



การปรับนโยบายการกำกับดูแล สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย และผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ และเศรษฐกิจไทย

The Change of Bank of Thailand
Macroprudential Policy for Mortgage Loan
& Thai Real Estate Business and
Economic Impacts

ประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต

บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

Prasert Taedullayasatit

Pruksa Real Estate Public Company Limited

E-mail: prasert_t@pruksa.com

วันที่รับบทความ : 25 เมษายน 2563

วันที่แก้ไขบทความ : 27 เมษายน 2563

วันที่ตอบรับบทความ : 28 เมษายน 2563

บทคัดย่อ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือได้ว่าเป็นภาคธุรกิจหัวรถจักรที่มีบทบาทสำคัญต่อการขับเคลื่อนการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจไทย การเจริญเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย โดยเฉพาะภาคธุรกิจที่อยู่อาศัย มีอัตราการเจริญเติบโตอย่างก้าวกระโดดเป็นระยะเวลานาน อันเนื่องมาจากสภาพคล่องในระบบเศรษฐกิจที่สูงและภาวะดอกเบี้ยที่ต่ำเป็นประวัติการณ์ ในระยะเวลายาวนานที่สุดเท่าที่ผ่านมาของเศรษฐกิจไทย จากเหตุผลข้างต้นทำให้ภาคตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิดการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น และธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นถึงมาตรการการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่หย่อนลง รวมถึงสัญญาณที่ชัดเจนของการกู้เพื่อการลงทุน ซึ่งอาจทำให้เกิดความไม่สมดุล ขณะที่คุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มด้อยลงสวนทางกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อีกทั้งภาคอสังหาริมทรัพย์มักเป็นต้นตอและนำไปสู่วิกฤต

เศรษฐกิจการเงินในอดีต ดังนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงปรับนโยบายกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยครั้งสำคัญนี้เป็นมาตรการเชิงป้องกัน (Preventive Measure) ที่มุ่งสร้างวินัยทางการเงินที่ดี และช่วยลดความเสี่ยงเชิงระบบ รวมถึงเพื่อสนับสนุนให้คนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริงสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยอย่างมาก อันอาจจะลามถึงการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของไทย บทความนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยว่ามาถูกแนวทางหรือไม่ รวมถึงข้อเสนอแนะแนวทาง เพื่อลดผลกระทบและสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจระยะยาวของประเทศไทย ภายใต้ภาวะปัจจัยภายนอกทางเศรษฐกิจที่เปราะบางอยู่ในปัจจุบัน

คำสำคัญ : ภาคธุรกิจหัวรถจักร, สินเชื่อที่อยู่อาศัย, การกู้เพื่อการลงทุน, นโยบายการกำกับดูแล

ABSTRACT

Real Estate is the leading sector driving Thai economics growth. The growth of Thai Real Estate sector itself especially the residential segment has drastically grown up for the last decade. The growth has been resulted from an all-time high liquidity of Thai economy and the continuing lowest interest rate for a longest time were happened in Thai economy, this has been the key factor during the competition in the mortgage loan market while Bank of Thailand has been observed the relaxation of mortgage loan approval among commercial banks as well as the increase in search for yield home buying, we saw the unreal demand in the real estate market. This leads to the increase in non-performing loan which contrasts to the current economic growth. With the past experience of real

estate sector as the start of economics crisis, the Bank of Thailand decided to implement macroprudential policy on mortgage loans in order to build a good financial discipline and reduce the risk in the real estate market. This would help control property price increase which will support housing real demand. This macroprudential policy has a significant negative impact to the real estate market as well as the overall Thai economy. The purpose of this article is to give feedback on the impact of macroprudential which is inappropriate both in term of direction and timing under current world economic turmoil and at the same time to give recommendation aiming to reduce business impact occurred from macroprudential policy and sustains long term Thai economics growth.

