

ข่าวสังหาริมทรัพย์

▣▣ ข่าวนโยบายการเงิน-การคลัง

▣▣ เสียงผลกระทบ แอลทีวี ดึงสินเชื่อใหม่ผ่าน แบนกรุก รีไฟแนนซ์ บ้าน (29 April 2019)

รพท.พบเริ่มมีทีงดาวน ย้าเป็นไป ตามคาดจากดีมานด์เทียม

"แบงก์ชาติ" เกาะติดมาตรการ "แอลทีวี" หลังเริ่มใช้มาแล้ว 1 เดือน พบมีลูกค้าบางส่วนทีงดาวน ย้าคาดการณ์ไว้อยู่แล้ว เหตุมาตรการนี้ช่วยสกัดดีมานด์เทียม ด้าน "นายแบงก์" ยอมรับสินเชื่อเม.ย.เริ่มแผ่ว หลังลูกค้าเร่งโอนในช่วงก่อนหน้า เตรียมปรับกลยุทธ์เจาะตลาดรีไฟแนนซ์แทน ภายหลังจากมาตรการการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) เริ่มมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เม.ย.ที่ผ่านมา พบว่า ยอดการปล่อยสินเชื่อใหม่ ที่อยู่อาศัยชะลอตัวลงชัดเจน ขณะเดียวกันยังพบว่าเริ่มมีลูกค้าที่ซื้อสังหาริมทรัพย์ บางส่วนที่ทีงดาวนโดยคาดว่าเป็นกลุ่มที่ซื้อเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร

นายดอน นาครทรรพ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค ธนาคารแห่งประเทศไทย(รพท.) กล่าวว่า เริ่มเห็นลูกค้าบางส่วนที่ทีงดาวนมากขึ้น ส่วนหนึ่งน่าจะมาจากมาตรการ LTV ของ รพท. แต่ทั้งนี้ต้องถือว่าเป็นไปตามที่ รพท. ได้คาดการณ์ไว้อยู่แล้ว เนื่องจากมาตรการ LTV มีวัตถุประสงค์ เพื่อขจัดดีมานด์เทียม อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากใช้มาตรการดังกล่าว ยังมีประเด็นที่ต้องติดตามใกล้ชิดว่า มาตรการเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมากน้อยเพียงใดโดยเชื่อว่าช่วง 3 เดือนแรก ที่มาตรการมีผลบังคับใช้ ยังมีผลของการบิดเบือน ในตลาดอสังหาริมทรัพย์พอสมควร เพราะก่อนมาตรการจะเริ่มใช้ จะเกิดการเร่งโอน กันมากดังนั้นก็ต้องติดตามดีมานด์และ ผลกระทบในระยะถัดไป เพื่อประเมินภาพรวม ของมาตรการดังกล่าวอีกครั้งในระยะข้างหน้า

นายวิวัฒน์ ปิ่นขวัญกร รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานบริหารกลยุทธ์และวิเคราะห์ข้อมูล Strategy and Analytics Division (STA) ธนาคารกสิกรไทย กล่าวว่า ภายหลังจากมาตรการ LTV มีผลบังคับใช้ ก็เริ่มเห็นดีมานด์ในภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอลง ส่วนหนึ่งอาจเพราะก่อนหน้านี้มีการเร่งการโอนกันค่อนข้างมาก จึงคาดว่าช่วงไตรมาส 2 ยอดการปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์ น่าจะเติบโตชะลอลง เมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมา

ส่วนผลของมาตรการ LTV หลักๆแล้ว คงมีผลต่อผู้ซื้อบ้านใหม่ ดังนั้นธนาคารเตรียมปรับกลยุทธ์ โดยหันไปเร่งการเติบโตในด้านอื่นๆ เช่น การเติบโตจากสินเชื่อรีไฟแนนซ์มากขึ้น เพื่อหนุนให้ยอดการเติบโตของ สินเชื่อบ้านปีนี้ ยังเติบโตตามเป้าหมาย ที่เกินระดับ 10%

นายวิวัฒน์ กล่าวว่า จากนี้ไปน่าจะ เห็นการแข่งขันในธุรกิจรีไฟแนนซ์ค่อนข้างร้อนแรงมากขึ้น ในส่วนของธนาคารกสิกรไทย ก็เตรียมออกแคมเปญใหม่ๆ เพื่อมากระตุ้นตลาดรีไฟแนนซ์

"ดีมานด์เริ่มชะลอตัว ตั้งแต่เม.ย.เป็นต้นมา ซึ่งเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้อยู่แล้ว เพราะโดยปกติก่อนที่มาตรการอะไรจะมีผลบังคับใช้ ก็จะมีการเร่งก่อนหน้านั้น ดังนั้นก็คาดว่าไตรมาส 2 ยอดสินเชื่อ หรือดีมานด์การขอสินเชื่อก็น่าจะน้อยลง จากไตรมาสแรก ที่สินเชื่อบ้านเติบโตราว 4% ซึ่งถือว่าเติบโตค่อนข้างมาก หากเทียบกับสินเชื่อคงค้างสิ้นปีก่อน และปีนี้เราก็คงคาดว่า สินเชื่อบ้าน น่าจะทำได้ตามเป้าหมาย ที่คาดพอร์ตคงค้างอยู่ที่ 2.8 แสนล้านบาท เราก็คงยังไม่ปรับเป้า แต่เราก็คงต้อง ไปรุกตัวรีไฟแนนซ์มากขึ้น ขตเซยดีมานด์ บ้านใหม่ที่ลดลง"

ด้านนายณัฐพล ลือพร้อมชัย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารสายงานสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา กล่าวว่า ภาพรวมสินเชื่อบ้าน ไตรมาส2 คงชะลอตัว จากการเร่งโอน ก่อนที่มาตรการจะมีผลบังคับใช้ ดังนั้น ต้องติดตามตีความดีในระยะถัดไป ว่า ผลกระทบกระทบมากน้อยแค่ไหน โดยเฉพาะยอดการทิ้งดาวน์ ที่ขณะนี้ยังไม่ชัดเจน เพราะยังมีเวฟเฟลท์จากมาตรการกำกับสินเชื่ออยู่ ดังนั้นต้องใช้ระยะเวลาอย่างน้อย 1ไตรมาส หรือราวไตรมาส 3 ถึงจะเห็นภาพตีความดี หรือการโอนที่ชัดเจน

อย่างไรก็ตาม เชื่อว่าที่มีผลต่อ ความเชื่อมั่นของผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ รอบนี้ ส่วนหนึ่งมาจากการรอความชัดเจนจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ของภาครัฐดูว่าจะมีหรือไม่ หลังมีกระแสข่าวว่าก่อนหน้านี้ จะมีการมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง อสังหาฯต่างๆทำให้ผู้ซื้อตัดสินใจชะลอการซื้อ และการโอนในระยะนี้ออกไปด้วย "ความกังวลจากภาวะเศรษฐกิจมีสูง จากความไม่แน่นอนต่างๆ และคนบางส่วน ก็รอดูมาตรการของภาครัฐรอบใหม่ ที่มีการพูดถึงก่อนหน้านี้ว่า จะมีมาตรการลดค่าธรรมเนียม ค่าจดจำนองต่างๆ ดังนั้นผู้โอนใหม่ ที่จะโอนในขณะนี้ ก็ชะลอออกไป ซึ่งเชื่อว่าอันนี้มีผลมากกว่ามาตรการของรพท.ดังนั้นสิ่งที่ทำให้คือรอความชัดเจนต่อไป"นายณัฐพลกล่าว

นางศศิธร พงศธร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ LHBANK กล่าวว่า ทิศทางสินเชื่อบ้าน ของธนาคารในปีนี้ ยังคงประคองตัวไม่ให้ ยอดสินเชื่อบ้าน ลดจากปีก่อนที่มียอด สินเชื่อบ้านค้างอยู่ที่ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท เดบิต10% ขณะที่สินเชื่อภาพรวม เดบิต 6-8% โดยหันมาเน้นการแข่งขันตลาดสินเชื่อรีไฟแนนซ์ เลี่ยงการปล่อย สินเชื่อบ้านใหม่

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ 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 ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)