

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

- ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน
- แบงก์พาณิชย์ก่อสร้างให้กู้100-120% (08 October 2018)

ฟ้าผ่า'รพท.'บังคับซื้อบ้านหลังที่2จ่ายดาวน์20%

3 สมาคมเซอร์ไพรส์ อีเวนต์ครั้งสุดท้ายของปี "มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39" กลายเป็นอีเวนต์ประวัติศาสตร์ ก่อนแบงก์ชาติมีมาตรการ LTV บังคับซื้อบ้านหลังสองต้องวางเงินดาวน์ 20% ดีเดย์ 1 มกราคม 2562 "นายกบ้านจัดสรร" ซึ่งอย่างน้อยควรถูกปรับเวลาเตรียมตัว 6 เดือน เผยสำรวจแพ็คเกจสินเชื่อปล่อยกู้ 100% แบงก์คัดเกรดบิกแบรด์เป็นหลัก มีทั้งอุปชั่นปล่อยกู้ 100% ไปจนถึงปล่อยกู้ 90-95% บวกให้กู้ตกแต่ง-ต่อเติม 5-10%

ผู้สื่อข่าว "ประชาชาติธุรกิจ" สืบสวนการจัดแพ็คเกจสินเชื่อในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39 จัดโดย 3 สมาคมหลักวงการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ระหว่างวันที่ 4-7 ตุลาคม 2561 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยตั้งประเด็นหลักในการสำรวจคือ ต้องการขอสินเชื่อ 100% สามารถทำได้หรือไม่ พบว่าส่วนใหญ่มีอุปชั่นที่สามารถทำได้ แต่บนเงื่อนไขและกฎเกณฑ์ของแต่ละแบงก์ซึ่งไม่เหมือนกัน

"ดอกเบียลอยตัว" บานสะพรั่ง

จากการสำรวจพบว่า สินเชื่อบ้านคอนโดมีนิยมส่วนใหญ่นำเสนอเป็นแพ็คเกจดอกเบียลอยตัว กล่าวคือปีที่ 1-2-3 ไม่เท่ากัน หลังจากนั้นเป็นอัตราดอกเบียผู้กู้รายย่อยขั้นดี หรือ MRR หรือ MRR ลบ 1-2%

ในขณะที่ช่วงที่ผ่านมา ประเทศไทยมีอัตราดอกเบียต่ำต่อเนื่องเป็นเวลายาวนาน ทำให้ธนาคารหันมาใช้กลยุทธ์ดอกเบียคงที่ หรือ fixed rate เพราะไม่รู้ต้นทุนว่าดอกเบียจะต่ำลงอีกหรือไม่ ปัจจุบันเทรนด์ดอกเบียขาขึ้น การแข่งขันของธนาคารจึงหันกลับมาใช้แนวทางดอกเบียลอยตัวมากขึ้น

ทั้งนี้ จากภาวะการแข่งขันสูง ธนาคารจึงใช้กลยุทธ์เสนอดอกเบียเร้าใจในช่วง 3 ปีแรก ที่เรียกว่าดอกเบียโปรโมชัน หลังจากนั้นจะเป็นอัตราดอกเบียที่ปรับเข้าสู่อัตรา MRR ตั้งแต่ปีที่ 4 จนตลอดอายุสัญญาเงินกู้

โดยผลสำรวจ 9 ธนาคาร ได้แก่ บูรณาการยูโอบี, ซีไอเอ็มบี, กรุงเทพ, กสิกรไทย, ไทยพาณิชย์, กรุงไทย และธนาคารออมสิน โดยเฉลี่ยมีดอกเบียโปรโมชันตั้งแต่ 2.90-5.07% ในช่วง 3 ปีแรก และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไปจนครบอายุสัญญา มีอัตราดอกเบียอยู่ที่ 5.10-6.62% รวมทั้ง MRR แต่ละธนาคารอยู่ที่ 6.75-7.31% (ดูตารางประกอบ)

อุปชั่น "กู้ตกแต่ง-ซื้อเฟอร์"

