CDRI - វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា

ធនាគារ ANZ Royal

សន្ទេបចក្ខុវិស័យប្រទេសកម្ពុជា*

ឆ្នាំ ២០០៩ លេខ ០៦

ការកសាងប្រទេសកម្ពុជាអោយឆ្លងផុតវិបត្តិ - ការពង្រឹងវិស័យសំខាន់ៗ ដើម្បីកំណើននៅថ្ងៃអនាគត ការអភិវឌ្ឍ និងការកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រៈ អចលនទ្រព្យ និង សំណង់[១]

"វិស័យអចលនទ្រព្យកំពុងដំណើរការនៅក្នុងបរិយាកាសមួយមិនប្រាកដប្រជា មានហានិភ័យច្រើន ... ពុំមានច្បាប់ បទបញ្ញត្តិ និងស្តង់ដារគ្រប់គ្រាន់សំរាប់គ្រប់គ្រង ... សកម្មភាពនេះទេ"

ឯកឧត្តម ងី តាយី អនុរដ្ឋលេខាធិការក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និង ប្រធានក្រុមការងារអន្តរក្រសួង

វិបត្តិ និង អចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាៈ ផលប៉ះពាល់ និង ការខ្វះចន្លោះ

វិស័យអចលនទ្រព្យនៅតែមានដំណើរការមិនប្រាកដប្រជា និងមានហានិភ័យច្រើន ដែលនាំឲ្យវិនិយោគិន ពាណិជ្ជករ និងអ្នកទិញអចលនទ្រព្យ មានការព្រួយបារម្ភ ។ ភាពមិនប្រាកដប្រជានេះ បានឆ្លងរាលដាល ទៅដល់ផ្នែកសាងសង់ ដែលស្ថិតក្នុងចំណោមវិស័យជំរុញកំណើនសំខាន់ៗទាំង ៤ របស់កម្ពុជា ។

មានតែក្នុងឆ្នាំ២០០៧ មួយទេ ដែលអចលនទ្រព្យបានរីកដុះដាលលឿនណាស់ ដោយដីធ្លីនៅភ្នំពេញ បានឡើងថ្លៃ ៥០%–៨០% ។ មានគំរោងវិនិយោគជាច្រើនរបស់កូរ៉េខាងត្បូង បានចូលមកកម្ពុជា ហើយគំរោងសាងសង់ធំៗមួយចំនួន បានគ្រោងចាប់ដំណើរការ ។ សកម្មភាពទាំងនេះ ក៏បានបង្កើនទំនុកចិត្ត និងការឆក់ឱកាសទិញ–លក់កេងយកចំណេញច្រើនហួសពេក ។ កំណើនលឿនៗខាងអចលនទ្រព្យ ហាក់គ្មានអ្វីគួរភ្ញាក់ផ្អើលទេ ។ ដោយលង់ក្នុងការឃោសនាបំផ្លើស ប្រជាជនជាច្រើនប្រហែលមិនចាប់អារម្មណ៍ មិនបានដឹងពីគ្រោះថ្នាក់ ឬក៏មើលមិនឃើញថា វិនិយោគខាងអចលនទ្រព្យអាចអស់ចំណេញនោះទេ ពីព្រោះផ្ទះល្វែងសង់ថ្មីលក់ដាច់រហូត ដីធ្លីអាចលក់ចេញវិញយ៉ាងងាយ និងបានចំណេញច្រើនណាស់ ហើយកូរ៉េខាងត្បូង នៅតែឃើញវិនិយោគទុនច្រើនៗមកទៀត ។

