

25 ตุลาคม 2564

มาตรการผ่อนคลายมาตรการ LTV กับ ความหวังจะช่วยจุดเศรษฐกิจที่ติดหล่มให้ไปข้างหน้า

เมื่อ 21 ตุลาคม 2564 แวดวงอสังหาได้รับข่าวดีจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่านข่าว ธปท. ฉบับที่ 75/2564 เรื่อง “ธปท. ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์” เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่ยืดเยื้อมาถึงเกือบ 2 ปีแล้ว ซึ่งเป็นเครื่องมือทางการเงินหนึ่งทีหลายฝ่ายหวังว่าจะช่วยฟื้นเศรษฐกิจไทยที่ยังคงเปราะบางจากความไม่แน่นอนสูงและฐานะการเงินของบางภาคธุรกิจและครัวเรือนและผลกระทบภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อุปสงค์มีความอ่อนแอ

ดังนั้น ธปท. จึงได้ผ่อนคลายมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 จนถึงสิ้นปี 2565 เพื่อเร่งเพิ่มเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องจำนวนมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มที่ยังมีฐานะการเงินเข้มแข็งหรือรองรับการก่อกำเนิดใหม่ได้ โดยการกำหนดสถาบันการเงินของเอกชนและรัฐปล่อยสินเชื่อได้ด้วย LTV ไม่เกิน 100% สำหรับสินเชื่อทุกสัญญาและทุกระดับราคา (แต่เดิม 80%-90%) เนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสำคัญและมีธุรกิจเกี่ยวเนื่อง คิดเป็นกว่าร้อยละ 9.8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และมีการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

หลายท่านสอบถามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ว่า การดำเนินการนี้จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 และ 2565 ได้หรือไม่

คำถามเช่นนี้ ตอบยากมากที่สุด เพราะการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยปัจจัยอีกหลายด้าน แต่จะขอให้ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะเป็นประเด็น ๆ ดังนี้

1. การผ่อนคลายมาตรการ LTV เป็นมาตรการทางการเงินที่ทำหน้าที่กระตุ้นกลุ่มที่มีกำลังซื้อและมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ให้มาซื้อและสร้างหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยขึ้น ซึ่งจะช่วยระบายที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงสร้างสุดท้ายที่เหลือขายทั้งหมดที่มีจำนวนประมาณ 283,500 หน่วย โดยช่วยยอดขายในปี 2564 ได้เกินกว่า 100,000 หน่วย เป็นจำนวนเงินประมาณ ไม่น้อยกว่า 500,000 ล้านบาท ซึ่งยังไม่นับรวมที่อยู่อาศัยมือสองที่มีอุปทานรอการซื้ออีกมากกว่า 100,000 หน่วย และอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยที่จะช่วยมีมูลค่าในการผลิตสูงเช่นกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นอีกมาก ดังนั้น มาตรการ LTV นี้ จะเป็นเหมือนเครื่องมือสำหรับจุดเศรษฐกิจที่ติดหล่มให้ขึ้นมาและให้สามารถเคลื่อนที่ไปข้างหน้าได้

2. ข้อสังเกตในเรื่องความไม่สอดคล้องของมาตรการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่า การดำเนินการด้วยมาตรการ LTV เพียงมาตรการเดียว คงไม่สามารถช่วยดูดซับเศรษฐกิจไทยให้ไปข้างหน้าได้ แต่คงต้องทำควบคู่กับมาตรการทางการคลังในทิศทางเดียวกัน เช่น การลดค่าธรรมเนียมและค่าภาษีให้กับที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา กล่าวคือ การผ่อนคลายมาตรการ LTV ทำให้สามารถใช้ได้กับที่อยู่อาศัยการให้สินเชื่อในทุกระดับราคาและรวมถึงที่อยู่อาศัยมือสองด้วย แต่มาตรการด้านการคลังในเรื่องสิทธิประโยชน์ด้านการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าธรรมเนียมการจดจำนองที่ยังคงจำกัดกับกลุ่มที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จากผู้ประกอบการและกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นได้ว่าการกำหนดกลุ่มเป้าหมายนั้นต่างกัน จะทำให้มาตรการที่ออกมาจะมีสัมฤทธิ์ผลต่ำกว่าที่คาดไว้ได้ ดังนั้นจึงควรจะไปในทางเดียวกัน โดยเปิดสิทธิประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทุกระดับราคาและกลุ่มที่อยู่อาศัยมือสอง เพื่อช่วยสร้างแรงจูงใจสำหรับกลุ่มที่มีกำลังซื้อและมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ทุกกลุ่มให้เข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในตลาด เพราะกลุ่มคนที่มีกำลังซื้อในปัจจุบันมักจะต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่มากกว่า 3 ล้านบาท

3. ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองเป็นตลาดที่สำคัญและไม่ควรมองข้าม เนื่องจากมีการประกาศขายทุก ๆ เดือนเฉลี่ยเดือนละ 114,000 หน่วย และมีมูลค่าถึงประมาณ 800,000 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดตลาดที่ใหญ่มาก และโดยส่วนใหญ่ของผู้ที่ขายที่อยู่อาศัยมือสองก็จะใช้เงินที่ขายซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ด้วย เนื่องจากต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามความจำเป็นในการดำเนินชีวิต และการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองจะช่วยให้มีเม็ดเงินในระบบเศรษฐกิจผ่านการใช้จ่ายเงินของผู้ขายที่ขายที่อยู่อาศัยมือสองได้ และการจ่ายค่าซ่อมแซม/ตกแต่ง/ต่อเติม อีกด้วย

4. ความสำเร็จของมาตรการ LTV นี้ มีข้อสังเกตว่า น่าจะส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ไม่นัก เนื่องจากมาตรการออกมาในช่วง 2 เดือนเศษก่อนสิ้นปี 2564 อาจกล่าวได้ว่า การผ่อนคลายของมาตรการ LTV นี้ ออกมาในสถานการณ์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ค่อนข้างลำบากแล้ว แต่ก็เป็นที่น่ายินดีที่มีช่วงเวลาในการผ่อนคลายมาตรการ LTV ให้ถึงสิ้นปี 2565 ซึ่งจะช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมฟื้นตัวจากปี 2564 ตามที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์ไว้

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะที่หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นการประโยชน์ต่อการดำเนินนโยบายในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ให้มีการปรับตัวดีขึ้นและมีความยั่งยืน เพื่อเกื้อหนุนให้เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวต่อไป