

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

เริ่มแล้ว!มาตรการแอลทีวี เอกชนปรับกลยุทธ์อลเวง (01 April 2019)

ทีมข่าวเศรษฐกิจ

1 เม.ย. 62 เป็นวันแรก ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยหรือ ธปท. เริ่มใช้มาตรการคุมเข้มสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่เรียกว่า "แอลทีวี" เพื่อควบคุมระดับวงเงินปล่อยกู้ต่อมูลค่าหลักประกันที่อยู่อาศัย จากเดิมที่มีหลายสถาบันการเงินปล่อยกู้เกินมูลค่าหลักประกันล่อตาล่อใจผู้กู้!!! เพื่อสู้ศึกตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่แข่งขันกันสูง ทำให้เกิดเงินทอน เงินเหลือ จนกลายเป็นเรื่องปกติของการปล่อยกู้บ้านในช่วงที่ผ่านมา

จน ธปท.หรือแบงก์ชาติ...เห็นสัญญาณเงินเหลือกับคอนโดมิเนียมจำนวนมาก ทำให้เกิดการเก็งกำไรในหลากหลายรูปแบบ ทั้งการขอกู้ซื้อที่อยู่อาศัยและนำไปปล่อยขายต่อ จนเกิดดีมานด์เทียมและยิ่งทำให้ผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์น้อยใหญ่ ต่างแข่งขันกันเปิดตัวโครงการปี ๆ นึงมากมายจนเกินกำลังคนที่ซื้อ ซึ่งแบงก์ชาติมองว่าการกระทำแบบนี้ไม่ควรเกิดขึ้น เพราะจะเกิดปัญหาได้ในอนาคต โดยเฉพาะการชำระหนี้ของประชาชนที่ได้วงเงินกู้เกินกำลังผ่อนค่างวดและการชำระหนี้ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หากเกิดฟองสบู่แตกอาจลามจนเกิดวิกฤติเศรษฐกิจครั้งใหม่

จากเรื่องที่สะสมมานานทำให้แบงก์ชาติต้องออกมาตรการดูแลเสถียรภาพระบบการเงิน หรือมาตรการแม่โคโรพรูเดินเชื่อมกับแวดวงอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ทั่ววงการอสังหาฯ ที่เกี่ยวเนื่องสะดุ้ง!! กันเป็นแถว

อุตสาหกรรมหนึ่งที่ได้รับผลกระทบโดยตรงอย่างแน่นอนคือธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ผ่านมาผู้ประกอบการนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างผุดโครงการที่อยู่อาศัยออกมาเป็นดอกเห็ดเรียงรายกันเป็นแนวแถวโดยเฉพาะตามรถไฟฟ้าหรือใกล้กับโครงการโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐต่าง ๆ ทำให้เมื่อรู้ว่ามีมาตรการจะบังคับใช้ 1 เม.ย. 62 เอกชนต่างพากันปรับกลยุทธ์ เร่งระบายของค้างสต็อกเรียกได้ว่า "ช่วงปล่อยผี!"

คาดอสังหาฯ ชะลอ

หมดเวลาอันนิมิตแล้ว สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปีนี้หลังช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่างชนที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม มานำเสนอขายพร้อมกันจัดโปรโมชันจูงใจสุด ๆ ด้วยการลด แลก แจก แถม กันแบบจัดหนักจัดเต็ม เรียกว่าสร้างยอดโอนกันแบบล้นทะลัก เพื่อให้ทันก่อนมาตรการแอลทีวีแต่หลังจากนี้การทำธุรกิจไม่ได้เหมือนอย่างที่คาดคิดไว้อีกต่อไป เนื่องจากการประกาศใช้มาตรการแอลทีวีอย่างเป็นทางการจะกลายเป็นเรื่องท้าทายต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ว่าจะดำเนินธุรกิจเช่นไรเพราะการควบคุมสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้น

