

ออมก่อนกู้ วางเงินคาวน ลดดีมานด์เทียม ช่วยดีมานด์จริง

นางสาวเมธินี เหมริด
ฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน
ธนาคารแห่งประเทศไทย

ทุกคนอยากมี “บ้าน” เป็นของตัวเอง และถ้าเลือกได้ ก็อยากมีมากกว่าหนึ่งแห่ง ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตในแง่มุมต่าง ๆ นั่นคือ ใจหนึ่งก็อยากมีบ้านพร้อมที่ดินมีบริเวณ ปลูกต้นไม้ อยู่กับธรรมชาติ อีกใจหนึ่งก็อยากได้คอนโดติดรถไฟฟ้า เดินทางไปทำงานเข้าถึงเมืองได้ง่าย และไม่ต้องปวดหัวกับรถติด ส่วนอีกใจหนึ่งก็ฝันอยากมีคอนโดริมทะเลหรือบ้านตากอากาศ หรือบ้านบนดอย ตามกระแสสังคมเมือง (Urbanization) ที่เกิดขึ้น

ความฝันของคนในสังคมคงจะคล้ายกัน แต่ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยนั้นต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับฐานะและรายได้เป็นสำคัญ สำหรับคนที่เพิ่งเริ่มทำงาน ไม่มีเงินฉุกเฉินถึงมาแต่เดิม ความฝันไม่ใช่เรื่องง่าย รายได้ที่ดูจะหนืด ๆ แต่รายจ่ายรูดปรืด ๆ วินัยทางการเงินในการเก็บออมเงินก้อนใหญ่ก่อนซื้อของชิ้นใหญ่ ราคาสูงดูจะห่างไกล ในขณะที่ราคาบ้านที่ดินคอนโดฯ เหมือนจะขยับขึ้นไปเรื่อย ๆ กว่าจะออมเงินก้อนใหญ่ได้นั้น ราคาก็คงยิ่งหนีห่างไปอีกโดยเฉพาะทำเลดี ๆ

แบงก์ส่วนใหญ่เห็นถึงจุดนี้ จึงมีแนวโน้มที่จะปล่อยสินเชื่อให้วงเงินเต็มมูลค่าบ้านให้กับผู้กู้ สำหรับคนที่แบงก์มองว่าพอจะผ่อนชำระได้ คือ ผู้กู้ไม่ต้องเตรียมเงินคาวน แต่สามารถมาเอาเงินจากแบงก์ไปได้ทั้งก้อน ถึงแม้บางคนอาจจะต้องผ่อนยาวขึ้น เป็นหนี้ยาวนานขึ้น แต่ก็ยังช่วยให้คนมีบ้าน พุดง่าย ๆ ว่า ถ้าพอจะผ่อนไหว แบงก์ก็ปล่อยเต็มที่ไม่ว่าผู้กู้ซื้อบ้านหลังแรก กู้ซื้อคอนโดติดรถไฟฟ้า หรือบ้านตากอากาศ เป็นหลังที่สอง สาม สี่ หรือห้า หากแบงก์มองว่า ปล่อยแล้วไม่น่าจะเสียหาย ผู้กู้พอจะผ่อนชำระคืนแบงก์ได้ ก็ยินดีให้เต็มที่ ไม่ต้องเตรียมเงินออมให้เสียเวลา สรุปคือ ไม่มีความแตกต่างในการให้สินเชื่อระหว่าง ดีมานด์จริง ของคนที่ต้องการ (Need) มีบ้านหรือคอนโดหลังแรกกับ ดีมานด์เทียม ของคนที่อยาก (Want) กู้ซื้อเพื่อลงทุนเพื่อตอบโจทย์อื่น ๆ ของชีวิต

