลให้อัตราเร่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงมาก มาตรการหลายประการของทางการก็มีส่วนในการกระตุ้นความต้องการอสังหาริมทรัพย์ให้ขยายตัวเร็วขึ้น อาทิ การให้นำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้คนละไม่เกิน 7,000 บาทต่อปี และการอนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เพิ่มขึ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่โครงการ (17 กรกฎาคม 2532) แม้ธนาคารแห่งประเทศไทยจะได้ออกความร่วมมือจากสถาบันการเงินให้เพิ่มความระมัดระวังในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อเพื่อเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ไม่ใช่เพื่อที่อยู่อาศัย) เพื่อชะลออุปสงค์เทียมในตลาดแล้วก็ตาม

นอกจากนี้ ด้วยความเชื่อมั่นที่มีต่อบรรยากาศการลงทุนที่แจ่มใสมากในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

และด้วยความเชื่อจากประสบการณ์ในอดีตว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีหลักประกันคุ้มเสมอ (ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่เคยลดลง) สภาพการเก็งกำไรจึงเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและแพร่หลาย ทั้งฝ่ายนักลงทุน ผู้ประกอบการ และผู้บริโภค ส่งผลให้ธุรกิจนี้มีอัตราเร่งในการเติบโตสูงมากโดยต่อเนื่องมาอีก 2-3 ปี ซึ่งถือเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกประเภท ทั้งธุรกิจการค้าที่ดิน ธุรกิจบ้านจัดสรร อาคารชุดราคาแพง อาคารสำนักงาน อาคารชุดตากอากาศ รีสอร์ท อาคารชุดราคาถูกลง และอาคารชุดใจกลางเมือง การเร่งขยายตัวเพื่อรองรับการเติบโตของระบบเศรษฐกิจดังกล่าว ทำให้ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทถีบตัวสูงขึ้นกว่า 5 เท่าตัวภายในเวลา 2 ปี

(2) การปรับตัวในช่วงภาวะซบเซา (2534-2537)

เศรษฐกิจไทยเริ่มปรับตัวชะลอลงจากผลของวิกฤตการณ์สงครามอ่าวเปอร์เซีย (สิงหาคม 2533) และภาวะการเมืองในประเทศที่ไม่เอื้ออำนวย (เมษายน-พฤษภาคม 2534) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทประสบกับภาวะชะงักงันอย่างรวดเร็วเช่นกัน เนื่องจากการเฟื่องฟูของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงก่อนหน้า ส่วนหนึ่งเกิดจากการเก็งกำไรของตลาดระดับบน (อาคารชุดราคาแพง) และการขาดข้อมูลของตลาดระดับล่าง (อาคารชุดราคาถูกลง) เป็นสำคัญ ทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

อัตราการเปลี่ยนแปลง : ร้อยละ	2534	2535	2536	2537
อัตราการเติบโต (GDP)	8.6	8.1	8.4	8.9
อัตราเงินเฟ้อ (Inflation)	5.7	4.1	3.3	5.0
อัตราดอกเบี้ย MLR (ร้อยละต่อปี)	14.0	11.5	10.5	11.75
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์	22.7	21.4	25.2	29.1
สินเชื่อที่อยู่อาศัย	32.6	32.1	37.4	36.5
เงินทุนต่างประเทศในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	6.3	-44.8	-19.6	69.4

อย่างไรก็ตาม ภาวะตกต่ำทางธุรกิจในช่วงนั้นเกิดขึ้นเพียงช่วงสั้นเท่านั้น เนื่องจากทางการเริ่มดำเนินนโยบายผ่อนคลายทางการเงินตั้งแต่ปี 2535 โดยทยอยยกเลิกเพดานอัตราดอกเบี้ยทั้งด้านเงินฝากและเงินกู้ กอปรกับการผ่อนคลายด้านปริวรรตเงินตรา ตลอดจนการสนับสนุนการเปิดกิจการวิเทศธุรกิจของสถาบันการเงิน นอกจากนี้ยังกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าสินเชื่อทั่วไป ส่งผลให้การแข่งขันในการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ทั้งด้านอัตราดอกเบี้ยและวงเงิน การเคลื่อนย้ายเงินทุนสะดวกและเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งแหล่งเงินทุนก็มีมากขึ้นจากนโยบายพัฒนาตราสารหนี้ประเภทต่าง ๆ

นอกจากนี้ ทางการยังได้ช่วยกระตุ้นตลาด โดยการเพิ่มค่าลดหย่อนภาษีเงินได้ของดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านเป็นไม่เกิน 10,000 บาท ต่อปี และมีนโยบายส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง โดยภาคเอกชน (โครงการบ้าน BOI) เพื่อช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างและเพื่อแบ่งเบาภาระของรัฐได้อีกด้วย โดยมีเงื่อนไขพิเศษเพื่อจูงใจนักลงทุนผ่านทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (เงื่อนไขในตาราง)

ทางด้านผู้ประกอบการบางส่วนสามารถปรับตัวเข้ากับภาวะการณที่เกิดขึ้นได้ โดยมุ่งพัฒนา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทราคาไม่แพงขึ้นมาแทนผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางเริ่มหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อความมั่นคงของกิจการ หรือขอรับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (โครงการบ้าน BOI) และพยายามเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้ประจำ เช่น กลุ่มทหาร กลุ่มข้าราชการครู ส่วนผู้ประกอบการมีอาชีพขนาดใหญ่ นอกจากจะปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้าเพื่อความอยู่รอด เช่น การแปรสภาพอาคารชุดพักอาศัยราคาแพง เป็น Serviced Apartment การเน้นอาคารชุดใจกลางเมืองซึ่งประสบผลสำเร็จไม่น้อย นอกจากนี้ ยังต้องหันมาสนใจบริการบริหารจัดการอาคารให้ทันสมัยและเป็นสากลมากขึ้น รวมทั้งการพยายามเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อที่จะระดมเงินทุนต้นทุนต่ำจากมหาชน และจากต่างประเทศอีกทางหนึ่ง (ดังจะเห็นได้จากจำนวนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 3 ราย ด้วยมูลค่าสินทรัพย์ 3,353 ล้านบาท ในปี 2532 เป็น 44 ราย ด้วยมูลค่าสินทรัพย์ 334,157 ล้านบาท ในปี 2537)

(3) ยุคถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (2538-2539)

การที่ระบบเศรษฐกิจขยายตัวในเกณฑ์สูง

เงื่อนไขการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

เงื่อนไข	เขต 1	เขต 2	เขต 3
1. การก่อสร้างอาคาร	_____	ต้องได้รับอนุญาตตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 2522 _____	_____
2. แผนผังแบบแปลนอาคาร	_____	_____	ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการฯ _____
3. อาคารเข้าเครื่องจักร	_____	_____	_____
4. พื้นที่ต่อหน่วย	_____	_____	_____
5. ราคาต่อหน่วย (บาท)	_____	_____	_____
6. จำนวนที่สร้าง (หน่วย)	_____	_____	_____
7. การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	_____	_____	_____

อัตราการเปลี่ยนแปลง : ร้อยละ	2538	2539	2540
อัตราการเติบโต (GDP)	8.8	5.5	-0.4
อัตราเงินเฟ้อ (Inflation)	5.8	5.9	5.6
อัตราดอกเบี้ย MLR (ร้อยละต่อปี)	13.75	13-13.25	15.25
สินเชื่อสังหาริมทรัพย์	20.2	8.6	-22.0
สินเชื่อที่อยู่อาศัย	26.6	23.3	12.0
เงินทุนต่างประเทศในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	46.4	35.4	-64.0

ต่อเนื่องมานานปีได้ค่อย ๆ สร้างแรงกดดันเพิ่มขึ้น ต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจจนเห็นได้ชัดในช่วงปี 2538-2539 ทั้งภาวะเงินเฟ้อและการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด จนทางการต้องดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดเพื่อชะลอการใช้จ่ายในประเทศและลดแรงกดดันดังกล่าว กอปรกับความผันผวนทางการเงินในตลาดโลก โดยเฉพาะวิกฤตการณ์ทางการเงินของเม็กซิโก ในช่วงต้นปี 2538 และการล้มละลายของบริษัทแบร์ริง ได้ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติขาดความมั่นใจในตลาดการเงินใหม่ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วย มีการถอนการลงทุนทั้งในตลาดทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ออกไป สภาพคล่องจึงเริ่มตึงตัวมาโดยตลอดส่งผลให้การขยายตัวของระบบเศรษฐกิจชะลอลง

ภาวะตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้เกิดขึ้นจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกธุรกิจกล่าวคือ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและผลกระทบจากนโยบายทางการในการแก้ปัญหาเสถียรภาพเศรษฐกิจ และอีกส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัญหาที่ยังมีอุปทานส่วนเกินสะสมอยู่มากจากการขยายตัวของอาคารชุดราคาแพงในช่วงปี 2531-2533 และอาคารชุดราคาถูกในช่วงปี 2537-2538

อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 2539 ปัญหาสภาพคล่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มปรากฏชัดเจนขึ้นเมื่อสินเชื่อสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอลงตั้งแต่ปี 2538 (ดังตาราง) เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและเงินทุนส่วนใหญ่ได้จากการกู้ยืมสถาบันการเงิน

สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์* (รพ.ไทย-บง.)

ปี	ล้านบาท						อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)					
	สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ			สินเชื่อที่อยู่อาศัย			สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ			สินเชื่อที่อยู่อาศัย		
	รพ.ไทย	บง.	รวม	รพ.ไทย	บง.	รวม	รพ.ไทย	บง.	รวม	รพ.ไทย	บง.	รวม
2533	172,815	72,227	245,042	92,170	10,250	102,420	81.1	71.4	78.2	133.5	34.6	117.5
2534	199,383	99,768	299,151	124,426	15,108	139,534	15.4	38.1	22.1	35.0	47.4	36.2
2535	244,386	120,691	365,077	164,035	17,585	181,620	22.6	21.0	22.0	31.8	16.4	30.2
2536	296,149	163,757	459,906	223,805	27,930	251,735	21.2	35.7	26.0	36.4	58.8	38.6
2537	348,831	239,673	588,504	302,941	40,671	343,612	17.8	46.4	28.0	35.4	45.6	36.5
2538	384,869	325,923	710,792	366,916	54,205	421,121	10.3	36.0	20.8	21.1	33.3	22.6
2539	412,666	362,841	775,507	427,501	62,619	490,120	7.2	11.3	9.1	16.5	15.5	16.4
2540	465,530	123,963	589,493	441,603	28,697	470,300	12.8	-65.8	-24.0	3.3	-54.2	-4.0

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : * ไม่รวม BIBF

รพ. = ธนาคารพาณิชย์

บง. = บริษัทเงินทุน

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540
จำนวนราย	3	7	14	18	43	44	45	46	40
มูลค่าสินทรัพย์ (ล้านบาท)	3,353.2	13,759.5	36,570.7	96,474.8	230,734.6	334,157.1	428,057.1	496,485.8	472,218.0
Δ%	425.1	310.3	165.8	163.8	139.2	44.8	28.1	16.0	-4.9

ปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์

นอกเหนือจากผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กนอกตลาดหลักทรัพย์แล้ว ในช่วงนี้ผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ก็เริ่มได้รับผลกระทบจากภาวะซบเซาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่องเช่นกัน สาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากการที่บริษัทเหล่านี้ได้เร่งขยายธุรกิจมากจนเกินพอดี โดยเฉพาะในปี 2532 และ 2533 ซึ่งมีการเร่งระดมทุนเพิ่มในช่วงที่ตลาดหุ้นกำลังคึกคักปีละกว่า 3 เท่าตัว และมีการนำเงินทุนดังกล่าวไปซื้อที่ดินเปล่าไว้จำนวนมากเพื่อรอการพัฒนา และบางส่วนเป็นการซื้อในลักษณะการเก็งกำไร

