ការកសាងប្រទេសកម្ពុជាឱ្យឆ្លងផុតវិបត្តិ — ការពង្រឹងវិស័យសំខាន់ៗដើម្បីកំណើននៅអនាគត ការអភិវឌ្ឍ និងការកាត់បន្ថយ ភាពក្រីក្រ: អចលនទ្រព្យ និងសំណង់

អត្ថបទនេះ សង្ខេបចេញពីបទបង្ហាញរបស់ឯកឧត្តម ងី តាយី លោក Sung Bonna និងលោក Anthony Galliano[1] នៅអំឡុងវគ្គទី ៣ខ (២) នៃសន្និសីទស្ដីពីចក្ខុវិស័យប្រទេសកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៩ ។

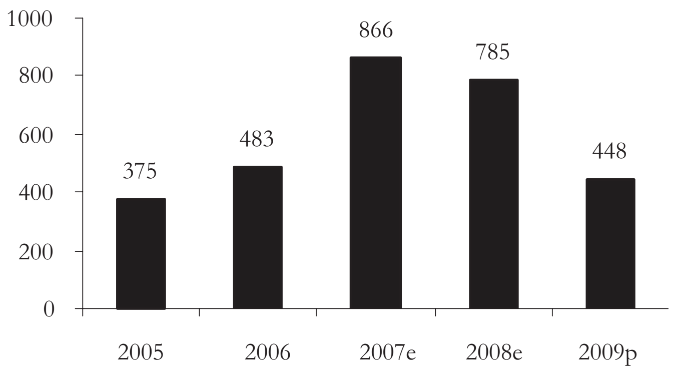
វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា: ពីការរីកដុះដាលលឿន (boom) ទៅជាការរលំរលាយ (bust)

វិស័យអចលនទ្រព្យកម្ពុជា បានចាប់ផ្ដើមធ្លាក់ចុះបន្ទាប់ពីមានកំណើនលឿននៅក្នុងឆ្នាំ២០០៧ ។ នៅឆ្នាំ២០០៧ ដីធ្លីនៅរាជធានីភ្នំពេញបានឡើងថ្លៃ ៨០% ។ វិនិយោគបានហូរចូលមកក្នុងប្រទេស ជាពិសេសពីកូរ៉េខាងត្បូង ហើយគម្រោងខ្នាតធំមួយចំនួន កំពុងស្ថិតក្នុងដំណាក់កាលសាងសង់ ។ ស្ថានភាពទាំងនេះ បានបង្កើនការរំពឹងទុក ភាពប្រថុយប្រថាននឹងហានិភ័យ និងការឆក់ឱកាស ។ វិស័យអចលនទ្រព្យ បានរីកដុះដាលលឿនៗ ដោយសារមនុស្សមើលឃើញនូវកំណើនផលចំណេញពីវិនិយោគក្នុងវិស័យនេះ ។ ជាទូទៅ គេយល់ឃើញថា ដីធ្លី និងអាគារសង់ថ្មី នៅតែមានតំរូវការខ្ពស់ ដូច្នេះអាចលក់ចេញយ៉ាងស្រួល និងបានចំណេញច្រើន ។ ប្រជាជនទូទៅ ក៏មានសុទិដ្ឋិនិយមខ្លាំង និងលែងប្រុងប្រយ័ត្ន លើភាពរឹងមាំនៃលំហូរចូលវិនិយោគបរទេស ។ ដោយសារសំណង់ភាគច្រើនសំរាប់ប្រើជាលំនៅដ្ឋាន និងអាគារពាណិជ្ជកម្ម ដូច្នេះទស្សនៈសុទិដ្ឋិនិយមនេះ ក៏រីករាលដាលទៅដល់វិស័យសំណង់ ។