ปัญหาที่ตามมาจึงดูจะอ้อม ๆ จากการที่ “ดีมานด์เทียม” ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อในระดับที่ไม่ต่างจาก “ดีมานด์จริง” หรืออาจจะมากกว่า ยกตัวอย่างเช่น หากคนรายได้หลักแสนกับรายได้หลักหมื่น มีความสนใจซื้อคอนโดเดียวกัน คนแรกที่มีรายได้หลักแสนสนใจซื้อปล่อยเช่า ส่วนอีกคนที่มีรายได้หลักหมื่นต้องการซื้ออยู่เอง เมื่อขอสินเชื่อแบงก์ ก็เป็นเรื่องปกติที่คนรายได้สูงจะยื่นขอกู้และซื้อได้ง่ายกว่าดีมานด์เทียม ที่เสริมด้วยสภาพคล่องทางการเงินในลักษณะนี้ จึงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และมีส่วนกระตุ้นให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ขยับหนีจากคนที่เป็ที่ดีมานด์จริง ให้เข้าถึงการมีบ้านยากขึ้นไปอีก ในที่สุด คนรายได้หลักหมื่นก็อาจจะขอกู้ไม่ผ่าน ต้องมาเช่าอยู่แทน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์จึงมีความละเอียดอ่อนผ่านมุมมองเชิงสังคม (Housing Affordability) ที่ผูกโยงกับฟองสบู่ด้านราคา โดยมีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นข้อต่อสำคัญ ซึ่งในหลายประเทศได้ให้ความสำคัญในการกำหนดเพดานสินเชื่อบ้านที่สถาบันการเงินปล่อยได้ให้เหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการกู้ยืม เพื่อไม่ให้เป็นการสนับสนุนดีมานด์เทียม และเร่งราคาอสังหาฯ ให้สูงขึ้นเกินปัจจัยพื้นฐาน โดยกำหนดให้มีการวางคาวนมากขึ้นสำหรับการกู้ซื้อเพื่อลงทุน หรือกู้ซื้อมากกว่าหนึ่งหลัง ทั้งนี้ เพื่อบังคับให้คนที่มีความสามารถในการกู้ซื้อ ต้องใช้เงินตัวเองส่วนหนึ่งในการลงทุน ไม่จับเสือมือเปล่า มีความรอบคอบขึ้น และไม่สู่มเสี่ยงจนส่งผลกระทบต่อภาพรวม (Negative Externalities)

ตัวอย่างในต่างประเทศแสดงให้เห็นว่า การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนหลังที่ผ่อนหรือ การกู้ซื้อเพื่อลงทุนเป็นแนวปฏิบัติทั่วไป โดยอาจมีรายละเอียดที่ต่างกันตามลักษณะปัญหา อาทิ ที่ประเทศสิงคโปร์ ผู้กู้ต้องมีเงินดาวน์ขั้นต่ำที่ร้อยละ 25 ของมูลค่าบ้านสำหรับการกู้บ้านหลังแรก หรือกำหนดสัดส่วนเพดาน Loan-to-Value (LTV limit) ที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ได้ให้ไม่เกินร้อยละ 75 ของมูลค่าบ้านที่เป็นหลักประกัน และสำหรับการกู้บ้านหลังที่ 2 (ขอกู้สัญญาที่ 2 ขณะที่ยังผ่อนหลังแรกไม่เสร็จ) จะต้องวางเงินดาวน์สูงถึงร้อยละ 55 ของมูลค่าบ้าน และเพิ่มขึ้นอีกตามจำนวนหลัง นอกจากนี้ ยังมีมาตรการภาษีอากรแสตมป์ (Stamp Duties) เรียกเก็บในอัตราที่สูง หากมีการซื้อขายเปลี่ยนมือก่อนระยะเวลาที่กำหนด เช่นเดียวกับกรณีประเทศฮ่องกง ซึ่งมีพื้นที่จำกัดและมีความต้องการซื้อจากคนที่มีรายได้สูงจากต่างประเทศค่อนข้างมาก มีการกำหนด LTV (เงินดาวน์ขั้นต่ำที่รัดกุมและแปรผันตามมูลค่าอสังหาฯ และแหล่งที่มาของรายได้ของผู้กู้) เพื่อดูแลให้คนฮ่องกงที่แท้จริงสามารถเข้าถึงสินเชื่อและมีที่อยู่อาศัยได้

ทั้งนี้ ความเข้มข้นของมาตรการอาจแตกต่างกันตามบริบทของแต่ละประเทศ ตัวอย่างเช่น ในประเทศอังกฤษ การวางดาวน์ร้อยละ 20 เป็นแนวปฏิบัติที่สถาบันการเงินใช้ร่วมกันสำหรับการกู้ซื้อเพื่อปล่อยเช่า (Buy-to-Let) โดยธนาคารกลางแห่งอังกฤษ (Bank of England) ได้กำหนดมาตรการ macroprudential ที่คุมเพดานการก่อหนี้บ้านต่อรายได้ของผู้กู้ไว้อีกชั้นหนึ่งแล้ว โดยมุ่งที่จะชะลอการปรับขึ้นของราคาอสังหาฯ และดูแลความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่จริง (Housing Affordability)

