

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวสินเชื่อบ้านอสังหาริมทรัพย์

กู้ซื้อบ้านแนวราบป่วน (15 November 2018)

กฎใหม่บีบวางดาวน์10-30%- คอนโดรื้อโอน8หมื่นยูนิตรอด

แบงก์ชาติคลอดเกณฑ์คุมสินเชื่อใหม่ แบ็กล็อก 4 แสนล้าน คอนโดฯ 8 หมื่นหน่วยรอดตาย พร้อมยึดแรงขาย-เร่งโอนต่อ ด้านแนวราบ จุก ได้สินเชื่อลดลง

ทันทีที่ธนาคารแห่งประเทศไทยคลอดเกณฑ์สินเชื่อใหม่ พร้อมทั้งขยายเวลาบังคับใช้ ออกไปอีก 3 เดือน จากเดิม ต้องประกาศใช้วันที่ 1 มกราคม 2562

นายพีระพงศ์ จรูญเอก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ORI เปิดเผย "ฐานเศรษฐกิจ" ว่า จากหลักเกณฑ์แบงก์ชาติที่ปรับใหม่ ส่งผลบวกต่ออุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย ในภาพรวม เนื่องจากเว้น โครงการที่ขายแล้วและรื้อโอน (แบ็กล็อก) เฉพาะคอนโดมิเนียม 8 หมื่นหน่วย มูลค่า 4 แสนล้านบาท โดยออริจิ้นมียอดรื้อโอน 3.5 หมื่นล้านบาท กว่า 7,000 หน่วย ที่ไม่ต้องวิตกว่าลูกค้าจะทิ้งดาวน์และเมื่อรวมมูลค่าอสังหาฯทั้งแนวราบและแนวสูง จะมีมูลค่า 7-8 แสนล้านบาทต่อปีถือว่าสูง หากแบงก์ชาติไม่ผ่อนเกณฑ์ เชื่อว่าจะเกิดผลเสียต่ออุตสาหกรรมนี้อย่างแน่นอน

ส่วนการขยายเวลา ประกาศใช้ไปอีก 3 เดือน มองว่าเป็นนาฬิกาของคนที่ซื้อบ้าน ขณะผู้ประกอบการมีเวลาปิดการขาย ส่วนแนวราบ ภาพรวมอาจกระทบในแง่เคยได้วงเงินสินเชื่อมากกว่าคอนโดมิเนียมแต่เกณฑ์ใหม่ จะได้วงเงินกู้พอๆกัน

นายอริป พีชานนท์ นายกสสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สะท้อนว่า คารยกเว้นบ้านแนวราบ เนื่องจากไม่มีการเก็งกำไร แต่หากดึงเข้าเกณฑ์คุมวางเงินดาวน์ด้วย จะทำให้สินเชื่อแนวราบ ได้วงเงินกู้ลดลง จากเดิม 5% (เกณฑ์แรก) แต่เกณฑ์ที่ออกมาใหม่กลับต้องวางเงินดาวน์เท่ากับคอนโดมิเนียม คือ 10% ของสัญญาแรก อย่างไรก็ตาม การคลายกฎของแบงก์ชาติ เลื่อนการบังคับใช้มาตรการกู้สินเชื่อ ออกไปอีก 3 เดือน โดยผ่อนปรนการวางดาวน์บ้านหลังสองเหลือ 10% สำหรับผู้ผ่อนบ้านหลังแรก แล้วเกินกว่า 3 ปี และยกเว้นลูกค้าที่มีสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 ก็ถือว่าเป็นการช่วยเหลือและบังคับใช้สำหรับบ้านหลังที่ 3 แทน โดยระบุ ต้องวางดาวน์ 30% ในทุกระดับราคา

นายมีศักดิ์ ชุนหรัษ์โชติ นายกสสมาคมอสังหาริมทรัพย์ชลบุรี ระบุว่า ผู้ประกอบการทุกรายเห็นด้วยกับการผ่อนคลายเกณฑ์แบงก์ชาติ เป็นบวกต่อผู้บริโภคที่ซื้อบ้านไปก่อนหน้านี้ ไม่ต้องควักกระเป๋าเพิ่ม แต่กลับกันเห็นด้วยกับกรณีแบงก์ชาติออกมาตรการมาช่วยกรองไม่ให้ เกิดฟองสบู่และหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (เอ็นพีแอล) ระยะยาว โดยเฉพาะการให้สินเชื่อวงเงินเกิน 100% สุ่มเสี่ยงเป็นช่องทางหาประโยชน์ในทางที่ผิดโดยเฉพาะ สินเชื่อเงินทอน