เมื่อภาวะเศรษฐกิจซบเซา กำลังซื้อของประชาชนอ่อนลง บริษัทเหล่านี้ไม่สามารถนำที่ดินออกพัฒนาขายได้ จึงเป็นภาระของบริษัทในการชำระดอกเบี้ย และบางแห่งขาดสภาพคล่องจนไม่สามารถชำระดอกเบี้ยให้สถาบันการเงินที่กู้ยืมได้ ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ โดยทำให้รายได้และกำไรสุทธิของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2540 ลดลงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของบริษัทโดยรวมในตลาดหลักทรัพย์

ทางการได้ดำเนินมาตรการเพื่อชะลอปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นหลายประการ ทั้งมาตรการที่จะกระตุ้นอุปสงค์ และมาตรการแก้ไขปัญหาสภาพคล่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ยกเลิกการกำหนดเป้าหมายสินเชื่อโดยรวมปี 2540 ของธนาคารพาณิชย์ การขยายเพดานวงเงินกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ไม่น้อยกว่า 750,000 บาท เป็น 1 ล้านบาท การให้ความช่วยเหลือต่อการปล่อยสินเชื่อแก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการเดิมของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อมมากขึ้นเท่าที่จะทำได้ เพื่อให้โครงการดังกล่าวสามารถดำเนินต่อไปได้จนเสร็จสมบูรณ์ โดยเฉพาะที่เป็นโครงการต่อเนื่องสำหรับผู้มีรายได้น้อย และไม่มีลักษณะของการลงทุนเพื่อการเก็งกำไร

3. สถานการณ์ปัจจุบัน : ภาวะชะงักงันท่ามกลางวิกฤตสถาบันการเงิน และวิกฤตเศรษฐกิจ (2540-ปัจจุบัน)

3.1 สภาพโดยรวม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมต้องประสบกับภาวะชะงักงันอย่างรุนแรง หลังจากผ่านภาวะซบเซาต่อเนื่องมาหลายปี ทั้งนี้เพราะได้รับแรงกดดันทางเศรษฐกิจทุกด้านที่พลิกผันอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี 2540 การลงทุนในโครงการใหม่หดหายไปตามกำลังซื้อ

หน่วย : ล้านบาท 2538 2539 2540

อสังหาริมทรัพย์

รายได้	116,742.6	128,938.0	113,051.2
กำไรสุทธิ	9,969.3	5,092.9	-71,633.3

ตลาดโดยรวม

รายได้	1,783,499.9	2,021,566.2	2,098,423.2
กำไรสุทธิ	168,662.7	112,693.6	-513,493.2

โครงการเก่านั้นใหญ่เล็กกิจการหรือชะลอการลงทุน การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่งไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้เนื่องจากติดภาระจำนองกับสถาบันการเงิน 56 แห่ง ที่ถูกปิดกิจการ

ภาวะที่เกิดขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุจากปัจจัยหลายประการ คือ

(1) สภาพเศรษฐกิจหดตัว

ปี 2540 เศรษฐกิจไทยประสบภาวะวิกฤตทางด้านการเงินอย่างรุนแรง ซึ่งมีผลให้กำลังซื้อของประชาชนลดลง กล่าวคือ อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจติดลบร้อยละ 0.4 ในปี 2540 และคาดว่าจะติดลบร้อยละ 7 ในปี 2541 การผลิตเกือบทุกสาขาลดลง ธุรกิจจำนวนมากต้องปิดกิจการและเลิกจ้างงาน ภาคเอกชนต่างประสบปัญหาการชำระหนี้ การทรุดตัวทางเศรษฐกิจดังกล่าวเกิดจากปัญหาโครงสร้างและปัจจัยพื้นฐานในประเทศ รวมทั้งวิกฤตการณ์การเงินในภูมิภาคเป็นสำคัญ

(2) วิกฤตการณ์ค่าเงินบาท

ค่าเงินบาทที่มีความผันผวนรุนแรงจากการเก็งกำไรค่าเงินบาทอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2540 จนทางการต้องประกาศเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเป็นแบบลอยตัว (managed float) ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 ซึ่งค่าเงินบาทได้อ่อนตัวลงมากและส่งผลกระทบต่อภาคการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นในภาระหนี้ต่างประเทศของภาคเอกชน

(3) วิกฤตการณ์สถาบันการเงิน

ความผันผวนของค่าเงินบาทท่ามกลางเศรษฐกิจที่หดตัวดังกล่าว ได้ส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินธุรกิจของสถาบันการเงินที่มีปัญหาคุณภาพสินทรัพย์ ก่อให้เกิดวิกฤตความเชื่อมั่นในระบบสถาบันการเงิน เจ้าหน้าที่และผู้ฝากเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต่างเร่งขอคืนหนี้ และถอนเงินฝาก

จากระบบสถาบันการเงิน ก่อปรกกับการที่สถาบันการเงินไทยถูกลดอันดับความน่าเชื่อถือลง ปัญหาสถาบันการเงินจึงทวีความรุนแรงมากขึ้น จนที่สุดทางการต้องประกาศปิดกิจการบริษัทเงินทุนรวม 56 แห่ง และต้องขอความช่วยเหลือทางการเงินและทางวิชาการจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) แต่สถานการณ์ยังไม่คลี่คลาย เนื่องจากกำลังซื้อภายในหดตัวลงอย่างมาก และถูกซ้ำเติมเป็นระลอก ๆ จากวิกฤตการณ์การเงินในภูมิภาค

(4) อัตราดอกเบี้ยสูง

ภายหลังการเปลี่ยนระบบแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (2 กรกฎาคม 2540) ค่าเงินบาทมีความผันผวนมากและมีแนวโน้มอ่อนตัวลงโดยตลอด จนถึงต้นเดือนกุมภาพันธ์ 2541 และหลังจากนั้นได้เคลื่อนไหวอยู่ในระดับ 40-42 บาทต่อดอลลาร์เรื่อยมาถึงกลางปี 2541 ทางการจึงต้องดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวด เพื่อพยายามรักษาสสมดุลระหว่างเสถียรภาพค่าเงินบาทและอัตราเงินเฟ้อในประเทศ ทำให้สภาพคล่องค่อนข้างตึงตัว และอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น อันเป็นอุปสรรคทั้งต่อผู้ประกอบการและผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม นับจากเดือนสิงหาคม 2541 อัตราดอกเบี้ยเริ่มมีแนวโน้มลดลงเป็นลำดับ

(5) สินเชื่อที่อยู่อาศัยหดตัว

การขาดความเชื่อมั่นในระบบสถาบันการเงิน ซึ่งมีผลต่อสภาพคล่อง ก่อปรกกับการเปลี่ยนหลักเกณฑ์การกำหนด หนี้ต่อคุณภาพ (Non-Performing Loan : NPL) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้สถาบันการเงินต่างเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น โดยเฉพาะสินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อที่อยู่อาศัย

3.2 ประเด็นปัญหาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาวะตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใน

ปัจจุบัน ส่วนหนึ่งเกิดขึ้นจากปัญหาโครงสร้างภายในของธุรกิจที่สะสมมาหลายปี อาทิ การเร่งลงทุนจนเกินตัวจนก่อให้เกิดสภาพสินค้าล้นตลาด การกว้านซื้อที่ดินเพื่อหวังเก็งกำไรด้วยเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นหลัก เมื่อได้รับแรงกดดันจากปัจจัยภายนอกจึงได้รับผลกระทบที่รุนแรงกว่าธุรกิจประเภทอื่น

ขณะเดียวกัน เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ทุนที่สำคัญ ทั้งในส่วนของตัวธุรกิจเอง และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอื่น ๆ สถานการณ์ที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบสะท้อนกลับไปสู่ระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และความมั่นคงของสถาบันการเงินด้วยเช่นกัน

ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขนาดที่แท้จริงของปัญหาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากขาดข้อมูลชี้หน้าที่ชัดเจน เช่น ข้อมูลการก่อสร้างบ้านอยู่อาศัยใหม่ (Housing Start) ข้อมูลจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยที่ว่าง (ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย) และปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของผู้มีรายได้แต่ละระดับในแต่ละปี ประเด็นปัญหาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันอาจสรุปได้ดังนี้

(1) การขาดสภาพคล่องทางการเงิน

การปิดกิจการของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ 56 แห่ง เป็นเวลานานได้ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสด (cash flow) ของธุรกิจอย่างรุนแรง การแสวงหาแหล่งเงินทุนใหม่ทำได้ยาก ทั้งจากต่างประเทศและจากในประเทศ

(2) ภาระหนี้สูงขึ้น แต่ความสามารถในการชำระคืนลดลง

วิกฤตการณ์ค่าเงินบาทที่อ่อนตัวลงมาก ทำให้ภาระหนี้สินต่างประเทศสูงขึ้นทันที แต่ความสามารถในการชำระคืนหนี้กลับลดลง เนื่องจากกิจการขาดสภาพคล่องทางการเงิน และไม่สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นได้มากพอ

(3) สภาพตลาดชะงักงัน

เนื่องจากการกำลังซื้อของประชาชนหดตัวตามสภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลงมาก โดยเฉพาะจากปัญหาการเลิกจ้างสูง ทำให้หลายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้

(4) สินค้าล้นตลาด (Over Supply)

แม้แทบจะไม่มีโครงการใหม่เกิดขึ้น แต่เนื่องจากความต้องการหดตัวอย่างรุนแรง ส่งผลให้สภาพอุปทานส่วนเกินที่มีต่อเนื่องมานานปียังคงดำเนินต่อไป

(5) ราคาอสังหาริมทรัพย์เริ่มลดลง

ปัจจุบันราคาอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีแนวโน้มลดลงอย่างเห็นได้ชัดเจนมากขึ้น ทั้งราคาซื้อขายที่ดินเปล่า ราคาที่อยู่อาศัย ตลอดจนค่าเช่าอาคารซึ่งคาดว่าโดยเฉลี่ยลดลงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 จากราคาที่คุณขายกำหนด ผลการเปิดประมูลสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ประส. ในช่วงปลายปี 2541 น่าจะเป็นแนวทางกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดได้ระดับหนึ่ง

4. นโยบายทางการที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สภาพแวดล้อมและเศรษฐกิจการเงิน การค้า และการเมืองของโลกที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้ระบบสถาบันการเงินและการดำเนินนโยบายการเงินของไทยต้องก้าวให้ทันการเปลี่ยนแปลงด้วย อาทิ ระบบการเงินเสรี การแข่งขันกันมากขึ้นของสถาบันการเงินในเชิงธุรกิจ วัฒนาการการบริการทางการเงิน เครื่องมือและตราสารการเงินแบบใหม่ ๆ และการปรับปรุงกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ ของสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจ ตลอดจนแนวโน้มนโยบายและการดำเนินการมาตรการของทางการที่ผ่านมามีผลส่งผลกระทบต่อ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น (ลำดับมาตรการตามเรื่องในกรอบ 6) และเมื่อเกิดภาวะวิกฤตเศรษฐกิจและวิกฤตสถาบันการเงินขึ้นตั้งแต่ปี 2540 จนต้องขอความช่วยเหลือจาก IMF นั้น ทางกรได้กำหนดมาตรการเพื่อฟื้นฟูระบบเศรษฐกิจ ซึ่งมีผลทางอ้อมต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมาตรการเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรงอีกหลายประการ อาทิ

4.1 มาตรการเสริมสภาพคล่อง

(1) การจัดตั้ง “องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ : อบส.” (Property Loan Management Organization : PLMO) ตามพระราชกฤษฎีกาซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2540 เพื่อรับซื้อลูกหนี้อสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินมาบริหารฟื้นฟูด้วยทุนประเดิมจากงบประมาณ 1 ล้านบาท และเงินจากสถาบันการเงินที่เข้าร่วมโครงการแห่งละ 1 ล้านบาท นอกจากนี้จะมีเงินทุนจากการออกพันธบัตรอีก 10,000 ล้านบาท ซึ่งงวดแรก (6 พ.ค. 40) สามารถขายได้เงินต้นประมาณ 500 ล้านบาท

