

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University

ภาคผนวก

สรุปภาวะเศรษฐกิจครึ่งปีแรกของปี 2544 (จากธนาคารแห่งประเทศไทย)

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

ในช่วงไตรมาสแรกของปีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศขยายตัวชะลอลงเป็นร้อยละ 1.8 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 5.3 ในระยะเดียวกัน ปีก่อน ปัจจัยที่สนับสนุนการขยายตัวยังคงเป็นการใช้จ่ายของภาคเอกชนเป็นหลัก ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐลดความสำคัญลงโดยเฉพาะการใช้จ่ายด้านการลงทุนเนื่องจากอยู่ในช่วงการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง เช่นเดียวกับการส่งออกสุทธิที่เริ่มชะลอตัวตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ เครื่องชี้ทางเศรษฐกิจโดยรวม ในช่วงไตรมาสที่ 2 ยังคงแสดงทิศทางทรงตัวใกล้เคียงกับไตรมาสแรก ส่งผลให้ทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในช่วงครึ่งแรกของปียังคงชะลอตัวเมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปีก่อน ทั้งอุปสงค์ในประเทศและต่างประเทศ ตามการชะลอตัวของประเทศคู่ค้าส่งผลให้การส่งออกลดลง อย่างไรก็ตาม แม้เศรษฐกิจภาคการผลิตสินค้ายังคงมีแนวโน้มชะลอตัว ด้านบริการ ซึ่งได้แก่ สาขาโรงแรมและภัตตาคาร การศึกษา สาธารณสุข บริการชุมชน และบริการอื่น ๆ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศยังมีศักยภาพที่ดีอยู่ โดยเฉพาะการท่องเที่ยวซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ดุลบัญชีบริการบริการเกินดุลต่อเนื่อง และส่งผลบวกต่อการขยายตัวของจ้างงานและธุรกิจเชื่อมโยง

- การผลิตภาคอุตสาหกรรมในช่วงครึ่งแรกของปีชะลอตัวในเกือบทุกสาขา สอดคล้องกับการลดลงของการใช้กำลังการผลิตตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายในประเทศ และการลดลงของการส่งออก อย่างไรก็ตาม การผลิตบางสาขายังคงขยายตัวเร่งขึ้นจากระยะเดียวกันปีก่อนซึ่ง ได้แก่ การผลิตปิโตรเลียมตามการส่งออกไปยังจีน สิงคโปร์ และอินโดจีน ดังนั้น การเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต เร่งสร้างความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนขยายฐานการส่งออกควบคู่ไปกับนโยบายกระตุ้นการใช้จ่ายทางการคลัง ส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศและอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของการฟื้นตัวของภาคเศรษฐกิจจริงอย่างแข็งแกร่งในระยะต่อไป
- ภาคบริการยังแสดงแนวโน้มที่ดีโดยเฉพาะสาขาการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวขยายตัวชะลอลงจากภาวะการแข่งขันในแถบเอเชีย ทำให้รายรับจากการท่องเที่ยว (ในรูปดอลลาร์ สรอ.) ในดุลบัญชีบริการบริการเกินดุลลดลง ทั้งนี้จากความสำคัญที่เพิ่มขึ้นของภาคบริการต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและการจ้างงาน รัฐบาลจึงเร่งดำเนินการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยว พัฒนาแหล่ง

ท่องเที่ยว ขยายกลุ่มลูกค้าและเพิ่มประสิทธิภาพของภาคบริการอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนพัฒนาภาคบริการรายสาขาที่มีศักยภาพ อาทิ ด้าน สุขภาพ

- ช่วงครึ่งแรกของภาวะการจ้างงานปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะการจ้างงานนอกภาคเกษตรกรรมที่ปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ขณะที่การจ้างงานในภาคเกษตรกรรมหดตัวลง ส่วนหนึ่งมาจากการลดพื้นที่การเพาะปลูก ทั้งนี้ อัตราการว่างงานเฉลี่ยอยู่ในระดับใกล้เคียงกับระยะเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 4.2 ของกำลังแรงงานรวม อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของการจ้างงานยังคงมีอยู่เนื่องจากการชะลอตัวของภาคการผลิต และมาตรการจ้างงานระยะสั้นของรัฐบาล โดยเฉพาะโครงการมิยาซาวาที่จะสิ้นสุดลงภายในเดือนมิถุนายน สกนั และโครงการจากเงินกู้จากธนาคารพัฒนาเอเชียซึ่งมีการจ้างงานชั่วคราวในปี 2543 อยู่ประมาณ 85,148 คน
- เครื่องชี้การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนโดยรวมในช่วงครึ่งแรกของปีนี้มีแนวโน้มทรงตัว มีเพียงการอุปโภคบริโภคสินค้านำเข้าที่ ชะลอลงค่อนข้างมาก มูลค่าการค้าปลีกค่อนข้าง ทรงตัวสำหรับการอุปโภคสินค้าคงทนมีทิศทางดีขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 2 ตามยอดจำหน่ายรถยนต์นั่งและรถจักรยานยนต์ในประเทศมีการปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 2 ส่วนหนึ่งเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยต่ำ อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของรายได้จากการขายพืชผลอย่างต่อเนื่องจากต้นปีและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของการคลังที่จะเริ่มมีผลในช่วงครึ่งหลังของปีจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของการบริโภค ขณะที่ค่าจ้างเฉลี่ยรายเดือนจากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติมีแนวโน้มลดลง และปัญหาการว่างงานที่ยังคงมีอยู่ จะเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของการอุปโภคบริโภค
- ดัชนีการลงทุนภาคเอกชนในช่วงครึ่งแรกของปีมีแนวโน้มชะลอลง โดยการลงทุนด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์ชะลอตัวลงดังเห็นได้จากการหดตัวของการนำเข้าสินค้าทุน ณ ราคาคงที่ ตามการชะลอตัวของภาคการผลิตที่มีกำลังการผลิตส่วนเกินสูงในเกือบทุกสาขาการผลิต โดยเฉพาะการผลิตเพื่อการส่งออก อย่างไรก็ตาม การผลิตในบางสาขามีแนวโน้มที่สามารถขยายการลงทุนได้อีก เนื่องจากการใช้กำลังการผลิตในอัตราสูง อาทิ เยื่อกระดาษและผลิตภัณฑ์กระดาษ เครื่องใช้ไฟฟ้า และอุตสาหกรรมต้นน้ำที่เกี่ยวข้องกับปิโตรเลียม ขณะที่การก่อสร้างภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้นในบางกลุ่ม อาทิ ที่อยู่อาศัย และการต่อเติม/ซ่อมแซมอาคารและที่พัก ซึ่งเป็นผลจากนโยบายสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของทางการ

- การเร่งใช้จ่ายภาครัฐมีความจำเป็น ต่อการกระตุ้นเศรษฐกิจ และคาดว่าจะสามารถส่งผลเชื่อมโยงต่อการฟื้นตัวของค่าใช้จ่ายภาค เอกชนได้อย่างกว้างขวางในช่วงครึ่งหลังของปี ในช่วงครึ่งแรกของปี การใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้นเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน ทั้งการใช้จ่ายด้านอุปโภคบริโภคของรัฐบาลกลาง และการลงทุนภาครัฐ โดยการใช้จ่ายมีทิศทางเร่งขึ้นในไตรมาสที่ 2 ของปี โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐซึ่งขยายตัวสูงในไตรมาสที่ 2 จากที่หดตัวในไตรมาสแรกเนื่องจากเป็นช่วงผลัดเปลี่ยนของรัฐบาลชุดใหม่ ทั้งนี้ เพื่อให้การใช้จ่ายเป็นไปตามเป้าหมาย และเร่งการกระตุ้นเศรษฐกิจ ในช่วงครึ่งหลังของปี รัฐบาลจึงเสนอมาตรการเร่งการใช้จ่าย ได้แก่ (1) หน่วยงานและ รัฐวิสาหกิจที่ไม่สามารถเบิกจ่ายได้ตามเป้าหมายจะต้องยกเลิกโครงการนั้นไป โครงการใดที่ยังไม่ได้ จัดซื้อจัดจ้าง และเปิดประมูลจะไม่อนุญาตให้กันเงินไว้จ่ายสำหรับโครงการที่ได้ทำสัญญาแล้วสามารถกันเงินไว้จ่ายได้ แต่จะต้องถูกลดงบประมาณลงในปี ต่อมา (2) หน่วยงานใดที่สามารถเบิกจ่ายได้ตาม เป้าหมายจะได้รับเงินโบนัส 1 เดือนในช่วงการประเมินผลงานประจำปี และ (3) รัฐวิสาหกิจใดที่เบิกจ่ายได้ตามเป้าหมายและมีประสิทธิภาพ จะได้รับเพิ่มงบลงทุน
- หนี้สาธารณะอยู่ในระดับที่จัดการได้ หนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2544 อยู่ที่ระดับ 2,870.9 พันล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 55.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ
- การส่งออก (ในรูปดอลลาร์ สรอ.) ในช่วงครึ่งแรกของปีหดตัวร้อยละ 0.9 จากระยะเดียวกันปีก่อน เนื่องจากการกระจุกตัวของตลาดการส่งออกส่งผลให้ภาคส่งออกได้รับผลกระทบอย่างมากจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯและญี่ปุ่น และเป็นความเสี่ยงต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยในช่วง 5 เดือนแรกของปีนี้การส่งออก (ในรูปดอลลาร์ สรอ.) ลดลงในเกือบทุกสาขา ยกเว้น สินค้า อุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานสูง และที่ใช้ปัจจัยการผลิตในประเทศ การหดตัวของการส่งออกสินค้าเกษตรและประมงเป็นผลมาจากการหดตัวของราคาเป็นหลัก ขณะที่การหดตัวของการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมมาจากการหดตัวของปริมาณเป็นสำคัญ โดยที่ราคาสินค้าส่งออกอุตสาหกรรมมีการขยายตัว อย่างไรก็ตามสินค้าส่งออกที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี ได้แก่ แผงวงจรไฟฟ้าและชิ้นส่วน ชิ้นส่วนรถยนต์ อัญมณีและเครื่องประดับ ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม อาหารทะเลกระป๋อง และผลิตภัณฑ์ยาง ทั้งนี้ขณะที่การส่งออกไปยังสหรัฐฯหดตัวและตลาดญี่ปุ่นและอาเซียนชะลอตัว การส่งออกไปยังกลุ่มสห

