

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ถกสังหารวันนี้อย่างปลอดภัย เงินดาวนั้ วันช็อกตลาด (11 October 2018)

ผู้ประกอบการสังหาร ถก"แบงก์ชาติ"วันนี้ เสนอลดเงินดาวนั้ จาก 20% เหลือ 11-15% วันช็อกตลาด อสังหาร ป้องคนทั้งเงินดาวนั้ ด้านสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ชี้เกณฑ์อยู่ในระดับ เหมาะสมไม่หย่อนเกินไป เชื่ออนาคตอาจเข้มข้นได้ขณะ"กสิกรไทย"ยื่นไร้ปัญหาเหตุระวังปล่อยกู้บ้านหลังสองอยู่แล้ว

ในวันนี้(11 ต.ค.) ธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.) เปิดชี้แจงพร้อมรับฟังความเห็นจากผู้เกี่ยวข้องต่อมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่ง ธปท. มีแผนบังคับใช้วันที่ 1 ม.ค.2562 โดยมาตรการเบื้องต้น ที่ธปท.ประกาศออกมา ประกอบด้วย การกำหนดอัตราเงินดาวนั้ขั้นต่ำ 20% หรือคิดเป็นสินเชื่อ ต่อมูลค่าหลักประกัน(แอลทีวี) ที่ 80% สำหรับบ้านหลังที่สองและบ้านที่มีราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท

ส่วนบ้านหลังแรกยังให้วางเงินดาวนั้ ระดับ 5-10% หรือคิดเป็นแอลทีวีที่ 90-95% แต่การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ แก่ลูกค้าในส่วนที่เพิ่มเติมเพื่อซื้อเครื่องตกแต่งบ้าน หรือ สินเชื่อที่อุปโภค รวมกันต้องไม่เกิน 100% ของหลักประกัน

นางอภา อรรถบุรณวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวถึงการเตรียมพร้อมเพื่อเจรจากับธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.) เกี่ยวกับการใช้มาตรการคุมเข้มสินเชื่อโดยเบื้องต้นคาดหวังว่า ธปท.จะไม่เลือกวิธีที่ขยายแรงที่สุดกำหนดให้วางเงินดาวนั้จาก 10% เป็น 20% เพราะจะส่งผลกระทบต่อช็อกตลาด จนทำให้ผู้บริโภคทยอยทิ้งเงินดาวนั้ หรือ ทิ้งการโอน หรือผู้ประกอบการหาทางออกไม่ทันใน การพัฒนาธุรกิจ จึงเสนอทางเลือกให้ลดอัตราวางเงินดาวนั้ระดับต่ำ ประมาณ 11-15%

ทั้งนี้เนื่องจากการขยายแรงเป็นต้นเหตุ สำคัญในการหยุดการเจริญของภาคสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภาพรวมการเติบโตของเศรษฐกิจ ที่กำลังเติบโตร้อนแรง หากใช้มาตรการเข้มงวด กับอุตสาหกรรมนี้ก็เท่ากับหยุดการเจริญเติบโต ทางเศรษฐกิจตามเป้าหมายได้ทันที

"หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้(เอ็นพีแอล)จาก 2%เป็น 3%เพราะ 2-3 ปีที่ผ่านมา เพราะเศรษฐกิจ ไม่ดีกำลังซื้อเลยลดลง ซึ่งเป็นผลกระทบในทุกเซ็กเตอร์ไม่ใช่เฉพาะภาคสังหาร จึงไม่ใช่ข้อสังหารเพียงเซ็กเตอร์เดียวที่เอ็นพีแอลสูงขึ้น แต่ตัวเลขก็ยังไม่น่าห่วงตามที่แบงก์ชาติ เป็นกังวลจนขยายแรงที่สุด จึงเชื่อว่าอัตราเงินดาวนั้ 20%น่าจะพุดคุดและต่อรองรับได้"

เสนอเพิ่มเงินดาวนั้"ขั้นบันได"