สะท้อนจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยแนวโน้มปี 62 คาดว่าผลจากมาตรการควบคุมสินเชื่อและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น จะส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยและจะส่งผลให้ชะลอตัว โดยเฉพาะด้านความต้องการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจำนวนหน่วย คิดเป็น 17.9% และมูลค่าลดลง 15.1% เมื่อเทียบกับปี 61 และคาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศจะลดลง 0.7% เมื่อเทียบกับปี 61 ส่วนการเปิดตัวโครงการใหม่คาดว่าจะลดลง 5.3% เมื่อเทียบกับปี 61 แต่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะยังคงเพิ่มขึ้น 11.3% เมื่อเทียบกับปี 61

แห่ทำโครงการแนวราบ

ถือเป็นปีที่ยากลำบากสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากมีปัจจัยลบหลายประการส่งผลให้ตลาดภาพรวมมีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบจะลดลง 4-5% และความต้องการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยลดลง 9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการท่าตลาดปีนี้จะมาจากการต้องการที่อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะเลือกเปิดโครงการแนวราบ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยวทาวนโฮมที่รายเล็กหรือรายใหญ่ก็แห่เข้ามาทำตลาดนี้เพิ่มขึ้นสะท้อนจากการเปิดแผนธุรกิจปี 62 ที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะเน้นเปิดโครงการแนวราบเจาะกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง

ต้องยอมรับว่าตลาดแนวราบปีนี้ยังคงคึกคักเกือบทุกกลุ่มที่มีราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาทเป็นต้นไป ส่วนทำเลจะกระจายอยู่ทั่วกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพราะหากพิจารณาจากข้อมูลของ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) ที่วิเคราะห์และสำรวจการตัดสินใจซื้อบ้าน พบว่า คนอายุน้อยจะเลือกซื้อทาวนโฮมมากขึ้นขณะที่คนกำลังจะมีบุตรในอนาคตก็จะตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวซึ่งส่วนใหญ่จะให้เหตุผลของพื้นที่ใช้สอยและค่านึงถึงพ่อและแม่ที่จะเดินทางมาอยู่อาศัยด้วย

ทำธุรกิจแบบระมัดระวัง

ระยะเวลาการเปิดโครงการใหม่ ๆ มีการขยายเวลาที่ทยอยเปิดช่วงปลายไตรมาส 2 เป็นต้นไป เนื่องจากที่ผ่านมาผู้ประกอบการนำผลิตภัณฑ์ที่ยังมีอยู่มาเสนอขายประกอบกับต้องรอประเมินผลกระทบและต้องติดตามปัจจัยต่าง ๆ ที่มากระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพราะเป็นปัจจัยยากเกินจะควบคุมได้ทั้งมาตรการแอลทีวี หรือผลการเลือกตั้งที่หลายฝ่ายยังคงรอความชัดเจนถึงการกำหนดแผนของรัฐบาลชุดใหม่โดยส่วนใหญ่บริษัทก็จะติดตามเป็นรายไตรมาส เพื่อสามารถปรับแผนรับมือได้ทันที

แม้ปีนี้จะมีเกณฑ์แอลทีวี ของ ธปท.เข้ามากระทบแต่ผู้ประกอบการเชื่อว่าปรับตัวรับมือได้ หรืออาจกระทบเพียงบางทำเลเท่านั้นที่ต้องขายโครงการนานขึ้นกว่าเดิม เพราะภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ ยังได้รับปัจจัยบวกของเศรษฐกิจในประเทศ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่อเนื่อง เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ, โครงการสาธารณูปโภคของภาครัฐและโครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ซึ่งจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนให้เติบโตนั่นเอง