នៅឆ្នាំ២០០៨ គេឃើញសញ្ញាជាច្រើននៃការរីកដុះដាលផ្នែកអចលនទ្រព្យលឿនពេក ដូចជា ការបំប៉ោងថ្លៃធាតុចូលនិងពលកម្មសំរាប់ធ្វើសំណង់ ជាដើម ។ ទោះយ៉ាងនេះក្តី កំរិតថ្លៃបន្តកើនឡើងមួយរយៈទៀត ហើយនៅពាក់កណ្តាលឆ្នាំ២០០៨ វាឡើងដល់ ១០០% ខ្ពស់ ជាងកាលពីមួយឆ្នាំមុន ។ នៅពេលនោះគេដឹងថា កំណើនលឿនៗខាងអចលនទ្រព្យនេះ នឹងត្រូវរលំរលាយទៅវិញ ដូចគ្នានឹងវិស័យសេដ្ឋកិច្ចឯទៀតដែរ ។ ដោយសារផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចសាកល គួបផ្សំនឹងការធ្លាក់ថ្លៃអចលនទ្រព្យនៅទូទាំងពិភពលោកផង ការរលំរលាយ នេះកើតឡើងឆាប់ជាង និងធ្ងន់ធ្ងរជាងការគិតទុកទៅទៀត ។

ផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិសាកល បានធ្វើឲ្យទំនុកចិត្តលើវិស័យអចលនទ្រព្យត្រូវរលាយអស់ ។ តាមការប៉ាន់ស្មាន វិបត្តិនេះបានធ្វើឲ្យចំនួនអ្នកចង់លក់អចលនទ្រព្យ កើនឡើងប្រហែល ៤៥% ដោយសារពួកម្ចាស់ទ្រព្យដែលធ្លាក់ថ្លៃគិតថា ស្ថានការណ៍នឹងវិវត្តកាន់តែអាក្រក់ទៀត ។ វិបត្តិនេះក៏នាំឲ្យ ចំនួនអ្នកចង់ទិញអចលនទ្រព្យថយចុះមកត្រឹម ០%–៥% នៃកំរិតពីមុន អចលនទ្រព្យធ្លាក់ថ្លៃអស់ ៣០%–៤០% ហើយការលក់ដូរអចលនទ្រព្យធ្លាក់ចុះ ៥០%–៨០% ។ វិបត្តិបានជំរុញឲ្យក្រុមហ៊ុននានា កាត់បន្ថយបុគ្គលិក ឬបញ្ឈប់ដំណើរការ ។ គេប៉ាន់ស្មានថា មកដល់ពាក់កណ្តាលឆ្នាំ២០០៨ មានការបាត់បង់ប្រហែល ១៥.០០០ ការងារខាងសំណង់ ។ ប្រហែល ៣០% នៃកម្មករសំណង់ទាំងអស់នៅកម្ពុជា បានបាត់បង់ការងារដោយសារគំរោងសាងសង់មួយចំនួនបានលុបចោល ឬផ្អាកដំណើរការ ។

ឈ្មួញកណ្តាល វិស្វករ និងពលករជំនាញខ្ពស់ៗដែលពឹងផ្អែកលើផ្នែកសាងសង់នេះ ក៏បានបាត់បង់ការងារ ឬក៏មានការងារធ្វើមិនពេញលេញ ។ គេវាយតម្លៃថា កំណើនខាងផ្នែកសាងសង់ បានថយចុះពី ៦,៧% នៅឆ្នាំ២០០៧ មកដល់ –០,៣% នៅចុងឆ្នាំ២០០៨ ហើយបានធ្វើឲ្យបាត់បង់ចំណូលពន្ធរដ្ឋជាច្រើន ។

ស្ថានភាពអចលនទ្រព្យដែលប្រែប្រួលក្រលាប់ចាក់ភ្លាមៗនេះ–ពីការរីកដុះ

---

១ អត្ថបទនេះ ជាការបូកសរុបបទបង្ហាញ និងការពិភាក្សាផ្សេងៗក្នុងវគ្គទី៣ខ (២) នៃសន្និសីទស្តីពីចក្ខុវិស័យប្រទេសកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៩ ។ វាគ្មិនក្នុងវគ្គនេះរួមមាន លោក Anthony Galliano នាយកផ្នែកសាជីវកម្មស្ថាប័ន និងទំនាក់ទំនងធនាគារ នៃធនាគារ ANZ Royal, លោក Sung Bonna អគ្គនាយកនៃក្រុមហ៊ុន Bonna Realty Group និង ឯកឧត្តម ងី តាយី អនុរដ្ឋលេខាធិការក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និង ប្រធានក្រុមការងារអន្តរក្រសួង ។