นายมีศักดิ์กล่าวต่อว่า สิ่งที่ต้องการให้รัฐสนับสนุนคือ การซื้อบ้าน หลังที่ 2 หลังที่ 3 เพื่อปล่อยให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัย ในราคาต่ำโดยรัฐช่วยลดหย่อนภาษี

สอดคล้องกับนางสาวนวลพรรณ น้อยรัชชกร รองผู้อำนวยการ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัสฯ กล่าวว่า เกณฑ์แบงก์ชาติที่ออกมา ถือว่าผ่อนคลายนความกังวล โดยเฉพาะประเด็นที่ให้ผู้ซื้อจะขาย ที่ทำสัญญาก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 ไม่ต้องถูกบังคับให้ใช้เกณฑ์ใหม่ดังกล่าว ให้ใช้เกณฑ์เดิมได้ ทำให้ แบ็กล็อกหรือยอดขายรื้อโอนที่มีอยู่ราว 3.32 แสนล้านบาท เมื่อสิ้นไตรมาส 2/2561 ไม่ได้รับผลกระทบ รวมทั้งการเลื่อนวันมีผลบังคับใช้เป็น วันที่ 1 เมษายน 2562 จะช่วยให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ มีเวลาในการเร่งขายที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ประเด็นที่คลาย

กังวลอีกเรื่อง คือ คนที่จะผ่อนบ้าน 2 หลัง ถ้าหลังแรก ผ่อนไป 3 ปีแล้ว หลังที่ 2 สามารถซื้อได้ โดยวางเงินดาวน์เพียง 10% ถือว่าช่วยผ่อนปรน สำหรับผู้ที่อยากมีบ้านหลังที่สอง อย่างไรก็ตาม กลยุทธ์การลงทุน เน้นผู้ประกอบการแนวราบ จะปลอดภัยกว่า รวมทั้งหันที่จ่ายเป็นผลสูง เช่น LH, QH และ SPALI

แหล่งข่าววงการอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งให้ความเห็นต่อมาตรการคุมเข้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ที่เพิ่งประกาศล่าสุดว่า ถึงแม้ ธปท.พยายามจะสกัดกันดีมานด์เทียมหรือการซื้อเพื่อการลงทุนและการเก็งกำไร แต่ก็อาจจะมีผู้ประกอบการบางรายโดยเฉพาะรายเล็กที่ต้องการระบายสต็อก ก็อาจจะยอมช่วยลูกค้าเรื่องสัญญา เพื่อช่วยให้ลูกค้าไม่ต้องวางดาวน์มากถึง 10% แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ผู้ประกอบการก็ต้องมั่นใจในศักยภาพของลูกค้ารายดังกล่าวว่ามีศักยภาพ เพื่อให้สามารถแข่งขันกับรายใหญ่ได้ ในขณะที่ผู้ประกอบการรายใหญ่เช่น บมจ.อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ปรับวางดาวน์เป็น 20%

"เชื่อว่าช่วงที่ผ่านมา ผู้ประกอบการรายใหญ่ก็คงมีการประชุมทีมงาน เพื่อหาหนทางช่วยเหลือลูกค้า โดยเฉพาะโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ แต่ขายไม่ได้ เพราะว่าการปรับเงินดาวน์เพิ่มขึ้นตามเกณฑ์ของแบงก์ชาติ ก็คงกระทบกำลังซื้อลูกค้าตรงๆ"

การให้สินเชื่อวงเงินเกิน 100% สุ่มเสี่ยงเป็นช่องทางหาประโยชน์ในทางที่ผิดโดยเฉพาะ สินเชื่อเงินทอน

ที่มา : หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (ตลอดเวลา ชลเหลือภาค โทร 02-202-1768)