

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ผวาเกณฑ์รพท.เพิ่ม เงินดาวน คนซื้อบ้านเร่งโอน-สินเชื่อทะลุ5แสนล. ( 19 November 2018 )

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่ามาตรการเพิ่มเงินดาวน ตามนโยบาย รพท. ที่จะมีผล เม.ย. 62 เร่งยอดโอนบ้านสิ้นปี ถึงไตรมาสแรก ยอดถล่มทลาย พวงเบงก์เร่งปล่อยกู้ คาดยอดสิ้นปีทะลุ 5.2 แสนล้าน ด้านคอนโดฯ ชัฟฟลายชะลอตัว สวนทางแนวราบ

นายวิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายกลยุทธ์ 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผอ.ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงผลจากมาตรการคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารแห่งประเทศไทย (รพท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ในเดือน เม.ย. 62 ว่า จะทำให้เกิดการชะลอตัวการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน หลังที่ 2 ที่บางส่วนตอนนี้ยังอยู่ระหว่างการผ่อนชำระสินเชื่อบ้านสัญญาแรก ยังไม่ถึง 3 ปี มีผลกระทบ และต่างเริ่มตระหนักว่า การจะซื้อบ้านใหม่ เป็นสัญญาเงินกู้ที่ 2 จะมีเงินดาวนเพียงพอร้อยละ 20 หรือไม่ และกลุ่มผู้ซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สินของครอบครัว กลุ่มผู้ซื้อเพื่อปล่อยเช่าโดยตรง ผู้ที่ซื้อเพื่อหวังว่าผู้อื่นสนใจจะซื้อไปจอบซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อเพื่อการลงทุน จะหยุดพิจารณานาน ประมาณ 2-3 ไตรมาส และมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ รพท. ยังทำให้เกิดการเร่งการซื้อ เร่งโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ในปีนี้มากกว่าปกติ และจะส่งผลให้ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่ จะทะลุกว่า 5.2-5.3 แสนล้านบาท เนื่องจาก ช่วงไตรมาสที่ 4 และต้นปีหน้า ก่อนที่มาตรการจะมีผลใช้บังคับ แต่จากปัจจัยเหล่านี้ จะส่งผลให้ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีหลัง ชะลอตัวลงได้ และคาดตลาดรวมหดตัว ร้อยละ 10

ด้านแนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในปีหน้านั้น มีโอกาสปรับขึ้นไม่น้อยกว่า 2 ครั้ง เพราะส่วนต่างดอกเบี้ยนโยบายของ รพท. กับของธนาคารกลางสหรัฐฯ มีส่วนต่างค่อนข้างมาก ซึ่งหากปรับขึ้นดอกเบี้ย ก็จะทำให้ความสามารถในการซื้อบ้านของประชาชนลดลงได้ เพราะแม้ว่า การปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายไม่ได้ทำให้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับขึ้นในทันที แต่จะมีผลให้ต้นทุนในการระดมเงินจากตลาดเงินตลาดทุนต้องปรับขึ้นดอกเบี้ย จึงสะท้อนออกมาให้ต้องปรับขึ้นดอกเบี้ยเงินกู้ ให้สูงขึ้นตามไปด้วย เรื่องนี้จึงส่งผลกระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อบ้านลดลงได้ เพราะต้องจ่ายดอกเบี้ยที่สูงขึ้น จึงได้วงเงินกุน้อยลง

ส่วนภาพรวมคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลนั้น ขณะนี้ยังไม่ถือว่า อยู่ในภาวะฟองสบู่ล่ำสุดมีจำนวนเหลือขายอยู่ประมาณ 56,800 หน่วย ส่วนใหญ่ระดับราคาอยู่ในช่วง 2-5 ล้านบาทเพราะมีการทำออกมาขายในกลุ่มนี้มากที่สุด ภาพรวมจึงอยู่ในลักษณะของการมีภาวะความเสี่ยงจากการที่ตลาดชะลอตัว และอาจมีภาวะปริมาณมากกว่าความต้องการเกิดขึ้นตามมา อย่างไรก็ตาม ภาพรวมของการเกิดขึ้นของคอนโดมิเนียมแต่ละปียังเพิ่มขึ้นในระดับปกติที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.5

สำหรับภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 61 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยในด้านอุปสงค์ มีการปรับเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย โดยมีการขยายตัวของจำนวนหน่วย ร้อยละ 5.0 และในส่วนมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3

ส่วนสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม ปี 61 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน จะปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 60 โดยเป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่า

จะเป็นโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูง นอกจากนั้นมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เม.ย. 62 คาดว่าจะส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเร่งตัวก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้

ที่มา : ผู้จัดการรายวัน 360 องศา

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](mailto:webmaster@reic.or.th)   
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณเวทินี ชุณหะโสภาค โทร 02-202-1768)