នៅទីបំផុត វិបត្តិដែលជាលទ្ធផលផង និងជាមូលហេតុផងនៃការបាក់ស្រុតវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងសាកលលោក បានធ្វើឱ្យការរីកដុះដាលវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាត្រូវបាក់ស្រុតដែរ ។ នៅឆ្នាំ២០០៨ គេឃើញមានសញ្ញាជាច្រើន នៃការរីកដុះដាលផ្នែកអចលនទ្រព្យលឿនពេក ដូចជាពលកម្ម និងសម្ភារៈសំណង់ ឡើងថ្លៃខ្ពស់ជាដើម ។ អចលនទ្រព្យបន្តឡើងថ្លៃរហូតដល់ពាក់កណ្ដាលឆ្នាំ២០០៨ ជួនកាលដល់ ១០០% ខ្ពស់ជាងកាលពីមួយឆ្នាំកន្លងទៅ ។ ប៉ុន្តែដោយសារវិបត្តិកាន់តែធ្ងន់ធ្ងរឡើងនៅពីរត្រីមាសចុងក្រោយ ទើបការរីកដុះដាលមិនអាចស្ថិតស្ថិរបាន ដោយវាប្រឈមមុខនឹងស្ថានភាពឥណទានរឹតតែខ្វះខាត ការផ្ដល់កម្ចីពីធនាគារកាន់តែតឹងតែងទុនវិនិយោគដែលរត់ចេញទៅវិញ និង កំណើនការប្រុងប្រយ័ត្ននៃវិនិយោគិន និងអ្នកប្រើប្រាស់ ។

វិបត្តិសាកល បានធ្វើឱ្យការជឿជាក់លើវិស័យអចលនទ្រព្យរលាយបាត់អស់ ។ លើផ្នែកផ្គត់ផ្គង់ គេបាន និយាយថា វិបត្តិបានបង្កើនចំនួនអ្នកផ្គត់ផ្គង់ដល់ ៤៥% ដោយសារប្រជាពលរដ្ឋកាន់តែច្រើន ចង់លក់ចេញនូវអចលនទ្រព្យ

ក្រាហ្វិក ១: វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស (គិតជាលានដុល្លារបស)



ប្រភព: អង្គការមូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ ២០០៩

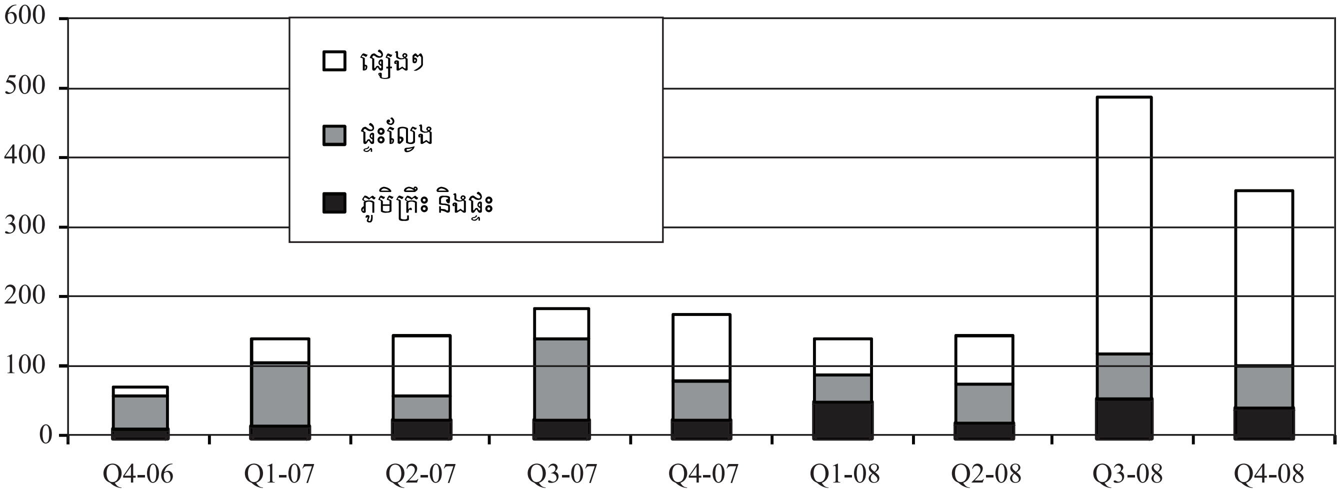
ដែលមានថ្លៃទាបក្នុងស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចដ៏យ៉ាប់យ៉ឺន ។ ចំណែកឯតំរូវការវិញ វានៅថេរ ឬ ធ្លាក់ចុះប្រហែល ៥% ។ ជាលទ្ធផល ក៏រឹតថ្លៃបានធ្លាក់ចុះ ៣០% ទៅ ៤០% ហើយសកម្មភាពលក់បានស្រុតចុះយ៉ាងលឿនអស់ពី ៥០% ទៅ ៨០% ។ គេវាយតម្លៃថា នៅឆ្នាំ២០០៨ វិស័យសំណង់រួមចុះវិញ បន្ទាប់ពីកើនឡើងបាន ៦,៧% នៅឆ្នាំ២០០៧ ។

