



ลำดับเหตุการณ์สำคัญ... และข้อเสนอแนะส่วนหนึ่ง

พจนานุกรมธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในรอบ 10 ปี



ปี 2538 ฉบับที่ 2

ในปี 2537 มีที่อยู่อาศัยที่โฆษณาขายเกิดขึ้นใหม่ประมาณ 250,000 หน่วย...มีการสร้างที่อยู่อาศัยทุกประเภทเป็นจำนวนมากเกินกว่าความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง แต่ที่ยังขายได้ตลาดเนื่องจากถูกอุปสงค์ที่เข้มงวดขึ้นไว้...จึงทำให้เกิดปัญหาบ้านว่างเป็นอย่างมาก...พบว่าอาคารชุดและทาวน์เฮ้าส์มีหน่วยว่างมากที่สุด...



รัฐควรมีนโยบายสนับสนุนให้...พัฒนาระบบข้อมูลและการเผยแพร่ข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย ที่รวดเร็ว ทันสมัย แก่ผู้ประกอบการและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง...

รัฐ...ควรส่งเสริมการจัดเก็บข้อมูลการเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัย (Housing Starts) ...เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของตลาด ในการเปิดตัวโครงการใหม่ได้อย่างเหมาะสมยิ่งขึ้น...

การซื้อที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้อยู่อาศัยเอง แต่มุ่งซื้อเพื่อการเก็งกำไร นับเป็นที่มาสำคัญที่สุดของการเกิดบ้านว่างตามมา...รัฐจึงควรมีนโยบายลดการซื้อหาเพื่อการเก็งกำไรลง โดยการคิดค่านาตรการด้านภาษีอากรมาใช้...

การมีบ้านว่างมาก ย่อมไม่เป็นที่พึงประสงค์ เพราะทำให้สูญเสียทรัพยากรของชาติ ที่ควรจะใช้ให้เกิดประโยชน์เต็มที่ ในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมด้านอื่นๆ ...รัฐจึงควรมีนโยบายให้บ้านว่าง ได้มีการเช่าอยู่อาศัยโดยเร็วที่สุด



ปี 2539 ฉบับที่ 6

ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสภาพซบเซาลงอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากมีจำนวนที่อยู่อาศัยเกินความต้องการและมีบ้านว่างจำนวนมาก ทำให้ยอดขายของผู้ประกอบการตกต่ำ และส่งผลกระทบต่อถึงผลการประกอบการของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยตกต่ำ ถึงขั้นมีกำไรลดลง และบางรายถึงกับขาดทุน นอกจากนี้ปรากฏว่ามีหลายบริษัทที่ปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินและก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านต่างๆติดตามมาอย่างกว้างขวางจนถึงขนาดที่อาจ กล่าวได้ว่าอยู่ในขั้นที่วิกฤติ



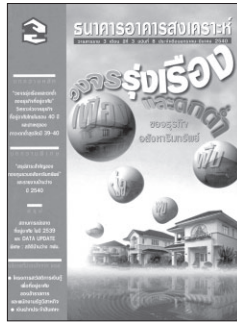
ทางออกหลักของตลาดจึงได้แก่ การลดอุปทานที่เกิดขึ้นในตลาดให้น้อยลง...อุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2540 - 2542 จะต้องลดลงอย่างต่อเนื่อง จึงจะส่งผลให้เกิดการปรับตัวของอุปทานและอุปสงค์เพื่อสร้างความสมดุลของตลาดที่อยู่อาศัย...

ทางออกหลักของตลาดจึงได้แก่ การลดอุปทานที่เกิดขึ้นในตลาดให้น้อยลง...อุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2540 - 2542 จะต้องลดลงอย่างต่อเนื่อง จึงจะส่งผลให้เกิดการปรับตัวของอุปทานและอุปสงค์เพื่อสร้างความสมดุลของตลาดที่อยู่อาศัย...

...แต่ละบริษัทจะต้องกำหนดแนวยุทธศาสตร์และปรับแผนการดำเนินงานที่สอดคล้องกับสถานการณ์ความเป็นจริงของตลาด และความเหมาะสมกับภาวะการเงินและจุดอ่อนจุดแข็งของแต่ละบริษัทเอง ทั้งนี้ โดยเน้นการประคองธุรกิจให้รอดพ้นมรสุมแห่งภาวะวิกฤตินี้ไปได้...