เนื่องจากเป็นองค์กรที่ทางการถือว่าเป็นสามารถช่วยเหลือฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้โดยตรง คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2541 ให้มีการศึกษาแนวทางการแปรรูปองค์กรเป็น **บริษัทบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (Property Loan Management Corporation : PLMC)** และระหว่างนี้ได้อนุญาตให้ อบส. สามารถขยายบทบาทในการรับซื้อลูกหนี้ที่มีศักยภาพซึ่งรอหรืออยู่ระหว่างการพัฒนาได้ จากเดิมที่จะต้องซื้อเฉพาะลูกหนี้ที่สร้างเสร็จแล้ว นอกจากนี้ ยังอนุญาตให้สามารถทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนออกพันธบัตรที่รัฐค้ำประกันเพื่อจ่ายแทนเงินสด และออกตราสารหนี้ระยะสั้นได้

(2) การอนุมัติจัดตั้ง “บริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ : อบส. เอกชน” (Property Management Corporation) โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

การเห็นประโยชน์จากแนวทางการดำเนินการของ อ.บ.ส. ที่ทางการจัดตั้งขึ้น ภาคเอกชนจึงได้มีการนำหลักการดังกล่าวมาขอจัดตั้งเป็น “บริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์” หรือที่เรียกว่า **อบส. เอกชน** เพื่อรับซื้อหนี้อสังหาริมทรัพย์มาบริหารฟื้นฟูในหลักการทำนองเดียวกัน แต่ทั้งนี้จะต้องขออนุญาตการจัดตั้งตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กำหนดขึ้น

ขณะนี้มีการอนุมัติการจัดตั้งแล้วจำนวน 8 ราย คือ บริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ธนาชาติ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ภัทรธนกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ กสิกรไทย ทหารไทย เอเชีย แผลมทอง และสหธนาคาร

(3) การอนุมัติจัดตั้ง “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” (Property Fund)

โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ซึ่งจะมีประโยชน์ในการช่วยเสริมสภาพคล่องแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ปัจจุบันมีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 2 ประเภท คือ

ก. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีการอนุมัติหลักเกณฑ์การขอจัดตั้งในปี 2540 ทั้งกรณีสำหรับผู้ลงทุนรายย่อยในวงเงินกองทุนละ 500 ล้านบาท (21 ก.พ. 40) และผู้ลงทุนที่เป็นสถาบันธุรกิจ ในวงเงินกองทุนที่มากกว่า (23 เม.ย. 40) โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว และจะต้องถือครองอสังหาริมทรัพย์ไว้ไม่ต่ำกว่า 2 ปี โดยรายได้ส่วนใหญ่จะมาจากการให้เช่า

3. องค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ : อบส. (Property Loan Management Organization : PLMO)

ความเป็นมา

องค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ (อบส.) มีฐานะเป็นองค์กรของรัฐ ที่จัดตั้งขึ้นตาม “พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540” เพื่อแก้ไขปัญหาสภาพคล่องให้แก่สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนดำเนินการจาก 3 แหล่ง คือ ทุนประเดิมจากงบประมาณของรัฐ จำนวน 1 ล้านบาท เงินสมทบจากสถาบันการเงินที่เข้าร่วมในโครงการของ อบส. สถาบันละ 1 ล้านบาท และการออกพันธบัตร อบส. โดยมีกระทรวงการคลังค้ำประกัน

แนวทางการดำเนินงาน

อบส. จะรับซื้อลูกหนี้อสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน แล้วนำไปบริหารฟื้นฟูต่อ โดยสินเชื่อที่โอนมานั้นต้องมีหลักประกัน และสถาบันการเงินนั้นต้องค้ำประกันการโอนร้อยละ 50 และมีส่วนร่วมในการบริหารสินเชื่อหนี้ ทั้งนี้ อบส. จะไม่สนับสนุนทางการเงินเพิ่มเติมแก่ลูกหนี้อสังหาริมทรัพย์ แต่ให้การช่วยเหลือด้วยการผ่อนชำระหนี้ให้บางส่วน โดยเฉพาะการคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ แต่ไม่น้อยกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่สุด 5 ธนาคารที่คิดกับลูกค้าชั้นดี (Minimum Lending Rate) และผ่อนปรนให้ลูกหนี้สามารถชำระดอกเบี้ยครั้งเดียวในวันครบกำหนดสัญญาชำระหนี้ หรือวันที่ลูกหนี้ได้ถอนหลักประกัน

ต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2540 ให้ลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์เข้า อบส. จากร้อยละ 2.0 เหลือ 0.01 ของราคาประเมิน แต่สูงสุดไม่เกิน 1 แสนบาท และเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2541 มีมติขยายบทบาท และเพิ่มแหล่งเงินทุนของ อบส. ดังนี้

- 1) สามารถทำธุรกรรม Securitization และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 2) ขยายการรับซื้อลูกหนี้ หรือหลักประกันอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และรอ/หรืออยู่ระหว่างการพัฒนา
- 3) สามารถออกพันธบัตรที่รัฐค้ำประกันเพื่อจ่ายแทนเงินสด ประมูล หรือขายลดในตลาด และออกตราสารหนี้ระยะสั้น
- 4) อนุมัติในหลักการให้แปรรูปเป็น “บรรษัทบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์”

บริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ (อบส. เอกชน)

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้อนุญาตให้สถาบันการเงินจัดตั้งบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการรับโอนสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของตนเอง และ/หรือจากสถาบันการเงินอื่น โดยมีแนวทางการดำเนินงาน และได้รับสิทธิประโยชน์เช่นเดียวกับอบส.

ปัจจุบัน มีสถาบันการเงินได้รับอนุญาตให้จัดตั้งบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 8 ราย ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารสหธนาคาร ธนาคารแหลมทอง ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารเอเชีย ธนาคารทหารไทย บริษัทเงินทุนภัทรธนกิจ และบริษัทเงินทุนธนชาติ

อสังหาริมทรัพย์เหล่านั้น

ข. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาสถาบันการเงิน เพิ่งมีการอนุมัติหลักเกณฑ์การจัดตั้ง เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2541 และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนสถาบันไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุน

ในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าว ตลอดจนการลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่ กสท. เห็นชอบ อาทิ พันธบัตร ตั๋วเงินคลัง เงินฝาก บัตรเงินฝาก ตั๋วสัญญาใช้เงิน ตั๋วแลกเงิน หุ้นกู้ และตราสารอื่นใด

4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund)

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.) ได้อนุมัติให้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2540 สำหรับผู้ลงทุนรายย่อย และวันที่ 23 เมษายน 2540 สำหรับสถาบันธุรกิจ และต่อมาเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2541 ได้เห็นชอบในหลักการที่จะอนุญาตให้จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาสถาบันการเงินขึ้นอีกกองทุนหนึ่ง โดยแต่ละกองทุนมีลักษณะสำคัญดังนี้

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เช่น ที่ดิน อาคาร บ้านจัดสรร
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาสถาบันการเงิน เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง รวมถึงสินเชื่อที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน

	1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาสถาบันการเงิน
1. ประเภทของกองทุน	_____ กองทุนปิด _____	
2. มูลค่าขั้นต่ำของโครงการ	_____ 500 ล้านบาท _____	
3. ผู้ถือหน่วยลงทุนขั้นต่ำ	10 ราย แต่ละรายไม่เกินร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบ	
4. อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนได้		} เหมือนกองทุน (1) แต่มีผล ขยายออกไปอีก 2 ปี
- ที่ดินเปล่า	_____ ห้าม เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบ _____	
- ที่ดินเปล่าติดจำนวน	ลงทุนได้ภายใน 2 ปีแรก ครบกำหนด 2 พ.ค. 42	
- อสังหาริมทรัพย์ ยังสร้างไม่เสร็จ	ลงทุนได้ภายใน 2 ปีแรก ครบกำหนด 1 พ.ค. 42	
5. ระยะเวลาการถือครอง อสังหาริมทรัพย์	อย่างน้อย 2 ปี	อย่างน้อย 2 ปี เว้นแต่ เป็นการซื้อหนี้ไม่จำกัดเวลา
6. การเพิ่มทุน	_____ เพิ่มทุนได้ภายใน 5 ปีแรก _____	
7. การลดทุน	_____ เมื่อขายอสังหาริมทรัพย์/ทรัพย์สิน หลัง 5 ปีแรก ต้องลดทุน _____	
8. การปล่อยกู้เพิ่มเติม	_____ ทำไม่ได้ _____	
9. สิทธิประโยชน์ที่ได้รับ		
1) กองทุนจะมีสัญชาติไทยสามารถ ถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้	/	/
2) ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ในบุคคล	/	/
3) ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน อสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2.0 เหลือ 0.01 และไม่เกิน 1 แสนบาท	/	/
10. ระยะเวลาสิ้นสุดการยื่นคำขอจัดตั้ง	2 พ.ค. 41 แต่สำหรับนักลงทุน รายย่อยไม่กำหนดวันสิ้นสุด	27 พฤษภาคม 2542

หมายเหตุ : / ได้รับสิทธิประโยชน์

5. บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย : บตท. (Secondary Mortgage Corporation : SMC)

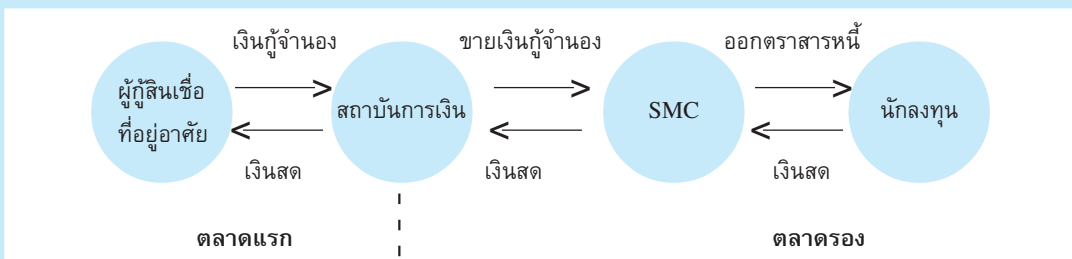
ความเป็นมา

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC) ตั้งขึ้นตาม “พระราชกำหนดตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540” ด้วยทุนประเดิม 1,000 ล้านบาท จากธนาคารแห่งประเทศไทย โดยมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง วัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย และกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย อันได้แก่

1. การรับโอนสินเชื่อของสถาบันการเงินและผู้ประกอบธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์
2. การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยอาศัยอำนาจตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540
3. การออกหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงิน
4. รับประกันความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่ออก
5. กู้ยืมเงินในประเทศหรือต่างประเทศ เพื่อประกอบธุรกิจ
6. รับฝากเงินเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ (ไม่รวมการระดมเงินฝากจากประชาชนทั่วไป)
7. การกระทำอื่น ๆ ที่มีผลให้ SMC สามารถดำเนินการได้สำเร็จตามวัตถุประสงค์

การดำเนินงาน

SMC ดำเนินธุรกิจโดยการรับซื้อลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินต่าง ๆ (ซึ่งจะช่วยให้สถาบันการเงินเหล่านี้บริหารสภาพคล่องได้ดีขึ้น และนำเงินกลับไปปล่อยสินเชื่อใหม่ได้อีก) และ SMC จะทำการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) โดยออกเป็นตราสารหนี้ระยะยาว (Unsecured Debt) และตราสารประเภทมีเงินกู้จำนองหนุนหลัง (Mortgage Backed Securitization : MBS) เพื่อจำหน่ายให้แก่นักลงทุน (ตั้งรูป) ขณะนี้ SMC มีแผนจะรับซื้อหนี้มูลค่า 400 ล้านบาท จาก ธอส. ภายในสิ้นเดือนกันยายน 2541 และจะรับซื้อหนี้จากสถาบันการเงินอื่นอีก 600 ล้านบาท ภายในสิ้นปี 2541



การระดมทุนของ SMC จะเป็นการออกพันธบัตรซึ่งจำหน่ายทั้งในต่างประเทศและในประเทศ (ผู้ลงทุนหลักในประเทศจะได้แก่ กองทุนบำเหน็จบำนาญ และบริษัทกองทุนรวม) สามารถทำได้ 2 แนวทางคือ

- 1) ออกพันธบัตรโดยมีรัฐบาลค้ำประกันในวงเงิน 4 เท่า ของทุนประเดิม (ขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี)
- 2) ออกพันธบัตรที่รัฐบาลไม่ต้องค้ำประกันในวงเงิน 40 เท่าของทุน (คณะกรรมการ SMC สามารถอนุมัติได้ตามความเหมาะสม)

ขณะนี้ SMC กำลังขอความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย ให้สถาบันการเงินสามารถใช้พันธบัตรของ SMC แทนเงินสดในการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องของสถาบันการเงินได้ ซึ่งจะช่วยให้สถาบันการเงินมีสภาพคล่องสูงขึ้น ลดภาระการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงและช่วยลดแรงกดดันในการเพิ่มทุน ทำให้สามารถขยายการปล่อยสินเชื่อแก่ประชาชนได้มากขึ้น

(4) การจัดตั้ง “บริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย : บตท” (Secondary Mortgage Corporation : SMC)

ตามพระราชกำหนด 2540 บตท. จะมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจที่รัฐบาลถือหุ้นทั้งหมด สังกัดกระทรวงการคลัง เริ่มดำเนินการเมื่อเดือนมกราคม 2541 ด้วยทุนประเดิม 1,000 ล้านบาท จากธนาคารแห่งประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสภาพคล่องแก่สถาบันการเงิน และสนับสนุนธุรกรรมสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้สามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ (ธุรกรรมตามเรื่องในกรอบ 5) สำหรับสิทธิประโยชน์อื่นอันพึงได้ให้อนุโลมตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ 2540 (Special Purpose Vehicle : SPV) ขณะนี้มีแผนจะรับซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมูลค่า 500 ล้านบาท จาก ธอส.