Keywords: Leading Sector, Mortgage Loan, Search for Yield, Macroprudential

บทนำ

จากการเจริญเติบโตที่ต่อเนื่องเป็นระยะเวลาอันยาวนานของภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยเฉพาะภาคที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นภาคธุรกิจหัวรถจักร (Leading Sector) ที่ขับเคลื่อนภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องมากมาย อันนำไปสู่การผลักดันการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจไทย จากปัจจัยที่สำคัญหลายประการในการส่งเสริมให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยเติบโตอย่างก้าวกระโดดและต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยสภาพคล่องทางการเงินในระบบเศรษฐกิจที่สูง ปัจจัยภาวะดอกเบี้ยที่ต่ำเป็นประวัติการณ์ในระยะเวลาที่ยาวนานของเศรษฐกิจไทย และปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงระบบสาธารณสุขไปครั้งใหญ่ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าที่เกิดขึ้นมากมายในหลายพื้นที่ ทำให้รูปแบบการอยู่อาศัยของประชาชนเปลี่ยนแปลงไป เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยของคอนโดมิเนียมใกล้สถานีรถไฟฟ้าเป็นจำนวนมากและต่อเนื่อง ทำให้ภาคตลาดสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์เกิดการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น เพื่อที่จะมุ่งขยายสินเชื่อและแย่งชิงส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ทำให้มาตรการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์หย่อนลง อาทิ การให้กู้แบบไม่ต้องมีเงินดาวน์ การให้สินเชื่อมากกว่ามูลค่าที่อยู่อาศัย รวมถึงผู้ประกอบการแข่งขันกันออกมาตรการกระตุ้นเพื่อให้โครงการที่อยู่อาศัยขายออกได้ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จึงมีผลต่อคุณภาพและความสามารถของผู้กู้ นอกจากนี้ยังผนวกกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนที่ (Search for Yield) สูงขึ้น อันเนื่องมาจากการภาวะดอกเบี้ยที่ต่ำเป็นประวัติการณ์ที่ยาวนาน ธนาคารแห่งประเทศไทยในฐานะผู้กำกับดูแลนโยบายทางการเงินและเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ ได้เห็นถึงปัจจัยข้างต้น รวมถึงข้อมูลของคุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มด้อยลง สวนทางกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและสัญญาณที่กู้ซื้อเพื่อลงทุนเพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมักจะเป็นต้นตอและนำไปสู่วิกฤตเศรษฐกิจการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงมีแนวคิดในการปรับนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยครั้ง

สำคัญ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสูง จึงต้องใช้ความรอบคอบในการออกมาตรการดังกล่าวเพื่อลดผลกระทบ และรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจในระยะยาว

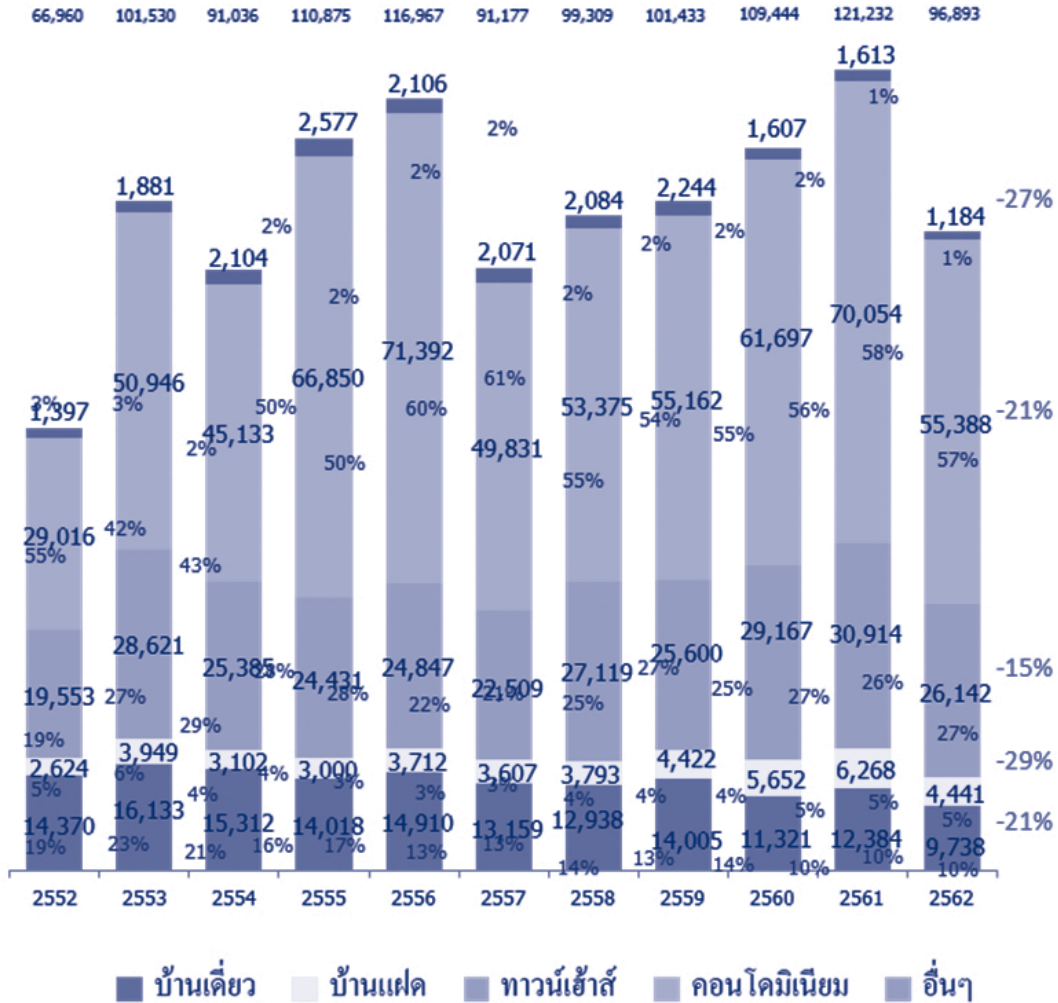
บทบาทภาคอสังหาริมทรัพย์:

ภาคธุรกิจหัวรถจักรขับเคลื่อนเศรษฐกิจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือว่าเป็นภาคธุรกิจที่เป็นหัวรถจักรในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย (Leading Sector) อันเนื่องมาจากขนาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยมีขนาดธุรกิจประมาณปีละ 600,000-700,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลประมาณ 350,000-460,000 ล้านบาท และต่างจังหวัดประมาณ 250,000 ล้านบาท

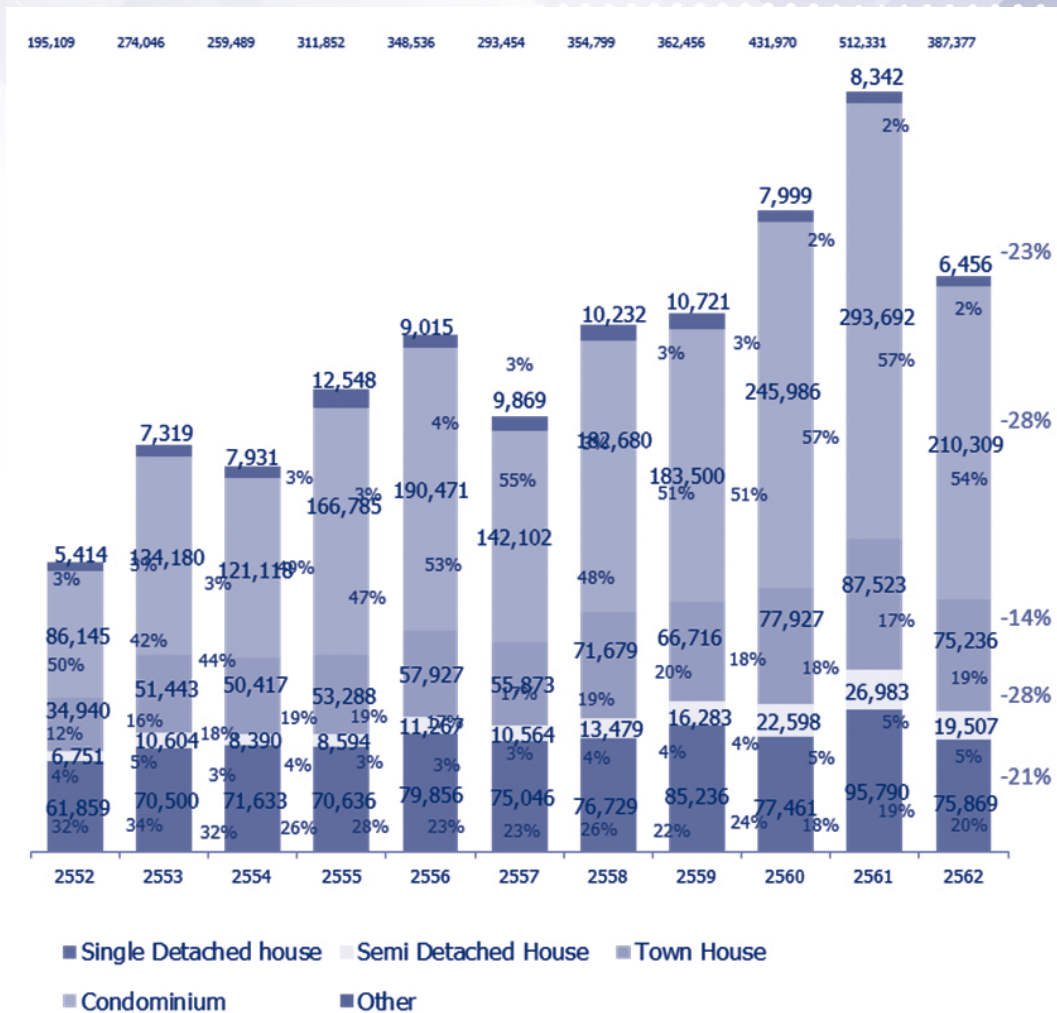
โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังถือว่าเป็นธุรกิจหัวรถจักร (Leading Sector) ซึ่งทำให้เกิดธุรกิจที่เกี่ยวข้องอีกมากมาย เช่น วัสดุก่อสร้าง เครื่องใช้ในครัวเรือน และอื่น ๆ อีก 2.9 เท่า หรือเกิด Multiple Effect ทางธุรกิจ 2.9 เท่า นั่นหมายถึง ถ้ารวมธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะมีขนาดธุรกิจรวมที่ 1.8 ล้านล้านบาท ซึ่งหมายถึง 13.8% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) และนอกจากนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังใช้วัตถุดิบในประเทศ (Local Content) สูงถึง 90% นั่นหมายถึงมูลค่าเพิ่มส่วนใหญ่ตกอยู่ในประเทศทั้งสิ้น โดยมีการจ้างแรงงานในประเทศสูงถึง 1 ล้านคน จากปัจจัยที่กล่าวข้างต้นทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือได้ว่าเป็นเสาหลักของระบบเศรษฐกิจไทยในการขับเคลื่อนความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ในทางตรงกันข้ามหากเกิดปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์มักเป็นต้นตอและนำไปสู่วิกฤตเศรษฐกิจ โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) ระบุว่า 2 ใน 3 ของวิกฤตการเงินเกือบ 50 ครั้งที่ผ่านมาเกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