ปี 2540 ฉบับที่ 8

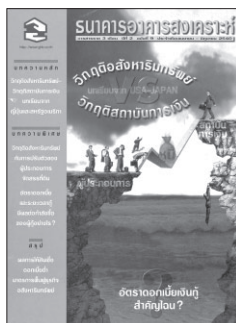
วิกฤตการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้แผ่ขยายและส่งผลกระทบต่อทั่ว ทั้งต่อผู้ประกอบการจัดสรร และประชาชนทั่วไป รวมทั้งกำลังเป็นปัญหาใหญ่ที่มีผลกระทบต่อสถาบันการเงิน และต่อภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ



ความผันผวนปรวนแปรของตลาดที่อยู่อาศัยมีอยู่ตลอดเวลา เพื่อฟูแล้วซบเซา รุ่งเรืองแล้วตกต่ำ ขึ้นแล้วลงแล้วกลับขึ้นไปใหม่ เป็นวัฏจักร สลับสับเปลี่ยนหมุนเวียนกันไปเป็นวงจร บางช่วงก็สั้น บางช่วงก็ยาว ผู้ที่เข้าใจภาวะเช่นนี้ และเล็งเห็นถึงความไม่แน่นอน และความเปลี่ยนแปลงของเงื่อนไขปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อยู่เสมอ ทั้งนี้ ด้วยการติดตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิด ด้วยการใส่ใจในข้อมูลข่าวสารที่ทันสมัยทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ จึงจะสามารถคาดการณ์อนาคตได้อย่างถูกต้องแม่นยำ และต้องมีมาตรการเตรียมพร้อมที่จะรับมือกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนต่างๆ ในอนาคตด้วยความไม่ประมาทเท่านั้น จึงจะอยู่รอดและไม่เสี่ยงกับความสูญเสียที่จะเกิดขึ้น

ปี 2540 ฉบับที่ 9

ในปี 2539 ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ของไทยประสบภาวะซบเซาอย่างหนัก อันเป็นผลเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ตลาดหุ้นที่ตกต่ำ และการลงทุนผลิตที่อยู่อาศัยที่มากจนล้นความต้องการ



ทำให้ภาวะการขายตกต่ำอย่างมาก ส่งผลต่อปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงินและผลประกอบการของผู้ประกอบการจัดสรร จนไม่สามารถจ่ายชำระหนี้คืนกับสถาบันการเงินได้จำนวนมาก และในปัจจุบันสถานการณ์กำลังทวีความรุนแรงมากขึ้นจนถึงขั้นที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงของสถาบันการเงินต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มบริษัทเงินทุนที่ได้ปล่อยสินเชื่อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก เนื่องจากแนวโน้มสินเชื่อต่อคุณภาพที่มีเพิ่มขึ้น

...ภาวะตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีผลกระทบต่อปัญหาหนี้ค้างและเสถียรภาพของสถาบันการเงินนั้น มิใช่เกิดขึ้นแต่ในประเทศไทยเท่านั้น หากเคยเกิดขึ้นในหลายประเทศมาแล้ว...เราจึงขอเสนอบทความหลักเรื่อง **“วิกฤตการณ์อสังหาริมทรัพย์ - วิกฤตสถาบันการเงิน บทเรียนจากญี่ปุ่นและสหรัฐอเมริกา”** เพื่อให้สถาบันการเงิน ผู้ประกอบการ และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้เรียนรู้ประสบการณ์วิกฤตอสังหาริมทรัพย์และแนวทางแก้ไขจากประเทศญี่ปุ่นและสหรัฐอเมริกา เพื่อเป็นนิทศน์อุทาหรณ์ และเป็นบทเรียนสำหรับประเทศไทยต่อไป

ปี 2541 ฉบับที่ 12

ปัญหานี้ด้วยคุณภาพในปัจจุบัน เป็นปัญหาใหญ่ระดับชาติที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจการเงินของประเทศและส่งผลกระทบต่อความมั่นใจของนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งนี้ค้างด้านอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย พบว่าเป็นสาเหตุหลักประการหนึ่งที่สะท้อนความไร้เสถียรภาพของระบบการเงินที่ทำให้บริษัทเงินทุน 56 แห่งถูกปิดกิจการ นอกจากนี้ปัญหาดังกล่าวกำลังส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินที่เหลืออย่างมาก ปัญหานี้ค้างที่ยังคงทวีเพิ่มขึ้นในปัจจุบัน เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ประกอบกับการขาดสภาพคล่องของสถาบันการเงิน ส่งผลให้สถาบันการเงินหลายแห่งชะลอหรืองดการปล่อยสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ และแม้ว่าบาง

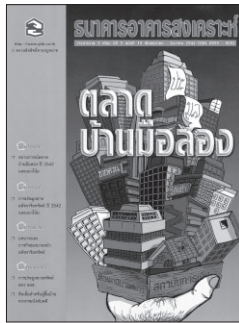




สถาบันการเงินจะยังมีการปล่อยสินเชื่ออยู่ แต่ก็ได้ปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสูงมากถึง 16 - 19% สร้างความเดือดร้อนให้กับทั้งผู้กู้รายใหม่และผู้กู้เก่าที่ต้องถูกปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นด้วย ซึ่งการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นมากเช่นนี้จะส่งผลให้กำลังซื้อของประชาชนลดน้อยลง เนื่องจากต้องชำระเงินงวดค่าผ่อนส่งรายเดือนที่สูงขึ้นมาก...

