

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 9-15 พฤศจิกายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หลังจากที่มีข่าวปรากฏต่อสาธารณะมาประมาณสัปดาห์เศษ เกี่ยวกับแนวคิดในการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อบ้านต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value Ratio หรือ LTV) ต่อมา เมื่อวันศุกร์ที่ 12 พฤศจิกายน 2553 คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) ธนาคารแห่งประเทศไทย ก็ได้แถลงมาตรการ เรื่อง การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยกำหนดเกณฑ์ในส่วนของกรให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท นอกเหนือไปจากที่เคยมีหลักเกณฑ์สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปอยู่แต่เดิมแล้ว

ทั้งนี้ หากย้อนหลังกลับไปในอดีต ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เคยมีประกาศเมื่อเดือนมีนาคม 2552 กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ใช้บังคับกับธนาคารพาณิชย์ว่า สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่หลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปนั้น อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง แต่หากมี LTV เกินกว่าร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง ให้กำหนดน้ำหนักความเสี่ยง (Risk Weight) ร้อยละ 75 เว้นแต่กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนที่มี LTV เกินกว่าร้อยละ 80 และได้รับการค้ำประกันจากบริษัทประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Insurance) ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบ ซึ่งสามารถค้ำประกันความเสี่ยงได้จริง ให้กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงเป็นร้อยละ 35 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นทั้งจำนวน

ในการแถลงเกณฑ์ใหม่นี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยชี้แจงว่าได้คำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการ และธนาคารพาณิชย์ แล้ว และมาตรการนี้มีเป้าหมายเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ถือเป็นมาตรการป้องกัน หรือ Preventive Action และให้มีผลสอดคล้องกับระบบการปล่อยสินเชื่อที่ต้องมีความระมัดระวัง และป้องกันไม่ให้เกิดการแข่งขันที่มากขึ้นจนมีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยการให้ LTV ที่สูงเบี่ยงเบนไปจากระดับที่เหมาะสม และเป็นเหตุให้มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นตามมา และหากรอจนมีสัญญาณบ่งชี้ชัด หรือมีปัญหาเกิดขึ้นก่อนแล้วค่อยออกมาตรการ ก็อาจทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ทันการณ์

ตามเกณฑ์ใหม่นี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนด LTV และน้ำหนักความเสี่ยงในการคำนวณเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ในกรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ดังนี้

ในกรณีที่อยู่อาศัยแนวสูง เช่น คอนโดมิเนียม หากปล่อยกู้โดยมี LTV ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายจริง ให้คำนวณน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 35 แต่หากปล่อยกู้โดย LTV สูงกว่าร้อยละ 90 ต้องคำนวณน้ำหนักความเสี่ยงเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 75 โดยในส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงจะมีผลใช้บังคับเฉพาะสัญญาซื้อขายจะขายที่ทำตั้งแต่ 1 มกราคม 2554

ส่วนในกรณีที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์เฮาส์ หากปล่อยกู้โดยมี LTV ไม่เกินร้อยละ 95% ให้คำนวณน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 35 แต่หากปล่อยกู้โดย LTV สูงกว่าร้อยละ 95 ต้องคำนวณน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 75 ในส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบนี้ จะมีผลบังคับใช้เฉพาะสัญญาซื้อขายที่ทำกันตั้งแต่ 1 มกราคม 2555

ทั้งนี้ จะยกเว้นไม่ต้องคำนวณน้ำหนักความเสี่ยงสำหรับกรณีปล่อยกู้ที่อยู่อาศัยที่มูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท ให้กับข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ เพราะมีการหักเงินเดือน มีความมั่นคงของตำแหน่งหน้าที่การงาน ความเสี่ยงจึงต่ำกว่า และธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่าที่อยู่อาศัยแนวราบมีการซื้อขายเปลี่ยนมือน้อยกว่าที่อยู่อาศัยแนวสูง และผู้ซื้อส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง

ในช่วงปีที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้เริ่มเห็นว่าธนาคารพาณิชย์มีการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อบ้านเพิ่มสูงขึ้น มีการจูงใจรูปแบบต่างๆ และมีการปล่อยกู้โดยให้ LTV สูงกว่าร้อยละ 90 เพิ่มมากขึ้นกว่าเดิม โดยในไตรมาส 2 ของปีนี้ พบว่าธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มี LTV สูงกว่าร้อยละ 90 เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของระบบธนาคารพาณิชย์ (หรือกล่าวในทางตรงข้าม สินเชื่อที่มี LTV ไม่เกินร้อยละ 90 มีสัดส่วนเหลือร้อยละ 70) เพิ่มขึ้นจากเมื่อไตรมาส 3 ปี 2552 ซึ่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มี LTV สูงกว่าร้อยละ 90 มีสัดส่วนเพียงประมาณร้อยละ 26 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของระบบธนาคารพาณิชย์ นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังมีข้อมูลว่าสินเชื่อเพื่อซื้อคอนโดมิเนียมในเดือนสิงหาคมขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.4 เทียบกับปีที่แล้ว ส่วนสินเชื่อบ้านแนวราบขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6

