

26 กุมภาพันธ์ 2563

นโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปาฐกถาพิเศษเรื่อง “นโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ในงานสัมมนาเรื่อง อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2020 โดย นายปริญญา พัฒนภักดี ประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่าสถานการณ์ในปี 2563 ปัญหาอุปสรรคต่างๆที่ยังมีอยู่จะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นอุปทานที่อยู่อาศัยจะถูกดูดซับไปจนมีความสมดุลมากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 ขอความร่วมมือทุกภาคส่วนทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด ในการวางแผนงานในการขับเคลื่อนธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์

นายปริญญา พัฒนภักดี ประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่าในสองปีที่ผ่านมาภาคอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ซึ่งมีส่วนสำคัญอย่างมากในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ จากความสำคัญดังกล่าวนี้รัฐบาลจึงได้มีมาตรการเพื่อสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์โดยผ่านกระทรวงการคลัง กระทรวงต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐมาอย่างต่อเนื่อง

แม้ว่าในภาวะปัจจุบันเศรษฐกิจไทยกำลังเผชิญกับความท้าทายต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายนอกประเทศ เช่น ความขัดแย้งทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน และสถานะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกของไทย สถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว และปัจจัยภายในประเทศ ได้แก่ ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งและความล่าช้าของ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่าย ประจำปีงบประมาณ 2563 แต่เศรษฐกิจไทยยังคงมีพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยสามารถสะท้อนให้เห็นได้จากการปรับมุมมองของสถาบันจัดอันดับเครดิตชั้นนำต่าง ๆ ที่ปรับมุมมองความน่าเชื่อถือที่มีต่อเศรษฐกิจไทยดีขึ้นจากมุมมองที่มีเสถียรภาพ หรือ Stable เป็นมุมมองเชิงบวก หรือ Positive ทั้งบริษัท Fitch Ratings (Fitch) บริษัท Moody's Investors Service (Moody's) และบริษัท S&P Global Ratings (S&P)

นอกจากนี้ รายงานการจัดอันดับความยากง่ายในการประกอบธุรกิจประจำปี 2563 ของธนาคารโลก (Ease of Doing Business Report 2020) ได้จัดอันดับประเทศไทยอยู่ที่อันดับ 21 ของโลก ซึ่งปรับดีขึ้นถึง 6 อันดับจากปีที่แล้วที่ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 27 นับเป็นอันดับที่ดีที่สุดของไทยในรอบ 6 ปี โดยการปรับมุมมองความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจไทยของสถาบันต่าง ๆ เช่น ได้ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับ

นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ สิ่งเหล่านี้นับเป็นจุดแข็งสำหรับการส่งเสริมให้เกิดการลงทุนในประเทศไทย ซึ่งในปี 2563 รัฐบาลได้ตั้งเป้าหมายให้เป็น “ปีแห่งการลงทุน”

นอกจากสร้างการลงทุนของภาคเอกชนแล้ว รัฐบาลยังได้ให้ความสำคัญกับการลงทุนของภาครัฐ รวมทั้งการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐวิสาหกิจโดยกรอบการลงทุนรัฐวิสาหกิจทั้งปีสูงถึง 3.46 แสนล้านบาทและยังได้ส่งเสริมให้เกิดโครงการร่วมลงทุนของภาครัฐและเอกชน หรือ PPP ในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น

ในฟากของภาคธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ เพื่อให้สามารถช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น รัฐบาลได้แบ่งกลุ่มผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองตามฐานะและศักยภาพที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่ (1) กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและไม่มีศักยภาพ (2) กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีศักยภาพ (3) กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง และ (4) กลุ่มผู้มีรายได้สูง โดยรัฐบาลได้วางแนวทางการช่วยเหลือที่แตกต่างกันระหว่างแต่ละกลุ่ม ซึ่งกลุ่มที่ 1 ถึงกลุ่มที่ 3 จะดำเนินนโยบายผ่านธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีศักยภาพ รัฐบาลมีนโยบายเพื่อลดอุปสรรคต่าง ๆ ประกอบด้วย 1. อุปสรรคจากภาระค่าใช้จ่ายในการดำรงชีวิตประจำวัน รัฐบาลได้สนับสนุนค่าใช้จ่ายบางส่วนผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ 2. อุปสรรคจากภาระดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สูง รัฐบาลได้สนับสนุนโดยผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้ได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำ เช่น “โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ” วงเงิน 30,000 ล้านบาท โดยผลการดำเนินการสามารถให้สินเชื่อแก่กลุ่มดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 29,986 ล้านบาทซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี

3. อุปสรรคจากการถูกธนาคารปฏิเสธการให้สินเชื่อแม้จะไม่เคยมีประวัติทางการเงินเสียหาย อุปสรรคในส่วนนี้ รัฐบาลได้มีแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยจัดตั้งกองทุนเพื่อการพัฒนา ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยขึ้นในการเคหะแห่งชาติ เพื่อสนับสนุนสินเชื่อและการค้ำประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย และเพิ่มโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น โดยมีกรอบวงเงินตั้งต้น 5,207 ล้านบาท และคาดว่ากองทุนนี้จะสามารถช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยกว่า 70,000ครัวเรือน หรือคิดเป็นประชากรกว่า 210,000 คน มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองรวมถึงการศึกษาเพื่อวางแนวทาง “การประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือ Mortgage Insurance (MI)” โดยกระทรวงการคลังอีกด้วย

ส่วนกลุ่มที่ 3 กลุ่มผู้ที่มีรายได้ปานกลางประชาชนกลุ่มนี้รัฐบาลให้การสนับสนุนผ่านสินเชื่อโครงการต่าง ๆ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวมถึงรัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อสอดรับและสนับสนุนต่อยอดโครงการบ้านล้านหลัง และการสนับสนุนคนชั้นกลางให้มีบ้านได้ง่ายขึ้น

นอกจากความพยายามของรัฐบาลในการส่งเสริมให้คนไทยมีบ้าน ภายใต้โครงการ “บ้านดีมีดาว์น” เพื่อเป็นการลดภาระและสนับสนุนให้ประชาชนที่มีรายได้ปานกลางและอยู่ในระบบฐานภาษีของกรมสรรพากรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ภายใต้โครงการบ้านดีมีดาว์น ภาครัฐจะสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาว์น (Cash Back) จำนวน 50,000 บาทต่อราย ทั้งนี้ ผู้เข้าร่วมโครงการต้องเป็นผู้ที่อยู่ในระบบฐานภาษีอากรของกรมสรรพากรในปี 2561และมีรายได้ไม่เกิน 100,000 บาทต่อเดือน หรือไม่เกิน

1,200,000 บาทต่อปีโดยกำหนดกรอบไว้จำนวน 100,000 คน ซึ่งในปัจจุบันมีผู้สนใจลงทะเบียนเข้าร่วมโครงการบ้านดีมีดาวแล้วจำนวน 99,496 ราย (ข้อมูล ณ 17 กุมภาพันธ์ 2563)

ผลจากมาตรการต่างๆ ของรัฐบาลในปี 2562 ส่งผลให้ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในไตรมาส 3 และ 4 ปรับตัวดีขึ้นอย่างมาก และส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2562 เกิดการขยายตัวของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศถึงร้อยละ 2.7 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศมีการขยายตัวถึงร้อยละ 4.3 จากเดิมที่ทุกฝ่ายคาดกันว่าจะติดลบค่อนข้างมาก

สำหรับทิศทางของอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่าในปัจจุบันภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์อาจมีการชะลอตัวลงบ้างในปี 2563แต่ไม่ได้ถึงขั้นต้องน่ากังวลโดยยังมีปัจจัยทางตรงและปัจจัยทางอ้อมที่ช่วยกระตุ้นให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวมากขึ้น ซึ่งปัจจัยทางตรง ได้แก่ นโยบายและมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น และปัจจัยทางอ้อม เช่น การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่จะส่งผลให้ประชาชนสามารถยื่นกู้ซื้อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ถูกลง

นอกจากนี้ การพัฒนาเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐบาลโดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสำคัญต่าง ๆ จะเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการลงทุน และความต้องการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดตามแนวโครงข่ายรถไฟฟ้า นอกจากนี้ ความเชื่อมโยงระหว่างประเทศในภูมิภาคทั้งด้านการค้าและการลงทุนจะช่วยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้านต่างชาติในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลได้อีกด้วย