ការវិវត្តទាំងនេះ នាំឱ្យបាត់បង់ចំណូលពន្ធរដ្ឋ និងជះឥទ្ធិពលអាក្រក់ដល់ស្ថានភាពការងារ ។ អត្រាបញ្ឈប់ពីការងារជាបណ្ដោះអាសន្ន និងភាពគ្មានការងារធ្វើ បានកើនឡើង ដោយសារក្រុមហ៊ុននានា កាត់បន្ថយចំណាយប្រតិបត្តិការ ឬបិទទ្វារតែម្ដង ។ គេបានប៉ាន់ស្មានថា មកដល់ពាក់កណ្ដាលឆ្នាំ២០០៨ ការងារសំណង់ប្រហែល ១៥.០០០ការងារ ត្រូវបានបាត់បង់ ។ ការព្យាករណ៍មួយទៀតរឹតតែអវិជ្ជមានខ្លាំង ដោយបានបញ្ជាក់ថាប្រហែល ៣០% នៃកម្មករសំណង់ទាំងអស់នៅកម្ពុជា បានបាត់បង់ការងារ ដោយសារគំរោងសាងសង់មួយចំនួនបានបញ្ឈប់ ឬផ្អាកដំណើរការ ។ វិបត្តិមិនមែនជះឥទ្ធិពលចំពោះតែកម្មករសំណង់ ប៉ុណ្ណោះទេ ។ ឈ្មួញកណ្ដាលស្ថាបត្យករ និងនិយោជិតមានជំនាញខ្ពស់ដទៃទៀតក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់ ក៏ទំនងជាបានបាត់បង់ការងារ ឬជួបស្ថានភាពមានការងារធ្វើមិនពេញលេញដែរ ។

នាពេលបច្ចុប្បន្ន វិស័យអចលនទ្រព្យ និងវិស័យសំណង់ កំពុងដំណើរការក្នុងបរិយាកាស មិនប្រាកដប្រជា និងមានហានិភ័យខ្ពស់ ដោយសារផលវិបាកនៃវិបត្តិ ។ អ្នកទិញ ឈ្មួញ និងអ្នកវិនិយោគក្នុងវិស័យនេះ បានសំដែងការព្រួយបារម្ភជាខ្លាំងចំពោះការធ្លាក់ចុះយ៉ាងលឿនបែបនេះ ដែលអាចបណ្ដាលមួយភាគធំមកពី ការថយចុះវិនិយោគពីបរទេស និងការថយចុះនៃទ្រព្យធន ។ លក្ខខណ្ឌហិរញ្ញប្បទានកាន់តែតានតឹង និងការប្រមើលពីកំណើនកាន់តែអាប់អួរ បានបង្កការផ្អាកដំណើរការ ឬ ការកាត់បន្ថយផែនការវិនិយោគ ។ ដោយសារសេដ្ឋកិច្ចកូរ៉េខាងត្បូងរងការប៉ះទង្គិចពីវិបត្តិ ដែលធ្វើឱ្យខ្សត់ឥណទាន និងមានការរឹតបន្តឹងកម្ចីធនាគារ វិនិយោគិនកូរ៉េក៏