วิเคราะห์จากถ้อยแถลงประกอบมาตรการและข้อมูลดังกล่าว จึงเชื่อได้ว่า ธนาคารแห่งประเทศไทยยึดข้อมูลอ้างอิงหลักจากตัวเลขการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่ผ่านมา เพราะในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการขอข้อมูลรายละเอียดการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น และมองเห็นแนวโน้มการปล่อยสินเชื่อที่น่ากังวลมากขึ้น

อีกเหตุผลหนึ่ง น่าจะมาจากกรณีที่ธนาคารกลางของนานาประเทศในภูมิภาคเอเชียต่างมีความกังวลมากขึ้นต่อผลกระทบจากการที่สหรัฐฯจะทุ่มเม็ดเงิน 600,000 ล้านดอลลาร์เข้าสู่ระบบตามมาตรการ Quantitative Easing 2 (QE2) โดยจะซื้อพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯติดต่อกันประมาณ 8 เดือนๆ ละประมาณ 75,000 ล้านดอลลาร์ ในช่วงตั้งแต่ปลายปีจนถึงกลางปีหน้า หลังจากที่ก่อนหน้านี้มีการดำเนินการคล้ายคลึงกันมาแล้วรอบหนึ่ง มาตรการดังกล่าวจะทำให้ค่าเงินเหรียญสหรัฐอ่อนลงอีก และนักลงทุนจะหันไปลงทุนในสินค้าโภคภัณฑ์ เช่น ทองคำ น้ำมัน ทำให้ทั้งทองคำและน้ำมันมีราคาเพิ่มสูงขึ้น และอาจก่อให้เกิดภาวะเงินเฟ้อทั่วโลก นอกจากนี้ จะมีเงินร้อนจำนวนมากที่ไหลเข้าสู่ภูมิภาคเอเชีย เพื่อเข้าเก็งกำไรในตลาดหุ้น ตลาดพันธบัตร และตลาดอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารแห่งประเทศไทยน่าจะได้อมองเห็นปรากฏการณ์นี้ และมีความกังวลว่า จะมีเม็ดเงินร้อนไหลเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้นอีก และเนื่องจากดัชนีตลาดหลักทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นสูงมากจนเกินกว่า 1,000 จุด และตลาดพันธบัตรมีความร้อนแรงพอกัน จึงเป็นไปได้ที่เม็ดเงินร้อนอาจหันเข้าสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นในอนาคต จนเกิดการเก็งกำไรเพิ่มขึ้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีความเห็นว่า ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดมาตรการที่อะลุ้มอล่วยพอสมควร หากพิจารณาจากกรอบระยะเวลา และข้อกำหนดซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำสัญญาจะซื้อจะขาย (มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์) ดังนั้น ผลกระทบต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยแนวราบในระยะสั้นน่าจะมีย่อยมาก เพราะธนาคารแห่งประเทศไทยใช้เวลาในการปรับตัวนานมากกว่า 1 ปี และสถาบันการเงินส่วนใหญ่มีการปล่อยกู้สินเชื่อบ้านแนวราบโดยกำหนด LTV ในระดับไม่เกินร้อยละ 95 อยู่แล้ว

แต่ผลกระทบต่อการซื้อขายคอนโดมิเนียมในระยะสั้น อาจมี 2 นัย คือ นัยแรก สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง อาจมีการเร่งทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดคอนโดมิเนียมมากขึ้นก่อนสิ้นปีนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้อยู่ในเกณฑ์บังคับ ซึ่งน่าจะทำให้คอนโดมิเนียมขายดีขึ้นกว่าปกติในช่วงนี้ไปจนถึงปลายปี แต่ในอีกนัยหนึ่ง สำหรับผู้ที่มิได้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและไม่ได้ซื้อด้วยเงินสดของตนเอง อาจชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปก่อน

การส่งสัญญาณเช่นนี้ของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นเพียงการป้องปราม และน่าจะทำให้ผู้ประกอบการชะลอความถี่ในการออกโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ลงบ้าง ทำให้ตลาดเข้าสู่สมดุลมากขึ้น ทั้งนี้ ในปีหน้าผู้ประกอบการยังมีปัจจัยบวกที่อาจช่วยให้คอนโดมิเนียมขายดี เนื่องจากราคาน้ำมันมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอีกในปีหน้าจากการอ่อนค่าของเงินเหรียญสหรัฐ ซึ่งอาจทำให้คอนโดมิเนียมในย่านใกล้ที่ทำการของราชการและรัฐวิสาหกิจยังดีอยู่ เพราะข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจที่ใช่วิธีหักค่าผ่อนบ้านจากเงินเดือนไม่ได้รับผลกระทบ