

# มาตรการ

## สร้างความยั่งยืนภาคอสังหาริมทรัพย์ 4 ปีข้างหน้า

โดย... ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

“ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแนวโน้มสดใส แม้ว่าจุดเริ่มต้นในการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จะมาจากแรงสนับสนุนของภาครัฐ ในช่วงปี 45 - 46 เช่น มาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้อง การกระตุ้นเรื่องของการหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำที่เอื้อให้เกิดการซื้อขายที่อยู่อาศัย แต่ปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกระตุ้นที่แท้จริงคือ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนในประเทศ ซึ่งมีอยู่สูงมาก โดยเฉพาะบ้านเดี่ยว

ในอนาคตอีก 4 ปีข้างหน้า รัฐบาลมีนโยบายที่จะสนับสนุนให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างยั่งยืน โดยสิ่งที่จะทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีความแข็งแกร่งได้นั้น จะต้องอาศัย 6 มาตรการสำคัญ คือ

1) การพัฒนาเรื่องข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทุกด้าน เพื่อให้ผู้ประกอบการใช้ประกอบในการวางแผนธุรกิจ โดยภายในปี 2548 - 2549 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จะต้องมีความครอบคลุมถ้วนทุกประเภทและครอบคลุมทั่วประเทศ

2) การส่งเสริมให้มีตลาดซื้อขายบ้านมือสองมากขึ้น โดยจะให้ ธอส.ร่วมกับภาคเอกชน พัฒนาดลาดบ้านมือสองเพื่อกระตุ้นให้ประชาชนหันมาสนใจบ้านมือสองมากขึ้น เนื่องจากปัจจุบันบ้านมือสองในประเทศไทย ได้รับความสนใจจากประชาชน เพียง 20% ของบ้านสร้างใหม่



เท่านั้น ในขณะที่ตลาดบ้านมือสองในต่างประเทศได้รับความสนใจสูงถึง 2 เท่าของบ้านมือหนึ่ง

3) เร่งผลักดันพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ให้สามารถประกาศใช้ได้ภายใน 4 ปีข้างหน้า เพื่อคุ้มครองและเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภค

4) การพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ โดยให้กรมธนารักษ์ร่วมกับกระทรวงมหาดไทย และผู้ประกอบการร่วมหาแนวทางพัฒนาเมืองไปในทิศทางดังกล่าว

5) ให้กรมธนารักษ์ เข้าไปดูถึงพื้นที่สร้างสาธารณประโยชน์ร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน โดยใช้แนวคิด PPP (Public Private Partnership) ซึ่งเป็นแนวคิดที่จะใช้รัฐกับเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการใดโครงการหนึ่งร่วมกัน โดยรัฐจะให้ที่ดินในการพัฒนา กับเอกชน และใช้วิธีการออกพันธบัตรในการบริหารงาน ขณะที่เอกชนเองจะเข้ามาบริหารด้วยการสร้างสิ่งปลูกสร้าง เมื่อบริหารงานมีกำไรก็ให้ใช้เงินคืนแก่รัฐ เพื่อนำไปใช้หนี้พันธบัตรที่ออกมา และเมื่อครบกำหนดเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างนั้นๆ จะโอนกลับมาเป็นของรัฐ

6) การพัฒนาตลาดทุนตลาดเงิน ให้เกื้อหนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ให้มากขึ้น โดยเร่งผลักดันกองทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดขึ้นให้ได้ เพื่อให้เป็นองค์สภาพพในการสร้าง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตอย่างยั่งยืนแข็งแรง”



ที่มา : สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ...สรุปสาระสำคัญคำกล่าวของดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ในพิธีเปิดงาน “มหกรรมบ้านและคอนโด ครึ่งที่ 12” จัดโดย 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ (สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย) วันที่ 19 พ.ย. 47 ณ อิมแพค เมืองทองธานี