* ផ្អែកលើសន្និសីទចក្ខុវិស័យប្រទេសកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៩: ភាពជាដៃគូរវាងវិទ្យាស្ថាន CDRI និង ធនាគារ ANZ Royal

ដាលឿនៗ (boom) ទៅជាការរលំរលាយ (bust)–អាចមកពីផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិទៅលើវិនិយោគ និងចំណូល ។ វិបត្តិ បានកាត់ផ្តាច់លំហូររូបិយវត្ថុពីក្រៅចូលមកកម្ពុជា ។ ឧទាហរណ៍ ដោយសារវិបត្តិបានប៉ះពាល់សេដ្ឋកិច្ចកូរ៉េយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ វិនិយោគិនកូរ៉េខាងត្បូងពិបាករកបានឥណទានពីធនាគារ ឬពីក្រុមហ៊ុនមេរបស់ខ្លួន ដូច្នេះ ពួកគេមួយចំនួនក៏ត្រូវដកវិនិយោគ ឬពន្យារពេលអនុវត្តគំរោង ។ ដោយមើលឃើញកំណើនគ្រោះថ្នាក់ និងភាពមិនប្រាកដប្រជាក្នុងផ្នែកអចលនទ្រព្យ ទាំងធនាគារបរទេស និងធនាគារក្នុងស្រុក បានរឹតបន្តឹងការផ្តល់កំចីទៅឲ្យផ្នែកនេះ ។ ទន្ទឹមគ្នានេះ វិបត្តិបានកាត់បន្ថយប្រាក់ចំណូល និងទំនុកចិត្តរបស់ប្រជាជនចំពោះសេដ្ឋកិច្ច ហើយពួកគេក៏ត្រូវបង្ខំចិត្តលាក់ទុកប្រាក់កាសរបស់ខ្លួនជាជាងយកទៅចាយវាយ ឬធ្វើវិនិយោគ ។ សំរាប់អ្នកទិញអចលនទ្រព្យទុកលក់យកចំនេញ ការធ្លាក់ថ្លៃ និងអនាគតអាប់អួរនៃអចលនទ្រព្យ បានជំរុញពួកគេឲ្យខំលក់ចេញវិញយ៉ាងលឿន ឬដោយសារតំរូវការមានតិច ក៏ត្រូវរង់ចាំ ហើយអាចលែងបានចំណេញ ។ បញ្ហារឹតតែធ្ងន់ធ្ងរឡើង ដោយសារក្របខ័ណ្ឌច្បាប់គ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា គឺនៅអន់ខ្សោយ និងមិនទាន់ពេញលេញ ។

ដើម្បីកាត់បន្ថយឥទ្ធិពលវិបត្តិលើផ្នែកអចលនទ្រព្យ រដ្ឋាភិបាលបានអនុវត្តវិធានការមួយចំនួន ដូចជា ការលុបចេញវិញនូវកំរិតអតិបរមា ១៥% លើកំចីធនាគារដល់ផ្នែកអចលនទ្រព្យ និងការដាក់ចេញបទបញ្ញត្តិមួយចំនួនសំដៅបង្កើនការត្រួតពិនិត្យលើអាជីវកម្មអចលនទ្រព្យ និងការពារអ្នកទិញអចលនទ្រព្យទល់នឹងវិនិយោគិន ដែលមិនមានមូលធនគ្រប់គ្រាន់ ។ វិធានការមានដូចជា ការបង្កើតក្រុមការងារអន្តរក្រសួងដើម្បីគ្រប់គ្រងការជួញដូរអចលនទ្រព្យ ការគ្រប់គ្រង/ត្រួតពិនិត្យ និងផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណដល់អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ និងការតំរូវឲ្យប្រើគណនីបិទដកប្រាក់ (locked account) សំរាប់ដាក់ប្រាក់បញ្ញើរបស់អតិថិជន ។