[1] ឯកឧត្តម ងី តាយី ជាអនុរដ្ឋលេខាធិការក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, លោក Sung Bonna ជាអគ្គនាយកនៃ ក្រុមហ៊ុន Bonna Realty Group និងលោក Anthony Galliano ជានាយកផ្នែកសាជីវកម្ម ស្ថាប័ន និងទំនាក់ទំនងធនាគារនៃធនាគារ ANZ Royal ។

ក្រាហ្វិក ២: តំលៃគំរោងសាងសង់នៅភ្នំពេញ (ផ្អែកលើ អនុមតិគំរោង គិតជា លានដុល្លារUS)



ប្រភព: សាលារាជធានីភ្នំពេញ

ត្រូវបង្ខំចិត្តធ្វើការរឹតត្បិតលើវិនិយោគរបស់ខ្លួន ។ យោងតាមទិន្នន័យរបស់អង្គការមូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ គេបានប៉ាន់ស្មានថា នៅឆ្នាំ២០០៨ វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសមកកម្ពុជា បានធ្លាក់ចុះមកត្រឹម ៧៨៥លានដុល្លារ ធៀបនឹង ៨៦៦លានដុល្លារ កាលពីឆ្នាំ២០០៧ ។ ដោយដឹងថា កម្ចីសំរាប់វិស័យអចលនទ្រព្យមានហានិភ័យខ្ពស់ ធនាគារនៅកម្ពុជាក៏បានដាក់កំហិតខ្លាំងចំពោះកម្ចីដល់វិស័យនេះ ។ វិបត្តិបានកាត់បន្ថយទ្រព្យធន ប្រាក់ចំណូល និងទំនុកចិត្តរបស់ប្រជាជន ធ្វើឱ្យពួកគេប្រុងប្រយ័ត្នខ្ពស់លើ ការចំណាយ ។ កត្តាដែលរឹតតែធ្ងន់ធ្ងរ គឺ ក្របខណ្ឌច្បាប់គ្រប់គ្រងវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងស្រុកនៅមានលក្ខណៈទន់ខ្សោយ និងមិនពេញលេញ ។ ប្រសិនបើមានក្របខណ្ឌច្បាប់ប្រសើរជាងនេះ ការធ្លាក់ចុះក៏មិនសូវធ្ងន់ធ្ងរដែរ ។