ภาพยุโรปขยายตัวดี และเพิ่มสัดส่วนเป็นประมาณร้อยละ 17 ของมูลค่าการส่งออกทั้งหมด ซึ่งเกือบเท่ากับสัดส่วนการส่งออกในกลุ่มอาเซียน

- การนำเข้า (ในรูปดอลลาร์ สรอ.) ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ขยายตัวชะลอลงเป็นร้อยละ 7.2 จากระยะเดียวกันปีก่อน ตามการชะลอตัวของการผลิต และอุปสงค์ในประเทศ โดยในช่วง 5 เดือนแรกของปีนี้ การนำเข้าขยายตัวชะลอลงมากในทุกหมวดสินค้า โดยเฉพาะสินค้าวัตถุดิบ และสินค้าอุปโภคบริโภค ทั้งนี้ เป็นการหดตัวด้านปริมาณ ร้อยละ 5.6 ขณะที่ราคาขยายตัวค่อนข้างสูงที่ร้อยละ 17.2 จากระยะเดียวกันปีก่อน ทั้งนี้ จากภาวะการค้าต่างประเทศที่ชะลอลง ส่งผลให้ดุลการค้าในช่วงครึ่งแรกของปีนี้เกินดุลลดลงมาก
- ดุลบัญชีบริการปรับดีขึ้นดุลลดลงเล็กน้อยตามแนวโน้มการชะลอลงของรายรับจากการท่องเที่ยวและรายได้ส่งกลับของแรงงานในต่างประเทศ รายได้จากการท่องเที่ยวยังเป็นปัจจัยหลักของการเกินดุลบัญชีบริการปรับดีขึ้น และยังคงมีแนวโน้มที่มีศักยภาพอยู่ ซึ่งถือเป็นสาขาสำคัญต่อการส่งผลทางเศรษฐกิจ ขณะที่ภาวะการค้าต่างประเทศชะลอตัว ด้วยเหตุนี้ดุลบัญชีเดินสะพัดในช่วงครึ่งแรกของปีเกินดุลลดลงเป็น 2.5 พันล้านดอลลาร์ สรอ. จาก 5.0 พันล้านดอลลาร์ สรอ. ในระยะเดียวกันปีก่อน
- ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ดุลบัญชี เงินทุนเคลื่อนย้ายขาดดุลตามการชำระคืนหนี้ต่างประเทศของทั้งภาครัฐและเอกชนแต่มีขนาดลดลงเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน อย่างไรก็ตามการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อน โดยเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า การค้าและบริการเป็นหลัก การชะลอตัวของการขาดดุลบัญชีเงินทุนเคลื่อนย้าย ส่งผลให้ดุลการชำระเงินขาดดุลลดลงเป็น 0.2 พันล้านดอลลาร์ สรอ. จาก 2.2 พันล้านดอลลาร์ สรอ. ในช่วงเดียวกันปีก่อน ทำให้เงินสำรองทางการอยู่ ณ ระดับ 31.6 พันล้านดอลลาร์ สรอ. ณ สิ้นไตรมาสที่ 2
- หนี้ต่างประเทศปรับตัวลดลงต่อเนื่องตามการชำระคืนหนี้ของทั้งภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะหนี้ระยะสั้น ทำให้โครงสร้างของหนี้ระยะยาวต่อหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้นโดยมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 81.1 และ 18.9 ของหนี้ต่างประเทศทั้งหมด ตามลำดับ และสำรองทางการต่อหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้นเป็น 225.7 เท่าดีขึ้นจาก 222.3 เท่า ณ สิ้นปีก่อน

- ภาวะเงินเพื่อปรับตัวสูงขึ้น คำนีราคาสินค้าผู้บริโภคขยายตัวร้อยละ 2.0 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2544 ตามการเพิ่มขึ้นของทั้งราคาอาหารและมีโชอาหาร ขณะที่อัตราเงินเพื่อพื้นฐานขยายตัวเพียงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม จากแนวโน้มการปรับตัวของราคาน้ำมัน คาดว่าจะไม่ส่งแรงกดดันต่อภาวะเงินเพื่อในช่วงครึ่งหลังของปี ดังนั้นอัตราเงินเพื่อในปีนี้จะจึงอยู่ภายใต้เป้าหมายที่กำหนด
- การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยตลาดซื้อคืน 14 วัน จากร้อยละ 1.5 เป็นร้อยละ 2.5 ก็เพื่อปรับโครงสร้างของอัตราดอกเบี้ยระยะสั้นให้เกิดความเหมาะสม ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยตลาดซื้อคืน 1 วัน และอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมระหว่างธนาคารปรับตัวสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากซึ่งเป็นไปตามกลไกตลาด อย่างไรก็ตาม จากภาวะสภาพคล่องสูงในระบบ ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก-เงินกู้คงอยู่ที่ระดับเดิมที่ ร้อยละ 2.5 และ 7.375 ต่อปี ตามลำดับ
- ปริมาณเงินขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งหลังของปีก่อน ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แต่ขยายตัวชะลอตัวในช่วงสิ้นไตรมาสที่ 2 ตามการชะลอตัวของปริมาณเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ ขณะที่ฐานเงินมียอดคงค้างลดลงในช่วงครึ่งแรกของปี เมื่อเทียบกับยอดคงค้าง ณ สิ้นปีก่อน ตามการลดลงของสินเชื่อสุทธิให้กับสถาบันการเงิน โดยส่วนใหญ่จากการที่ ธปท. ลดการให้กู้ยืมผ่านตลาดซื้อคืนพันธบัตรเนื่องจากสภาพคล่องในระบบมีอยู่ค่อนข้างมาก
- ยอดเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ โดยรวมขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งหลังของปีก่อน ขณะที่สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่รวมการตัดหนี้สูญและที่โอนไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์ แต่ไม่รวมสินเชื่อที่ให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์หดตัวลงเล็กน้อยจากครึ่งหลังของปีก่อน เนื่องจากมีการระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ และการตัดหนี้สูญ สำหรับแหล่งเงินทุนจากการออกตราสารหนี้ มีการชะลอตัวในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 จากแนวโน้มต้นทุนกู้ยืมที่สูงขึ้น
- อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยระหว่างบาทและดอลลาร์ สรอ. ในช่วงครึ่งแรกของปีอ่อนตัวลงร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับเดือนธันวาคมของปีก่อน โดยมีการอ่อนตัวลงมากในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี ตามภาวะการอ่อนตัวของค่าเงินในภูมิภาค แต่ได้ปรับตัวมีเสถียรภาพดีขึ้นในช่วงสิ้นไตรมาสที่ 2 ตามแนวทางนโยบายการเงินที่มุ่งให้เกิดเสถียรภาพของค่าเงินที่สอดคล้องกับปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ

จากแนวโน้มการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจที่ชะลอลง ทางกรจำเป็นต้องประสานการดำเนินนโยบายการเงินและการคลังให้สอดคล้องกันเพื่อสร้างเสถียรภาพในระบบเศรษฐกิจและกระจายความเจริญอย่างทั่วถึง ควบคู่ไปกับเร่งปรับโครงสร้างการผลิต เพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขัน ทั้งด้านเทคโนโลยี และทรัพยากรมนุษย์ เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างยั่งยืน

- นโยบายการเงินยังคงมุ่งรักษาเสถียรภาพของราคาตามกรอบเป้าหมายเงินเฟ้อ ควบคู่ไปกับการรักษาเสถียรภาพด้านต่างประเทศตามระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัวแบบมีการจัดการเพื่อสนับสนุนให้ภาคเศรษฐกิจจริงจัดการ ได้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น พร้อมทั้งเร่งให้เกิดความคืบหน้าของการปรับโครงสร้างภาคการเงิน และพัฒนาตลาดทุน
- นโยบายการคลังมุ่งเน้นความยั่งยืนทางการคลัง โดยในระยะสั้นยังคงเน้นการกระตุ้นเศรษฐกิจจากการใช้จ่าย และเมื่อเศรษฐกิจมีความแข็งแกร่งจะดำเนินนโยบายการคลังให้กลับเข้าสู่สมดุล ซึ่งในระหว่างนั้นจะจำกัดหนี้ภาครัฐไม่ให้เกินร้อยละ 60 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และดูแลภาระการชำระหนี้ในงบประมาณไม่ให้สูงกว่าร้อยละ 16 ของงบประมาณ
- สำหรับในปี 2545 ได้จัดตั้งงบประมาณจำนวน 1,023 พันล้านบาท คิดเป็นงบประมาณขาดดุล 200 พันล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 3.8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีเป้าหมายสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ สร้างความสามารถในการแข่งขันควบคู่ไปกับการลดการพึ่งพาเศรษฐกิจต่างประเทศ ซึ่งจำเป็นจะต้องปรับ โครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ โดยเน้นการเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจต่างประเทศอย่างรู้เท่าทัน และพัฒนาเศรษฐกิจที่ใช้ความรู้ความสามารถในประเทศมากขึ้น ซึ่งหมายถึงการพัฒนาความแข็งแกร่งของระดับรากหญ้าและธุรกิจขนาดกลางและย่อม พัฒนาและเพิ่มมูลค่าของผลผลิต ปรับปรุงประสิทธิภาพด้านเทคโนโลยีและแรงงาน ตลอดจนพัฒนาการศึกษาพื้นฐาน
- ทั้งนี้เพื่อสนับสนุนให้ภาคการเงินและระบบเศรษฐกิจมีความแข็งแกร่งและดำเนินกิจกรรมได้อย่างปกติ รัฐบาลจึงเร่งให้เกิดความคืบหน้าในการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย รวมทั้งเน้นการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพและปฏิบัติได้จริง ตลอดจนเร่งขบวนการด้านกฎหมาย และการร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างองค์กร อาทิ ขบวนการบังคับตามพระราชบัญญัติล้มละลาย และการเร่งจัดทำกฎหมายหลักประกันและการบังคับหลักประกัน ควบคู่ไปกับการพัฒนาตลาดทุน นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการคลังที่มุ่งพัฒนาความแข็งแกร่งของเศรษฐกิจ จึงได้กำหนดนโยบายการเงินที่สนับสนุนการขยายตัวของธุรกิจขนาดกลาง ขนาดย่อม และธุรกิจชุมชน

มาตรการอสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีแรกของปี 2544

1. ร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2544 เห็นชอบผลการตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเสนอ โดยเห็นว่าขณะนี้ไม่มีความจำเป็นต้องมีร่างพระราชบัญญัติสำหรับการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นการเฉพาะ และมีมติให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นการทดแทนต่อไป อนึ่ง ร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในระยะยาว และสร้างความมั่นใจในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างระบบการจัดการดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา ซึ่งมีผู้จัดการดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของ ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายในการดูแล ให้แต่ละฝ่ายปฏิบัติตามสัญญา ทั้งนี้จะช่วยป้องกันและลดนักแก๊งกำไรออกจากระบบและช่วยลดข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญา

2. มาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะรัฐมนตรีมีมติ วันที่ 3 เมษายน 2544 เห็นชอบมาตรการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อตามข้อเสนอของกระทรวงการคลัง ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

1) การหักลดหย่อนเงินที่ใช้ซื้ออาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุด หรือตามสัญญาซื้อที่ดินพร้อมกับทำสัญญาจ้างสร้างอาคารลงบนที่ดิน สามารถนำเงินค่างวดหรือเงินค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมาหักเป็นค่าลดหย่อนพิเศษเพิ่มเติมจากค่าลดหย่อนดอกเบี้ย เงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ตามจำนวนที่จ่ายจริง โดยมีเงื่อนไข ดังนี้ คือ

(1) ต้องเป็นการจ่ายค่าซื้อ หรือผ่อนชำระราคาตามสัญญา เฉพาะส่วนที่มีการจ่ายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่กฎหมายมีผลใช้บังคับ โดยจะได้รับสิทธิ คือ

-กรณีจ่ายค่าซื้ออาคารฯ ทั้งจำนวนในคราวเดียว ให้ได้รับสิทธิเท่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท โดยเงินที่จ่ายไปนั้นต้องมีเงินที่ได้มาจากการกู้ยืม ทั้งนี้จะหักค่าลดหย่อนได้ ปีละครั้งหนึ่งเป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน โดยเริ่ม ตั้งแต่ปีภาษีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

-กรณีผ่อนชำระราคาค่าซื้ออาคารฯ ให้ได้รับสิทธิเท่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 100,000 บาท ในปีภาษีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

(2) ต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้

(3) อาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่ซื้อมานั้น ผู้มีสิทธิหักลดหย่อนจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นมาก่อนในช่วง 1 ปี ก่อนวันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ และผู้มีสิทธิ

หักลดหย่อนต้องมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันที่มีกรรมสิทธิ์

(4) สิทธิในการหักลดหย่อนข้างต้น ให้ใช้สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว สำหรับผู้มีเงินได้ไม่ว่าจะมีคู่สมรสด้วยหรือไม่ก็ตาม

2) การหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาเบื้องต้น (Initial Allowance) สำหรับการซื้ออาคารถาวรเป็นกรณีพิเศษ

บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารถาวร เพื่อใช้ในกิจการของตนเอง มีไว้เพื่อการขายและซื้อ หรือได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ สามารถหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคา เบื้องต้นของทรัพย์สินนั้นได้ ในวันที่ได้ทรัพย์สินนั้นมาในอัตราร้อยละ 20 ของมูลค่าต้นทุนที่ซื้อมา ส่วนมูลค่าต้นทุนส่วนที่เหลือให้ทยอยหักได้ 20 ปี หรือร้อยละ 5 ต่อปี ตามเกณฑ์ปกติ

3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะปล่อย สินเชื่อเต็มวงเงิน 100% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขายแก่กลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อแน่นอนและมั่นคง โดยมีรายละเอียดเงื่อนไข ดังนี้

(1) ผู้กู้ต้องเป็นข้าราชการ หรือลูกจ้างประจำหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือพนักงานองค์กรอิสระของรัฐ หรือพนักงานองค์กรมหาชน มีอายุไม่เกิน 55 ปี ระยะเวลาในการกู้ไม่เกิน 30 ปี (อายุผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ผู้กู้ต้องไม่เกิน 65 ปี)

(2) เป็นการขอสินเชื่อใหม่ตามวัตถุประสงค์ดังนี้

- เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด
- เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร
- เพื่อขยาย หรือต่อเติม ซ่อมแซมอาคาร
- ไปถอนงานของที่ดินพร้อมอาคาร หรือ ห้องชุด

(3) วงเงินกู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายหรือราคาก่อสร้าง แล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า และต้องสอดคล้องกับรายได้และความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้กู้

(4) การคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

-กรณีชำระหนี้เงินกู้ด้วยตนเอง ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ระยะยาวประเภทลอยตัว หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามประกาศของธนาคาร

-กรณีหน่วยงานต้นสังกัดเป็นผู้ทำหน้าที่นำส่งเงินกู้ ใช้อัตราดอกเบี้ยรายย่อยระยะยาว ประเภทลอยตัวลอยละ 1 ต่อปี ทั้งนี้ ธนาคารฯ เริ่มให้สินเชื่อดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2544 เป็นต้นไป

3. การลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2544 อนุมัติหลักการเรื่อง การลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลาย โดยสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1) ให้ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดในกรณี ดังนี้

- (1) การโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ เพื่อเป็นการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้
- (2) การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจาก ข้อ (1) แก่ลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกัน
- (3) การจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง ลูกหนี้กับเจ้าหนี้
- (4) การโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ เพื่อนำเงินที่ได้ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ให้ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่จะนำไปชำระหนี้เท่านั้น

2) ให้ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และ/หรือค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้ เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการปลดหนี้หรือการประนอมหนี้ตามที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย

4. การยกเว้นรัชฎากรแก่ธุรกิจบ้าน จัดสรร

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2544 เห็นชอบเรื่อง ร่างกฎฎีกาออกตามความในประมวลรัชฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัชฎากร (ฉบับที่...) พ.ศ. โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 (วันที่พระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 เริ่มมีผลบังคับ) สาระสำคัญมี ดังนี้

1) ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์แก่ผู้จัดสรรที่ดิน สำหรับรายได้รายรับที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2) ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น สำหรับมูลค่าของฐานภาษี อันเนื่องมาจากการให้บริการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรการทางการในอดีตต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 6 ธันวาคม 2531 ขอให้ธนาคารพาณิชย์ระมัดระวังเป็นพิเศษในการปล่อยสินเชื่อและวงเงินเบิกเกินบัญชีแก่กิจการที่ไม่เป็นประโยชน์ต่อการเพิ่มผลิตผลของประเทศ โดยเฉพาะการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ และการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลที่ไม่ใช่เพื่อที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งขอให้จัดทำรายงานการให้สินเชื่อเสนอเป็นประจำทุกเดือน
- 17 พฤษภาคม 2532 ขอให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อให้กับภาคเศรษฐกิจที่ไม่ก่อให้เกิดผลิตผลและการเก็งกำไร โดยเฉพาะในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัยทุกประเภท
- 29 พฤษภาคม 2532 ย้ำให้ธนาคารพาณิชย์ระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อแก่โครงการอาคารชุดมาก โดยเฉพาะเพื่อการเก็งกำไรและความฟุ่มเฟือย พร้อมทั้งให้จัดทำรายงานการให้สินเชื่ออาคารชุดและคอมเพล็กซ์เสนอเป็นการประจำทุกเดือน
- กรกฎาคม 2532 เพิ่มสัดส่วนการถือครองอาคารชุดของคนต่างชาติจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ
- 27 ธันวาคม 2532 ขอให้ธนาคารพาณิชย์เน้นความสนใจในการให้สินเชื่อแก่สนามกอล์ฟ การจัดสรรที่ดิน และที่อยู่อาศัยพร้อมสนามกอล์ฟเป็นพิเศษ พร้อมทั้งจัดทำรายงานการให้สินเชื่อเป็นการประจำทุกเดือน
- 16 มีนาคม 2533 กำหนดนิยาม “สินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย” ให้มีวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 500,000 บาท (ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่เกิน 650,000 บาท)
- 23 พฤศจิกายน 2533 ปรับนิยาม “สินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย” ให้มีวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 750,000 บาท (ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่เกิน 1 ล้านบาท)
- มิถุนายน 2533 ให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแผนการให้สินเชื่อแยกตามภาคเศรษฐกิจสำคัญเพื่อให้สามารถติดตามการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ ได้อย่างใกล้ชิด

- 2 สิงหาคม 2534 ธนาคารพาณิชย์ (ของบริษัทยูนิคอปและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 20 พย. 34) ยังคงต้องยื่นแผนและรายงานการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกเดือน
- 30 มิถุนายน 2536 ธนาคารพาณิชย์ที่จะขายสินทรัพย์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดการออกตราสารเพื่อนำไปขายต่อ (Securitization) ต้องเสนอโครงการเพื่อขอความเห็นชอบจากธนาคารก่อน
- 16 พฤศจิกายน 2537 ขอให้ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อซื้อสกุลเงินตราต่างประเทศแก่ลูกค้าที่เป็นบุคคลธรรมดา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และนิติบุคคลที่มีแผนการใช้จ่ายเงินไม่ชัดเจน เพราะอาจประสบปัญหาคุณภาพสินเชื่อ
- 17 พฤศจิกายน 2537 ให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแผนการปล่อยสินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจต่างๆ ประจำปี 2538 โดยจัดทำเป็นรายละครั้งปี
- 16 กุมภาพันธ์ 2538 ให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่มีสินทรัพย์ตั้งแต่ 20,000 ล้านบาท ยื่นแผนสินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ ในปี 2538 เป็นรายครั้งปี พร้อมทั้งยื่นรายงานผลการปล่อยสินเชื่อจริงทุกเดือน
- 24 มีนาคม 2538 ธนาคารแจ้งว่าจะให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามแผนสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์แต่ละธนาคารอย่างมาก โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจะต้องมีความเป็นไปได้ทั้งด้านการลงทุนและการตลาด
- 31 มีนาคม 2538 ให้สาขาของธนาคารต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ จัดทำรายงานแผนสินเชื่อรายครั้งปีแก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ ประจำปี 2538 และรายงานผลการให้สินเชื่อจริงต่อธนาคารเป็นรายเดือน
- 21 กันยายน 2538 ปรับปรุงวิธีการคำนวณฐานะเงินตราต่างประเทศของธนาคารพาณิชย์ (ของสาขาธนาคารต่างประเทศ : 7 ต.ค. 38 ของบริษัทเงินทุน และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 10 เม.ย. 39) เพื่อให้สามารถสะท้อนความเสี่ยงจากการปริวรรตได้มากขึ้น โดย
1. ให้รวมสินทรัพย์และหนี้สินสกุลเงินตราต่างประเทศของกิจการประเภท out-in เข้าในการคำนวณฐานะเงินตราต่างประเทศสุทธิ

2. ไม่ให้นำเงินให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินว่างเปล่า และเงินให้กู้ยืมส่วนบุคคลที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ เข้าเป็นสินทรัพย์ต่างประเทศในการคำนวณฐานะเงินตราต่างประเทศสุทธิ

3.ให้นำเงินให้กู้ยืมสกุลเงินตราต่างประเทศต่อไปนี้ เข้าเป็นสินทรัพย์ต่างประเทศในการคำนวณฐานะเงินตราต่างประเทศสุทธิได้เพียงร้อยละ 50 ของยอดคงค้าง

- เงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจสนามกอล์ฟ
- เงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาขายต่อหน่วยเกินกว่า 3 ล้านบาท
- เงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น ธุรกิจจัดสรรที่ดิน ธุรกิจสวนเกษตร เป็นต้น

(ยกเว้น เงินให้กู้ยืมเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาขายต่อหน่วยไม่เกิน 3 ล้านบาท โครงการนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI : 26 กุมภาพันธ์ 2539)

13 ธันวาคม 2538

ให้ธนาคารพาณิชย์ (บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ :

15 ธ.ค. 38) เสนอแผนสินเชื่อประจำปี 2539 เป็นรายครึ่งปี

มกราคม 2539

กำหนดเป้าหมายสินเชื่อรวมไม่เกินร้อยละ 21 ต่อปี

5 กรกฎาคม 2539

ยื่นเตือนให้สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำลังอยู่ในภาวะผันผวน เพื่อป้องกันปัญหาหนี้สูญ และการสูญเปล่าทางเศรษฐกิจ โดย

- กรณีโครงการเดิม ควรให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก โดยเฉพาะอย่างยิ่งควรให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ประกอบการขนาดกลาง และขนาดย่อม เพื่อให้สามารถก่อสร้างได้จนเสร็จสมบูรณ์

- กรณีโครงการใหม่ จะต้องระมัดระวังเป็นพิเศษ โดย

- การพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการในทุกด้าน

อย่างละเอียด

- ดูแลให้ผู้ประกอบการกำหนดเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ในอัตราที่สูงพอที่จะป้องกันการเก็งกำไร

- 10 กรกฎาคม 2539 ปรับนิยาม “สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย” จากวงเงินไม่เกิน 750,000 บาท เป็น 1,000,000 บาท (ราคาประเมินทรัพย์สินไม่เกิน 1.35 ล้านบาท) ทั้งนี้ มีผลสำหรับสินเชื่อที่เริ่มกู้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2539
- 2 สิงหาคม 2539 ให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์จัดทำรายละเอียดของรายงานประชุมปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดคงค้างตั้งแต่ 50 ล้านบาท เสนอต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายไตรมาส พร้อมทั้งขอให้เน้นความเป็นไปได้ของโครงการตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินโครงการโดยใกล้ชิด
- 6 พฤศจิกายน 2539 ขอให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแผนสินเชื่อรายครึ่งปี สำหรับปี 2540 (ของบริษัทเงินทุน และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 20 พ.ย. 39) เพื่อประโยชน์ในการวางแผนอย่างต่อเนื่อง โดยธนาคารจะไม่กำหนดเป้าหมายสินเชื่อรวม แต่ทั้งนี้ยังคงต้องให้ความสำคัญต่อภาคเศรษฐกิจสำคัญ
- 14 มกราคม 2540
- ส่งเสริมการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของกองทุนปิด ขนาดของกองทุนเริ่มต้นไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท ขยายหน่วยลงทุนให้กับนักลงทุนรายย่อย และนักลงทุนรายสถาบัน
 - มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยถูก (ร้อยละ 9) ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ในวงเงินรวม 20,000 ล้านบาท (ตั้งแต่ 3 ก.พ. - 31 ธ.ค. 40) และเมื่อสิ้นสุดโครงการได้อนุมัติวงเงินทั้งสิ้น 17,000 ล้านบาท
 - จัดตั้งสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMD) ในธนาคารอาคารสงเคราะห์
 - จะอนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้ออาคารชุดได้
- 27 มกราคม 2540 ขอให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแบบรายละเอียดการปล่อยสินเชื่อรายเดือนแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดคงค้างตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป (ของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 27 พ.พ. 40)
- 14 กุมภาพันธ์ 2540 ให้ธนาคารพาณิชย์รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่เครื่องคอมพิวเตอร์อ่านได้ (CRF : Computer Readable Form)
- 17 เมษายน 2540 ออกพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง “องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์” (อบส.) เพื่อรับซื้อสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินมาบริหาร

- 17 มิถุนายน 2540 กำหนดหลักเกณฑ์การขอจัดตั้ง “บริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์” ของสถาบันการเงิน
- 28 มิถุนายน 2540 ออกพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Special Purpose Vehicle : SPV) พ.ศ.2540 และพระราชกำหนดจัดตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท (Secondary Mortgage Corporation : SMC)
- 21 สิงหาคม 2540 สนับสนุนให้สถาบันการเงินเพิ่มสินเชื่อบริษัทของลูกค้ารายย่อยสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาบ้านว่าง
- 24 ตุลาคม 2540 ออกพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เพื่อจัดตั้ง “องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน (ปรส.)” เพื่อดูแลและจัดการทรัพย์สินของบริษัทเงินทุนที่ถูกปิดกิจการและพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เพื่อจัดตั้ง “บรรษัทบริหารสินทรัพย์ (บบส.)” เพื่อรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทเงินทุนที่ถูกปิดกิจการ
- 12 พฤศจิกายน 2540 ปรับหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ การกันสำรอง และการจัดชั้นสินทรัพย์ (มีผล 1 ม.ค. 41)
- 20 พฤศจิกายน 2540 ยังคงให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นแผนสินเชื่อปี 2541 รายครึ่งปี โดยไม่กำหนดเป้าหมายสินเชื่อรวม เช่นเดียวกับปี 2540 (ของ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ : 26 พ.ย. 40)
- 28 พฤศจิกายน 2540 อนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินกิจการ “การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์” ได้
- 15 ธันวาคม 2540 ให้สถาบันการเงินเปิดเผยข้อมูลสินเชื่อที่ระงับการรับรู้รายได้ในงบการเงิน นับแต่งวดครั้งแรกของ ปี 2541
- 3 กุมภาพันธ์ 2541 ครม. อนุมัติในหลักการให้ขยายบทบาทและหน้าที่ของ อบส. ดังนี้
- สามารถทำธุรกรรม Securitization และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
 - สามารถออกพันธบัตรที่รัฐค้ำประกันเพื่อจ่ายแทนเงินสด ประมูลหรือขายลดในตลาด และออกตราสารหนี้ระยะสั้น
 - อนุมัติในหลักการให้แปรรูปเป็น “บรรษัทบริหารสินเชื่อ

อสังหาริมทรัพย์” (Property Loan Management Corporation :
PLMC)

- 24 กุมภาพันธ์ 2541 ให้ธนาคารพาณิชย์ปรับปรุงวิธีการรายงานผลการปล่อยสินเชื่อจริงรายเดือนแก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยแยกรายงานเป็นชุดสกุลเงินบาท และสกุลเงินตราต่างประเทศ (รวม) โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่จัดทำรายงาน
- 20 พฤษภาคม 2541 ขอให้ธนาคารพาณิชย์ทบทวนแผนสินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจในรอบครึ่งปีหลัง เนื่องจากรายงานการให้สินเชื่อจริงในช่วงครึ่งปีแรกส่วนใหญ่ต่ำกว่าเป้าหมาย แต่ทั้งนี้ยังคงต้องตระหนักถึงความสำคัญของภาคเศรษฐกิจสำคัญเป็นหลัก
- 23 มิถุนายน 2541 กำหนดนโยบายและมาตรการในการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 4 สิงหาคม 2541 ครม. เห็นชอบมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็น 1 ใน 25 มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจดังนี้
1. มาตรการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
 - (1) สนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ขยายระยะเวลาการกู้เงินสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็น 30 ปี ทั้งกับลูกค้าใหม่และลูกค้าเก่า
 - (2) สนับสนุนให้สถาบันการเงินให้สินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควบคู่ไปกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
 - (3) สนับสนุนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยผ่านทางสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน
 2. มาตรการด้านอุปสงค์
 - (1) รณรงค์ให้คนไทยในต่างประเทศเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
 - (2) ปรับปรุงกฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว
 - (3) พิจารณายกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้กับสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่ถูกละทิ้งออกจากงานก่อนกำหนด สำหรับเงินจำนวนยอดสุดท้ายที่สมาชิกได้รับ เพื่อให้สมาชิกสามารถใช้เงินจำนวนนี้ดำรงชีพต่อไปได้อีกระยะหนึ่ง (เพิ่มความสามารถซื้อหรือผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย)

3. มาตรการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(1) สนับสนุนและเร่งรัดกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารเปลี่ยนมือได้ (Securitization) ทั้งในส่วนที่เป็นการทำธุรกรรมโดยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC) และนิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV)

(2) ยกร่าง พ.ร.บ. ประกอบธุรกิจคนต่างด้าว (ปรับปรุงจาก ปว. 281)

15 กันยายน 2541

กรม. เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ผ่านคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว) สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ร่าง พรบ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

- ให้คนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่า 25 ล้านบาท ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1 ไร่

- รมต. มหาดไทยเป็นผู้อนุญาตและกำหนดหลักเกณฑ์การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว เมื่อผิดเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ร่าง พรบ. อาคารชุด

- แก้ไขหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลต่างด้าว

กรณีทั่วไป : เพิ่มอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว จากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 49 ของพื้นที่

กรณีชั่วคราว : เพิ่มอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวโดยไม่จำกัดจำนวน ในกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล และเขตท้องที่ ตามที่จะกำหนดในกฎกระทรวงต่อไป

- แก้ไขหลักเกณฑ์การบังคับให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวจำหน่ายห้องชุดที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

- พรบ. นี้ให้ใช้บังคับเป็นเวลา 5 ปี และเมื่อพ้นกำหนดแล้ว คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นอยู่จะสามารถถือครองต่อไปได้

ธนาคาร หมายถึง ธนาคารแห่งประเทศไทย

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายสถาพร ศรีประสิทธิ์
วัน เดือน ปี เกิด	8 พฤษภาคม 2510
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษามัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนบุญวาทย์วิทยาลัย ลำปาง ปีการศึกษา 2528 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ปีการศึกษา 2532 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ปีการศึกษา 2539
ประสบการณ์	ทำงานบริษัทแลนดเอนด์ฮาร์ดจำกัด (มหาชน) ซึ่งทำธุรกิจบ้านจัดสรร โครงการในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ ปี 2533 - ปัจจุบัน