ลด-แลก-แจก-แถม

"สมชาย เลิศลาภวสิน" ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน ธปท.ได้เห็นสัญญาณก่อนมาตรการบังคับใช้ เริ่มมีผู้ประกอบการเร่งทำโปรโมชั่นลด แลก แจก แถม ให้ส่วนลด ให้แพ็คเกจ ฟรีค่าโอนหรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเร่งระบายโครงการคงค้างและเห็นผู้ประกอบการโดยเฉพาะที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายโครงการใหม่ลดลงเพื่อปรับตัวกับสถานะตลาด เช่น คอนโดฯ อาคารชุด เป็นต้น โดยอาจต้องใช้เวลาติดตามในเรื่องความสามารถชำระหนี้ของลูกหนี้ต่อไป

"ธปท.คาดหวังจากมาตรการเพื่อสร้างมาตรการเชิงป้องกันดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีมือปลงค่อปลาน และราคาที่เหมาะสม ยกกระดับมาตรฐานสินเชื่อ สร้างวัฒนธรรมให้ผู้กู้มีการวางแผนการกู้ที่เหมาะสม"

แบงก์รุกกรีไฟแนนซ์

ไม่เพียงแต่ภาคธุรกิจอสังหาฯ เท่านั้น ยังมีอุตสาหกรรมการเงินอย่างภาคธนาคารที่ได้รับผลกระทบจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ยากมากขึ้นหลังแบงก์ชาติกำหนดคุมแอลทีวี และสัญญาของเงินกู้ทำให้ประชาชนผู้ที่อยากมีบ้านอาจต้องมีเงินเก็บสักก้อน เพื่อนำมาวางดาวน์ซึ่งส่งผลแน่นอนเลยคือ ลูกค้ำใหม่ จะได้น้อยลง

ทำให้ภาคธนาคารต้องปรับกลยุทธ์เช่นเดียวกับภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปิดโครงการใหม่ลดลงโดยบางธนาคารจะใช้วิธีหันไปเล่นในตลาดรีไฟแนนซ์กันมากขึ้นเพราะตลาดรีไฟแนนซ์เริ่มมีสัญญาณตึงตัว จากผู้กู้ส่วนใหญ่ เมื่อครบ 3 ปีจะมาขอรีไฟแนนซ์เพื่อให้ได้ดอกเบี้ยที่ถูกและค่าเงินงวดที่ต้องจ่ายก็จะต่ำลงและแต่ละธนาคารสามารถพิจารณาได้ว่า ผู้กู้มีประวัติชำระดีหรือไม่เพราะได้มีการผ่อนชำระกับธนาคารนั้นมาสักระยะเวลาหนึ่งแล้วทำให้ลดปัญหาหนี้เสียหนี้ค้างชำระลงได้ส่วนหนึ่ง

ย้ายกฎเกณฑ์แอลทีวี

มาย้ำมาตรการกันอีกสักกรอบ... โดยผู้ที่อยากจะทำบ้านเพิ่มอีกสักหลังแต่ก็ยังผ่อนหลังแรกไม่หมด นั้นหมายความว่า เป็นสัญญาที่ 2 โดยหากราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และผ่อนสัญญาแรกเกิน 3 ปีจะต้องวางเงินดาวน์ 10% แต่หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี ต้องวางดาวน์ 20% และหากมีสัญญาที่ 3 ขึ้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ 30% ของหลักประกัน ส่วนที่อยู่อาศัย 10 ล้านบาทขึ้นไปในสัญญาที่ 1-2 จะต้องวาง 20% และสัญญาที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางดาวน์ 30% เช่นกัน

ด้านอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (แอลทีวี) มูลค่าที่อยู่อาศัยต่ำกว่า 10 ล้านบาทในสัญญาที่ 2 และผ่อนสัญญาแรกเกิน 3 ปี จะคิด 90% และหากผ่อนไม่ถึง 3 ปีในสัญญาแรกจะคิด 80% ส่วนที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปในสัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 จะคิด 80% ส่วนในทุกระดับราคาตั้งแต่สัญญาที่ 3 ขึ้นไป จะคิดแอลทีวีที่ 70% โดยหลักเกณฑ์นี้ไม่รวมกู้สร้างบ้านบนที่ดินของตนเองปลอดภาระหนี้ เพราะมองว่าสร้างบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงและมีที่ดินแล้ว จึงมองว่าให้เกิดการออมมาแล้วระยะหนึ่ง