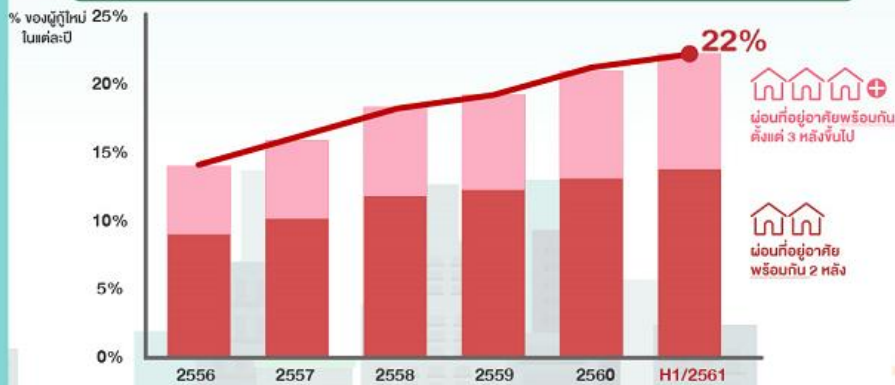
แนวคิดในการดูแลภาพรวมของการ “ลดดีมานด์เทียม ช่วยดีมานด์จริง” โดยกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับการกู้หลังที่ 2 ขึ้นไป (ขณะที่ยังผ่อนหลังแรกอยู่) รวมถึงการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่ว่าจะเป็นหลังแรกหรือหลังที่สอง) ที่ร้อยละ 20 ขณะที่ไม่ได้กำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับบ้านหลังแรกนั้น จึงเป็นทิศทางที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มุ่งหวังในการปรับปรุงนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ ซึ่งในขณะนี้ ธปท. อยู่ระหว่างการเปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะผ่านทางเว็บไซต์ www.bot.or.th จนถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2561 ก่อนกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมเพื่อบังคับใช้ต่อไป

Disclaimer:

ข้อคิดเห็นที่ปรากฏในบทความนี้เป็นความเห็นของผู้เขียน ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย

รู้หรือไม่? จำนวนคนที่ผ่อนบ้าน คอนโด พร้อมกันหลายหลัง เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

สัดส่วนคนที่ผ่อนที่อยู่อาศัย (บ้าน คอนโด) พร้อมกันตั้งแต่ 2 หลังขึ้นไป โดยที่ยังผ่อนหลังก่อนไม่หมด



เกิดจากอะไร?

มาตรฐานการให้สินเชื่อ
หย่อนลง ผู้ได้โดยไม่ต้องมี
เงินค่างวด หรือออกก่อนกู้ +
มี Demand เทียบ
ต้องการหาผลตอบแทน
ที่สูง (search for yield)

ทำไมต้องกังวล?

ที่ผ่านมา ปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์
มักเป็นต้นตอที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ
เช่น วิกฤตต้มยำกุ้ง วิกฤต subprime

ข้อเสนอมาตรการเชิงป้องกัน

ผ่อนอยู่ + ผ่อนเพิ่ม
การกู้บ้าน คอนโด หลังที่ 2 ขึ้นไป
(ขณะที่ยังผ่อนหลังแรกไม่หมด) ราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป

ต้องวางเงินค่างวด 20%*
(ซึ่งต่ำกว่าในหลายประเทศ)
เพื่อลดความเสี่ยง ช่วยคืนมาคั่งจริง



*ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เผยแพร่เอกสารฉบับขอความคิดเห็น (Consultation Paper) เกี่ยวกับแนวนโยบายการกำกับดูแล
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประชาชนทั่วไปที่สนใจ สามารถแสดงความคิดเห็นผ่านทาง www.bot.or.th ภายใน 22 ต.ค. 61

รู้หรือไม่ ถ้าจะกู้ซื้อบ้าน คอนโด แต่ละประเทศ ต้องวางดาวน์เท่าไหร่?

	วางดาวน์	ลักษณะการบังคับใช้
 มาเลเซีย	30%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน
 สิงคโปร์	25-65%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน
 เกาหลีใต้	30-70%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน และโซนที่อยู่อาศัย
 ฮ่องกง	40-70%	ขึ้นอยู่กับ 1) ราคาบ้าน 2) กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อลงทุน 3) แหล่งรายได้ของผู้กู้
 อังกฤษ	20%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น กรณีกู้ซื้อเพื่อลงทุน
 นิวซีแลนด์	20-35%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น กรณีกู้ซื้อเพื่อลงทุน
 ไทย	20%*	1) บ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป 2) การกู้หลังที่ 2 (ขณะที่ยังผ่อนหลังที่ 1 อยู่)



*ธนาคารแห่งประเทศไทยได้จัดทำและเผยแพร่เอกสารฉบับขอความคิดเห็น (Consultation Paper) ซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับ แนวนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับประเทศไทย นำเสนอให้ผู้ที่เกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไปที่สนใจ เพื่อรับฟังความคิดเห็นผ่านทาง www.bot.or.th ภายใน 22 ต.ค. 61 ก่อนที่จะพิจารณาออกหลักเกณฑ์บังคับใช้ต่อไป