อย่างไรก็ตามหาก ธปท. ยังยืนยันที่จะใช้มาตรการดังกล่าวในอัตราเงินดาวนั้ที่ 20% ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อทั้งผู้บริโภคทยอยและ ผู้ประกอบการปรับตัวและรับมือไม่ทัน สิ่งทีทางสมาคมจะเจรจาต่อรองคือการเสนอผ่อนผันให้ขึ้นเงินดาวนั้ 20%แบบเป็นขั้นบันได รวมถึงการยืดระยะเวลาออกไปประมาณ 6-12 เดือน

"เราไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของแบงก์ชาติได้ทันที หากแบงก์ชาติจะเอาจริงจึงควรมองผ่อนผันเวลาสัก6-12 เดือนและจัดอัตราเพิ่มขึ้นแบบเป็นขั้นบันได เพราะธุรกิจอสังหาร คอนโด ขายล่วงหน้าเป็นเวลา 1 ปีครึ่งถึง 2 ปี และผ่อนผันชำระเงินดาวนั้มาเป็นระยะ ไม่สามารถหาเงินดาวนั้ได้เพิ่มอีกเท่าตัวภายในเวลาไม่กี่เดือน เพื่อหาเงินมาเพิ่มอีกเท่าตัว"

ส.สินเชื่อฯคาดช่วยลดความเสี่ยง

นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูลย์ ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยไทย กล่าวว่า มาตรการคุมสินเชื่อบ้านของธปท. ถือเป็นเกณฑ์ที่เหมาะสม เพราะมีความยืดหยุ่นมากขึ้นแบบค่อยเป็นค่อยไป เพื่อไม่ให้มีผลกระทบในวงกว้าง ต่อระบบ ที่อยู่อาศัย และผู้ประกอบการ และผู้กู้รายย่อย ซึ่งถือเป็นสิ่งที่ดี เพราะหากธปท.มีการออกเกณฑ์ที่เข้มข้นเลยในทันที ก็เชื่อว่าน่าจะมีผลกระทบต่อระบบค่อนข้างมาก

หากดูตามเกณฑ์เบื้องต้นแล้ว โดยเฉพาะ การซื้อบ้าน สัญญาที่ 1 เชื่อว่ามาตรการนี้จะช่วย ลดความเสี่ยงต่อเชิงระบบได้ เพราะการคุมสินเชื่อ อื่นๆ ที่ไม่ใช่สินเชื่อบ้าน เช่นสินเชื่อที่อุปโภค เมื่อรวมสินเชื่อบ้านแล้วไม่ควรเกิน 100% ในสัญญาที่ 1 หรือเป็นบ้านหลังแรก เพราะเชื่อว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน มาจากบ้านในราคาต่ำกว่า 10ล้านบาท ดังนั้นการคุมการให้สินเชื่อ ก็ถือเป็น

เรื่องที่ดี เพื่อให้ผู้ซื้อบ้านคำนึงถึงความสามารถการกู้มากขึ้น ขณะที่แบงก์ก็จะ รมัดระวังการให้สินเชื่อมากขึ้น ทำให้ลด ความเสี่ยงที่จะเกิดเอ็นพีแอลในระบบได้

ส่วนการซื้อบ้านสัญญาที่ 2 หรือ เป็นบ้านหลังที่สอง เชื่อว่า การให้สินเชื่อหากเทียบมูลค่าบ้าน (แอลทีวี)รวมสินเชื่อที่อุปัทอื่น ๆ รวมกันแล้วไม่เกิน 20% นั้น เชื่อว่าเป็นมาตรการที่จะลดการเก็งกำไรบ้านหลังที่สองได้ค่อนข้างมาก เพราะปัจจุบันการซื้อบ้านหลังที่สอง ซื้อง่ายมากขึ้น และได้วงเงินสินเชื่อสูง ทำให้เข้าสู่สินเชื่อได้ง่าย จึงเกิดการซื้อเก็งกำไรได้ง่าย ดังนั้นการให้วงเงินดาวน ก็อาจช่วยให้ความต้องการซื้อเก็งกำไรลดลงได้

เสนอตั้งผู้ประเมินราคากลาง

แต่อย่างไรก็ตาม สำหรับด้านการประเมินราคาบ้าน จะเห็นได้ว่ารพท.มีการส่งสัญญาณถึงสถาบันการเงินให้มีการประเมินราคาซื้อขายเป็นหลัก ให้สะท้อนความเป็นจริงมากขึ้น ซึ่งก็ถือเป็นเรื่องที่ดี แต่หากจะให้การประเมินมีประสิทธิภาพมากขึ้น จำเป็นต้องเพิ่มผู้ประเมินราคากลางที่มีมาตรฐานจากบริษัทภายนอก ร่วมประเมินกับผู้ประเมินราคาของแบงก์ด้วย เพื่อให้การประเมินถูกต้องมากที่สุด

"วันนี้เรายังไม่มีกฎหมายการประเมินราคา ดังนั้นทุกที่ก็พยายามประเมินราคากันเอง ซึ่งปัญหาของประเทศไทยก็ยังคงอยู่ที่เรื่องนี้ด้วย ที่อาจยังเป็นช่องว่างให้เกิดการเก็งกำไรได้ แต่วันนี้รพท.ได้มีการกำกับแบงก์มากขึ้นให้มีการประเมินราคาที่ซื้อขายจริง ไม่ใช่ราคาท่อน พรึเชลต่างๆก็เชื่อว่าเป็นสิ่งที่ดี"นายกิตติกล่าว

"กลีกร"ยัน ไร้ผลกระทบ

ด้านนางสาวชัตติยา อินทรวิชัย กรรมการผู้จัดการ ธนาคารกลีกรไทยกล่าวว่า ในส่วนของ ธนาคารเชื่อว่า ไม่น่าจะได้รับผลกระทบจากเกณฑ์ของรพท.เนื่องจากส่วนใหญ่กว่า 90% ที่ธนาคารปล่อยสินเชื่อ เป็นการซื้อบ้านหลังแรกเพื่ออยู่อาศัยจริง และมีราคาซื้อขายเฉลี่ยเพียง 3-5 ล้านบาทเท่านั้น ไม่ได้เป็นการให้สินเชื่อ ในบ้านราคาสูงมากนัก โดยหากดูการปล่อยสินเชื่อ ให้บ้านระดับ 10 ล้านบาทขึ้นไปพบว่า มีเพียงราว 10% เท่านั้นหากเทียบกับพอร์ตสินเชื่อบ้านคงค้างที่ปัจจุบันมีอยู่ราว 2.5แสนล้านบาท

แต่อย่างไรก็ตาม ยอมรับว่า เกณฑ์คุมสินเชื่อ บ้านครั้งนี้ อาจทำให้ธนาคาร ต้องระมัดระวังในการให้สินเชื่อบ้านมากขึ้น ในบ้านหลังที่สอง เพื่อป้องกันการซื้อเพื่อเก็งกำไร รวมไปถึงการระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อให้กับกลุ่มผู้ประกอบการที่ซื้อบ้านมากขึ้น เพราะหากดูในพอร์ตสินเชื่อปัจจุบันพบว่าส่วนใหญ่เกือบครึ่ง มาจากผู้ประกอบการ ที่ทำให้เกิดหนี้เสียในระบบของธนาคาร ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ราว4.6% จึงจำเป็นที่ธนาคารต้องให้ความระวังกับกลุ่มนี้เพิ่มขึ้น

"ในด้านการประเมินราคาบ้าน เรามีการประเมินที่ดีอยู่แล้ว แต่ประเมินบนราคาหลังได้ส่วนลดแล้ว ไม่ใช่ปล่อยให้ก่อนราคาส่วนลด และผู้ประเมินเรากิจ้างบริษัทข้างนอกมาประเมินที่มีมาตรฐาน ดังนั้นด้านนี้ ก็ไม่น่าจะมีปัญหา ซึ่งภาพรวมก็เชื่อว่าไม่มีผลกระทบกับแบงก์มากนัก เพราะที่ผ่านมาเราไม่ได้เร่งปล่อยบ้านมาก สินเชื่อบ้านยังไม่ได้ ขยายตัวมากนัก"นางสาวชัตติยา กล่าว

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสิทธิทรัพย์สิน ธนาอาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บ ไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชลเหลือภาค โทร 02-202-1768)