

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวสินเชื่อบ้านอสังหาริมทรัพย์

คอลัมน์ เศรษฐกิจ: จับยามผลลัพธ์ แอลทีวี รอบใหม่ คมปลอยสินเชื่อกู้บ้านเกินตัว สกัดฟิลาบทุ่งเผาเสถียรภาพการเงิน (05 April 2019)

งานวิจัยของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือไอเอ็มเอฟ รายงานว่า ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา 2 ใน 3 ของวิกฤตการเงินเกือบ 50 ครั้งทั่วโลก เริ่มจากปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญ

เช่นเดียวกับวิกฤตการเงินต้มยำกุ้งในปี 2540 ของไทย ที่เกิดความเสียหายรุนแรง เป็นเหตุผลให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (แบงก์ชาติ) ต้องเข้มงวดดูแลภาคอสังหาริมทรัพย์ และการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิด เพื่อป้องกันก่อนที่จะเกิดปัญหาหลุกหลวมตามกระแสบาเสถียรภาพการเงินและเศรษฐกิจประเทศ

แบงก์ชาติระบุว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง พิจารณาจากข้อมูลปี 2561 จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น 9.2% เทียบกับปี 2560 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเติบโตถึง 20%

ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 6% สอดคล้องกับสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวทั้งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม แม้ตลาดจะขยายตัวดี แต่เห็นความเสี่ยงสะสม จากซัพพลายคงค้างโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ที่ในบางทำเลและบางระดับราคามีอัตราการขายค่อนข้างช้า และผู้ประกอบการยังมีแผนจะพัฒนาโครงการใหม่ๆ ออกมาอีกในระยะต่อไป หากในอนาคตมีซัพพลายเหลือขายอยู่ในระดับสูงเป็นระยะเวลานาน ย่อมกดดันราคาที่อยู่อาศัยในภาพรวม และความล่าช้าในการระบายสินค้าจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการและอาจส่งผลกระทบต่อเม็ดเงินสถาบันการเงินหากผู้ประกอบการผัดผ่อนชำระหนี้

ด้านมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เห็นสัญญาณอ่อนคลายลง เนื่องจากเศรษฐกิจไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมาอยู่ในช่วงฟื้นตัว ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ หันมาเน้นปล่อยกู้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นสินเชื่อที่มีหลักประกัน ซึ่งการแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทวีความร้อนแรงขึ้นทำให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินอ่อนคลายลง โดยสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าในวงเงินที่ค่อนข้างสูง สะท้อนจากระดับวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (แอลทีวี) ที่สูงขึ้นในที่อยู่อาศัยทุกประเภท และยังมีการให้สินเชื่อที่แอลทีวีสูงกว่า 100% เพิ่มขึ้น

ทำให้ประชาชนบางส่วนแทบไม่ต้องวางเงินดาวน์หรือเตรียมเงินออกก่อนการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย จึงสร้างแรงจูงใจให้กู้ยืมเงินมาลงทุนและเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น หรือการเสิร์ชฟอรัลด์มากกว่าการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และการเสิร์ชฟอรัลด์ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์โดยรวมปรับสูงขึ้น แต่กระทบความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรายได้น้อยเนื่องจากรายได้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นไม่ทันกับการปรับขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ยังมีการให้เงินทอนจากการกู้เกินกว่ามูลค่าจริงเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น แต่ต้องแบกหนี้มากกว่าที่ควรจะเป็น ต้องผ่อนนาน และภาระผ่อนต่อเดือนสูง ซึ่งเริ่มส่งผล กระทบต่อภาคสถาบันการเงินผ่านคุณภาพสินเชื่อซึ่งหาริมทรัพย์ที่ด้อยลง เห็นได้จากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 3.25%

ขณะนี้เกณฑ์แอลทีวีใหม่เริ่มออกใช้แล้ว ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ที่ผ่านมา โดยบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสัญญาแรก หรือสัญญาที่ 1 เกณฑ์

คงเดิม สำหรับโครงการแนวราบ กำหนดแอลทีวีอยู่ที่ 95% เงินดาวน์ 5% ของราคาที่อยู่อาศัย และ คอนโดมิเนียม แอลทีวี 90% เงินดาวน์ 10% ส่วนการกู้สัญญาที่ 2 หรือการกู้อีกหนึ่งสัญญาระหว่างที่ยังผ่อนสัญญาแรกทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียม หากกู้มานานกว่า 3 ปีขึ้นไป กำหนดเพดานแอลทีวีอยู่ที่ 90% เงินดาวน์ 10% หากกู้ยังไม่ถึง 3 ปี กำหนดเพดานแอลทีวี 80% เงินดาวน์ 20%

ส่วนกรณีการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ทั้งโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม กำหนดเพดานแอลทีวี 80% เงินดาวน์ 20% ทั้งนี้ กรณีกู้สินเชื่อสัญญาที่ 3 ทุกระดับราคา กำหนดเพดานแอลทีวีที่ 70% เงินดาวน์ 30% ซึ่งการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 3 ขึ้นไป อาจไม่ได้เป็นการกู้เพื่ออยู่อาศัยจริง แต่เป็นการเก็งกำไรหรือการลงทุน

แบงก์ชาติระบุอีกว่า มาตรการที่ออกมาป้องกันไม่ให้ประชาชนมีหนี้มากเกินไปจนอาจจะกระทบต่อการชำระหนี้สินไม่ได้ต้องการที่จะขัดขวางการมีบ้านของประชาชน และเพื่อไม่ให้เอื้อต่อการเก็งกำไรมากกว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจริง รวมทั้งดูแลภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชื่อมโยงกับภาคธุรกิจอื่นไม่ให้เกิดความเสี่ยงเชิงระบบ

โดยหลังจากที่มาตรการแอลทีวีออกมาบังคับใช้แล้ว ปรท.จะติดตามอย่างใกล้ชิดหลังบังคับใช้ และมีความยืดหยุ่นปรับเปลี่ยนการดำเนินมาตรการตามการประเมินสถานการณ์หากยังเห็นการเก็งกำไรมากขึ้นอาจจะมีการปรับเพิ่มความเข้มงวดมาตรการมากขึ้น แต่หากกระทบกับการเข้าถึงสินเชื่ออาจจะปรับมาตรการให้เหมาะสมมากขึ้น

ขณะนี้เริ่มเห็นการปรับตัวของทั้งมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อสถาบันการเงินที่รัดกุมมากขึ้น ผู้ประกอบการชะลอและไม่เร่งการเปิดโครงการใหม่มาก คาดว่าจะช่วยชะลอซัพพลายใหม่ ด้านผู้บริหารโอดครวญแผนการเงินมีการออมเงินก่อนเพื่อใช้เป็นเงินดาวน์ ซึ่งการออมเงินหากทำให้เกิดเป็นวินัยจะช่วยให้มีเงินสะสม นอกจากใช้เป็นเงินดาวน์ยังสามารถนำมาใช้ผ่อนชำระหนี้สินเชื่อได้ด้วย

อสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญต่อภาพรวมเศรษฐกิจประเทศและมูลค่าสัดส่วนกว่า 6-8% ของจีดีพี เชื่อมโยงกับภาคธุรกิจหลากหลาย ทั้งรับเหมาก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง เครื่องใช้ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น และยังเชื่อมโยงกับสถาบันการเงินโดยเป็นแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการ และผู้ให้สินเชื่อแก่ภาคครัวเรือนเพื่อไปซื้อที่อยู่อาศัย หากครัวเรือนที่ส่วนใดส่วนหนึ่งอาจจะถูกลามไปกระทบภาคส่วนอื่นในที่สุด

หลังจากนี้คงต้องติดตามว่าในระยะสั้นนี้ เมื่อมาตรการแอลทีวีบังคับใช้แล้วตลาดอสังหาริมทรัพย์และสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยจะเป็นอย่างไร แม้ว่าจะได้รับผลกระทบบ้าง แต่เชื่อว่าจะปรับตัวได้ และแบงก์ชาติก็พร้อมยืดหยุ่น

ซึ่งทั้งหมดนี้จะช่วยยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ ส่งเสริมการมีวินัยทางการเงินที่ดี และระบบการเงินของประเทศมีเสถียรภาพ!

ที่มา : หนังสือพิมพ์มติชนสุดสัปดาห์

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซด์กรุณาติดต่อ [webmaster@reic.or.th](mailto:webmaster@reic.or.th)  
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุลเหโสภาค โทร 02-202-1768)