(5) มาตรการฟื้นฟูธุรกิจที่ติดจำนองอยู่กับสถาบันการเงิน 56 แห่ง ที่ถูกปิดกิจการ ที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ

ก. การจัดตั้ง “องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน : ปรส.” (Financial Sector Restructuring Authority : FRA) ตามพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน 2540 (วันที่ 24 ตุลาคม 2540) ด้วยทุนประเดิม 500 ล้านบาท โดยมีหน้าที่พิจารณาแผนการแก้ไขฟื้นฟูกิจการของสถาบันการเงิน 56 แห่งที่ถูกปิดกิจการ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ฝากเงินและเจ้าหนี้ที่สุจริตของสถาบันการเงินเหล่านั้น ทั้งนี้ จะต้องมีการชำระบัญชีโดยการแยกสินทรัพย์ดีและสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินดังกล่าว และนำออกประมูลขายอย่างเปิดเผย (ปรส. จะได้รับค่าธรรมเนียมร้อยละ 1 ของราคาขาย) ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน ปี 2541 หลังจากนั้น คณะรัฐมนตรีจะต้องมีมติขยับเล็กลงครึ่งส่วนสินทรัพย์ในการเปิดประมูลรอบสุดท้าย ธนาคาร

รัตนสินจะเป็นผู้รับผิดชอบสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ ขณะที่ “บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน : บบส.” จะรับผิดชอบสินทรัพย์ด้อยคุณภาพต่อไป

ข. การจัดตั้ง “บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน : บบส.” (The Asset Management Company : AMC) ตามพระราชกฤษฎีกาเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2540 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1,000 ล้านบาท และสามารถขยายเงินทุนได้ 12 เท่าของทุนจดทะเบียน (12,000 ล้านบาท) โดยมีหน้าที่เป็นผู้ประมูลสุดท้าย (bidder of last resort) สำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน 56 แห่งที่ถูกปิดกิจการ จากนั้น บบส. จะนำสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเหล่านั้นมาบริหารฟื้นฟูต่อไป กลไกของ บบส. คาดว่าจะช่วยไม่ให้สินทรัพย์ด้อยคุณภาพมีราคาต่ำเกินไป

อุปสรรคประการหนึ่งในการดำเนินงานของ บบส. คือ ความไม่พอเพียงของทุนดำเนินงาน กล่าวคือ บบส. มีทุนประเดิมเพียง 1,000 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่คาดว่าจะต้องตกอยู่ในความรับผิดชอบของ บบส. จะมีมูลค่าประมาณ 400,000–700,000 ล้านบาท ดังนั้น คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2541 ขยายบทบาทของ บบส. ให้สามารถเพิ่มทุนโดยวิธีอื่น ๆ ได้นอกเหนือจากการเพิ่มหุ้นสามัญ และยังอนุมัติให้ บบส. สามารถปล่อยกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องแก่สถาบันการเงินที่ถูกปิดกิจการได้

4.2 มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์

(1) มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ 25 มาตรการ ที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2541

- สนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้มาตรฐานระยะเวลากู้เงิน 30

ปี เป็นการทั่วไป ทั้งกับลูกค้าเก่าและลูกค้าใหม่

- สนับสนุนให้สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว พิจารณาการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวควบคู่ไปด้วย

- สนับสนุนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเสริมสร้างการดำเนินงานของสถาบันการเงิน เฉพาะกิจของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน (ซึ่งในกรณีหลังนี้มีอัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยกว่า 3 เท่าตัว ในช่วงปีที่ผ่านมา) โดยร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติในการจัดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการและรัฐวิสาหกิจ

- สนับสนุนและเร่งรัดกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารเปลี่ยนมือได้ (securitization) ในส่วนที่เป็นการทำธุรกรรมโดยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation : SMC) ซึ่งอยู่ภายใต้พระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540

- สนับสนุนกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารเปลี่ยนมือได้โดยนิติบุคคลเฉพาะกิจ (Special Purpose Vehicle : SPV) ภายใต้พระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยเร่งรัดการออกพระราชกฤษฎีกา 3 ฉบับ ที่ได้ผ่านการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีแล้วเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม ที่ผ่านมา เพื่อขจัดอุปสรรคทางด้านภาษี และสนับสนุนให้สถาบันการเงินทำการขายสินทรัพย์ออกจากงบดุลของสถาบันในลักษณะการขายขาด เพื่อมิให้เป็นภาระในเรื่องการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง

(2) **มาตรการกระตุ้นความต้องการจากชาวต่างชาติ** นอกเหนือจากการขอความร่วมมือสถานเอกอัครราชทูตไทยในต่างประเทศณรงค์เชิญชวน

คนไทยในต่างประเทศเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเพื่อเป็นที่พักต่างฤดูหรือที่พักหลังเกษียณแล้ว ทางการกำลังดำเนินการแก้ไขกฎหมาย 4 ฉบับ เพื่อเพิ่มแรงจูงใจแก่ชาวต่างชาติในการเข้ามาช่วยฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ดังนี้

1. พรบ. ประมวลกฎหมายที่ดิน โดย

- จะอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่นำเงินเข้ามาลงทุนในกิจการอันเป็นประโยชน์ต่อประเทศไทยไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่

- จะอนุญาตให้บุคคลสัญชาติไทยที่แต่งงานกับชาวต่างชาติสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เสมือนหนึ่งเป็นคนไทยตามกรณีปกติ

2. พรบ. อาคารชุด

จะขยายสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของชาวต่างชาติได้เต็มที่ (ร้อยละ 100) บนพื้นที่ไม่เกิน 5 ไร่ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่กฎหมายอนุญาต

3. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จะขยายอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางประเภทจากเดิมไม่เกิน 30 ปี เป็น 50 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 50 ปี

4. กฎหมายประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว (แทน ปว. 281)

ส่วนหนึ่งเพื่อกำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถประกอบธุรกิจเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้

(3) มาตรการเฉพาะกิจเพื่อแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

มีการจัดตั้ง “คณะกรรมการแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบภาวะวิกฤติ” เพื่อช่วยการฟื้นฟูธุรกิจขึ้น ทำหน้าที่กำหนดแนวนโยบายและมาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างทันทั่วทั้ง คณะกรรมการฯ

ดังกล่าวมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเป็นประธาน รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นรองประธาน และผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติเป็นเลขานุการฯ ต่อมา คณะกรรมการฯ ได้มีมติให้แต่งตั้ง “คณะอนุกรรมการ ข้อมูลเพื่อแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์” เพื่อรวบรวมติดตามข้อมูล ข้อเท็จจริง ปัญหา ตลอดจนข้อเสนอแนะเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นำเสนอ คณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณาและหาทางป้องกันหรือ แก้ไขปัญหาวิกฤตได้อย่างทันต่อสถานการณ์

5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป

1. พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ที่ผ่านมา ขาดทิศทางการชี้้นำที่ถูกต้องเหมาะสม ทำให้วัฏจักรของธุรกิจเป็นไปในลักษณะค่อนข้างหือหวา ทั้งนี้ เนื่องจาก

1) **ขาดแผนนโยบายแห่งชาติ** เพื่อเป็นกรอบในการพัฒนาให้เป็นไปในลักษณะที่สอดคล้องกับแผนนโยบายเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง

2) **ขาดข้อมูล** เพื่อชี้้นำสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ได้อย่างถูกต้องและทันทั่วถึง ที่สำคัญคือ ข้อมูล “ความต้องการที่แท้จริงของตลาด” ทำให้ไม่สามารถกำหนดขนาดของปัญหาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นได้ ซึ่งเป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่งในการดำเนินมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของทางการ

3) **ขาดองค์กรกลาง** ที่มีอำนาจเบ็ดเสร็จเกี่ยวกับการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบันมีหน่วยงานมากกว่า 14 แห่ง กระจายอยู่ตามกระทรวงต่าง ๆ หลายกระทรวง) ซึ่งทำหน้าที่ทั้งด้านการกำหนดแผนนโยบายระยะยาว มาตรการ ตลอดจนการดูแลติดตามการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

2. การพัฒนาโดยขาดแผนนโยบายที่เหมาะสม ส่งผลให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย เป็นไปอย่าง ขาดความสมดุล กล่าวคือ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชนมีสภาพสินค้าล้นตลาด ขณะที่ชนชั้นกลางและผู้มีรายได้น้อยรวมถึงผู้ยากไร้ส่วนใหญ่ ยังไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ทั้งที่ทางการมีหน้าที่ต้องจัดเป็นรัฐสวัสดิการสำหรับกลุ่มบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้ ทางการควรคำนึงว่าการลงทุนในที่อยู่อาศัยต้องถือเป็นการออมระยะยาวอย่างหนึ่ง

3. ท่ามกลางกระแสโลกาภิวัตน์ นโยบายเปิดเสรีทางการเงินมักจะทำให้การดำเนินนโยบายการเงินของประเทศมีข้อจำกัดในการบรรลุเป้าหมายที่ผ่านมา ทางการไม่สามารถควบคุมอัตราเงินเฟ้อของราคาสินทรัพย์ (Asset Price Inflation) ได้ เนื่องจากไม่มีความผูกพันกับอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์พุ่งขึ้นอย่างรวดเร็วหลายเท่าตัว ในช่วงระยะเวลาอันสั้น ทางการอาจต้องเริ่มศึกษาแนวทางในการกำกับดูแลในเรื่องดังกล่าวต่อไป

4. มาตรการเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของทางการที่ผ่านมาส่วนใหญ่เป็น มาตรการเฉพาะหน้า และเป็นไปเพื่อ แก้ไข ปัญหาที่เกิดขึ้นมากกว่า เพื่อป้องกัน ปัญหาเป็นการล่วงหน้า นอกจากนี้ บางครั้งการดำเนินมาตรการขาดความต่อเนื่องตามการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง

5. ประสบการณ์จากพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ผ่านมาทำให้รู้ว่า ผู้ประกอบการ “มืออาชีพ” เท่านั้นที่จะอยู่รอดได้ท่ามกลางภาวะวิกฤตของธุรกิจ

ข้อเสนอแนะ

1. **กำหนดแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** : ทางการต้องตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมากกว่าที่ผ่านมา ซึ่ง

ทางการมักคำนึงถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของสาขาที่ไม่ก่อให้เกิดผลผลิต (unproductive) เท่านั้น ทั้งที่สภาพข้อเท็จจริง อสังหาริมทรัพย์ต้องถือเป็นสินทรัพย์ทุน (capital asset) ที่สำคัญของระบบเศรษฐกิจ

จากประสบการณ์ที่ผ่านมาพบว่า ความรุ่งเรือง (boom) หรือความล้มเหลว (collapse) ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีบทบาทสำคัญต่อระบบการเงิน ตลอดจนระบบสถาบันการเงินของประเทศอย่างมาก ตัวอย่างเช่น การที่ทางการต้องปิดสถาบันการเงิน 56 แห่งนั้น สาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากปัญหาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ดังนั้น ทางการจึงควรให้ความสนใจในการกำหนดแนวนโยบายพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวอย่างจริงจัง เพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างเหมาะสมถูกต้องและสอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และเพื่อป้องกันปัญหาการพัฒนาอย่างขาดความสมดุลเช่นที่ผ่านมา

2. ส่งเสริมการมีบ้านหลังแรก : ทางการควรหันมาให้ความสนใจกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจังมากขึ้น โดยเฉพาะมาตรการส่งเสริมให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของ “บ้านหลังแรก” ของตนเองได้ โดยมาตรการหลักควรจะเป็นมาตรการอัตราดอกเบี้ยพิเศษมากกว่า

3. จัดตั้งองค์กรรับผิดชอบศูนย์ข้อมูล : เพื่อจัดทำระบบฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้มีความสมบูรณ์ ทันสมัย เพื่อประโยชน์ในการวางแผนธุรกิจและการกำหนดแนวนโยบายระยะยาว เนื่องจากปัจจัย

สำคัญสิ่งหนึ่งที่เป็นสาเหตุให้เกิดความล้มเหลวที่ผ่านมาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ “การขาดข้อมูล”

4. จัดตั้งหน่วยงานระดับกระทรวงดูแลเป็นการเฉพาะ : ทางการควรจัดตั้งหน่วยงานกลางที่มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการกำหนดแนวนโยบายมาตรการ กลยุทธ์ ตลอดจนการปฏิบัติตามแผนเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว และจากขอบข่ายหน้าที่หน่วยงานดังกล่าวสมควรจะเป็นหน่วยงานระดับ “กระทรวง” เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีผลต่อการยกระดับมาตรฐานการดำเนินชีวิตของประชาชนทุกคน นอกจากนี้ ยังเป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงในวงกว้างกับภาคเศรษฐกิจอื่นอีกมากมาย

5. ความสำเร็จในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำเป็นจะต้องได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง คือ

- **ทางการ :** ควรมีการกำหนดแนวนโยบายเกี่ยวกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน เพื่อเป็นแนวทางการวางแผนระยะยาว ทั้งสำหรับภาครัฐและเอกชน รวมทั้งแก้ไขกฎหมายที่เป็นอุปสรรค
- **สถาบันการเงิน :** ควรส่งเสริมโครงการลงทุนที่ก่อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจอย่างแท้จริง ไม่ควรส่งเสริมโครงการเพื่อการเก็งกำไรเช่นที่ผ่านมา
- **ผู้ประกอบการ :** ควรตัดสินใจลงทุนบนพื้นฐานของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ แทนการลงทุนเพื่อการเก็งกำไรจนเกินควร
- **ประชาชน :** ควรมีการวางแผนเงินออมระยะยาว เพื่อมีบ้านเป็นของตนเอง

เครื่องใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541
	ม.ค.-ส.ค.								
1. มูลค่าการซื้อขายที่ดิน	367,089	270,208	279,008	344,783	404,747	396,150	441,291	338,945	142,740 ^P
ทั่วประเทศ (ล้านบาท)	(54.1)	(-26.4)	(3.3)	(23.6)	(17.4)	(-2.1)	(11.4)	(-23.2)	(-39.9)
● ภาคกลาง	249,293	187,668	205,713	241,744	289,479	278,539	297,080	231,541	97,057 ^P
	(45.2)	(-24.7)	(9.6)	(17.5)	(19.7)	(-3.8)	(6.7)	(-22.1)	(-39.1)
● ภาคตะวันออก	46,174	28,871	17,786	30,431	28,556	27,880	34,333	28,758	12,725 ^P
	(101.5)	(-37.5)	(-38.4)	(71.1)	(-6.2)	(-2.4)	(23.1)	(-16.2)	(-34.6)
● ภาคตะวันออก									
เฉียงเหนือ	15,814	15,807	17,457	24,671	31,302	30,334	35,723	27,897	12,019 ^P
	(72.3)	(-0.04)	(10.4)	(41.3)	(26.9)	(-3.1)	(17.8)	(-21.9)	(-42.7)
● ภาคเหนือ	34,605	23,556	24,142	29,871	33,784	35,557	41,737	28,620	11,772 ^P
	(55.1)	(-31.9)	(2.5)	(23.7)	(13.1)	(5.2)	(17.4)	(-31.4)	(-45.1)
● ภาคใต้	21,203	14,203	13,910	18,097	21,626	23,840	32,418	22,129	9,167 ^P
	(75.0)	(-33.0)	(-2.1)	(30.1)	(19.5)	(10.2)	(36.0)	(-31.7)	(-43.1)
2. การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน									
ทั่วประเทศ (หน่วย)	160,519	142,358	138,431	128,513	167,261	143,157	127,054	114,422	25,567
	(58.6)	(-11.3)	(-2.8)	(-7.2)	(30.2)	(-14.4)	(-11.2)	(-9.9)	(-68.8)
● บ้านอยู่อาศัย	107,759	95,065	91,171	91,786	126,305	112,984	97,434	91,767	19,031
	(41.0)	(-11.8)	(-4.1)	(0.7)	(37.6)	(-10.5)	(-13.8)	(-5.8)	(-70.7)
● อาคารพาณิชย์	21,741	32,060	30,300	19,908	18,516	11,149	12,118	10,877	3,048
	(80.8)	(47.5)	(-5.5)	(-34.3)	(-7.0)	(-39.8)	(8.7)	(-10.2)	(-61.0)
● ที่ดินเปล่า	5,518	12,624	16,650	16,238	22,032	18,185	17,064	11,730	3,334
	(-21.7)	(128.8)	(31.9)	(-2.5)	(35.7)	(-17.5)	(-6.2)	(-31.3)	(-64.3)
● อื่น ๆ	25,501	2,609	310	581	408	839	438	48	154
	(346.4)	(-89.8)	(-88.1)	(87.4)	(-29.8)	(105.6)	(-47.8)	(-89.0)	(220.8)
3. การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน									
ทั่วประเทศ (หน่วย)	160,519	142,358	138,431	128,513	167,261	143,157	127,054	114,422	25,567
	(58.6)	(-11.3)	(-2.8)	(-7.2)	(30.2)	(-14.4)	(-11.2)	(-9.9)	(-68.8)
● กรุงเทพมหานคร	90,046	82,825	62,102	64,637	107,526	101,320	92,641	79,807	16,867
	(51.6)	(-8.0)	(-25.0)	(4.1)	(66.4)	(-5.8)	(-8.6)	(-13.9)	(-71.6)
● ต่างจังหวัด	70,473	59,533	76,329	33,876	59,735	41,837	34,413	34,615	8,700
	(68.5)	(-15.5)	(28.2)	(-55.6)	(76.3)	(-30.0)	(-17.7)	(0.6)	(-61.6)
4. พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล									
(พันตารางเมตร)	38,207	41,326	35,965	38,023	36,131	36,786	26,750	21,318	5,150
	(34.1)	(8.2)	(-13.0)	(5.7)	(-5.0)	(1.8)	(-27.3)	(-20.3)	(-69.5)

เครื่องใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541
									ม.ค.-ส.ค.
5. การขจัดทะเบียนอาคารชุด									
ทั่วประเทศ (หน่วย)	12,601	44,610	73,026	56,407	65,596	65,617	81,811	72,420	28,946
	(99.4)	(254.0)	(63.7)	(-22.8)	(16.3)	(0.03)	(24.7)	(-11.5)	(-34.5)
6. ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)									
(หน่วย)	102,335	129,688	108,001	134,086	171,254	172,419	166,785	145,355	48,184
	(27.9)	(26.7)	(-16.7)	(24.2)	(27.7)	(0.7)	(-3.3)	(-12.8)	(-57.2)
● บ้านจัดสรร	56,050	65,442	47,540	54,535	68,163	79,824	77,982	58,376	10,685
	(11.1)	(16.8)	(-27.4)	(14.7)	(25.0)	(17.1)	(-2.3)	(-25.1)	(-76.6)
● แฟลต-อาคารชุด	20,345	38,971	36,744	43,092	67,941	60,477	60,744	59,561	20,992
	(188.1)	(91.6)	(-5.7)	(17.3)	(57.7)	(-11.0)	(0.4)	(-1.9)	(-56.1)
● สร้างเอง	25,940	25,275	23,717	36,459	35,150	32,118	28,059	27,418	16,507
	(15.1)	(-2.6)	(-6.2)	(53.7)	(-3.6)	(-8.6)	(-12.6)	(-2.3)	(-13.3)
7. สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธ.พ.*									
(ล้านบาท)	264,985	323,809	408,421	519,954	651,772	773,468	862,641	937,326	960,917 ^P
	(96.5)	(22.2)	(26.1)	(27.3)	(25.4)	(18.7)	(11.5)	(8.7)	(8.1)
● ผู้ประกอบการ	172,815	199,383	244,386	296,149	348,831	403,648	431,062	490,723	535,630 ^P
	(81.1)	(15.4)	(22.6)	(21.2)	(17.8)	(15.7)	(6.8)	(13.8)	(21.8)
● ผู้บริโภค	92,170	124,426	164,035	223,805	302,941	369,820	431,579	446,603	425,287 ^P
	(133.4)	(35.0)	(31.8)	(36.4)	(35.4)	(22.1)	(16.7)	(3.5)	(-5.3)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บแสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงจากระยะเดียวกันปีก่อน

* รวม BIBF ตั้งแต่ปี 2538

P = ตัวเลขเบื้องต้น

ที่มา : กรมที่ดิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารแห่งประเทศไทย