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า กรณีลูกค้าทั่วไปหรือชาจร ธนาคารกรุงไทยมีแพ็คเกจ 100% ภายใต้แนวทางสัดส่วน 80% เป็นสินเชื่อซื้อบ้าน-คอนโดฯ, 10% กู้ตกแต่งต่อเติม, 5% สำหรับทำประกันคุ้มครอง สินเชื่อบ้าน กลุ่มนี้มีสัดส่วน 95% ใช้อัตราดอกเบียเดียวกัน เช่น ปีที่ 1 ดอกเบีย MRR-5.63% ปีที่ 2 MRR-2.40% ปีที่ 3 MRR-2.37% หรือเท่ากับ 3 ปีแรกเฉลี่ย 3.60% จากนั้นปีที่ 4 เป็นต้นไป MRR-1%

สัดส่วนอีก 5% สามารถกู้เป็นสินเชื่อบ้านได้ แต่ดอกเบียแพงกว่าโดยใช้อัตรา MRR อยู่ที่ 7.12%

เคแบงก์เสนอแพ็คเกจอัตราเดียวกันทั้งการกู้ซื้อบ้าน คอนโดฯ และบ้านมือสอง สัดส่วนให้กู้ 90% ดอกเบียเฉลี่ย 3 ปีแรก 3.2-3.4% หากต้องการกู้ 100% ลูกค้าต้องกู้เพิ่มอีก 10% ซึ่งธนาคารคิดดอกเบีย MRR-1.5% หรือเท่ากับดอกเบีย 5.62% (MRR 7.12-1.5=5.62%)

ธนาคารกรุงพระพบว่า การให้สินเชื่อบ้านทำตามกฎแบงก์ชาติ คือ สินเชื่อบ้าน 95% สินเชื่อคอนโดฯ 90% แต่มีอุปชั่นเพิ่ม 5-10% โดยมีดอกเบียอัตราเดียวกัน โดยทุก 3 ปีลูกค้าสามารถขอลดดอกเบียได้ 1% เช่น ปีที่ 4, ปีที่ 7, ปีที่ 10 จนตลอดอายุสัญญา

ธนาคารไทยพาณิชย์ระบุว่า สินเชื่อซื้อบ้านใหม่กู้ได้ 100% ส่วนบ้านมือสองกู้ได้ 90% ทั้งนี้ เกณฑ์พิจารณาสินเชื่อคือ ภาระหนี้ในเครดิตบูโร+ค้างงวด ต้องไม่เกิน 80% ของรายได้

ทั้งนี้ ธนาคารไทยพาณิชย์มีอุปชั่นปล่อยกู้ 120% แต่มีเงื่อนไขต้องเป็นลูกค้าสินเชื่อสวัสดิการซึ่งทำข้อตกลงระหว่างบริษัท (ลูกค้า) กับธนาคาร และเงินเดือนโอนผ่านบัญชีธนาคารไทยพาณิชย์

ซื้อบีกแบรนต์กู้ได้ 100%

ทางเลือกในการกู้ 100% มาจากการเลือก ชื่อโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งได้ทำ MOU หรือข้อตกลงกับธนาคาร โดยมีการประเมินบ้านหรือคอนโดฯ ทั้งโครงการ และปล่อยกู้ 100%

ตัวอย่างเช่น ธนาคารกรุงไทย ทำข้อตกลงกับ 15 บริษัท มี 1.กลุ่มอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ 2.เอพี (ไทยแลนด์) 3.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 4.เอสซี แอสเสทคอร์ปอเรชั่น 5.ศุภาลย์ 6.พรีอเพอร์ดี เพอร์เฟค 7.โกลเด็นแลนด์ 8.แสนสิริ 9.ควอลิตี้เฮาส์ 10.พฤษา เรียวเอสเตท 11.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ 12.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ 13.ยูนิเวนเจอร์ 14.ธารารมณ 15.แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ หรือ LPN

ธนาคารออมสิน ทำข้อตกลงกับ 10 บริษัท ได้แก่ 1.พฤษาฯ 2.แสนสิริ 3.อนันดาฯ 4.แลนด์ฯ 5.ศุภาลย์ 6.คิวเฮาส์ 7.เอพี (ไทยแลนด์) 8.โกลเด็นแลนด์ 9.เพอร์เฟค และ 10.เอสซี แอสเสทฯ เป็นต้น