แผนภาพที่ 1 ยอดขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายปี (จำนวนหน่วย)



ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ 2 มูลค่ายอดขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายปี (หน่วย: ล้านบาท)



ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ 3 มูลค่ายอดขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายไตรมาส (หน่วย: ล้านบาท)



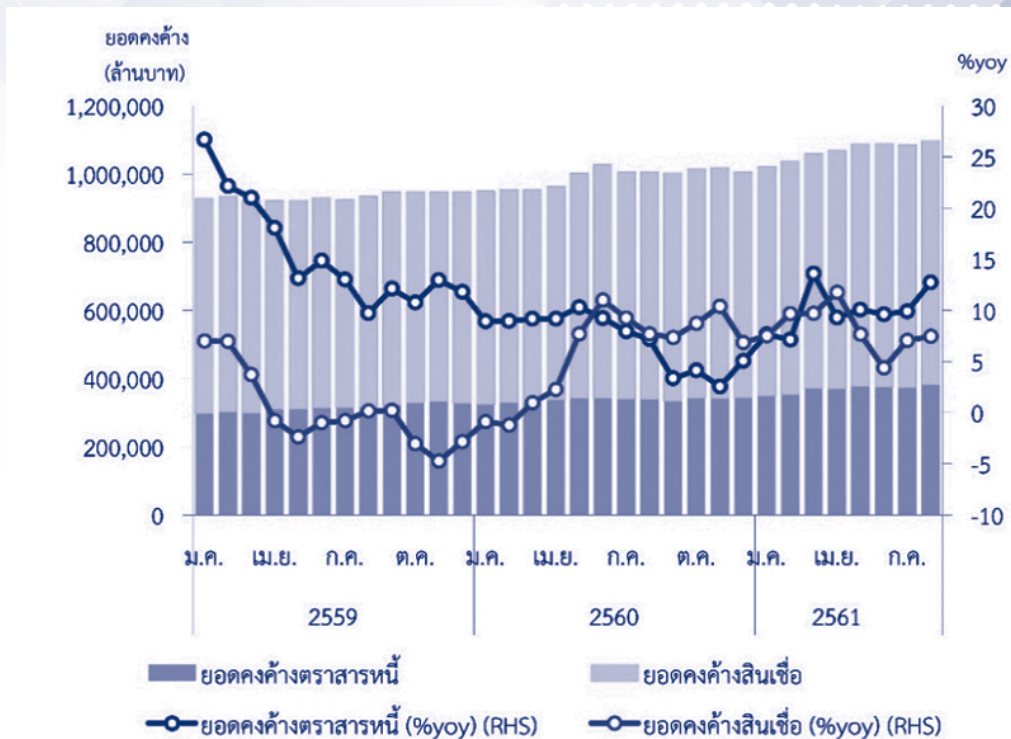
ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

