

เลข.....
วันที่ 16.12.40.....
เวลา 9.55.....

สำเนา.....
รับที่ 0232
วันที่ 13 มี.ค. 2540 เวลา 07.45



ที่ กค 0100/ 1156

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ 6 กท 10400

9/11

10 มกราคม 2540

เรื่อง มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กราบเรียน นายกรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ที่ นร 0214/23221 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2539

ตามที่ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรีได้โปรดมีบัญชาให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง พิจารณาสั่งเสนอต่าง ๆ ในการแก้ปัญหาวิกฤตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของนายคสมาคมการค้า อสังหาริมทรัพย์ นายคสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และนายคสมาคมการค้าอาคารชุด และเสนอความเห็นให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา ความละเอียดครบถ้วนแล้วนั้น

กระทรวงการคลัง ได้พิจารณาเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาที่เกี่ยวข้องไปถึง สถาบันการเงินและอุตสาหกรรมอื่น ๆ สมควรที่จะได้รับการพิจารณาช่วยเหลือจากรัฐบาล โดยเฉพาะในด้านภาระสินเชื่อและดอกเบี้ยของธุรกิจประเภทนี้ และในด้านการกระตุ้นอุปสงค์ของ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในเรื่องนี้กระทรวงการคลังได้จัดทำแผนปฏิบัติการ เพื่อฟื้นฟูธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาโดยเฉพาะแล้ว โดยเห็นความสำคัญของการเพิ่มสภาพคล่อง ลดอัตราดอกเบี้ย และการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าด้วยมาตรการกองทุนรวม และแหล่งทุนลักษณะอื่นของสถาบัน การเงินต่าง ๆ ทั้งนี้ โดยหลีกเลี่ยงมาตรการลดภาษีอากร ซึ่งจะมีผลกระทบต่อฐานะการคลังในปัจจุบัน หรือมีผลเป็นการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม

กระทรวงการคลัง จึงขอเสนอมาตรการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์มาเพื่อโปรดพิจารณา นำเสนอคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ และให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องรับนโยบาย และมาตรการต่าง ๆ ไปดำเนินการ ดังนี้

มาตรการแก้ไขปัญหาทางการเงิน

1. ดำเนินการให้สถาบันการเงิน ให้ความช่วยเหลือแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มี ปัญหาทางการเงิน โดยขยายกำหนดเวลาชำระหนี้และดอกเบี้ยให้เหมาะสมกับฐานะการเงินของลูกค้า

2. สนับสนุนให้สถาบันการเงินต่าง ๆ คือ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน ซึ่งอำนวยความสะดวกให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกันจัดตั้งบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการรับซื้อหนี้และสินทรัพย์จากกิจการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Resolution Property Trust Fund) ในราคาส่วนลดในวงเงินประมาณ 50,000 ล้านบาท อันจะมีผลเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้กับสถาบันการเงินและตลาดการเงิน โดยบริษัทฯ จะสามารถหาผลประโยชน์กู้เงินลงทุนได้ในระยะยาว

3. ส่งเสริมให้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมา โดยมาตรการของ กสท. มีวงเงินกองทุนละ 500 ล้านบาท โดยมีหน่วยจำหน่ายให้ผู้ลงทุนรายย่อย เพื่อจัดซื้อ อสังหาริมทรัพย์มาหาผลประโยชน์จากค่าเช่า

4. ส่งเสริมให้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมา โดยมาตรการของ กสท. เช่นกัน แต่จะมีวงเงินกองทุนมากกว่า และมีหน่วยจำหน่ายให้กับสถาบันธุรกิจ เพื่อจัดซื้ออสังหาริมทรัพย์มาดำเนินการในด้านธุรกิจ ทั้งบริการให้เช่าและบริการพัฒนา และบริการจำหน่าย

5. เร่งรัดการตรากฎหมายเพื่อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถแปลงทรัพย์สิน เป็นตราสารหนี้เพื่อจำหน่ายให้กับบุคคลต่าง ๆ ได้ (securitization) เพื่อให้ธุรกิจมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้น

สำหรับการดำเนินงานตามข้อ 2, 3 และ 4 ดังกล่าวข้างต้น ขอให้กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ให้อยู่ในอัตราต่ำสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ตามกฎหมาย เฉพาะในช่วงที่มีการโอนเข้าบริษัทจัดการหรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์

มาตรการเพิ่มอุปสงค์ในตลาด

1. ให้ผู้ซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ. 2540 ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จากการขาย (capital gains) อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ถ้าการขายกระทำภายในสิ้นปี พ.ศ. 2540

2. ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ร่วมกันให้สินเชื่อบ้านพักและที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ในวงเงินเพิ่มขึ้นจากที่ดำเนินการอยู่แล้วอีก 20,000 ล้านบาท โดยธนาคารแห่งประเทศไทยจะให้เงินกู้สมทบส่วนหนึ่งในอัตราดอกเบี้ยต่ำในวงเงิน 5,000 ล้านบาท ทั้งนี้สถาบันการเงินดังกล่าวจะคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9 และมีระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ถือปฏิบัติอยู่แล้ว

3. ให้ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ ที่ต้องการสถานที่ทำการหรือที่อยู่อาศัยให้กับเจ้าหน้าที่ พิจารณาซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างไว้แล้วในภาคเอกชน โดยให้สำนักงานประมาณ และส่วนราชการเจ้าของงบประมาณ หรือรัฐวิสาหกิจร่วมกันพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมได้

11/11

4. ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดดำเนินการตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (secondary mortgage department) ตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังกำหนด โดยได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะไม่ต้องรับความเสี่ยงจากการให้กู้ หรือต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแต่อย่างใด ทั้งนี้ จนกว่าจะมีการตรากฎหมายจัดตั้งบริษัทเพื่อดำเนินกิจการตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยขึ้นมา นอกจากนี้ในการดำเนินการตลาดรองดังกล่าว ให้ยกเว้นหรือลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนองตามโครงการนี้ให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ด้วย

จึงกราบเรียนเสนอมาเพื่อโปรดพิจารณา หากชอบด้วยคำริ ขอได้โปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ เพื่่อมอบหมายให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องรับไปดำเนินการอย่างเร่งด่วนต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(นายอานวย วีรรณ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเลขานุการรัฐมนตรี

โทร. 273-9778, 273-9799

โทรสาร 273-9404

รณ. ๑๓๖. ๖๐๑๑

๖๖.๐. ๖๖.๐. ๖๖.๐.

๖๖.๐.

๖๐ ๖๖. ๖๖