ការឆ្លើយតបនឹងវិបត្តិៈ គោលនយោបាយ និងបញ្ហា

ដើម្បីសំរាលការធ្លាក់ចុះកំណើនក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់ រដ្ឋាភិបាលបានអនុវត្តវិធានការ ដូចជា ការលុបចោលកំរិតអតិបរមា ១៥% លើកំចីធនាគារសំរាប់ផ្នែកអចលនទ្រព្យ ជាដើម ។ គេមិនទាន់មើលឃើញទេថាតើវិធានការនេះ អាចធ្វើឱ្យធនាគារព្រមផ្តល់កម្ចីដល់វិស័យអចលនទ្រព្យ ឬទេ នៅពេលដែលហានិភ័យកំពុងកើតមានបន្តទៀត ។ វិធានការមួយទៀតរបស់រដ្ឋាភិបាលដែលចំរូងចំរាសខ្លាំង គឺការដាក់ចេញនូវបទបញ្ញត្តិច្បាប់បង្កើនការត្រួតពិនិត្យរបស់រដ្ឋាភិបាលក្នុងវិស័យនេះ ។ គោលដៅមួយទៀតនៃបទបញ្ញត្តិទាំងនេះ គឺផ្តល់កិច្ចការពារកាន់តែប្រសើរដល់អ្នកទិញអចលនទ្រព្យ ពីអ្នកអភិវឌ្ឍដែលមិនមានមូលធនគ្រប់គ្រាន់ ។ បទបញ្ញត្តិទាំងនោះរួមមាន ការបង្កើតស្ថាប័នអន្តរក្រសួងសំរាប់ត្រួតពិនិត្យវិស័យនេះ ការគ្រប់គ្រង និងត្រួតពិនិត្យលើការចេញអាជ្ញាប័ណ្ណ និងការតំរូវឱ្យប្រើគណនីបិទការដកប្រាក់ (locked account) សំរាប់ដាក់ប្រាក់កក់អតិថិជន ។ ក្រុមខ្លះជំទាស់ជាខ្លាំងនឹងបទបញ្ញត្តិទាំងនេះ ហើយទាមទារឱ្យលុបចោល ឬពន្យារពេលការដាក់អនុវត្ត ដោយពួកគេយល់ថា បទបញ្ញត្តិទាំងនេះនឹងរាំងស្ទះកាន់តែខ្លាំងដល់វិនិយោគក្នុងពេលដែលវិស័យអចលនទ្រព្យកំពុងមានវិបត្តិ ។ ក្រុមអ្នកគាំទ្របទបញ្ញត្តិបានឆ្លើយតបវិញថា មិនគួរពន្យាពេលដាក់អនុវត្តទេ ពីព្រោះកិច្ចការពារទប់ទល់នឹងពួកអ្នកអភិវឌ្ឍមិនត្រឹមត្រូវ គឺរឹតតែសំខាន់ជាងទៀតក្នុងអំឡុងពេលនេះ ។

គេព្យាករណ៍ថា នៅឆ្នាំ២០០៩ វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា នៅតែស្រពិចស្រពិល និងមានហានិភ័យ ។ ស្ថានភាពនេះនឹងប៉ះពាល់ដោយផ្ទាល់ទៅលើឧស្សាហកម្មសំណង់ ដែលស្ថិតក្នុងចំណោមវិស័យចំបងទាំងបួនដែលជំរុញកំណើននៅក្នុងប្រទេស ។ គេប៉ាន់ស្មានថា នៅឆ្នាំនេះ ឧស្សាហកម្មសំណង់នឹងបន្តថយកំណើនមកត្រឹម ៥,៧% ហើយការងារខាងសាងសង់ ដូចជា កម្មករសំណង់ ឈ្មួញកណ្តាល វិស្វករ និងការងារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗ អាចបាត់បង់អស់ប្រហែលពី ១០០.០០០-១៥០.០០០ការងារ ។

ដោយយល់ឃើញថា រដ្ឋាភិបាលបានយកចិត្តទុកដាក់ច្រើនជាងលើការកាត់បន្ថយផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិទៅលើវិស័យឯទៀតៗ ដូច្នេះ ពួកអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យឯកជន បានអំពាវនាវសុំការយកចិត្តទុកដាក់បន្ថែមពីអាជ្ញាធរ ។ ក្នុងចំណោមគោលនយោបាយដែលស្នើឡើង គោលនយោបាយចំបងមួយគឺការអភិវឌ្ឍក្របខណ្ឌច្បាប់ពាក់ព័ន្ធ ។ គេត្រូវបង្កើតស្តង់ដារលើការកំណត់តម្លៃ ថ្លៃឈ្នួល កម្រៃជើងសារ និងប្រតិបត្តិការនៃទីភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ ហើយក៏គួរមានការអនុម័តនូវច្បាប់ស្តីពីការអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន ព្រមទាំងក្រមសីលធម៌សំរាប់អ្នកអភិវឌ្ឍ ។ អនុសាសន៍ផ្សេងទៀត រួមមាន ការដាក់បញ្ចូលសមាគមអ្នកកំណត់តម្លៃថ្នាក់ជាតិរបស់កម្ពុជា ជាសមាជិកសមាគមអ្នកកំណត់តម្លៃរបស់អាស៊ាន ការបង្កើតវិទ្យាស្ថានសំរាប់ការបណ្តុះបណ្តាលជំនាញវិជ្ជាជីវៈអចលនទ្រព្យ ការបង្កើតសមាគមអ្នកអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន ការទាក់ទាញវិនិយោគកាន់តែច្រើន តាមរយៈការផ្សព្វផ្សាយឯកសារជាប់ទាក់ទងនឹងអចលនទ្រព្យដល់វិនិយោគិន និងការកាត់បន្ថយបែបបទការិយាធិបតេយ្យ ការពង្រឹងអនុវត្តន៍ច្បាប់ការពារវិនិយោគិន ការបញ្ចុះអត្រាការប្រាក់កម្ចីធនាគារសំរាប់អចលនទ្រព្យ និង ការផ្សព្វផ្សាយកាន់តែធំទូលាយនូវព័ត៌មានស្តីពីថ្លៃដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេស ។ ដើម្បីកុំឱ្យមានការរលំរលាយវិស័យអចលនទ្រព្យម្តងទៀត ចាំបាច់ត្រូវបំពេញការខ្វះចន្លោះផ្សេងៗនៅក្នុងការត្រួតពិនិត្យ និងបទបញ្ញត្តិ ។ ប៉ុន្តែបញ្ហាលំបាក គឺការមូលមតិគ្នាលើចំណុចនៅខ្វះចន្លោះ និងលក្ខណៈលំអិតនៃបទបញ្ញត្តិដែលគួរដាក់ចេញ ៕