แผนภาพที่ 4 ยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายไตรมาส (หน่วย: ล้านบาท)



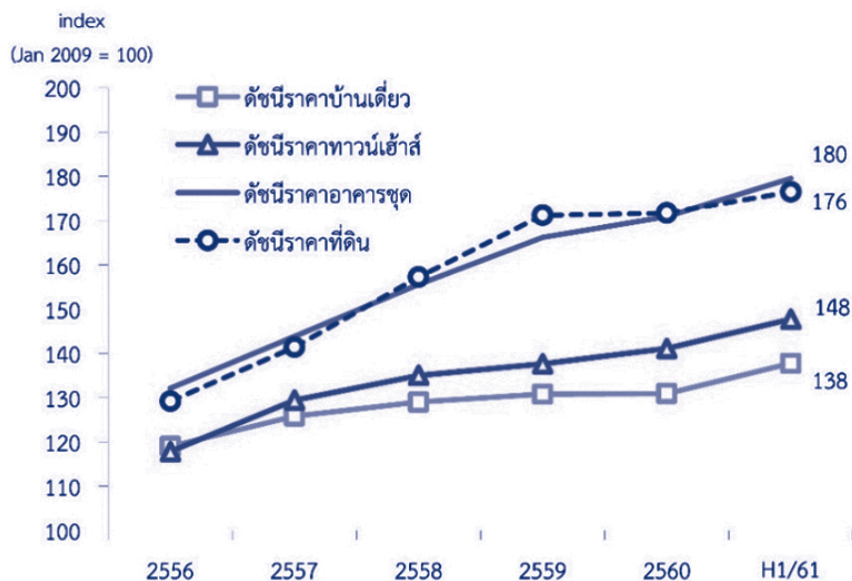
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์/กรมที่ดิน

แผนภาพที่ 5 ยอดคงค้างสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ และตราสารหนี้ของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์



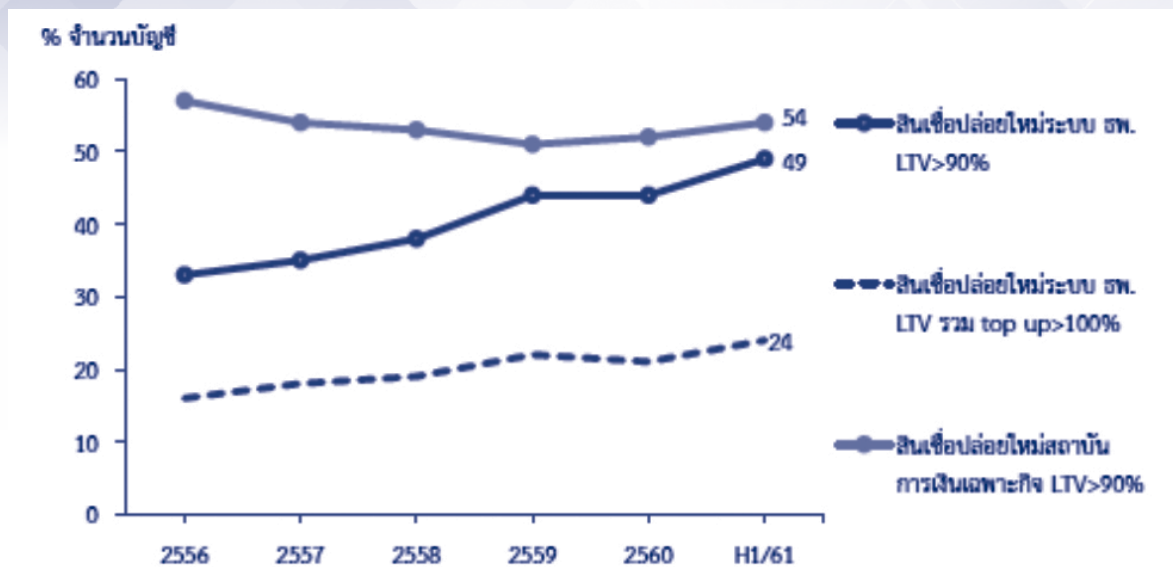
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภาพที่ 6 ดัชนีราคาสังหาริมทรัพย์



