



“ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ให้แก่ผู้ที่ย้ายเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่านการใช้งานมาก่อน โดยกรณีโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในปี พ.ศ. 2552 ให้ได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับเงินได้พึงประเมิน เป็นจำนวนเท่ากับมูลค่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท

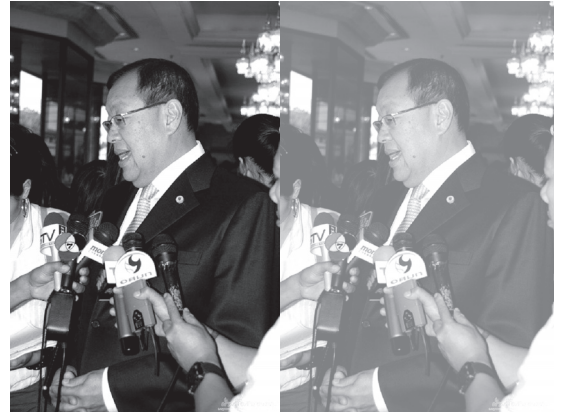
สำหรับมาตรการเดิมที่มีอยู่คือ การลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 2 เหลือ 0.01) และค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 1 เหลือ 0.01) สิ้นสุดวันที่ 28 มี.ค. 2552 และการขยายระยะเวลามาตรการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือ 0.01 และค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์ จากร้อยละ 1 เหลือ 0.01 ก็ได้ขยายไปถึง 28 มีนาคม 2553 เช่นกัน

นอกจากนี้ ผู้ซื้อบ้านยังได้ประโยชน์จากการนำดอกเบียเงินกู้ยืมซื้อบ้านไปหักลดหย่อนภาษีเป็นจำนวนไม่เกิน 100,000 บาท ต่อปี

ซึ่งผมเห็นว่ามาตรการสนับสนุนดังกล่าว นับว่าเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้านเป็นอย่างมาก

2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พร้อมสนองต่อนโยบายของรัฐบาล

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในฐานะองค์กรหลักของรัฐในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ก็พร้อมสนองต่อนโยบายของรัฐบาล โดยในปี 2551 ธอส. ได้ปล่อยสินเชื่อใหม่



ทั้งสิ้น 81,804 ล้านบาท จากเป้าสินเชื่อ 80,000 ล้านบาทสำหรับในปี 2552 ธอส. ยังคงเน้นสานต่อภารกิจหลักในการช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองควบคู่กับการคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) และพร้อมออกมาตราการรองรับเพื่อช่วยเหลือลูกค้าที่ประสบปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ กำลังซื้อถดถอย ตลาดที่อยู่อาศัยไม่คึกคัก ธนาคารคาดการณ์ว่าในปี 2552 จะสามารถปล่อยสินเชื่อได้ไม่น้อยกว่า 73,000 ล้านบาท แต่หากมาตรการรัฐในการกระตุ้นเศรษฐกิจได้ผล ตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้น ธนาคารก็พร้อมปล่อยสินเชื่อมากขึ้นกว่าที่ตั้งเป้าไว้

3. ธอส. พร้อมยื่นหยัดเคียงบำเคียงไหล่กับประชาชนในทุกภาวะเศรษฐกิจ

ธอส. มีคำขวัญที่ยึดถือกันมานานคือ “เต็มใจช่วยเหลือ เพื่อบ้านเพื่อคุณ” เพราะผมเห็นว่า ลูกค้าสำคัญยิ่งกว่าเรื่องใดๆ ผมถือว่าลูกค้าคือผู้มีพระคุณ คือผู้นำธุรกิจมาให้เรา เราจึงต้องสนองตอบความต้องการลูกค้าและพร้อมช่วยเหลืออย่างเต็มที่ และในปี 2552 นี้ ที่เศรษฐกิจไทยและทั่วโลกอยู่ในภาวะตกต่ำ ธนาคารก็ยังคงมุ่งมั่นในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน ด้วยนโยบาย “ยื่นหยัดเคียงข้างประชาชน ในทุกภาวะเศรษฐกิจ” ธอส. จะยื่นเคียงบำเคียงไหล่กับลูกค้าประชาชน ร่วมทุกข์ร่วมสุขกับลูกค้าทั้งในภาวะเศรษฐกิจดีหรือในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจตกต่ำ ทั้งช่วงขาขึ้นและขาลง เราจะหาทางช่วยเหลือลูกค้าอย่างเต็ม