6. มาตรการทางการต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 6 ธันวาคม 2531 ขอให้ธนาคารพาณิชย์ระมัดระวังเป็นพิเศษในการปล่อยสินเชื่อและวงเงินเบิกเกินบัญชีแก่กิจการที่ไม่เป็นประโยชน์ต่อการเพิ่มผลผลิตของประเทศ โดยเฉพาะการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ และการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลที่ไม่ใช่เพื่อที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งขอให้จัดทำรายงานการให้สินเชื่อเสนอเป็นประจำทุกเดือน
- 17 พฤษภาคม 2532 ขอให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อให้กับภาคเศรษฐกิจที่ไม่ก่อให้เกิดผลผลิตและการเก็งกำไร โดยเฉพาะในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัยทุกประเภท
- 29 พฤษภาคม 2532 ย้ำให้ธนาคารพาณิชย์ระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อแก่โครงการอาคารชุดมากขึ้น โดยเฉพาะเพื่อการเก็งกำไรและความฟุ่มเฟือย พร้อมทั้งให้จัดทำรายงานการให้สินเชื่ออาคารชุดและคอมเพล็กซ์เสนอเป็นการประจำทุกเดือน
- กรกฎาคม 2532 เพิ่มสัดส่วนการถือครองอาคารชุดของคนต่างชาติจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ
- 27 ธันวาคม 2532 ขอให้ธนาคารพาณิชย์เน้นความสนใจในการให้สินเชื่อแก่สนามกอล์ฟ การจัดสรรที่ดิน และที่อยู่อาศัยพร้อมสนามกอล์ฟเป็นพิเศษ พร้อมทั้งจัดทำรายงานการให้สินเชื่อเป็นการประจำทุกเดือน
- 16 มีนาคม 2533 กำหนดนิยาม “สินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย” ให้มีวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 500,000 บาท (ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่เกิน 650,000 บาท)
- 23 พฤศจิกายน 2533 ปรับนิยาม “สินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย” ให้มีวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 750,000 บาท (ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่เกิน 1 ล้านบาท)
- มิถุนายน 2533 ให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแผนการให้สินเชื่อแยกตามภาคเศรษฐกิจสำคัญ เพื่อให้สามารถติดตามการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ ได้อย่างใกล้ชิด
- มกราคม 2534 การดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์นั้น ให้คิดค่าความเสี่ยงร้อยละ 0.5 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกิดจากการซื้อขายในตลาดแรก
- 2 สิงหาคม 2534 ธนาคารพาณิชย์ (ของ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 20 พ.ย. 34) ยังคงต้องยื่นแผนและรายงานการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกเดือน
- 30 มิถุนายน 2536 ธนาคารพาณิชย์ที่จะขายสินทรัพย์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดการออกตราสารเพื่อนำไปขายต่อ (Securitization) ต้องเสนอโครงการเพื่อขอความเห็นชอบจากธนาคารก่อน
- 16 พฤศจิกายน 2537 ขอให้ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อสกุลเงินตราต่างประเทศแก่ลูกค้าที่เป็นบุคคลธรรมดา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และนิติบุคคลที่มีแผนการใช้เงินไม่ชัดเจน เพราะอาจประสบปัญหาคุณภาพสินเชื่อ
- 17 พฤศจิกายน 2537 ให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแผนการปล่อยสินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ ประจำปี 2538 โดยจัดทำเป็นรายละเอียดครึ่งปี
- 16 กุมภาพันธ์ 2538 ให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่มีสินทรัพย์ตั้งแต่ 20,000 ล้านบาท ยื่นแผนสินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจต่างๆ ในปี 2538 เป็นรายละเอียดครึ่งปี พร้อมทั้งยื่นรายงานผลการปล่อยสินเชื่อจริงทุกเดือน
- 24 มีนาคม 2538 ธนาคารแจ้งว่าจะให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามแผนสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์แต่ละธนาคารอย่างมาก โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจะต้องมีความเป็นไปได้ทั้งด้านการลงทุนและการตลาด
- 31 มีนาคม 2538 ให้สาขาของธนาคารต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ จัดทำรายงานแผนสินเชื่อรายครึ่งปีแก่ภาคเศรษฐกิจต่างๆ ประจำปี 2538 และรายงานผลการให้สินเชื่อจริงต่อธนาคารเป็นรายเดือน

- 21 กันยายน 2538 ปรับปรุงวิธีการคำนวณฐานเงินตราต่างประเทศของธนาคารพาณิชย์ (ของสาขาธนาคารต่างประเทศ : 7 ต.ค. 38 ของบริษัทเงินทุน และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 10 เม.ย. 39) เพื่อให้สามารถสะท้อนความเสี่ยงจากการปริวรรตได้มากขึ้น โดย
1. ให้รวมสินทรัพย์และหนี้สินสกุลเงินตราต่างประเทศของกิจการวิเทศธนกิจประเภท out-in เข้าในการคำนวณฐานเงินตราต่างประเทศสุทธิ
 2. ไม่ให้นับเงินให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินว่างเปล่า และเงินให้กู้ยืมส่วนบุคคลที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ เข้าเป็นสินทรัพย์ต่างประเทศในการคำนวณฐานเงินตราต่างประเทศสุทธิ
 3. ให้นับเงินให้กู้ยืมสกุลเงินตราต่างประเทศต่อไปนี้ เข้าเป็นสินทรัพย์ต่างประเทศในการคำนวณฐานเงินตราต่างประเทศสุทธิได้เพียงร้อยละ 50 ของยอดคงค้าง
 - เงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจสนามกอล์ฟ
 - เงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาขายต่อหน่วยเกินกว่า 3 ล้านบาท
 - เงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจจัดสรร ที่ดิน ธุรกิจสวนเกษตร เป็นต้น

(ยกเว้น เงินให้กู้ยืมเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายต่อหน่วยไม่เกิน 3 ล้านบาท โครงการนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI : 26 กุมภาพันธ์ 2539)
- 13 ธันวาคม 2538 ให้ธนาคารพาณิชย์ (บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 15 ธ.ค. 38) เสนอแผนสินเชื่อประจำปี 2539 เป็นรายครึ่งปี
- มกราคม 2539 กำหนดเป้าหมายสินเชื่อรวมไม่เกินร้อยละ 21 ต่อปี
- 5 กรกฎาคม 2539 ย้ำเตือนให้สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำลังอยู่ในภาวะล้นตลาด เพื่อป้องกันปัญหาหนี้สูญและการสูญเปล่าทางเศรษฐกิจ โดย
- กรณีโครงการเดิม ควรให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก โดยเฉพาะอย่างยิ่งควรให้ความสำคัญอะลุ่มอะหล่วยแก่ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อมเพื่อให้สามารถก่อสร้างได้จนเสร็จสมบูรณ์
 - กรณีโครงการใหม่ จะต้องระมัดระวังเป็นพิเศษ โดย
 - พิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการในทุกด้านอย่างละเอียด
 - ดูแลให้ผู้ประกอบการกำหนดเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ในอัตราที่สูงพอที่จะป้องกันการเก็งกำไร
- 10 กรกฎาคม 2539 ปรับนิยาม “สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย” จากวงเงินไม่เกิน 750,000 บาท เป็น 1,000,000 บาท (ราคาประเมินทรัพย์สินไม่เกิน 1.35 ล้านบาท) ทั้งนี้ มีผลสำหรับสินเชื่อที่เริ่มกู้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2539
- 2 สิงหาคม 2539 ให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์จัดทำรายละเอียดของรายงานการปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดคงค้างตั้งแต่ 50 ล้านบาท เสนอต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายไตรมาส พร้อมทั้งขอให้เห็นความเป็นไปได้ของโครงการ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินโครงการโดยใกล้ชิด
- 6 พฤศจิกายน 2539 ขอให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแผนสินเชื่อรายครึ่งปี สำหรับปี 2540 (ของบริษัทเงินทุน และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 20 พ.ย. 39) เพื่อประโยชน์ในการวางแผนงานอย่างต่อเนื่อง โดยธนาคารจะไม่กำหนดเป้าหมายสินเชื่อรวม แต่ทั้งนี้ยังคงต้องให้ความสำคัญต่อภาคเศรษฐกิจสำคัญ
- 14 มกราคม 2540
- ส่งเสริมการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในรูปของกองทุนปิด ขนาดของกองทุนเริ่มต้นไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท ขายหน่วยลงทุนให้กับนักลงทุนรายย่อย และนักลงทุนรายสถาบัน
 - มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยถูก (ร้อยละ 9) ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ในวงเงินรวม 20,000 ล้านบาท (ตั้งแต่ 3 ก.พ.-31 ธ.ค. 40) และเมื่อสิ้นสุดโครงการได้อนุมัติวงเงินทั้งสิ้น 17,000 ล้านบาท

- จัดตั้งสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMD) ในธนาคารอาคารสงเคราะห์
 - จะอนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้ออาคารชุดได้
- 27 มกราคม 2540 ขอให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแบบรายละเอียดการปล่อยสินเชื่อรายเดือนแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดค้ำตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป (ของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 27 ก.พ. 40)
- 14 กุมภาพันธ์ 2540 ให้ธนาคารพาณิชย์รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่เครื่องคอมพิวเตอร์อ่านได้ (CRF : Computer Readable Form)
- 17 เมษายน 2540 ออกพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง “องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์” (อบส.) เพื่อรับซื้อสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินมาบริหาร
- 17 มิถุนายน 2540 กำหนดหลักเกณฑ์การขอจัดตั้ง “บริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์” ของสถาบันการเงิน
- 28 มิถุนายน 2540 ออกพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Special Purpose Vehicle : SPV) พ.ศ. 2540 และพระราชกำหนดจัดตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation : SMC)
- 21 สิงหาคม 2540 สนับสนุนให้สถาบันการเงินเพิ่มสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อย สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาบ้านว่าง
- 24 ตุลาคม 2540 ออกพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เพื่อจัดตั้ง “องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน (ปรส.)” เพื่อดูแลและจัดการทรัพย์สินของบริษัทเงินทุนที่ถูกปิดกิจการ และพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เพื่อจัดตั้ง “บริษัทบริหารสินทรัพย์ (บปส.)” เพื่อรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทเงินทุนที่ถูกปิดกิจการ
- 12 พฤศจิกายน 2540 ปรับหลักเกณฑ์การรับรู้อยู่ได้ การกันสำรอง และการจัดชั้นสินทรัพย์ (มีผล 1 ม.ค. 41)
- 20 พฤศจิกายน 2540 ยังคงให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแผนสินเชื่อปี 2541 รายครึ่งปี โดยไม่กำหนดเป้าหมายสินเชื่อรวมเช่นเดียวกับปี 2540 (ของ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 28 พ.ย. 40)
- 28 พฤศจิกายน 2540 อนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินกิจการ “การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์” ได้
- 15 ธันวาคม 2540 ให้สถาบันการเงินเปิดเผยข้อมูลสินเชื่อที่ระงับการรับรู้อยู่ได้ในงบการเงิน นับแต่งวดครั้งแรกของปี 2541
- 3 กุมภาพันธ์ 2541 ครม. อนุมัติในหลักการให้ขยายบทบาทและหน้าที่ของ อบส. ดังนี้
 - สามารถทำธุรกรรม Securitization และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
 - สามารถออกพันธบัตรที่รัฐค้ำประกันเพื่อจ่ายแทนเงินสด ประมูล หรือขายลดในตลาด และออกตราสารหนี้ระยะสั้น
 - อนุมัติในหลักการให้แปรรูปเป็น “บริษัทบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์” (Property Loan Management Corporation : PLMC)
- 24 กุมภาพันธ์ 2541 ให้ธนาคารพาณิชย์ปรับปรุงวิธีการรายงานผลการปล่อยสินเชื่อจริงรายเดือนแก่ภาคเศรษฐกิจต่างๆ โดยแยกรายงานเป็นชุดสกุลเงินบาท และสกุลเงินตราต่างประเทศ (รวม) โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่จัดทำรายงาน
- 20 พฤษภาคม 2541 ขอให้ธนาคารพาณิชย์ทบทวนแผนสินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจในรอบครึ่งปีหลัง เนื่องจากรายงานการให้สินเชื่อจริงในช่วงครึ่งปีแรกส่วนใหญ่ต่ำกว่าเป้าหมาย แต่ทั้งนี้ยังคงต้องตระหนักถึงความสำคัญของภาคเศรษฐกิจสำคัญเป็นหลัก
- 26 พฤษภาคม 2541 อนุญาตให้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน และกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- 23 มิถุนายน 2541 ครม. มีมติให้จัดตั้ง “คณะกรรมการแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบภาวะวิกฤต” มีหน้าที่กำหนดนโยบายและมาตรการในการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

4 สิงหาคม 2541

กรม. เห็นชอบมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็น 1 ใน 25 มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ ดังนี้

1. มาตรการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

(1) สนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ขยายระยะเวลาการกู้เงินสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็น 30 ปี ทั้งกับลูกค้าใหม่และลูกค้าเก่า

(2) สนับสนุนให้สถาบันการเงินให้สินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควบคู่ไปกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

(3) สนับสนุนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยผ่านทางสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน

2. มาตรการด้านอุปสงค์

(1) รณรงค์ให้คนไทยในต่างประเทศเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

(2) ปรับปรุงกฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

(3) พิจารณายกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้กับสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่ถูกให้ออกจากงานก่อนกำหนด สำหรับเงินจำนวนยอดสุดท้ายที่สมาชิกได้รับ เพื่อให้สมาชิกสามารถใช้เงินจำนวนนี้ดำรงชีพต่อไปได้อีกระยะหนึ่ง (เพิ่มความสามารถซื้อหรือผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย)

3. มาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(1) สนับสนุนและเร่งรัดกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารเปลี่ยนมือได้ (Securitization) ทั้งในส่วนที่เป็นการทำธุรกรรมโดยบริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (SMC) และนิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV)