สิ่งที่ยังต้องติดตามใกล้ชิดคือผลกระทบหลังจากมาตรการแอลทีวีบังคับใช้แล้วจะยังมีใครกล้าฝันคำสั่งของผู้บังคับบัญชาอย่างเบงกซ์ชาติหรือไม่ ซึ่งทั้งเบงกซ์และ อสังหาริมทรัพย์ คงต้องพลิกเปิดตำรา ปรับกลยุทธ์อย่างอลเวงเพราะหากไม่ปรับตัวคงอยู่รอดยาก และเบงกซ์ชาติได้ประกาศแล้วว่าถ้ายังไม่หยุดเก็งกำไร จะเพิ่มระดับให้เข้มข้น มากขึ้น แต่หากประชาชนผู้กู้ตาดี ๆ ที่ขอสินเชื่อเพื่อมาอยู่อาศัยจริงได้รับผลกระทบ แล้วละก็...เรื่องนี้ไม่ต้องกังวล เพราะเบงกซ์ชาติสัญญาแล้วว่า จะ "ปรับผ่อนลด" ไม่ให้ชาวบ้านเดือดร้อนแน่นอน.

คาดยอดโอนชะลอตัว

"อริป พิษานนท์" นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร บอกว่า เชื่อว่าการเร่งโอนอสังหาริมทรัพย์จะเริ่มชะลอตัวลงตั้งแต่ไตรมาส 2 หรือช่วง เม.ย.-พ.ค. นี้ เป็นต้นไป หลังจากไตรมาสแรกได้เร่งโอนกรรมสิทธิ์กันอย่างคึกคักก่อนมาตรการแอลทีวีบังคับใช้แล้ว ซึ่งคาดว่าจะมียอดโอนกรรมสิทธิ์มูลค่าสูงเกือบ 2 แสนล้านบาท จากปกติมียอดโอนเดือนละประมาณ 40,000 ล้านบาท หรือไตรมาสละประมาณ 1.2 แสนล้านบาท แต่เชื่อว่าเมื่อผ่านไประยะหนึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคงติดตามสถานการณ์ เพื่อประเมินสถานการณ์ หากเป็นผลลบก็ต้องกล้าเปลี่ยนแปลงเพราะกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ซึ่งไม่ใช่เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นแต่รวมถึงธุรกิจอื่นด้วย และยังพบว่า สถาบันการเงินลดเป้าหมายการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย จึงแนะนำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวรับมือต่อมาตรการแอลทีวีด้วย

สำหรับภาพรวมตลาดแนวราบปีนี้ คาดว่ายังทรงตัวหรือมีอัตราการเติบโตที่ 5% แต่ยังมีโอกาสเติบโต ทั้งทำเลกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด โดยเฉพาะตลาดแนวราบในต่างจังหวัด บ้านจัดสรรมีอัตราเติบโตเพิ่มขึ้นซึ่งคนที่ซื้อเป็นผู้ที่ซื้ออาศัยอยู่จริง ไม่ได้ปล่อยเช่า ส่วนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุน เชื่อว่าปรับตัวดีขึ้นหลังจากที่มีการเลือกตั้งและประกาศรัฐบาลชุดใหม่แล้ว โดยนโยบายการเงินการคลัง ถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่กระตุ้นเศรษฐกิจให้เติบโตและมีผลต่อการกระตุ้นกำลังซื้อประชาชน

เงินยังซื้อคอนโดฯ

"อาภา อรรถบุรณวงศ์" นายกสมาคมอาคารชุดไทย ระบุว่า ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 62 น่าจะเติบโตได้ที่ 4% ส่วนการลงทุนภาคเอกชนยังชะลอตัว ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมปีนี้ เชื่อว่าความต้องการยังมีอัตราการเติบโตแม้มีมาตรการแอลทีวี เข้ามากระทบ แต่หากพิจารณาผู้ที่ซื้อบ้านหลังที่ 2-3 ที่มีสัดส่วน 20-30% เมื่อนำมาเฉลี่ยแล้วจะกระทบต่อภาพรวมตลาดให้เติบโตเล็กน้อย หรือทรงตัว

ขณะที่กำลังซื้อของชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนยังมีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยอีกมาก หากเทียบในอดีตที่ความน่าสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยอยู่ในลำดับที่ 5-6 แต่ปัจจุบันขึ้นมาเป็นอันดับต้น ๆ เนื่องจากไทยมีอสังหาริมทรัพย์รูปแบบได้กรรมสิทธิ์ไปครอบครอง (ฟรีโฮลด์) และมีกฎหมายรองรับ ไม่ต้องเสียภาษีซื้อเมื่อเทียบกับสิงคโปร์ สะท้อนจากปี 61 มีอัตราการโอนคอนโดมิเนียมอยู่ 67% ของตลาดต่างชาติทั้งหมด โดยตลาดคอนโดมิเนียมในเวลานี้ มีจำนวนมากและแข่งขันสูง ทำให้ความต้องการจากนักลงทุนจีน มีอำนาจต่อรองมากส่งผลให้การขายยากขึ้น หากโครงการไม่ตึจริง หรือหลอกขายชาวจีน จะไม่ได้รับความเชื่อถือ หากคอนโด ซื้อไปแล้ว 3 ปี เริ่มโอนไปแล้ว บางโครงการไม่ได้ผลตอบแทนตามที่รับปากไว้ทำให้เกิดความไม่พอใจแล้วบอกต่อ อาจทำให้คนที่กำลังจะมาซื้อเลิกความสนใจได้

เอกชนต้องปรับตัว

"กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล" ประธานสมาคมสินเชื่อบ้านอยู่อาศัย ย้ำว่า มาตรการแอลทีวีของแบงก์ชาติ จะส่งผลดีต่อระบบสินเชื่อและประชาชนในระยะยาวแต่ยอมรับว่าในระยะสั้นอาจมีปัญหากับผู้กู้บ้าง โดยเฉพาะเพื่อไปลงทุนซึ่งแบงก์ชาติได้ออกกฎเกณฑ์กำหนดไว้กับที่อยู่อาศัยในสัญญาที่ 2 และสัญญาที่ 3 ต้องวางเงินดาวน์และกำหนดวงเงินสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันไว้และอาจกระทบต่อโครงการที่ยังคงค้างในระบบจำนวนมาก ปัจจุบันยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบมี 3.5 ล้านล้านบาท และมียอดสินเชื่อใหม่ในแต่ละปีไม่ต่ำกว่า 5 แสนล้านบาท หลังแอลทีวีมีผลบังคับใช้ 1 เม.ย. นี้ คงต้องติดตามสถานการณ์ต่อไป แต่ก่อนที่แอลทีวีมีผลบังคับใช้ พบว่าตั้งแต่ปลายปีที่ผ่านมา จนไตรมาสแรกปีนี้หรือถึงเดือน มี.ค. ได้พบยอดสินเชื่อใหม่ของที่อยู่อาศัยเติบโตพุ่งตามยอดโอนของอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ยังเชื่อว่ามาตรการแอลทีวี เป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่ายเนื่องจากการที่ไทยได้เสพติดสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำและผ่อนปรนมาเป็นเวลานานทำให้ช่วงแรกของการปรับปรุงอาจลำบากต้องปรับตัว แต่ถ้าหากไม่ทำอะไร หากคนเสพติดเบมือขอเงินตลอด และถ้าไม่ได้ อาจทำให้เกิดวิกฤติ เกิดปัญหาได้ในอนาคตเหมือนเวเนซุเอลาในปัจจุบันซึ่งน่าเห็นใจแบงก์ชาติ

ที่มา : หนังสือพิมพ์เดลินิวส์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชลนโสภา โทร 02-202-1768)