กำลัง ทั้งลูกค้าเก่าและลูกค้าใหม่ เราจะเป็นที่พึ่งของลูกค้า เป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำที่ดีที่สุดแก่ลูกค้าทุกคนในการมีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เราได้พิสูจน์ความจริงนี้มาแล้ว ในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ วิกฤติอสังหาริมทรัพย์ ปี 2540 - 2541 ที่ ธอส. ปลดysinเชื่อว่าแสนล้านบาท ในขณะที่ธนาคารอื่นๆ พากันงดหรือชะลอการปล่อยสินเชื่อ

ในปีนี้ ผมทราบมาว่า ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อมาก มีการปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือมี Rejection Rate ที่สูง บางแห่งมีถึง 30 - 40% ทำให้ผู้ซื้อไม่ได้สินเชื่อ ผู้ประกอบการก็ไม่ได้รับเงิน แม้จะขายไปได้แล้วก็ตาม อย่างไรก็ตาม ธอส. พร้อมช่วยเหลือผู้ประกอบการและลูกค้าสินเชื่อ หากมีปัญหาดังกล่าว ขอให้มาหาเรา มาปรึกษากับเรา นำลูกค้ามาให้เรา เราจะดูแลอย่างดีที่สุด แต่ทั้งนี้ ผมขอให้ผู้ประกอบการช่วยกลั่นกรองลูกค้าด้วย คือช่วยให้คำแนะนำลูกค้าในการซื้อบ้านที่พอเหมาะพอดีกับกำลังซื้อ คือมีรายได้เพียงพอตามเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อของธนาคาร ซึ่งจะทำให้สามารถกู้ผ่านได้ง่าย และลูกค้าสามารถผ่อนชำระหนี้กับธนาคารได้โดยไม่มีปัญหาตามมาในภายหลัง

4. ผู้ประกอบการต้องถือโอกาสปัจจัยหนุนหลายด้านสร้างความเชื่อมั่นกับลูกค้า

ผมเห็นว่า แม้ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของไทยและของโลกจะไม่ดีนักในปี 2552 แต่สำหรับวงการที่อยู่อาศัยนั้น ก็ยังมีปัจจัยบวกหลายประการที่เป็นคุณกับผู้ซื้อบ้าน ดังที่

ที่มา : ฝ่ายวิชาการ ธอส. เรียบเรียงจากแนวคำบรรยายของคุณชรรค์ ประจวบเหมาะ กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในงานสัมมนาใหญ่ ของ 3 สมาคม (สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย) ประจำปี พ.ศ. 2552 ภายใต้หัวข้อเรื่อง “2552 อสังหาริมทรัพย์ไทย ฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจโลกอย่างไร?” วันที่ 21 มกราคม 2552 ณ ห้องบอลรูม โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทาราแกรนด์ ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร



ผมเรียนแล้วว่า รัฐให้สิทธิพิเศษด้านภาษีอากร สนับสนุนผู้ซื้อบ้าน และธอส. พร้อมปล่อยสินเชื่อ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเกื้อหนุนอื่นๆ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำและมีแนวโน้มลดลงอีก โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ ธปท. ที่ลดลงเหลือเพียง 2% ในเดือน ม.ค. 52 และยังมีแนวโน้มลดลงอีก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ ธอส. ก็อยู่ระดับต่ำ และอิงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ดังนั้น ในอนาคตอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะลดลงอีก นอกจากนี้ ภาวะเงินเฟ้อ และราคาน้ำมันลดลงมาก ทำให้ผู้มีรายได้ประจำ มีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นกว่าเดิม ยิ่งไปกว่านั้น ผมทราบว่าราคาบ้าน ก็ยังทรงตัว ไม่ปรับสูงขึ้น แกมผู้ประกอบการหลายบริษัท ยังส่งเสริมการขายด้วยการแจกแถมอื่นๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้ออีกมาก ดังนั้น ในภาวะเช่นนี้ จึงถือเป็นโอกาสดีที่ผู้ซื้อบ้าน จะสามารถเลือกหาซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในทำเล รูปแบบอาคารที่พอใจได้ง่าย ผมจึงอยากเห็นผู้ประกอบการเร่งทำการตลาด สร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้บริโภค ให้ตัดสินใจซื้อบ้านในปีนี้

