



ฉบับส่งสื่อมวลชน

CURRENT ISSUE

ปีที่ 26 ฉบับที่ 3075

วันที่ 22 มกราคม 2563

การผ่อนปรนมาตรการ LTV เพิ่มปัจจัยด้านบวกให้ตลาดที่อยู่อาศัย..ท่ามกลางปัจจัยลบที่รุนแรง

▶ ประเด็นสำคัญ

- ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนเกณฑ์ LTV สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกและหลังที่สอง ช่วยให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือการตลาดในการกระตุ้นและปิดยอดการขายในระยะข้างหน้า นอกเหนือจากปัจจัยหนุนอย่างมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ภาครัฐได้ออกไปเมื่อปีที่ผ่านๆมา แต่ปัจจัยสำคัญคงอยู่ที่คุณสมบัติของผู้กู้ด้วย
- ขณะเดียวกันพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้ลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท อาทิ ผู้ที่ได้รับมรดกกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการที่มีโครงการอยู่ระหว่างพัฒนาหน่วยงานที่ถือครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เป็นต้น
- อย่างไรก็ดี ทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัย ในปี 2563 นี้ ยังมีปัจจัยท้าทายที่จะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของตลาด อาทิ แนวโน้มเศรษฐกิจในประเทศ กำลังซื้อและความสามารถในการขอสินเชื่อของผู้บริโภคชาวไทยและกำลังซื้อของชาวต่างชาติที่มีแนวโน้มอ่อนแรงลง นอกจากนี้ในตัวธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เองยังเผชิญกับภาวะการแข่งขัน จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายที่ยังทรงตัวระดับสูง
- ดังนั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ยังมีมุมมองที่ระมัดระวังต่อทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 นี้ โดยคาดว่า การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2563 น่าจะยังมีโอกาสหดตัวประมาณ 1.2% – 2.9% จากปี 2562 หรือมีจำนวนประมาณ 109,000 – 111,000 หน่วย ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลน่าจะอยู่ที่ประมาณ 184,500 – 189,500 หน่วย หรือหดตัว 2.2% – 4.8 % จากปี 2562 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการซื้อขายของชาวต่างชาติที่ชะลอตัวลง

ปี 2563 คาดว่า กิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยน่าจะยังชะลอตัว โดยคาดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล น่าจะมีจำนวนประมาณ 184,500 – 189,500 หน่วย

- การผ่อนเกณฑ์มาตรการ LTV ช่วยเพิ่มความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่ยังคงขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ เช่น คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ภาระหนี้ครัวเรือน ภาวะรายได้และการมีงานทำ

เมื่อวันที่ 20 ม.ค. 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ ประกาศการผ่อนเกณฑ์มาตรการดูแลคุณภาพสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือ LTV เป็นครั้งที่ 2 หลังจากที่ได้ผ่อนปรนกรณีผู้กู้ร่วมไปเมื่อปี 2562 ที่ผ่านๆมา สำหรับรายละเอียดของการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ในครั้งนี้ คือ

บริการทุกระดับประทับใจ

1. **ปรับสัดส่วนเพดานเงินกู้ของสัญญาซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท** จากเดิม 90%-95% เพิ่มเป็น 100% พร้อมให้เงินกู้เพิ่มอีก 10% เพื่อใช้ในการซื้อเฟอร์นิเจอร์ (รวม 110% จากมูลค่าหลักประกัน)
2. **ปรับสัดส่วนเพดานเงินกู้ของสัญญาซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท** จากเดิม 80% เพิ่มเป็น 90%
3. **ผ่อนคลายกฎเกณฑ์ในส่วนของบ้านสัญญาที่สอง** โดยหากผ่อนที่อยู่อาศัยสัญญาแรกมาแล้ว ตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป จะสามารถกู้ได้ถึง 90% สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่สอง (จากเดิมที่ต้องผ่อนสัญญาแรกมากกว่า 3 ปี)

ระดับราคาที่อยู่อาศัย		สัดส่วนเงินกู้ที่สามารถกู้ได้ (มาตรการเดิม วันที่ 1 เมษายน 2562)		สัดส่วนเงินกู้ที่สามารถกู้ได้ (มาตรการผ่อนปรน เริ่ม วันที่ 20 มกราคม 2563)	
		โครงการแนวราบ	อาคารชุด	โครงการแนวราบ	อาคารชุด
มากกว่า 10 ล้านบาท	หลังแรก	80%		90%	
	หลังที่สอง	80%		80%	
	หลังที่สองขึ้นไป	70%		70%	
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	หลังแรก	95%	90%	100% และสามารถกู้เงินเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ได้อีก 10%	
	หลังที่สอง	90% หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป 80% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี		90% หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 2 ปีขึ้นไป 80% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 2 ปี	
	หลังที่สองขึ้นไป	70%		70%	

ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การผ่อนปรนเกณฑ์มาตรการ LTV เป็นผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยให้กับผู้ซื้อ รวมถึงช่วยเพิ่มกำลัง



ซื้อในการใช้จ่ายสินค้าเพื่อการอยู่อาศัย นอกจากนี้ยังช่วยให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือการตลาดในการกระตุ้นและปิดยอดการขายในระยะข้างหน้า อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องผ่านการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินซึ่งจะต้องขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ภาระหนี้ครัวเรือน และภาวะรายได้และการมีงานทำ

ท่ามกลางทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2563 ที่ยังคงเผชิญกับความท้าทายต่อเนื่อง แม้ว่าตลาดยังมีอีกปัจจัยบวกจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมซื้อขายที่อยู่อาศัยก็ตาม แต่ต้องยอมรับว่าผู้บริโภคยังคงต้องเผชิญกับสภาพแวดล้อมที่เต็มไปด้วยความเสี่ยงมากมาย ทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

ความเสี่ยงด้านความมั่นคงในอาชีพการงาน และกำลังซื้อที่ยังไม่กลับสู่ระดับศักยภาพ ส่งผลให้กิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยน่าจะยังชะลอตัวต่อเนื่อง

บริการทุกระดับประทับใจ

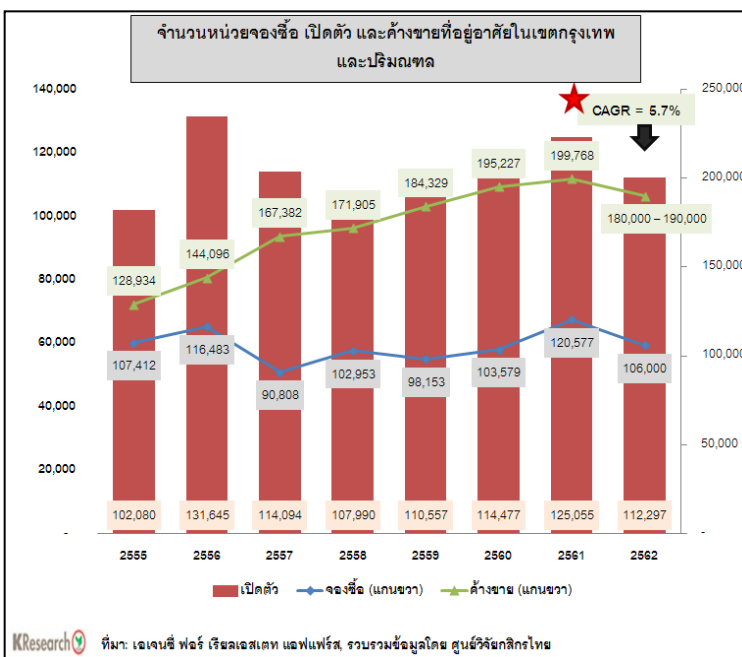
- ปี 2563 ความกังวลต่อสถานการณ์เศรษฐกิจโลก และปัจจัยเฉพาะของแต่ละชาติ จุดกำลังซื้อของผู้บริโภคต่างชาติ

สำหรับผู้ประกอบการที่ตลาดเจาะกลุ่มชาวต่างชาติ อาจจะต้องเพิ่มความระมัดระวังมากขึ้น โดยทิศทางการซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในไทยในปี 2563 คาดว่าจะชะลอตัว เนื่องจากความผันผวนของเศรษฐกิจก็น่าจะมีผลต่อกำลังซื้อและบรรยากาศการลงทุนของผู้บริโภคชาวต่างชาติ รวมถึง การแข็งค่าของเงินบาทส่งผลให้เงินลงทุนในการครอบครองที่อยู่อาศัย (Purchase Price) ในประเทศไทยสำหรับชาวต่างชาติมีราคาสูงขึ้น กอปรกับผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของไทยชะลอตัวลง อีกทั้งยังเผชิญกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรง

นอกจากนี้ ตลาดชาวต่างชาติที่สำคัญของที่อยู่อาศัยอย่างกลุ่มลูกค้าชาวจีนและฮ่องกงซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มนักลงทุนที่มีส่วนแบ่งสูงสุด เริ่มเห็นการชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2562 ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า มูลค่าเงินโอนจากทั้งสองประเทศเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ทุกประเภท) ในประเทศไทย ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 มีการหดตัวลงสูงถึง 25% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา และคาดว่าทิศทางการลงทุนน่าจะยังมีให้เห็นในปี 2563 จากแรงกดดันจากเศรษฐกิจจีนที่มีแนวโน้มชะลอตัวลง ประกอบกับมาตรการการป้องกันการนำเงินออกนอกประเทศของรัฐบาลจีนที่มีความเข้มงวด

จากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของไทยที่ยังอยู่ท่ามกลางปัจจัยท้าทายด้านเศรษฐกิจและความต้องการซื้อของชาวต่างชาติที่ชะลอตัวลง ทำให้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า กิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยน่าจะยังอ่อนตัวลง โดยคาดว่าทั้งปี 2563 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล น่าจะมีจำนวนประมาณ 184,500 – 189,500 หน่วย หดตัวลง 2.2% – 4.8% จากปี 2562

แนวโน้มการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ปี 2563 คาดว่ายังมีโอกาสหดตัวต่อเนื่องโดยเฉพาะโครงการอาคารชุด...จากการที่ผู้ประกอบการให้ความระมัดระวังและเน้นการระบายสินค้ารอขาย



สำหรับทิศทางการลงทุนในปี 2563 นี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงระมัดระวังการลงทุน โดยผู้ประกอบการยังมีเจตคติที่ท้าทายด้านธุรกิจ โดยเฉพาะจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายที่ทรงตัวระดับสูง ปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยยังมีจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายในระดับสูงในเกือบทุกประเภทและระดับราคา ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.8-1.9

แสนหน่วย ณ สิ้นปี 2562 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากที่ผู้ประกอบการเร่งเปิดตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ที่ผ่านมา

ทั้งนี้จากจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่มีการเร่งตัวสูงขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ประกอบกับการที่ผู้ประกอบการต้องเผชิญกับต้นทุนการทำธุรกิจที่สูงขึ้น ซึ่งถึงแม้ว่าพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเข้ามาช่วยลดภาระภาษีของผู้ประกอบการที่มีโครงการระหว่างพัฒนา แต่เพื่อลดความเสี่ยงทางธุรกิจผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงจะมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่รอบคอบมากขึ้น ทำให้คาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2563 จะมีทั้งสิ้น 109,000 – 111,000 หน่วย หรือหดตัวลง 1.2% – 2.9% จากปีที่ผ่านมา

	ปี 2562	ปี 2563
จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (หน่วย)	193,855	184,500 – 189,500
อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	(-1.41%)	(-2.2%) – (-4.8%)
จำนวนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (หน่วย)	112,297	109,000 – 111,000
อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	(-10.20%)	(-1.2%) – (-2.9%)

โดยสรุป ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า การผ่อนปรนมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นปัจจัยบวกที่เข้ามาช่วยหนุนกิจกรรมทางการตลาดของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ดี ปัจจัยที่สำคัญที่สุดต่อแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 นี้ยังคงเป็นเรื่องของภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ ในภาพรวมแล้วคาดว่า การผ่อนปรนมาตรการ LTV คงจะมีส่วนช่วยให้ธุรกรรมการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ดีขึ้นกว่าประมาณการก่อนหน้าเล็กน้อย

Disclaimer

รายงานวิจัยฉบับนี้จัดทำเพื่อเผยแพร่ทั่วไป โดยจัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่น่าเชื่อถือ แต่บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ หรือความสมบูรณ์เพื่อใช้ในทางการค้าหรือประโยชน์อื่นใด บริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงข้อมูลได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ใช้ข้อมูลต้องใช้ความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลต่างๆ ด้วยวิจารณญาณของตนเองและรับผิดชอบในความเสี่ยงเองทั้งสิ้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบต่อผู้หรือบุคคลใดในความเสียหายใดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลในรายงานฉบับนี้จึงไม่ถือว่าเป็นการให้ความเห็นหรือคำแนะนำในการตัดสินใจทางธุรกิจ แต่อย่างใดทั้งสิ้น