(2) ยกร่าง พ.ร.บ. ประกอบธุรกิจคนต่างด้าว (ปรับปรุงจาก ปว. 281)

15 กันยายน 2541

กรม. เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุด (ผ่านคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว) สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ร่าง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

• ให้คนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่า 25 ล้านบาท ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1 ไร่

• รมต. มหาดไทยเป็นผู้อนุญาตและกำหนดหลักเกณฑ์การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว เมื่อผิดเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ร่าง พ.ร.บ. อาคารชุด

• แก้ไขหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลต่างด้าว

กรณีทั่วไป : เพิ่มอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว จากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 49 ของพื้นที่

กรณีชั่วคราว : เพิ่มอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวโดยไม่จำกัดจำนวน ในกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล และเขตท้องที่ ตามที่จะกำหนดในกฎกระทรวงต่อไป

• แก้ไขหลักเกณฑ์การบังคับให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว จำหน่ายห้องชุดที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

• พ.ร.บ. นี้ให้ใช้บังคับเป็นเวลา 5 ปี และเมื่อพ้นกำหนดแล้ว คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นจะสามารถถือครองต่อไปได้

บันทึกเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน

2 กรกฎาคม 2541

- องค์การรถไฟฟ้ามหานครออกประกาศจำหน่ายพันธบัตรรองการรถไฟฟ้ามหานคร พ.ศ. 2541 ครั้งที่ 2 มูลค่า 1,000 ล้านบาทถ้วน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14.55 ต่อปี กำหนดไถ่ถอนพันธบัตรเมื่อครบ 5 ปี นับแต่วันออกจำหน่ายพันธบัตร คือวันที่ 2 กรกฎาคม 2541

3 กรกฎาคม 2541

- กระทรวงการคลังออกประกาศเรื่อง การลงนามในหนังสือแลกเปลี่ยนว่าด้วยความช่วยเหลือทางการเงินแบบให้เปล่า (Non-Project Grant Assistance) และบันทึกความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลญี่ปุ่น ในวงเงิน 2 พันล้านเยน หรือเทียบเท่า 587.2 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เงินแก่โครงการในงบประมาณที่จะต้องมีการจัดซื้อสินค้านำเข้าจากต่างประเทศ ทั้งนี้ รัฐบาลญี่ปุ่นขอให้สิทธิการพิจารณาจัดซื้อสินค้าจากญี่ปุ่นก่อน โดยการจัดซื้อดังกล่าวต้องดำเนินการภายในระยะเวลา 12 เดือน

10 กรกฎาคม 2541

- ธนาคารแห่งประเทศไทยออกประกาศเรื่อง ดอกเบี้ยหรือส่วนลดที่บริษัทเงินทุนอาจจ่ายหรืออาจเรียกได้ (ฉบับที่ 4) และเรื่องการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด (ฉบับที่ 5) โดยมีสาระสำคัญเพิ่มเติมจากฉบับเดิมคือ

1) กำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทเงินทุนจะจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมหรือได้รับจากประชาชน ที่ต้องชำระคืนเมื่อทวงถามได้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์อ้างอิงที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศ บวกด้วยอัตราร้อยละ 3

2) กำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์จะจ่ายสำหรับเงินฝากออมทรัพย์ได้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์อ้างอิงที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศ บวกด้วยอัตราร้อยละ 2 ส่วนเงินฝากประจำยังคงเป็นไปตามเกณฑ์เดิม โดยอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ประกาศจ่ายต้องเท่ากันหมดทั้งสำนักงานใหญ่และสาขา

ทั้งนี้ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 14 กรกฎาคม 2541 เป็นต้นไป

- กระทรวงการคลังออกประกาศเรื่อง การจัดหาเงินกู้สำหรับโครงการโรงไฟฟ้าพลังความร้อน กระบี่ เครื่องที่ 1 และ 2 ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย จาก Export-Import Bank of Japan (J-EXIM Bank) โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้าประกันในวงเงิน 15,060 ล้านเยน (ประมาณ 107.9 ล้านดอลลาร์ สรอ.) ระยะเวลาเงินกู้ 12 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.3 ต่อปี หรืออัตรา Long Term Prime Rate (LTPR) ลบด้วยอัตราร้อยละ 0.2 ณ วันที่ลงนามสัญญาจัดซื้อ

13 กรกฎาคม 2541

- กระทรวงการคลังลงนามในสัญญากู้เงินกับธนาคารโลกเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับดำเนินโครงการลงทุนเพื่อสังคม ในวงเงิน 300 ล้านดอลลาร์ สรอ. หรือเทียบเท่ากับ 12,541 ล้านบาท โดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ของระบบเงินกู้สกุลเดียว กำหนดชำระคืนต้นเงินกู้ภายใน 15 ปี รวมระยะเวลาปลอดหนี้ 3 ปี

- กระทรวงการคลังลงนามในสัญญากู้เงินกับธนาคารโลกเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับดำเนินการเพื่อปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและการเงินใน

วงเงิน 400 ล้านดอลลาร์ สรอ. หรือเทียบเท่ากับ 16,744 ล้านบาท โดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ของระบบเงินกู้สกุลเดียว กำหนดชำระคืนภายใน 15 ปี รวมระยะเวลาปลอดหนี้ 3 ปี

20 กรกฎาคม 2541

- ธนาคารแห่งประเทศไทยออกประกาศยกเลิกรายชื่อบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้ความเห็นชอบไว้ตามหนังสือที่ ธปท. จฟ. (ว) 1744/2540 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2540 และกำหนดให้บริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ประสงค์จะว่าจ้างให้เป็นผู้ตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขออนุมัตินับมูลค่าส่วนที่เพิ่มเข้าเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 2 จะต้องเป็นบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นผู้ประเมินราคาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หรือเป็นผู้ประเมินราคาอิสระตามหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าหลักประกันของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

21 กรกฎาคม 2541

- ธนาคารแห่งประเทศไทยออกหนังสือเวียนให้สาขาธนาคารต่างประเทศและสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศทุกธนาคาร ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามแนวทางเดียวกันกับประกาศเรื่องหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้และหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าหลักประกันของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2541 และประกาศเรื่องนโยบายวิธีการ และขั้นตอน เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และการประเมินมูลค่าหลักประกันของสถาบันการเงินลงวันที่ 22 มิถุนายน 2541 และกำหนดให้กิจการวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศกันสำรองสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ และ

สินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ ตามเกณฑ์ภายในของแต่ละธนาคาร แต่ต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.25 ของเงินให้สินเชื่อคงค้างทั้งสิ้น ณ วันสิ้นงวดการบัญชีรอบระยะเวลา 6 เดือน

27 กรกฎาคม 2541

- ธนาคารแห่งประเทศไทยออกประกาศปรับองค์ประกอบสินทรัพย์สภาพคล่องของสถาบันการเงินสำหรับเงินกู้ยืมหรือได้รับจากต่างประเทศ ระยะต่ำกว่า 1 ปี จากที่ต้องดำรงเป็นเงินฝากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยทั้งสิ้นเฉลี่ยแล้วไม่ต่ำกว่าร้อยละ 6 ให้มีองค์ประกอบดังนี้

1. บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต้องดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องเป็นเงินฝากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.5 เป็นหลักทรัพย์ รัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจที่ปราศจากภาวะผูกพันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 4.5 ที่เหลือเป็นเงินฝากธนาคารที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย เงินให้กู้ยืมเมื่อเรียกแก่ธนาคารที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย และกองทุนเพื่อการฟื้นฟู และบัตรเงินฝากที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ซึ่งปราศจากภาวะผูกพัน ทั้งนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2541 เป็นต้นไป

2. ธนาคารพาณิชย์และสำนักงานวิเทศธนกิจต้องดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องเป็นเงินฝากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 2 เป็นเงินสดไม่เกินร้อยละ 2.5 และส่วนที่เหลือเป็นหลักทรัพย์รัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจซึ่งปราศจากภาวะผูกพัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2541 เป็นต้นไป

31 กรกฎาคม 2541

- กระทรวงการคลังในนามรัฐบาลไทยและธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (US-EXIM) ได้ลงนามในสัญญาค้ำประกันภายใต้โครงการค้ำประกันสินเชื่อเพื่อการส่งออกจาก

US-EXIM ภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านดอลลาร์ สรอ. โดย ธสน. จะค้ำประกัน L/C ที่ออกโดย ธนาคารพาณิชย์ไทย และกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกัน ธสน. อีกต่อหนึ่ง และ US-EXIM จะรับประกันการชำระเงินต่อธนาคารพาณิชย์สหรัฐฯ ตาม L/C ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทยที่ได้รับจัดสรรเงินโดย ธสน.

- กระทรวงการคลังออกประกาศการลงนาม ในหนังสือแลกเปลี่ยนว่าด้วยความร่วมมือทางการเงิน ระหว่างรัฐบาลไทยและรัฐบาลญี่ปุ่น และสัญญาเงินกู้ และสัญญาค้ำประกันเงินกู้ ภายใต้โครงการเงินกู้ รัฐบาลญี่ปุ่น ครั้งที่ 23 (ส่วนโครงการเร่งด่วน) โดย รัฐบาลญี่ปุ่นตกลงจะให้หน่วยงานราชการ และรัฐวิสาหกิจกู้เงินโดยผ่าน OECF สำหรับใช้ในโครงการ พัฒนาเศรษฐกิจและสังคมต่าง ๆ จำนวน 5 โครงการ วงเงิน 49,825 ล้านบาท หรือประมาณ 15,918 ล้านบาท โดยมีโครงการดังนี้

1. โครงการลงทุนเพื่อสังคมของกรมชลประทานและการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จำนวน

13,412 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.0 ระยะเวลา 25 ปี (รวมระยะเวลาปลอดหนี้ 7 ปี)

2. โครงการเงินกู้เงินบาทสมทบโครงการก่อสร้างทางสายหลักเป็น 4 ช่องจราจร ระยะที่ 2 ของกรมทางหลวง จำนวน 1,600 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.2 ระยะเวลา 25 ปี (รวมระยะเวลาปลอดหนี้ 7 ปี)

3. โครงการเงินกู้เงินบาทสมทบโครงการ รถไฟฟ้ามหานคร ขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร จำนวน 29,792 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.75 ระยะเวลา 40 ปี (รวมระยะเวลาปลอดหนี้ 10 ปี)

4. โครงการเงินกู้เงินบาทสมทบโครงการ ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จำนวน 2,042 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.2 ระยะเวลา 25 ปี (รวมระยะเวลาปลอดหนี้ 7 ปี)

5. โครงการเงินกู้เงินบาทสมทบโครงการ เปลี่ยนรางในทางประธานของการรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวน 2,979 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.2 ระยะเวลา 25 ปี (รวมระยะเวลาปลอดหนี้ 7 ปี)

การปรับปรุงข้อมูล

การปรับปรุงข้อมูล

I. ยอดหนี้คงค้างต่างประเทศภาคเอกชน

การประมวลยอดหนี้คงค้างต่างประเทศภาคเอกชนที่ผ่านมา ในระบบเดิมใช้ฐานข้อมูลจากรายงานการซื้อขายเงินตราต่างประเทศผ่านธนาคารพาณิชย์เกือบทั้งหมด (International Transaction Reporting System : ITRS) แต่หลังจากที่ประเทศไทยเปิดเสรีทางการเงิน การเปิดกิจการวิเทศธนกิจ ประกอบกับเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินในปี 2540 ทำให้ข้อมูลหนี้ต่างประเทศมีความสลับซับซ้อนยิ่งขึ้น และมีหนี้บางส่วนที่ระบบการจัดเก็บข้อมูลแบบเดิมไม่สามารถครอบคลุมได้อย่างทั่วถึง จึงมีความจำเป็นต้องปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **ยอดหนี้คงค้างภาคธนาคาร** นอกจากจะรวมหนี้ของธนาคารพาณิชย์และกิจการวิเทศธนกิจแล้วยังขยายให้ครอบคลุมหนี้ของธนาคารเพื่อการส่งออกนำเข้า และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเฉพาะในส่วนที่รัฐบาลไม่ได้ค้ำประกันด้วย โดยปรับหักออกจากหนี้ของภาครัฐกิจที่ไม่ใช่ธนาคาร เนื่องจากเดิมบางส่วนของหนี้ดังกล่าวได้นับรวมอยู่ในภาครัฐกิจที่ไม่ใช่ธนาคารก่อนที่สถาบันการเงินดังกล่าวจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจซื้อขายเงินตราต่างประเทศ