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภาพที่ 7 สินเชื่อปล่อยใหม่มีการวางถวายน้อยลง (LTV สูง) จากการแข่งขันทำให้มาตรการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินย่อนลง



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

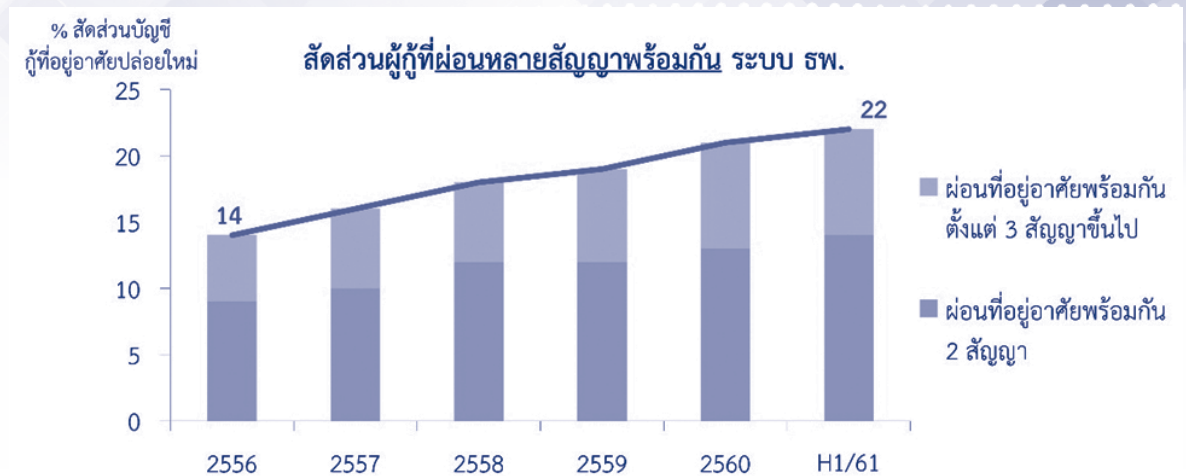
แผนภาพที่ 8 สินเชื่อ Top-up ระบบธนาคารพาณิชย์



หมายเหตุ: สินเชื่อ top-up หมายถึง สินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์อื่นภายใต้หลักประกันที่อยู่อาศัยเดียวกัน ซึ่งอาจให้เพิ่มพร้อมกับการให้สินเชื่อบ้าน (housing loan) หรือให้เพิ่มเติมระหว่างการผ่อนชำระ อาทิ สินเชื่อ home for cash

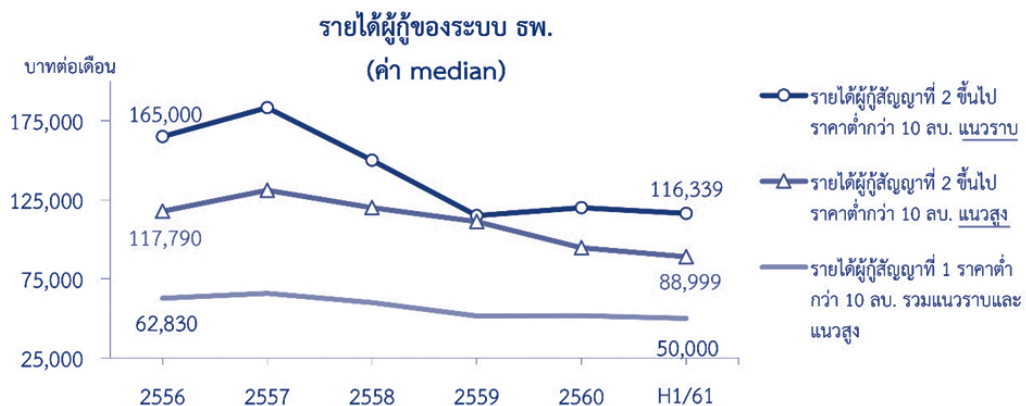
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภาพที่ 9 สัดส่วนผู้กู้ผ่อนหลายสัญญาพร้อมกันในระบบธนาคารพาณิชย์



