

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

■ ข่าวนโยบายการเงิน-การคลัง

■ รพท. จ่อปรับเกณฑ์แอลทีวี (28 March 2019)

แฉคอนโดฯยังค้างเติ่ง

นายเมธี สุภาพงษ์ รองผู้ว่าการ ด้านเสถียรภาพการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (รพท.) เปิดเผยในงานสัมมนาสมาคมสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ว่า รพท. จะติดตามผลกระทบของมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (แอลทีวี) หากยังพบการเก็งกำไรในส่วนนี้อยู่ ก็พร้อมเพิ่มระดับความเข้มข้นของมาตรการให้เข้มงวดมากขึ้น แต่ถ้ากระทบกับผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยจริง ก็พร้อมปรับลดความเข้มงวดของเกณฑ์ลง ซึ่งเป็นไปได้ทั้ง 2 ทาง โดยจะเริ่มเห็นชัดเจนในไตรมาสหลังมาตรการบังคับใช้วันที่ 1 เม.ย. นี้ หรือตั้งแต่ เม.ย.-มิ.ย.

ทั้งนี้ตั้งแต่รพท. ได้ออกมาตรการ ก่อนที่จะมีผลบังคับใช้นั้น ได้เห็นภาคเอกชนปรับตัวชัดเจน ทั้งภาคอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงิน โดยมีการชะลอเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง และสถาบันการเงิน ได้เพิ่มความเข้มงวดในการอนุมัติปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ขณะเดียวกันยังเห็นต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนมาซื้ออสังหาริมทรัพย์อยู่ ซึ่งยังไม่ได้ลดลง แต่ต้องติดตามใกล้ชิด เพราะเศรษฐกิจจีนมีแนวโน้มชะลอลง อาจทำให้อำนาจตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของชาวจีนลดลงตามไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ และกระทบต่อการชำระหนี้ของสถาบันการเงินได้ต่อไป

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นมูลค่า 6-8% ของจีดีพี แต่รวมธุรกิจต่อเนื่องอาจมากกว่านั้น เช่น ด้านก่อสร้าง ปูนซีเมนต์ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินคิดเป็น 20% ของสินเชื่อรวมทุกประเภท รวมทั้งขนาดใหญ่ที่สุดมี 33% ของหนี้ครัวเรือน แต่ไม่กังวล เพราะอสังหาฯ เป็นทรัพย์สินสำคัญ มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจ ขณะที่ภาพรวม 61 เปิดขายที่อยู่อาศัยใหม่ขยายตัว 9.2% มีโอนกรรมสิทธิ์เดบิต 20% สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ผู้กู้เดบิต 7.8%

"ที่ผ่านมามีอาการขาดค้างอยู่จำนวนมาก และพบว่าบางทำเลระบายล่าช้า และมีการเปิดโครงการมาก ในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินได้ ซึ่งที่ออกมาตรการ ก็เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเหมือนในอดีต ไม่ให้เกิดวิกฤติการเงิน ซึ่งที่ผ่านมาส่วนหนึ่งเกิดจาก ภาคอสังหาฯ ส่วนเอ็นพีแอลสินเชื่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันอยู่ที่ 3.25% ส่วนทางเอ็นพีแอลอุปโภคบริโภคที่ชะลอลง ซึ่งยังเป็นสิ่งที่ต้องติดตาม"

นายเมธี กล่าวว่า รพท. คาดหวังจากมาตรการเพื่อสร้างมาตรการเชิงป้องกัน ดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ สร้างสภาพแวดล้อมที่ดี มีอุปสงค์อุปทาน และราคาที่เหมาะสม ยกกระดับมาตรฐานสินเชื่อ สร้างวัฒนธรรมให้ผู้กู้มีการวางแผนการกู้ที่เหมาะสม

นายสมชาย เลิศลาภวาทิน ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน รพท. กล่าวว่า เห็นสัญญาณก่อนมาตรการบังคับใช้ เริ่มมีผู้ประกอบการเร่งทำโปรโมชั่น ลดแลกแจกแถม ให้ส่วนลด ให้แพ็คเกจ ฟรีค่าโอน หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเร่งระบายโครงการค้างค้าง และเห็นผู้ประกอบการโดยเฉพาะที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายโครงการใหม่ลดลง เพื่อปรับตัวกับสถานะตลาด เช่น คอนโดฯ อาคารชุด เป็นต้น ส่วนด้านผู้กู้ยังไม่เห็นชัดเจนมากนัก อาจต้องใช้เวลาติดตามในเรื่องความสามารถชำระหนี้ของลูกหนี้ต่อไป

"อยากเห็นสถาบันการเงินดูแล และลดการแข่งขันลง สร้างวัฒนธรรมด้านสินเชื่อให้ผู้กู้ยอมบางส่วน ลดดีมานด์เทียมของนักเก็งกำไร ทำให้คนอยากซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม โดยเริ่มเห็นสัญญาณแอลทีวีกลับมาใกล้ระดับในอดีตแล้ว"

ที่มา : หนังสือพิมพ์เดลินิวส์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (ทุกเวลา 24 ชม. โทร 02-202-1768)