តើអ្នកបានដឹងទេថា

... វិបត្តិនៃកម្ចីលេខ២មានអ៊ីប៉ូតែក (subprime mortgage) ដែលជាដើមចមនៃការដួលរលំសេដ្ឋកិច្ចសាកល គឺបង្កឡើងពីការរលំរលាយវិស័យអចលនទ្រព្យនៅសហរដ្ឋអាមេរិក? ការរីបអូសទ្រព្យច្រើនជាខ្លាំង ជាងការរំពឹងទុក និងការធ្លាក់ថ្លៃទាបបំផុតនៃអចលនទ្រព្យនៅឆ្នាំ២០០៦ នៅសហរដ្ឋអាមេរិក បានធ្វើឱ្យទ្រព្យអ៊ីប៉ូតែកធ្លាក់ថ្លៃយ៉ាងលឿន ។ រឿងនេះបានបន្ទាបគុណភាពឥណទានលើទ្រព្យដទៃ និងបណ្តាលឱ្យ គ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុធំៗជាច្រើនទទួលរងការខាតបង់ធ្ងន់ធ្ងរ ឈានទៅដល់ការដួលរលំ ។ ការរីកដុះដាលលឿនៗនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ គឺពិបាកនឹងស្មានដឹងច្បាស់ជាមុនណាស់ ប៉ុន្តែមានសូចនាករមួយចំនួនដែលអាចប្រើបានសំរាប់វាស់វែងពី វត្តមានរបស់វា ដូចជា អនុបាតថ្លៃ-ចំណូល និង អនុបាតសេវាសងបំណុល ។

ប្រភព : ធនាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ី ២០០៨ និង Wikipedia

... គម្រោងសាងសង់ធំៗសំបើមនៅរាជធានីភ្នំពេញ កំពុងបន្តដំណើរការ ទោះបីមានការធ្លាក់ចុះសេដ្ឋកិច្ច និងទោះបីមានការពន្យាពេលខ្លះក្តី? គម្រោងសាងសង់ធំៗទាំងនេះ រួមមាន បុរីកាំកូ បុរីអន្តរជាតិភ្នំពេញថ្មី និង បុរីកោះពេជ្រ ។ ក្នុងករណី បុរីអន្តរជាតិភ្នំពេញថ្មី មានរបាយការណ៍ថា កាលបរិច្ឆេទបង្ហើយគំរោងសាងសង់ ត្រូវពន្យារពេលប្រហែលមួយឆ្នាំ ។

ប្រភព : សារព័ត៌មានភ្នំពេញប៉ុស្តិ៍ ២០០៩