ปี 2542 ฉบับที่ 19

ในช่วง 10 ปี ระหว่างปี 2530 - 2539 ที่อยู่อาศัยที่ผลิตโดยผู้ประกอบการจัดสรรได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วมาก นับเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดปริมณฑล มีปริมาณมากกว่าหนึ่งล้านหน่วย ...ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่หดตัวอย่างต่อเนื่อง ...ในขณะที่ตลาดบ้านมือหนึ่งหดตัวลง แต่ที่อยู่อาศัยในตลาดบ้านมือสองกลับขยายจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ทั้งที่มาจากอาคารไร้ผู้อยู่อาศัย (บ้านว่าง) และอาคารที่มีผู้อยู่อาศัยแต่เจ้าของประสงค์จะขายต่อ ซึ่งประมาณว่าเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และ 5 จังหวัดปริมณฑลมีจำนวนรวมกันประมาณ 400,000 หน่วย ซึ่งนับว่ามีขนาดใหญ่กว่าตลาดบ้านมือหนึ่ง แม้ว่าที่อยู่อาศัยที่เสนอขายในตลาดบ้านมือสองจะมีจำนวนมาก แต่ปริมาณการซื้อขายจริงยังนับว่ามีน้อยมาก ตามภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่ซบเซาลง...



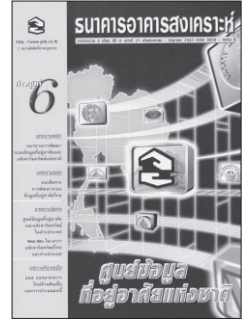
...เราเห็นว่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Real estate broker) เป็นวิชาชีพหนึ่งที่จะมีส่วนอย่างสำคัญในการช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยดำเนินอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพราะนายหน้าจะเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ให้สามารถทำการซื้อขายได้อย่างรวดเร็ว รวมทั้งมีส่วนช่วยให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างเต็มที่ ลดการสูญเสียทรัพยากรทางเศรษฐกิจจากอาคารไร้ผู้อยู่อาศัยหรือจากทรัพย์สินที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ...หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ควรสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจัง รวมทั้งการออกกฎหมาย

กำหนดให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพขึ้นโดยเร็ว เพื่อยกระดับคุณภาพและมาตรฐานการประกอบอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทยให้สูงขึ้น

ปี 2543 ฉบับที่ 21

...ในรอบกว่าสิบปีที่ผ่านมา ได้มีผู้เกี่ยวข้องในวงการที่อยู่อาศัยพยายามเสนอแนะและผลักดันให้มีการจัดทำ "ระบบข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย" ที่ถูกต้องและทันสมัยขึ้น เพื่อการกำหนดนโยบายและการวางแผนงานที่ถูกต้องตามภาวะตลาด... แต่ก็ไม่ได้รับความสนใจจากภาครัฐมากนัก

...ภายหลังวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ และวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 กระแสเรียกร้องให้รัฐบาลให้ความสำคัญในการพัฒนาระบบข้อมูลก็มีมากขึ้นตามลำดับ ซึ่งในที่สุด ในปี 2543 ...กระทรวงการคลัง ที่มีนายธารินทร์ นิมมานเหมินท์ เป็นรัฐมนตรีว่าการก็ได้ประกาศนโยบายที่จะให้มีการจัดตั้ง "ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ" ขึ้น โดยการขอรับความช่วยเหลือทางวิชาการจากธนาคารโลก เพื่อดำเนินการศึกษาถึงการพัฒนาระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ขึ้น รวมทั้งศึกษาถึงรูปแบบองค์กรที่เหมาะสมของศูนย์นี้ด้วยว่าจะมีฐานะเป็นองค์กรประเภทใด ที่จะสามารถทำงานด้านข้อมูลได้อย่างเต็มที่ และอย่างต่อเนื่อง...