មានគេរិះគន់ជាច្រើនពីប្រសិទ្ធភាពនៃវិធានការទាំងឡាយខាងលើ ។ ដោយសារផ្នែកអចលនទ្រព្យមានហានិភ័យកាន់តែច្រើន និងមានអនាគតអាប់អួរ ដូច្នេះគេមិនច្បាស់ទេថា ធនាគារនឹងឆ្លើយតបជាវិជ្ជមានចំពោះការលុបចោលកំរិតអតិបរមាលើការផ្តល់កំចី ។ ម្យ៉ាងទៀតក៏មាន ការតវ៉ានឹងបទបញ្ញត្តិដែលសំដៅបង្កើនការត្រួតត្រារបស់រដ្ឋាភិបាលលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ។ ពួកអ្នកជំទាស់បានតវ៉ាខ្លាំងថា ចំណុចខ្លះៗនៃបទបញ្ញត្តិអាចធ្វើឲ្យក្រុមហ៊ុនទាំងនោះជួបរលំក្នុងពេលមានវិបត្តិ ហើយបានទាមទារឲ្យពន្យាពេលអនុវត្តន៍ ឬដកវាចេញតែម្តង ។ ប៉ុន្តែក្រុមអ្នកគាំទ្របទបញ្ញត្តិយល់ថា គួរតែអនុវត្ត បទបញ្ញត្តិទាំងនេះ ទោះក្នុងពេលធ្លាក់ចុះសេដ្ឋកិច្ចបែបនេះក៏ដោយ ពីព្រោះវាជួយអ្នកទិញអចលនទ្រព្យ ទប់ទល់នឹងអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ ឬគំរោងវិនិយោគមិនល្អមួយចំនួន ។

វិបត្តិ និង មធ្យោបាយឆ្ពោះទៅមុខ: ចក្ខុវិស័យ និង ទិសដៅគោលនយោបាយទៅអនាគត

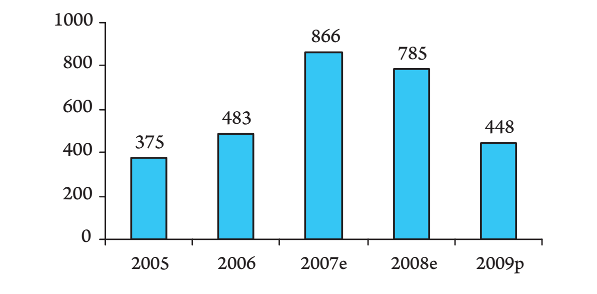
គេទស្សទាយថា ភាពមិនប្រាកដប្រជា និងហានិភ័យក្នុងផ្នែកអចលនទ្រព្យ នៅមានជាបន្តទៀតក្នុងឆ្នាំ២០០៩ ហើយជះឥទ្ធិពលទៅលើផ្នែកសាងសង់ ។ តាមការប៉ាន់ស្មាន កំណើនសកម្មភាពសំណង់នៅឆ្នាំនេះ នឹងធ្លាក់ចុះមកត្រឹម ៥,៧% ។ គេបានគន់គូរទៀតថា នៅឆ្នាំនេះ ការងារខាងសាងសង់ ដូចជា កម្មករសំណង់ ឈ្នួញកណ្តាល វិស្វករ និងការងារពាក់ព័ន្ធដទៃទៀត ប្រហែល ១០០.០០០–១៥០.០០០ការងារ នឹងត្រូវបាត់បង់ ។

មានមតិជាច្រើនរិះគន់ថា រដ្ឋាភិបាលហាក់ដូចខំយកចិត្តទុកដាក់ដោះស្រាយឥទ្ធិពលនៃវិបត្តិតែនៅក្នុងវិស័យឯទៀតៗ និងមិនសូវអើពើនឹងផ្នែកអចលនទ្រព្យទេ ដូច្នេះមានការអំពាវនាវឲ្យបំបែរការយកចិត្តទុកដាក់មកលើវិស័យអចលនទ្រព្យវិញ ។ ក្នុងនេះជំរើសគោលនយោបាយមួយចំនួនដូចតទៅ:

