

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ■ ■ ข่าวสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

■ ■ คุมเข้มสินเชื่อบ้านเม.ย.62 คุมหลังที่3บังคับดาวน์30% ( 12 November 2018 )

รพท. คลอดเกณฑ์กำกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีผล 1 เม.ย. 62 เปิดช่อง สัญญาแรกผ่อน 3 ปีขึ้นไปสัญญาที่สองให้ดาวน์ 10% ถ้าผ่อนไม่ถึง 3 ปีต้องดาวน์ 20% คุมสัญญาที่ 3 ขึ้นไปต้องดาวน์ 30% สกัด ติமானด์เทียม-ฟองสบู่ อสังหาฯ ดีเวลอปเปอร์จุกคอนโด ล้ำต้นๆ กระทบหนัก โครงการแนวราบอ่วมน.

นายจาตุรงค์ จันทรัมย์ ผู้ช่วยผู้จัดการ สายกำกับสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (รพท.) เปิดเผยว่า หลัง รพท.ออกแนวนโยบายเกี่ยวกับเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเปิดรับฟังความเห็นก่อนหน้านี้ ได้กำหนดเริ่มใช้เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ที่ทำสัญญา ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 เป็นต้นไป ชยับ จากเดิมที่จะเริ่ม 1 ม.ค. 2562 ไปอีก 3 เดือน ให้ประชาชนมีเวลาปรับตัว โดยยกเว้นไม่ครอบคลุมถึงผู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ต.ค. 2561 อย่างไรก็ดี สถาบันการเงินต้องมีมาตรการตรวจสอบได้ด้วยการชำระเงินจริง

เกณฑ์ดังกล่าวกำหนดการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ แบ่งเป็น กรณีที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท หากเป็นสัญญาที่อยู่อาศัยหลังแรกอยู่ที่ 0% หรือไม่จำเป็นต้องวางดาวน์ แต่กรณีสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 (มีการผ่อนสัญญาแรกยังไม่หมด) หากผ่อนมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป ต้องวางดาวน์ 10% แต่ถ้าผ่อนสัญญาแรกยังไม่ถึง 3 ปี ต้องวางดาวน์ 20% ส่วนสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป ต้องวางดาวน์ 30% สำหรับกรณีที่อยู่อาศัยที่ราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 1-2 ต้องวางดาวน์ 20% สัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป วางดาวน์ 30% ทุกระดับราคา

นอกจากนี้ ในส่วนการกำหนดสินเชื่อ top-up ที่ใช้หลักประกันเดียวกัน จะยกเว้นให้ไม่ต้องนับรวมสินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA) ประกันวินาศภัย และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs

### ขจัดติமானด์เทียม-ป้องกันฟองสบู่

นายจาตุรงค์กล่าวว่า การออกเกณฑ์ ดังกล่าวยังเพื่อช่วยลดติமானด์เทียมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ได้เข้าถึงที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสม ไม่ใช่ราคากระโดดขึ้นมากเกินไป จึงมีการกำหนดเรื่องมูลค่าหลักประกัน ให้ใช้ตามราคาซื้อขายจริง ขอนเน้นย้ำว่ามาตรการที่ออกมา

เป็นมาตรการเชิงป้องกัน ไม่ได้เห็นสัญญาณฟองสบู่ในภาคอสังหาฯแต่อย่างใด เพียงแต่ป้องกันไม่ให้เกิดขึ้นสำหรับเกณฑ์วงเงินสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ที่กำหนดใหม่ ในมุมมองกระทบผู้กู้ซื้อบ้าน ได้คำนึงถึงว่าปัจจุบันไลฟ์สไตล์ของคนที่มีบ้านหลังที่ 2 ไม่ได้เป็นการเก็งกำไรเสมอไป

ขณะที่การนับสินเชื่อ top-up ที่ รพท.ยอมยกเว้นให้ MRTA ประกันวินาศภัย และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs

### สัญญาที่ 3 บังคับดาวน์ 30%

นายสมชาย เลิศลาภวาทิน ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน รพท. กล่าวว่า เกณฑ์ LTV ที่สถาบันการเงินต้องนำไปปฏิบัติในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น การให้สินเชื่อ top-up หากเป็นปล่อยกู้ให้ซื้อเฟอร์นิเจอร์ต้องนับรวมด้วย จะไม่นับรวมเฉพาะสินเชื่อ MRTA ประกันวินาศภัย และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs

เกณฑ์ที่สถาบันการเงินต้องปฏิบัติ คือ บ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท การปล่อยกู้สัญญาที่ 1 ถ้าเป็นบ้านแนวราบ กำหนด LTV ไม่เกิน 95% และแนวสูงไม่เกิน 90% แต่หากกู้สัญญาที่ 2 ทั้งแนวราบและแนวสูง กำหนด LTV ไม่เกิน 90% ในกรณีผ่อนสัญญาแรกมาแล้วมากกว่า 3 ปีขึ้นไป ส่วนกรณีผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี กำหนดที่ 80%

กรณีบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ถ้ากู้สัญญาที่ 1 และ 2 ทั้งบ้านแนวราบและแนวสูง กำหนด LTV ที่ไม่เกิน 80% ส่วนสัญญาที่ 3 ขึ้นไป ทุกระดับราคา กำหนด LTV ที่ไม่เกิน 70%

"กรณีกู้สร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินตนเองที่ปลอดภาระหนี้ จะไม่ได้ใช้เกณฑ์ LTV นี้ เราผ่อนปรนให้"

90% กู้ซื้อบ้านต่ำกว่า 10 ล้าน

ในแง่ผลกระทบนั้นต้องรอดูการปรับตัวหลังจากประกาศมาตรการแล้ว แต่จากการศึกษาเชื่อว่าผู้ซื้อบ้านกว่า 90% จะไม่กระทบ เนื่องจากผู้ซื้อบ้านราคาไม่เกิน 10 ล้านบาทอยู่แล้ว อีก 7% เป็นกลุ่มซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แต่เป็นผู้ผ่อนสัญญาที่ 2 ขึ้นไป และมีเพียง 6% ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด เพราะผู้ซื้อบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป และเป็นกลุ่มที่กู้สัญญาที่ 3 ขึ้นไป

"เกณฑ์ที่เราออกมาใกล้เคียงกับมาเลเซีย ขณะที่ฮ่องกง เกาหลี สิงคโปร์ ใช้เกณฑ์ที่เข้มข้นกว่าไทยมาก"

ขอย้ำว่า เกณฑ์นี้ไม่มีผลย้อนหลัง ดังนั้น ผู้กู้ก่อนวันที่ 1 เม.ย. 2562 จะไม่ได้รับผลกระทบ ขณะที่คนที่ผ่อนดาวน์มาก่อนวันที่ 16 ต.ค. 61 ก็ได้รับการยกเว้น

"ในส่วนสินเชื่อดีไฟแนนซ์มีความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนพอสมควร เพราะเกณฑ์ที่ออกมาจะไม่กระทบผู้ที่จะรีไฟแนนซ์ ที่มีสัญญาผ่อนที่อยู่อาศัยเพียง 1 หลัง และจะมีการให้ใช้ราคาประเมินเมื่อมีการรีไฟแนนซ์ ซึ่งจะสะท้อนราคาที่เป็นปัจจุบัน ผู้กู้ก็จะได้รับประโยชน์"

อสังหาจก

นายอริป พีชานนท์ นายกสสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า เห็นด้วยกับมาตรการที่ออกมาในส่วนของบ้านหลังที่ 3 เพื่อป้องกันการซื้อโดยไม่จำเป็น แต่การซื้อหลังที่ 2 ไม่เห็นด้วย แย้งกับข้อเสนอของสมาคม ซึ่งได้ชี้แจงไปแล้วว่า การซื้อบ้านหลังที่ 2 มีความจำเป็น เพราะพฤติกรรมการซื้อคอนโดในปัจจุบัน ผู้ซื้ออาจเป็นคนโสด หรือซื้อเพื่ออยู่อาศัยใกล้แหล่งทำงานหรือสถานศึกษา เป็นต้น

ผลกระทบกับบ้านแนวราบ กระทบหนักแน่นอน ถ้าพิจารณาจากเกณฑ์หลังที่ 2 เป็นต้นไป เบงกซ์ชาติ กำหนดบ้านหลังที่ 1 ผ่อนไม่เกิน 3 ปี ต้องวางดาวน์ 10% แต่ถ้าผ่อนแล้วเกิน 3 ปี ต้องวางเงินดาวน์ 20% จึงเพิ่มภาระให้กับการซื้อบ้านแนวราบโดยตรง