ปี 2543 ฉบับที่ 22

ภาวะวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้น...ได้ส่งผลสะท้อนอย่างรุนแรงต่อสถาบันการเงินอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อนในอดีต ทำให้บริษัทเงินทุนและธนาคารพาณิชย์หลายแห่งต้องปิดกิจการไป ส่วนที่เหลือที่ยังสามารถประกอบกิจการต่อไปได้ ก็ต้องเผชิญกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อรายได้ (NPL) จำนวนมหาศาล...



แนวทางหนึ่งในการแก้ไขปัญหา NPL ด้านอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน คือการเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ **“นำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมาตีชำระหนี้”** ...สถาบันการเงินบางแห่งยังเข้าไป **“ประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์”** ที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ของตน จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีด้วย...จึงส่งผลทำให้สถาบันการเงินมี **“อสังหาริมทรัพย์ในครอบครอง” (Real Estate Owned: REO)** เพิ่มมากขึ้นตามลำดับ คิดเป็นมูลค่าในปัจจุบันเกือบแสนล้านบาท

REO ที่เพิ่มขึ้นจำนวนมาก จึงกลายเป็นปัญหาใหม่ของสถาบันการเงินที่จะต้องตามแก้ไขต่อการแก้ไขหนี้ NPL ...สถาบันการเงินจึงจำเป็นต้องอย่างยิ่งที่จะต้องมีการบริหารจัดการ REO เหล่านี้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยจะต้องนำออกขาย หรือให้เช่า เพื่อให้เกิดรายได้มากที่สุด และมีค่าใช้จ่ายต่ำที่สุด ซึ่งหากสถาบันการเงินแต่ละแห่งมี **“การบริหารการขายทรัพย์สินในครอบครอง”** หรือ **“การบริหารทรัพย์สินรอการขาย”** ที่มีประสิทธิภาพมากเท่าใด ก็จะนำไปสู่การเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายได้มากขึ้นเท่านั้น

16 ปี 2544 ฉบับที่ 24

...วิกฤติเศรษฐกิจของไทย เมื่อปี 2540 รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้พยายามเสนอมาตรการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์หลายประการ แต่ก็มักเป็นมาตรการที่มุ่งแก้ปัญหาระยะสั้นอย่างไม่เป็นระบบและสอดคล้องประสานกันอย่างมีพลังและมีทิศทางชัดเจนในระยะยาว ทำให้การแก้ปัญหาไม่บังเกิดผลสำเร็จมากนัก

...รัฐบาล จึงควรจัดตั้ง **“คณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ”** เป็นองค์กรถาวรที่ประกอบด้วยผู้นำของหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อทำหน้าที่ติดตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กำหนดนโยบายและวางแผน รวมทั้งประเมินผลการปฏิบัติของหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง และเพื่อ



ให้การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยได้ผลจริงจัง รัฐบาลจะมีนโยบายให้มีการจัดทำ **“แผนยุทธศาสตร์ชาติเพื่อการส่งเสริมกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชาชน” (The National Strategy for Homeownership)** โดยถือเป็นวาระสำคัญของชาติ (National Agenda) ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินการ ซึ่งจะเป็นกลไกสำคัญยิ่งและมีพลังสูงในการรอกอบกู้ภาคอสังหาริมทรัพย์และการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจไม่ให้เสื่อมถอยลงไป...

...การซื้อขายที่อยู่อาศัยจะก่อให้เกิดการหมุนเวียนของกระแสเงินในระบบและสร้างผลกระทบต่อเนื่องต่ออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องนานาชนิด (Multiplier Effect) การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จะช่วยส่งเสริมการออมให้เกิดขึ้นกับประชาชน และสร้างความมั่นคงของสถาบันครอบครัวและระบบสังคม รวมทั้งช่วยปรับปรุงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยของชุมชนด้วย เนื่องจากการมีบ้านเอื้ออำนวยเป็นสัญลักษณ์ของความสำเร็จทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประชาชน

16 ปี 2547 ฉบับที่ 38

...การเปิดตัว **“ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์”** ในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์อย่างเป็นทางการ โดย ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2547 ...สมัยคุณบรรค์ กระจวบเหมาะ เป็นกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงประสบผลสำเร็จ สามารถจัดตั้ง **“ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์”** ขึ้นได้อย่างเป็นรูปธรรม จึงนับว่าเป็นเรื่องที่น่ายินดียิ่ง ที่ประเทศไทยจะได้มีแหล่งกลางในการรวบรวมจัดทำและเผยแพร่ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกต้อง เชื่อถือได้ เป็นระบบ เพื่อประโยชน์แก่การกำหนดนโยบายอสังหาริมทรัพย์ในระดับมหภาคของรัฐบาล ประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน และแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไป

