

ผนวก จ

สรุปมาตรการเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังวิกฤตการณ์ปี 2540¹

- 21 สิงหาคม 2540 สนับสนุนให้สถาบันการเงินเพิ่มสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อย สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาบ้านว่าง
- สิงหาคม 2541 ครม. เห็นชอบมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
1. มาตรการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
 - (1) สนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ขยายระยะเวลาการกู้เงินสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็น 30 ปี ทั้งกับลูกค้ารายใหม่และลูกค้าเก่า
 - (2) สนับสนุนให้สถาบันการเงินให้สินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควบคู่ไปกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
 - (3) สนับสนุนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยผ่านทางสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน
 2. มาตรการด้านอุปสงค์
 - (1) รณรงค์ให้คนไทยในต่างประเทศเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
 - (2) ปรับปรุงกฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว
 - (3) พิจารณายกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับเงินจำนวนสุดท้ายที่สมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่ถูกให้ออกจากงานก่อนกำหนดได้รับเพื่อเพิ่มความสามารถในการซื้อหรือผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้
 3. มาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (1) สนับสนุนและเร่งรัดกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารเปลี่ยนมือได้ (Securitization) ทั้งในส่วนที่เป็นการทำธุรกรรมโดยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC) และนิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV)
 - (2) ยกเว้น พ.ร.บ.ประกอบธุรกิจคนต่างด้าว (ปรับปรุงจาก ปว.281)
- 15 กันยายน 2541 ครม.เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุด สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้
- ร่าง พรบ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน**
- ให้คนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่า 25 ล้านบาท ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

¹ นักสรร จันทรสกุลถาวร, ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังวิกฤตการณ์ปี 2540, (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2543),

ร่าง พรบ. อาคารชุด

1. แก้ไขหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลต่างด้าว
 2. แก้ไขหลักเกณฑ์การบังคับให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวจำหน่ายห้องชุดที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
 3. พรบ. นี้ให้ใช้บังคับเป็นเวลา 5 ปี และเมื่อพ้นกำหนดแล้ว คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นอยู่ จะสามารถถือครองต่อไปได้
- 30 มีนาคม 2542 มาตรการภาษีเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ได้แก่ การลดภาษีมูลค่าเพิ่มเหลือร้อยละ 7 ต่อปีเป็นเวลา 2 ปี การยกเลิกภาษีมูลค่าเพิ่มของธุรกิจขนาดย่อม และการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในช่วง 50,000 บาทแรก
- 23 เมษายน 2542 การเพิ่มทุนของ ธอส. 20,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินงานตามนโยบายของกระทรวงการคลังในการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจเพื่อที่อยู่อาศัยและประชาชนทั่วไป
- 10 สิงหาคม 2542 การจัดวงเงินสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวเพื่อกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยโดยให้ ธอส. ออกพันธบัตรและกระทรวงการคลังค้ำประกันอายุ 3 ปี และ 5 ปี วงเงิน 46,000 ล้านบาท เพื่อปล่อยกู้ให้กับผู้ต้องการซื้อบ้านระยะยาว ผ่าน ธอส. 21,000 ล้านบาท และผ่านธนาคารพาณิชย์ไทยและธนาคารออมสิน 25,000 ล้านบาท
- การเพิ่มบทบาทของการเคหะแห่งชาติในการรับซื้อโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ โดยโครงการต้องมีผลการก่อสร้างแล้วเสร็จเกินกว่าครึ่งหนึ่ง และจะได้รับการพิจารณาเป็นลำดับแรกหากมีผู้ซื้อรายเดิมเกินกว่าร้อยละ 60
- กันยายน 2542 การจัดตั้งบริษัทข้อมูลเครดิตของ ธอส.
- 4 มกราคม 2543 ธปท. กำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติ สรุปได้ดังนี้
1. ให้สถาบันการเงินปิดประกาศอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ทราบเป็นการทั่วไป รวมทั้งจัดทำตารางประมาณการเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระให้ลูกค้าทราบก่อนตัดสินใจ
 2. ให้สถาบันการเงินปรับเพิ่มเงินงวดได้ปีละไม่เกิน 1 ครั้ง และไม่เกินครั้งละร้อยละ 10 ของเงินงวดที่ลูกค้าผ่อนชำระ และหากเงินงวดไม่คุ้มกับดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น ให้สถาบันการเงินปรับเงินงวดสูงขึ้นได้ เท่ากับดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในแต่ละครั้ง
 3. สถาบันการเงินสามารถคิดเบี้ยปรับได้ สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราลอยตัวเฉพาะกรณีได้ถอนในช่วง 3 ปีแรก รวมทั้งการขอเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราลอยตัวด้วย
- 27 มิถุนายน 2543 การปรับลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อบ้านอยู่อาศัย การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการขยายเวลาการใช้อัตราภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7 ไปจากเดิมอีก 6 เดือน จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2544