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภาพที่ 10 รายได้ผู้กู้ของระบบธนาคารพาณิชย์ (ค่า Median)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

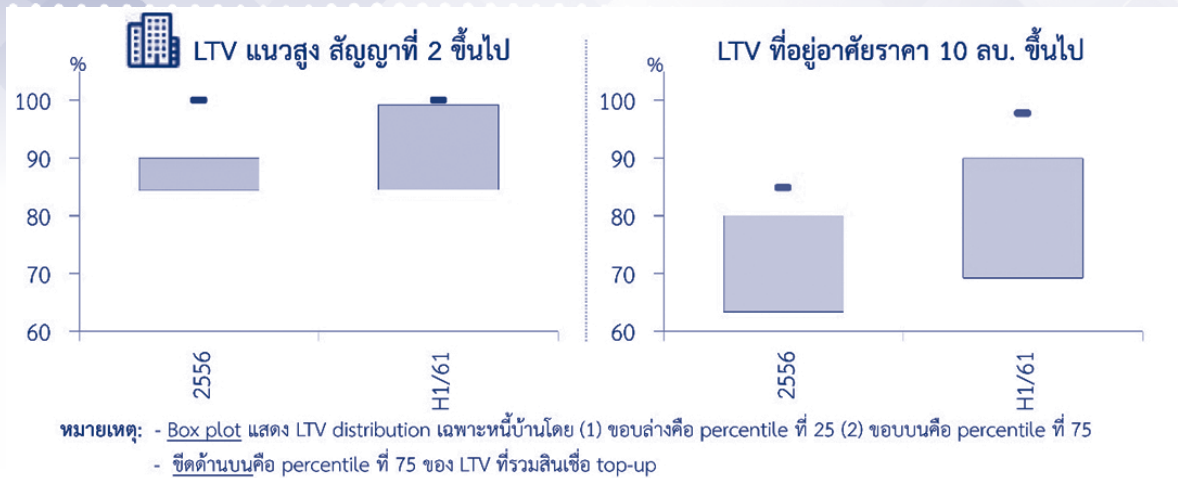
ต้นเหตุและที่มาของนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Macroprudential)

จากการที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวต่อเนื่องทั้งในด้านของยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์หลายปีที่ผ่านมา อันเป็นผลมาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งเสริม เช่น สภาพคล่องทางการเงินที่สูง ภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ และการเกิดขึ้นของสาธารณูปโภคโดยเฉพาะรถไฟฟ้า ส่งผลทำให้การก่อหนี้ของภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวตามอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าสินเชื่อธนาคารพาณิชย์และตราสารหนี้ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

ส่งผลทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยรวมอาจไม่แรงตัวมากนัก แต่ในบางสินค้า โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า และราคาที่ดินมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจทำให้ประชาชนในระดับกลางถึงล่างอาจไม่มีความสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในอนาคต

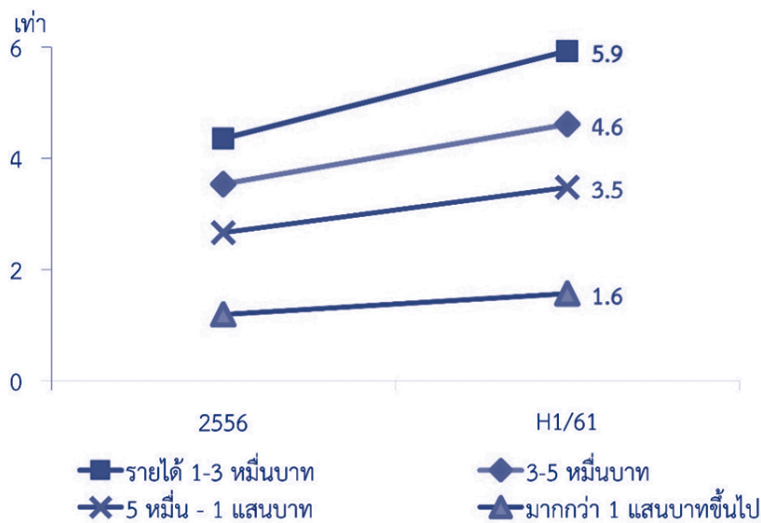
จากการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของภาคธนาคารพาณิชย์มีสูงขึ้น เพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งการตลาด ส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินหย่อนลง เช่น ไม่ต้อง

