

นโยบายสนับสนุนตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวของ

รัฐบาลนายกรัฐมนตรี Stephen Harper



เมื่อวันที่ 17 ม.ค. 54 นาย Jim Flaherty รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และนาย Christian Paradis รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้ร่วมกันประกาศเรื่องการปรับปรุงมาตรการปล่อยเงินกู้เพื่อซื้อบ้านในแคนาดาเพื่อสนับสนุนตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว อีกทั้งเป็นการส่งเสริมครอบครัวชาวแคนาดาผู้ทำงานหนักให้มีการออมเพื่อการมีกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ตนซื้อผ่อนส่ง โดยมีปรับปรุงกฎเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- ทำการปรับลดระยะเวลาการกู้จาก 35 ปีให้เหลือ 30 ปี สำหรับการกู้เงินที่มากกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าบ้านที่จะซื้อ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านต้องจ่ายเงินต่องวดคืนธนาคารผู้ให้กู้ในอัตราที่สูงขึ้น แต่จะลดการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้อย่างมากเมื่อเทียบกับการกู้เงินเป็นระยะเวลา 35 ปี และผู้ซื้อบ้านสามารถจ่ายเงินคืนธนาคารได้เร็วขึ้น ดังตัวอย่างตารางเปรียบเทียบจำนวนเงินกู้สำหรับบ้านขนาดกลางต่อไปนี้

ตัวอย่างการกู้เงินจำนวน CAD\$ 300,000 เปรียบเทียบระหว่างระยะเวลาการกู้ 30 ปีและ 35 ปี				
อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงินต้องงวด สำหรับระยะเวลา การกู้ 35 ปี	จำนวนเงินต้องงวด สำหรับระยะเวลา การกู้ 30 ปี	ส่วนต่างจำนวน เงินต้องงวดสำหรับ ระยะเวลาการกู้ 30 ปีและ 35 ปี	จำนวนดอกเบี้ย เงินกู้ที่ประหยัดได้
4%	CAD\$ 1,322	CAD\$ 1,427	CAD\$ 105	CAD\$ 41,850
5%	CAD\$ 1,504	CAD\$ 1,601	CAD\$ 97	CAD\$ 55,404
6%	CAD\$ 1,696	CAD\$ 1,784	CAD\$ 88	CAD\$ 69,809

- ทำการปรับลดเพดานเงินกู้สำหรับผู้ที่ต้องการกู้เงินใหม่ (Refinancing) เพื่อต่อเติมหรือซ่อมแซมบ้าน โดยให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 85 ของมูลค่าบ้าน (จากเดิมร้อยละ 90) เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ผู้กู้มีการเก็บออมเงินสำรองเพื่อการดังกล่าว ยกตัวอย่างมูลค่าบ้านราคา CAD\$ 300,000 หากผู้กู้ต้องการกู้เงินใหม่ (Refinancing) ผู้กู้สามารถกู้เงินใหม่ได้ไม่เกินร้อยละ 85 หรือ CAD\$ 255,000 (จากเดิมร้อยละ 90 หรือ CAD\$ 270,000)
- รัฐบาลจะไม่รับประกันการกู้เงินจาก Lines of Credit ที่ใช้บ้านเป็นประกัน (HELOCs) อีกต่อไป เพื่อเป็นการกำจัดความเสี่ยงการจ่ายหนี้คืนในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายเงินคืนได้ และผลัดความเสี่ยงดังกล่าวไปให้กับธนาคารผู้ให้กู้ การที่รัฐบาลถอนรับประกันการกู้เงิน Lines of Credit นี้จะส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

ทั้งนี้ การปรับลดระยะเวลาการกู้และการปรับลดเพดานเงินกู้สำหรับผู้ที่ต้องการกู้เงินใหม่จะเริ่มมีผลใช้บังคับในวันที่ 18 มีนาคม 2554 และการถอนรับประกันการกู้เงิน Lines of Credit โดยรัฐบาลจะเริ่มมีผลใช้บังคับในวันที่ 18 เมษายน ศกนี้

ที่มา: สถานกงสุลใหญ่ ณ นครแวนคูเวอร์

17 มกราคม 2554