- កសាងក្របខ័ណ្ឌច្បាប់ស្តីពីការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ (សព្វថ្ងៃនៅខ្វះចន្លោះច្រើន) ដោយបង្កើតស្តង់ដារសំរាប់ការកំណត់តំលៃកំរៃជើងសារ និងប្រតិបត្តិការនៃទីភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ អនុម័តក្រមសីលធម៌សំរាប់អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ និងអនុម័តច្បាប់ស្តីពីការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ
- បញ្ចូលសមាគមអ្នកកំណត់តម្លៃអចលនទ្រព្យកម្ពុជា ជាសមាជិកនៃសមាគមអ្នកកំណត់តម្លៃអាស៊ាន (AVA)
- បង្កើតវិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាលវិជ្ជាជីវៈខាងអចលនទ្រព្យ
- បង្កើតសមាគមអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ
- ធ្វើឲ្យវិនិយោគិនងាយទទួលបានឯកសារជាប់ទាក់ទងនឹងអចលនទ្រព្យ ដោយកាត់បន្ថយបែបបទការិយាធិបតេយ្យបង្កឡើងដោយពួកមន្ត្រី និងពង្រឹងការអនុវត្តច្បាប់ការពារវិនិយោគិន
- ពន្យាពេលដាក់អនុវត្តបទបញ្ញត្តិដែលរឹតបន្តឹងការត្រួតពិនិត្យរបស់រដ្ឋ ឬដែលបង្កើនការលំបាកដល់វិនិយោគិន
- បញ្ចុះអត្រាការប្រាក់លើកំចីធនាគារសំរាប់ផ្នែកអចលនទ្រព្យ
- ផ្សព្វផ្សាយកាន់តែទូលាយដល់សាធារណជននូវទិន្នន័យពីថ្លៃដីធ្លីក្នុងប្រទេស

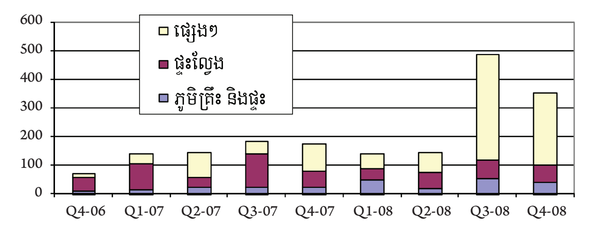
ឥឡូវនេះ អ្នកដើរតួនាទីក្នុងផ្នែកអចលនទ្រព្យ កំពុងទទួលផលពីសកម្មភាពរបស់ខ្លួនក្នុងពេលដែលអចលនទ្រព្យកំពុងរីកដុះដាលលឿន ។ ការឆក់ឱកាសកេងចំណេញហួសហេតុ តែងត្រូវបង់ខាតច្រើនដូច្នេះឯង ។ ដើម្បីបង្ការការរលំរលាយម្តងទៀតត្រូវមានការត្រួតពិនិត្យរបស់រដ្ឋ និងក្របខ័ណ្ឌច្បាប់ច្បាស់លាស់ ។ ប៉ុន្តែបញ្ហាថាត្រូវត្រួតពិនិត្យលំអិតប៉ុណ្ណាៗ គឺត្រូវមានការជជែកវែកញែកថែមទៀត ។

ក្រាហ្វិក ១: វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស (លានដុល្លារUS)



ប្រភព: មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ, ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

ក្រាហ្វិក ២: តំលៃគំរោងសាងសង់នៅភ្នំពេញ (ផ្អែកលើអនុមតិ គំរោង គិតជា លានដុល្លារUS)



ប្រភព: សាលារាជធានីភ្នំពេញ

CDRI - វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា

☞ ផ្ទះលេខ៥៦ ផ្លូវ៣១៥ ទួលគោក ភ្នំពេញ កម្ពុជា ✉ ប្រអប់សំបុត្រលេខ៦២២ ភ្នំពេញ កម្ពុជា

☎ (៨៥៥-២៣) ៨៨១-៣៨៤, ៨៨១-៧០១, ៨៨១-៩១៦, ៨៨៣-៦០៣, ០១២ ៨៦៧ ២៧៨ (fax) (៨៥៥-២៣) ៨៨០-៧៣៤

e-mail: cdrimail@online.com.kh, website: http://www.cdri.org.kh