จับตา "รีไฟแนนซ์" แข่งดุ

เศรษฐกิจไม่ดี การแข่งขันสูง ประเมินได้จากบางธนาคารขงกลยุทธ์เน้นลูกค้า รีไฟแนนซ์ โดยธนาคารซีไอเอ็มบีมีโปรแกรมลดประหยัด-ลดคัม-ท็อปอัพ ดอกเบี้ยอยู่ที่ 2.85-3.09-3.99% ฟรีค่าโอน 1% ค่าอากรแสตมป์ 500 บาท ค่าประกันอัคคีภัย 8,000 บาท ค่าประเมิน 3,210 บาท

ธนาคารออมสินเสนอแพ็คเกจ ดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี 3% ฟรีค่าบริการสินเชื่อ คำนิตกรรมสัญญา ค่าประเมิน

และให้เวลาผู้บริโภค 6 เดือน

นายอริป พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เปิดเผยว่า มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ในการปรับ LTV ให้ต่ำลงจะเป็นปัญหาต่อผู้ที่ซื้อไปแล้วและกำลังจะโอน ซึ่งไม่ได้มีการเตรียมตัวไว้ก่อนและไม่อาจจะได้รับการลงโทษ สิ่งที่กำลังกังวลคือการใช้มาตรการที่เป็นยาแรงเกินไป และไม่เหมาะสมกับเวลา อย่างน้อยต้องให้ ผู้ซื้อใช้เวลาเตรียมตัวอย่างน้อย 6 เดือน

"การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการซื้อเพื่อความจำเป็นของชีวิต ซึ่งปัจจุบันเกินกว่า 70% เป็นเรียลติมานด์ ในขณะที่ คอนโดฯ กลุ่มซื้อให้เช่ามีสัดส่วน 15-20% ซื้อเพื่อเก็งกำไรลดลงไม่ถึง 10% โดยการเก็งกำไรมีอยู่ในบางทำเลเท่านั้น ตลาดคอนโดฯมีสองก็ขายได้บ้าง" นายอริปกกล่าว

ประชุมร่วม ธปท. 11 ต.ค.

นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง กล่าวว่า วันที่ 11 ตุลาคม 2561 นี้ ธปท.เชิญ ผู้เกี่ยวข้องทั้งผู้ประกอบการ สมาคม และธนาคาร ประชุมหารือเกี่ยวกับมาตรการสกัดฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ โดยคาดเดาเบสจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานว่า ไม่มีข้อน่าเป็นห่วงเกี่ยวกับสถานการณ์ฟองสบู่

"ผมมองว่าตอนนี้แบงก์ชาติ ผู้ประกอบการ ศูนย์ข้อมูลฯ และธนาคารมีข้อมูลชุดเดียวกัน แต่การตีความอาจไม่เหมือนกัน ดังนั้นการนัดประชุมหารือวันที่ 11 ตุลาคม เป็นโอกาสที่ดีได้พูดคุยแลกเปลี่ยนกัน ซึ่งมีความชัดเจนว่าสินค้ำคอนโดฯ มีความกังวลว่ามีลูกค้าซื้อเก็งกำไรอยู่บ้าง ส่วนบ้านจัดสรร ผู้ซื้อเป็นลูกค้าเรียลติมานด์" นายวิสุทธิ์กล่าว

นายปิติพัฒน์ ปรีดานนท์ ประธาน คณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและ คอนโด ครั้งที่ 39 เปิดเผยว่า ช่วงไตรมาส 3/61 มีคอนโดฯเปิดขายใหม่สะสม 4.6 หมื่นยูนิต โดยเป็นยอดเปิดใหม่สูงที่สุด 2.4 หมื่นยูนิต ส่วนใหญ่เกาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้า คาดว่าจะเพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นยูนิต ในไตรมาส 4/61 โดยมีลูกค้าจีนเข้ามาเสริม

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