“ในวันนี้ เรากล่าวได้อย่างมั่นใจว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ไม่มีปัญหาฟองสบู่ อสังหาริมทรัพย์อย่างแน่นอนและเราต้องทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเกิดความมั่นใจที่จะเข้ามาซื้อและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มที่ ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ก็ควรปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อ demand ที่เกิดจากการซื้อเพื่อการลงทุนลดน้อยลง และกำลังซื้อจากต่างประเทศที่ลดลงจากปัญหาโรคระบาด หากต้องการกระตุ้นให้การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นได้ในขณะนี้จะต้องกระตุ้นกลุ่มผู้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของประชาชนเท่านั้น เราจะหวังอุปสงค์ที่มาจากภายนอกได้ยากขึ้น เราจึงต้องให้ความสำคัญกับอุปสงค์และอุปทานในประเทศให้มากยิ่งขึ้น เนื่องจากหลายปีที่ผ่านมา กำลังซื้อในประเทศยังมีสัดส่วนสูงถึงประมาณร้อยละ 89 ของการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ ผู้ประกอบการจึงต้องค้นหาความต้องการของประชาชน และพยายามตอบใจห้ความต้องการนั้นให้ได้มากที่สุด ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง ราคา และประโยชน์ใช้สอย”

สถานการณ์ในปี 2563 ปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ที่มีอยู่จะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นและอุปทานที่อยู่อาศัยจะค่อย ๆ ถูกดูดซับไปจนมีความสมดุลมากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 ทั้งนี้ ทุกภาคส่วนจะต้องเข้ามาทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด และร่วมมือกันอย่างจริงจังในการวางแผนทางขับเคลื่อนธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อร่วมกันสร้างความเชื่อมั่นแก่ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้เกิดความมั่นใจว่า (1) เขาได้รับการดูแลที่ดีที่สุดจากภาครัฐ (2) เขาได้รับบ้านที่ดีที่สุดทั้งคุณภาพและราคาจากผู้ประกอบการ และ (3) เขาได้รับเงื่อนไขและบริการสินเชื่อที่ดีที่สุดจากสถาบันการเงินทั้งธนาคารเฉพาะกิจของรัฐและธนาคารพาณิชย์

นอกจากนี้ “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” ที่ตั้งขึ้นโดยความร่วมมือของหน่วยงานต่างๆ เช่น กระทรวงการคลัง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และ

สมาคมอาคารชุดไทย รวมทั้งธนาคารโลก (World Bank) และหน่วยงานราชการต่าง ๆ จะทำหน้าที่ติดตามและวิเคราะห์สถานการณ์และทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กับผู้ประกอบการหน่วยงานต่าง ๆ ได้รับทราบข้อมูลสถานการณ์ที่แท้จริงจากสถิติและข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ ซึ่งรัฐบาลจะได้ใช้ข้อมูลเหล่านี้ประกอบการพิจารณาในการออกมาตรการฯ ต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการก็สามารถนำข้อมูลที่ได้รับไปใช้ในการวางแผนทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพที่ดี

ในบทบาทของประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ผมได้ผลักดันเชิงนโยบายให้ ธอส. เป็นหน่วยงานที่ร่วมขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศและกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ และช่วยให้คนไทยได้มีบ้านเป็นของตนเองมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นการดำเนินการตามนโยบายของท่านรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (ดร.อุตตม สาวนายน) ที่ได้มอบนโยบายแก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการตรวจเยี่ยมธนาคาร เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563 และยังเป็นพันธกิจของธนาคารในการ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” ด้วยการเป็น “ธนาคารที่ดีที่สุดสำหรับการมีบ้าน” อีกด้วย และในบทบาทของประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ผมจะผลักดันให้เป็น “ศูนย์อสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” หรือเรียกย่อๆ ว่า “ศอช.” ที่มีข้อมูลเชื่อมโยงกันเป็น “บิกดาต้า” โดยทำหน้าที่เป็นหน่วยงานที่วิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นในภาวะต่าง ๆ เพื่อสามารถจัดทำข้อเสนอแนะที่เป็นรูปธรรมในการแก้ปัญหาอย่างเท่าทันสถานการณ์ เพื่อเป็นการสร้างประโยชน์ให้แก่ทุกหน่วยงาน และประชาชนทั่วไปก็จะได้รับประโยชน์จากข้อมูลและการวิเคราะห์ของศูนย์ข้อมูลฯ และเพื่อสร้างความยั่งยืนให้แก่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ต่อไป

รายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูลศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์