

4 พฤษภาคม 2011

โครงการซื้อบ้านหลังแรกของ รอส. กระตุ้นเศรษฐกิจไม่มาก

Event	■ คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ปลดปล่อยภายใต้โครงการบ้านหลังแรก ในวงเงิน 2.5 หมื่นล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 0% ในสองปีแรก ฟรีค่าธรรมเนียมการโอน และจดจำนอง โดยกู้ได้ไม่เกินรายละ 3 ล้านบาท
Analysis	■ น่าจะช่วยกระตุ้นให้ผู้ที่ซื้อบ้านอยู่แล้วตัดสินใจได้เร็วขึ้น แต่ไม่เพิ่มอุปสงค์ใหม่ เนื่องจากเงื่อนไขการอนุมัติเงินกู้ยังเหมือนเดิม และโครงการดังกล่าวช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยไม่มากนัก โดยน่าจะช่วยลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้ประมาณ 1.5 แสนบาทต่อราย สำหรับที่อยู่อาศัยราคา 2 ล้านบาท ทั้งนี้ คาดว่าบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทโครงการบ้านระดับราคา 2-5 ล้านบาทจะได้รับประโยชน์สูงสุดเนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการสูงสุด (บ้าน 2-5 ล้านบาท คิดเป็น 38% ของความต้องการซื้อบ้านทั้งหมด) ■ การทางการเมืองคลังเกือบ 2 พันล้านบาท ผู้ซื้อบ้านที่เข้าร่วมโครงการจะไม่ต้องจ่ายค่าโอนและจดจำนอง โดย ธอส. จะรับภาระสำรองจ่ายครึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมการโอน กรรมสิทธิ์ 2% และรับภาระสำรองค่าธรรมเนียมในการจดจำนอง 1% ทั้งหมด ซึ่งรวมภาระค่าโอนและจดจำนองทั้งหมดประมาณ 500 ล้านบาท โดย ธอส. จะขอชดเชยเงินดังกล่าวจากรัฐบาล นอกจากนี้ ภาระดอกเบี้ยจ่ายของต้นทุนเงินในการปล่อยสินเชื่อ 2.5 หมื่นล้านบาท ซึ่งมีประมาณ 3.75% ต่อปี ธอส. จะรับภาระ 25% ส่วนที่เหลือเป็นภาระของกระทรวงการคลังราว 1,400 ล้านบาท ซึ่งจะอยู่ในรูปการลดจำนวนเงินรายได้ นำส่งกระทรวงการคลังในปีงบประมาณ 2011-2013
Implication	■ โครงการดังกล่าวกระตุ้นเศรษฐกิจได้ไม่มากนัก เพราะไม่ได้เพิ่มอุปสงค์ใหม่ในตลาดที่อยู่อาศัย แต่เป็นการช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยรวมประมาณ 1,900 ล้านบาทซึ่งหากผู้ซื้อนำไปใช้จ่ายในการบริโภคแทนจะกลายเป็นการช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจได้อีกทางหนึ่ง แต่มีผลไม่มากนักเพียงประมาณ 0.01% ของ GDP ในแต่ละปี สำหรับ 2 ปีข้างหน้า

โดย : ดร. กำพล อธิเรกสมบัติ (kampon.adireksombat@scb.co.th)

วิธาน เจริญผล (vithan.charoenphon@scb.co.th)

EIC | Economic Intelligence Center