

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

บทความ: คิดให้รอบด้าน ก่อนคลอดนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (16 October 2018)

นายวิชัย วีระดรงค์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานกลยุทธ์ 2 และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยว่า หลังจากที่ได้อ่านเอกสารและเข้ารับฟังการชี้แจง เรื่อง "นโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) แล้ว ได้เห็นสิ่งหนึ่งที่สำคัญ คือ หลังจากที่ ธปท. ได้รับข้อมูลต่างๆ จากทุกภาคส่วน ก็ได้แสดงท่าทีที่ชัดเจนในการยอมรับว่า ในปัจจุบันยังไม่มีภาวะฟองสบู่เกิดขึ้น ซึ่งเป็นสิ่งที่ดีมาก เพราะการส่งสัญญาณที่ชัดเจนเช่นนี้ทำให้ทุกฝ่ายทั้งผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน นักลงทุน และประชาชนทั่วไป ได้รู้สึกสบายใจกับสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้เกิดผลดีกับเศรษฐกิจในภาพรวมอย่างยิ่ง

แต่ทั้งนี้ ธปท. ยังคงแสดงความกังวลต่อเรื่อง "การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" ที่อาจทำให้เกิดความย่ำแย่ในมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อ โดยทิศทางของการปล่อยสินเชื่อในระดับ LTV และ H-DSR ที่สูงขึ้นต่อเนื่อง และมีการปล่อยสินเชื่ออื่นที่ได้ Top-up รวมเข้าไปในวงเงินกู้รวมด้วย ขณะที่มูลค่าหลักประกันเกินกว่าราคาที่แท้จริง รวมถึงภาวะความเปราะบางในความสามารถชำระหนี้ของผู้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งอาจเป็นสาเหตุทำให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศได้ ซึ่งในประเด็นเหล่านี้ มีสิ่งที่ ธปท. ต้องคำนึงถึงและควรนำไปพิจารณาในหลายประเด็นด้วยกัน

ประเด็นแรก-การที่ ธปท. พบว่าเกิดภาวะที่ LTV เร่งตัวเพิ่มสูงขึ้น ผมคิดว่า ปรากฏการณ์เช่นนี้เป็นผลมาจากการที่ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นเร็วกว่ารายได้ของประชาชน ซึ่งปัจจัยหลัก ก็เป็นเรื่องต้นทุนราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมากจากการพัฒนา Infrastructure ต่างๆ ของรัฐ ประกอบกับคนไทยยังไม่มีเงินออมสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้น การที่สถาบันการเงินต่างๆ ใช้กลยุทธ์ทางการเงินมาสนับสนุน จะช่วยให้คนไทยสามารถซื้อบ้านได้ง่ายขึ้น

ดังนั้น การปรับเพิ่ม LTV ขึ้น จึงถือว่าเป็นการเพิ่ม Housing Affordability ให้กับคนไทยด้วย ส่วนผู้ซื้อบ้านเองก็พยายามที่จะซื้อบ้านให้เร็วขึ้น (ไม่ว่าหลังแรกหรือหลังที่สอง) เพราะเกรงว่า ถ้าหากรอจนกว่าจะมีเงินออมเพียงพอที่จะต้องการซื้อบ้านในแบบและทำเลที่ต้องการ บ้านที่ต้องการก็จะแพงมากยิ่งขึ้น จนเขาอาจไม่สามารถซื้อได้ หรืออาจได้บ้านแบบอื่นและทำเลอื่นที่ไกลออกไปแทน

"ประเด็นที่สอง-การควบคุมด้าน LTV Threshold ให้ไม่เกิน 80% สำหรับการซื้อและผ่อนบ้านหลังที่สอง (ที่อาจถูกนับเป็นบัญชีเงินกู้ที่สอง) เนื่องจากกลุ่มนี้ยังผ่อนบ้านหลังแรกไม่หมด ซึ่งผู้ซื้อบ้านกลุ่มนี้ ประมาณการโดยคร่าวๆ ว่า น่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ทั่วประเทศ ในแต่ละปีของคนกลุ่มนี้ประมาณไม่น้อยกว่า 42,000 หน่วย หรือคิดเป็นจำนวนเงินถึงปีละประมาณ 126,000 ล้านบาท (คิดจะค่าเฉลี่ย 3.0 ล้านบาท/หน่วย) ทั้งนี้ ยังไม่นับรวมกลุ่มที่ต้องการซื้อบ้านมือสองที่อาจได้รับผลกระทบจากมาตรการนี้ด้วย ดังนั้นการที่ ธปท. กำหนดว่าจะเริ่มใช้มาตรการนี้ตั้งแต่ต้นปี 2562 ก็อาจมีผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านกลุ่มนี้ และทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยเกิดการหดตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ

"ประเด็นที่สาม-สำหรับประเด็นการได้รับสินเชื่อแบบมีเงินทอน (Cash Back) หรือการที่ราคาซื้อขายจริงต่ำกว่าราคาที่ระบุในสัญญา อาจตั้งข้อสังเกตได้ว่า เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในกระบวนการปฏิบัติงานของทั้งผู้ประกอบการและสถาบันการเงินบางรายเท่านั้น ซึ่งได้รับการยืนยันว่าเป็นสิ่งที่มิเกิดขึ้นในสัดส่วนที่น้อยมาก และการควบคุมระดับ LTV ที่เป็นภาพรวมในระดับนโยบายอาจจะไม่ใช่ทางแก้ไขที่ตรงกับปัญหาที่ตรงจุดก็ได้"

นายวิชัย กล่าวสรุปว่า "แม้ว่าการสร้างวินัยทางการเงินเป็นสุดท้าย ธปท. คงต้องชั่งน้ำหนักให้ดีว่า ระหว่าง "ประเด็นความกังวลของ ธปท. และผลกระทบที่จะเกิดขึ้น ธุรกิจกับภาคอสังหาริมทรัพย์ และภาพรวมของเศรษฐกิจไทยที่กำลังฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง" ขณะนี้ถึงเวลาที่เหมาะสม หรือไม่ในการออก "นโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" หรือ ธปท. ใช้เพียง "มาตรการ Microprudential" ที่เน้นการกำกับสถาบันการเงินให้เข้มงวดขึ้นก็อาจเพียงพอแล้ว ซึ่งอาจมีเพียงบางส่วนที่อาจ สร้างให้ ธปท. เกิดความกังวลดังกล่าวข้างต้น เพราะหาก การตัดสินใจครั้งนี้ผิดพลาด การส่งสัญญาณผ่านนโยบายนี้ อาจทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะงักงัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาที่ลุกลามไปยังผู้ประกอบการ ทั้ง ด้านต้นทุนทางการเงินที่อาจจะ funding มาแพงขึ้น และ ด้านสภาพคล่องที่ไม่สามารถขาย และอาจจะส่งผลไปถึงการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านที่สร้างเสร็จที่เป็น Backlog ของตนได้.

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้อง หรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม.

"ขณะนี้ถึงเวลาที่เหมาะสมหรือไม่ในการออก"นโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" หรือ ธปท. ใช้เพียง "มาตรการ Microprudential" ที่เน้นการกำกับสถาบันการเงินให้เข้มงวดขึ้นก็อาจเพียงพอแล้ว ซึ่งอาจมีเพียงบางส่วนที่อาจสร้างให้ ธปท. เกิดความกังวลดังกล่าวข้างต้นเพราะหากการตัดสินใจครั้งนี้ผิดพลาดการส่งสัญญาณผ่านนโยบายนี้อาจทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะงักงัน"

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน 360 องศา

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชุณหะโสภา โทร 02-202-1768)