2. **ยอดหนี้คงค้างภาครัฐกิจที่ไม่ใช่ธนาคาร** เพิ่มความครอบคลุมในส่วนของเงินกู้ ธุรสารหนี้ และสินเชื่อการค้า ดังต่อไปนี้

2.1 **เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ** เพิ่มความครอบคลุม (coverage) ให้รวมถึงการกู้ยืมจากต่างประเทศในส่วนที่ไม่ได้นำเข้าประเทศ โดยอิงกับผลการสำรวจของฝ่ายการต่างประเทศ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2541 ซึ่งได้รวมเงินกู้ที่ไม่ได้นำเข้าประเทศไว้ด้วย

2.2 **ตราสารหนี้ระยะยาวที่ออกในต่างประเทศ** เพิ่มความครอบคลุมโดยใช้ข้อมูลด้านผู้ให้กู้ยืมที่ได้รับจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ

2.3 **ตราสารหนี้ระยะสั้น** ปัจจุบันมียอดคงค้างเป็นจำนวนสูงกว่าความเป็นจริง ได้มีการปรับปรุงยอดคงค้างให้สะท้อนส่วนที่ได้มีการชำระคืนไปแล้ว

2.4 **สินเชื่อการค้า** ปัจจุบันมียอดคงค้างเป็นจำนวนสูง ไม่สอดคล้องกับภาวะการนำเข้าที่ชะลอตัวลง ได้มีการปรับปรุงยอดคงค้างให้สะท้อนส่วนที่ได้มีการชำระคืน ซึ่งระบบการจัดเก็บข้อมูลที่ผ่านมาไม่สามารถสะท้อนสินเชื่อการค้าที่มีการชำระคืนไปแล้วเป็นบางส่วน

3. **ผลที่ได้จากการปรับปรุงข้อมูล** จากการปรับปรุงยอดหนี้คงค้างดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ยอดหนี้คงค้างต่างประเทศรวม ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2540 เพิ่มขึ้นจาก 91.8 พันล้านดอลลาร์ สรอ. เป็น 93.4 พันล้านดอลลาร์ สรอ. และสัดส่วนหนี้ระยะยาวต่อระยะสั้นเปลี่ยนจากร้อยละ 67 : 33 เป็นร้อยละ 63 : 37 และ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2541 มียอดหนี้คงค้างต่างประเทศทั้งสิ้น 88.1 พันล้านดอลลาร์ สรอ. เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเทียบกับ

Thailand's Outstanding External Debt
(*millions of US\$*)

New series

	1996	1997	1998						
			Jan. ^P	Feb. ^P	Q1 ^P	Apr. ^P	May ^P	Q2 ^P	Jul. ^P
1. Public sector	16,805	24,323	25,359	25,448	26,814	26,877	26,411	26,963	27,184
1.1 Government and state enterprises	16,805	17,166	17,390	17,476	17,695	17,742	17,420	17,524	17,830
1.2 BOT (Long-term)	–	7,157	7,969	7,972	9,119	9,135	8,991	9,439	9,354
2. Private sector	73,731	69,093	67,577	66,232	64,922	64,138	62,796	61,163	59,982
2.1 Banks	41,869	39,567	38,651	38,035	36,966	36,572	35,569	34,426	33,015
2.2 Non-banks	31,862	29,526	28,926	28,197	27,956	27,566	27,227	26,737	26,967
Total debt (1+2)	90,536	93,416	92,936	91,680	91,736	91,015	89,207	88,126	87,166
Share (%) Public	18.6	26.0	27.3	27.8	29.2	29.5	29.6	30.6	31.2
Share (%) Private	81.4	74.0	72.7	72.2	70.8	70.5	70.4	69.4	68.8
Long-term	52,923	58,581	59,439	58,691	60,369	59,932	59,345	59,770	59,370
Share (%)	58.5	62.7	64.0	64.0	65.8	65.8	66.5	67.8	68.1
Short-term	37,613	34,836	33,497	32,989	31,367	31,083	29,862	28,356	27,796
Share (%)	41.5	37.3	36.0	36.0	34.2	34.2	33.5	32.2	31.9

Old series

1. Public sector	16,805	24,458	25,425	25,511	26,993	26,877	26,411	26,963
1.1 Government and state enterprises	16,805	17,166	17,390	17,476	17,695	17,742	17,420	17,524
1.2 BOT (Long-term)	–	7,292	8,035	8,035	9,298	9,135	8,991	9,439
2. Private sector	73,731	67,323	65,321	64,217	63,168	62,671	61,809	60,807
2.1 Banks	41,869	38,243	37,165	36,698	36,742	36,573	35,569	34,426
2.2 Non-banks	31,862	29,080	28,156	27,519	26,426	26,098	26,240	26,381
Total debt (1+2)	90,536	91,781	90,746	89,728	90,161	89,548	88,220	87,770
Share (%) Public	18.6	26.6	28.0	28.4	29.9	30.0	29.9	30.7
Share (%) Private	81.4	73.4	72.0	71.6	70.1	70.0	70.1	69.3
Long-term	52,923	61,848	62,299	61,550	63,990	63,707	63,283	63,708
Share (%)	58.5	67.4	68.7	68.6	71.0	71.1	71.7	72.6
Short-term	37,613	29,933	28,447	28,178	26,171	25,841	24,937	24,062
Share (%)	41.5	32.6	31.3	31.4	29.0	28.9	28.3	27.4

จำนวน 87.8 ที่รวบรวมได้จากระบบเดิม สำหรับสิ้นเดือนกรกฎาคม ยอดหนี้คงค้างต่างประเทศทั้งสิ้นที่รวบรวมได้จากระบบใหม่มีจำนวน 87.2 พันล้านดอลลาร์ สรอ. โดยสัดส่วนหนี้ระยะยาวต่อหนี้ระยะสั้นเป็นร้อยละ 68 ต่อ 32 ทั้งนี้ ธนาคารจะเผยแพร่ข้อมูลชุดใหม่ โดยเริ่มจากเดือนกรกฎาคม 2541 และปรับข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2540

II. การจัดทำดัชนีราคาสินค้าออกและสินค้าเข้า

ตามที่ธนาคารได้จัดทำดัชนีราคาสินค้าออกและสินค้าเข้าเพื่อใช้ในการติดตามและวิเคราะห์ภาวะการส่งออกและนำเข้าของประเทศ และได้เผยแพร่ในรายงานเศรษฐกิจรายเดือนของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นประจำนั้น เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาโครงการสร้างการส่งออกและนำเข้าได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ทำให้ดัชนีที่คำนวณได้จากวิธีเดิมไม่สามารถสะท้อนการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าออกและสินค้าเข้าของไทยได้

ธนาคารจึงได้ปรับปรุงวิธีการจัดทำดัชนีราคาสินค้าออกและสินค้าเข้าของไทยให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยมีสาระสำคัญ 2 ประการ คือ

1. เพิ่มสินค้าที่ใช้ในการคำนวณดัชนีให้มีขอบเขตที่กว้างขึ้น

	ดัชนีส่งออก		ดัชนีนำเข้า	
	เดิม	ใหม่	เดิม	ใหม่
จำนวนสินค้า	897	5532	671	5791
ร้อยละของมูลค่ารวม	81.3	97.7	67.8	90.9

2. เปลี่ยนสูตรในการคำนวณจากวิธี **LASPEYRES** ที่ใช้โครงการสร้างการส่งออกและนำเข้าปีฐานเป็นฐานในการคำนวณ เป็นวิธี **FISHER CHAINED** ที่ใช้โครงการสร้างการส่งออกและนำเข้าเดือนปัจจุบันและเดือนก่อนหน้าเป็นฐานในการคำนวณ ทำให้ดัชนีราคาที่คำนวณได้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงโครงการสร้างการส่งออกและนำเข้าได้ดีกว่าการใช้วิธีการเดิม

ธนาคารจะได้จัดทำดัชนีราคาส่งออกและนำเข้าตามวิธีการใหม่ย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2539 เพื่อผู้สนใจใช้ประโยชน์ต่อไป

ธนาคารแห่งประเทศไทย

30 กันยายน 2541

Table 40. Trade Indices and Terms of Trade

		(In terms of US\$)																
		1996	Q1	Q2	Q3	Q4	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.
1995=100																		
Exports :																		
unit value	108.88	108.55	109.16	109.13	108.67	107.90	108.66	109.09	109.21	108.99	109.29	109.44	109.15	108.81	108.47	108.28	109.27	
value	98.09	98.88	96.01	97.27	100.21	94.75	97.98	103.91	89.74	105.26	93.03	94.66	100.89	96.27	99.09	102.27	99.28	
volume ^{1/}	90.09	91.08	87.95	89.14	92.22	87.81	90.17	95.26	82.17	96.58	85.12	86.49	92.44	88.47	91.35	94.45	90.86	
Imports :																		
unit value	111.08	110.31	111.28	110.88	111.82	109.44	110.36	111.14	111.60	111.37	110.88	110.73	110.83	111.09	111.66	111.78	112.01	
value	100.15	103.10	102.51	98.17	96.78	102.90	97.82	108.60	104.62	105.04	97.88	97.96	104.40	92.16	101.57	96.16	92.63	
volume ^{1/}	90.16	93.46	92.11	88.54	86.56	94.02	88.63	97.71	93.75	94.31	88.28	88.47	94.20	82.96	90.96	86.02	82.70	
Terms of trade	98.02	98.40	98.10	98.42	97.18	98.59	98.46	98.15	97.86	97.86	98.57	98.83	98.48	97.94	97.14	96.86	97.55	
1997																		
Exports :																		
unit value	105.26	109.38	107.24	104.68	99.73	109.69	109.58	108.87	107.98	107.21	106.53	105.66	104.71	103.68	101.88	99.72	97.57	
value	101.78	97.94	98.11	104.17	106.88	97.98	90.74	105.10	91.75	102.68	99.89	102.06	103.11	107.35	110.71	103.04	106.90	
volume ^{1/}	96.70	89.56	91.51	99.54	107.18	89.33	82.81	96.54	84.98	95.77	93.77	96.60	98.47	103.54	108.67	103.32	109.56	
Imports :																		
unit value	107.37	112.37	108.83	105.18	103.10	112.69	112.55	111.87	110.17	108.24	108.08	106.33	105.36	103.84	103.79	103.64	101.88	
value	86.76	95.14	94.76	86.98	70.14	102.57	85.32	97.55	98.64	91.32	94.33	89.48	90.55	80.89	76.71	66.89	66.81	
volume ^{1/}	80.80	84.67	87.06	82.67	68.01	91.02	75.81	87.20	89.54	84.37	87.27	84.16	85.95	77.90	73.91	64.54	65.58	
Terms of trade	98.03	97.34	98.54	99.53	96.72	97.34	97.36	97.32	98.01	99.05	98.56	99.37	99.38	99.84	98.16	96.22	95.78	
1998																		
Exports :																		
unit value		93.08	90.52			94.22	92.97	92.05	91.16	90.75	89.64	89.94						
value		95.10	92.95			90.22	93.69	101.38	91.60	90.50	96.75	98.22						
volume ^{1/}		102.22	102.71			95.75	100.78	110.14	100.49	99.72	107.93	109.20						
Imports :																		
unit value		101.24	100.75			100.63	101.07	102.02	102.41	101.21	98.65	97.45						
value		57.25	58.56			56.35	54.49	60.91	60.12	55.06	60.49	60.93						
volume ^{1/}		56.54	58.14			56.00	53.91	59.71	58.71	54.40	61.32	62.52						
Terms of trade		91.95	89.85			93.63	91.98	90.23	89.02	89.67	90.87	92.29						

1/ Volume indices are calculated based on "factor reversal test".