คอนโดฯ ล้วนต้น ๆ กระทบหนัก

ดร.อาภา อรรถสมบุรณวงศ์ นายกสสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวประโยคแรกว่า ยังถือเป็นข่าวร้าย เพราะพฤติกรรมผู้บริโภคปัจจุบันซื้อคอนโดฯ หลังที่ 2 เป็นไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตในเมือง ทำให้การซื้อคอนโดฯ หลังที่ 2 และหลังที่ 3 หรือ 4 ชะลอตัวลง เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักของตลาดคอนโดฯ เดิมมีเรียลตี้แมนด์เป็นหลัก แต่ปัจจุบันกลุ่มลูกค้านี้กลุ่มทุนมีบทบาทมากขึ้น

ผลกระทบจากมาตรการ 1.ตลาดคอนโดฯ ชะงักตั้งแต่วันที่ 4 ต.ค. 2561 ซึ่งเป็นวันแรกที่เบงกซ์ชาติเตรียมออกมาตรการ ประเมินจากงานนมกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39 ที่จัดขึ้นในช่วงนั้น มีปริมาณคนเดินดูงานน้อยลง 2.มีลูกค้าออลกันเข้าไซตโครงการน้อยลง 3.ผลกระทบในภาพใหญ่กับผู้ประกอบการรายใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลัก ทรัพย์ฯ เป็นกลุ่มที่จ่ายภาษี และมีมาร์เก็ตแชร์ 2 ใน 3 ของตลาดรวม ถ้ารายได้ลดลง การจ่ายภาษีจะลดลงด้วย

"ตลาดที่จะกระทบมากที่สุดในระยะยาวเป็นกลุ่มคอนโดฯตลาดล่างที่มีราคาต่ำกว่าสองล้านบาท เพราะคอนโดฯระดับราคาเหล่านั้น ๆ มีราคาไม่แพง นักลงทุนซื้อเก็บเพื่อให้เช่า กลุ่มนี้จะหายไปแน่นอน"

### ซื้อบ้านแนวราบอ่วม

ด้านนายไตรเตชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า แม้เบงก์ชาติจะผ่อนปรนโดยขยับเวลาบังคับใช้จาก 1 ม.ค. 2562 เป็น 1 เม.ย. 2562 แต่ยังคงกระทบรุนแรงระดับหนึ่ง เพราะภาพรวมสินค้าโครงการแนวราบไม่มีการซื้อเพื่อเก็งกำไร แต่กลับโดนบังคับให้เก็บเงินดาวน์ 20% เช่นเดียวกับคอนโดฯ ทั้งที่วัตถุประสงค์ของเบงก์ชาติต้องการออกมาตรการเพื่อสกัดฟองสบู่จากการเก็งกำไร

"ประเมินว่าในภาพรวมตลาดเรียลติมีนดมีอยู่ 80% อีกกว่า 10% เป็นกลุ่มผู้ซื้อหลังที่ 2 เป็นต้นไป กับซื้อเพื่อลงทุน ซึ่งต้องมีเงินดาวน์เพิ่ม จึงต้องรอดูผลกระทบที่เกิดขึ้นจริง ในส่วนของโครงการแนวราบ เนื่องจากมีเวลาก่อสร้าง 4-6 เดือน ถ้าขายวันนี้ สามารถเร่งก่อสร้างและโอนได้ภายใน ก.พ. ขอให้ผู้ซื้อใช้สิทธิประโยชน์การกู้ก่อนวันที่ 1 เม.ย. 2562 ได้ หลังจากนั้นต้องมีการปรับตัว"

### เบงก์ชานรับมาตรการ

ส่วนในมุมมองของเบงก์ นางสาวอรอนงค์ อุดมก้านตรง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผลิตภัณฑ์สินเชื่อรายย่อย สายธุรกิจรายย่อย ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย เปิดเผยว่า เห็นด้วยกับมาตรการดังกล่าว และเชื่อว่าจะทำให้ภาพรวมของระบบน่าจะไปในทิศทางที่ดีขึ้น เพราะการบังคับวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 0-30% ทำให้ผู้ที่ไม่มีความพร้อมซื้อบ้านได้ยากขึ้น และไม่มี ความคล่องตัวในการซื้อเพื่อเก็งกำไร

ในส่วนของซีไอเอ็มบีอาจกระทบบ้าง แต่ไม่มาก เนื่องจากสัดส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยเกินกว่า 50% ของธนาคารเป็นสัญญาแรก และเป็นบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

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