แผนภาพที่ 11 LTV แนวสูง สัญญาที่ 2 ขึ้นไป และ LTV ที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภาพที่ 12 Loan-To-Income (LTI) ตามกลุ่มรายได้ของผู้กระบบธนาคารพาณิชย์



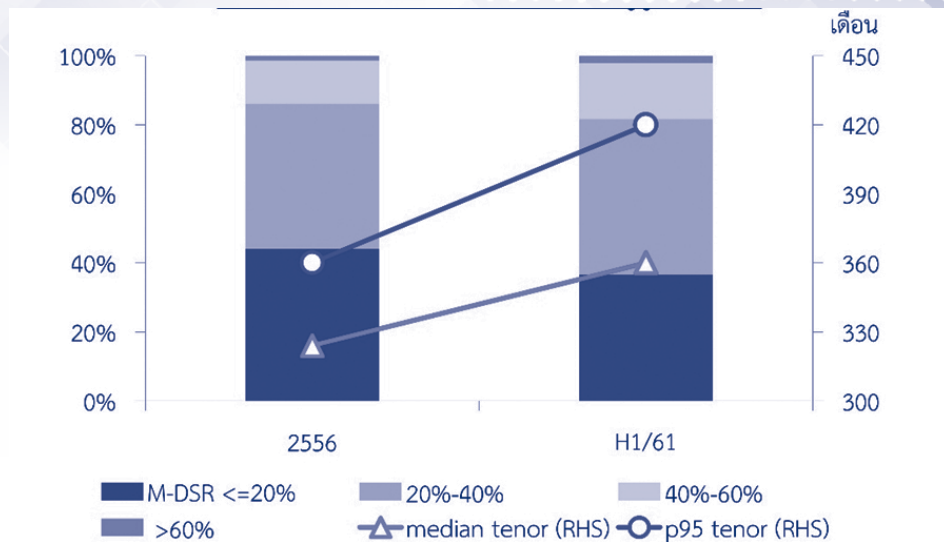
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

มีเงินดาวน์ก่อนกู้ และได้เงินกู้มากกว่ามูลค่าที่อยู่อาศัย นอกจากนั้นยังมีสัญญาณที่ชัดเจนของการกู้เพื่อการลงทุน (Search for Yield) โดยมีการกู้เพื่อบ้านหลังที่ 2 มากขึ้นในระบบ และการกู้ที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีการวางเงินดาวน์ที่ต่ำลง โดยจะเห็นได้ว่ามีอัตราหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้น

อย่างต่อเนื่องของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระบบเศรษฐกิจ นั้นหมายถึงคุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มด้อยลงสวนทางกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

จากราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอันเนื่องมาจากการเติบโตของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีอัตราการปรับเพิ่มของราคาที่อยู่อาศัยเร็วกว่ารายได้ของ

แผนภาพที่ 13 สัดส่วนบัญชีตามระดับ M-DSR และระยะเวลาผ่อนชำระ (Tenor) ของผู้กู้ระบบธนาคารพาณิชย์



หมายเหตุ: M-DSR คำนวณภาระผ่อนชำระเฉพาะหนี้บ้าน ไม่รวมหนี้ top-up และอื่นๆ

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ส่งผลให้อัตราการก่อหนี้ต่อรายได้มีอัตราส่วนที่สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ยาวนานขึ้น สะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการซื้อบ้านของประชาชนระดับกลางและระดับล่างที่ลดลงในอนาคต หรืออาจกล่าวได้ว่าอาจไม่สามารถซื้อบ้านเป็นของตนเองได้ในอนาคตที่จะถึง ถ้ามีการปรับตัวของราคาที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องเช่นนี้

ทั้งหมดนี้คือต้นเหตุและที่มาของการเปลี่ยนแปลงแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมักจะเป็นต้นตอและนำไปสู่วิกฤตเศรษฐกิจ

แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Loan)

การใช้นโยบายเพิ่มเติมในนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ถึงแม้จะเป็นมาตรการเชิงป้องกัน (Preventive Measure) ที่มุ่งสร้างวินัยทางการเงินที่ดี และช่วยลดความเสี่ยงต่อระบบเศรษฐกิจของ

ไทย และเพื่อสนับสนุนประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริงสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสมในอนาคต โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้เสนอแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Loan) ดังนี้

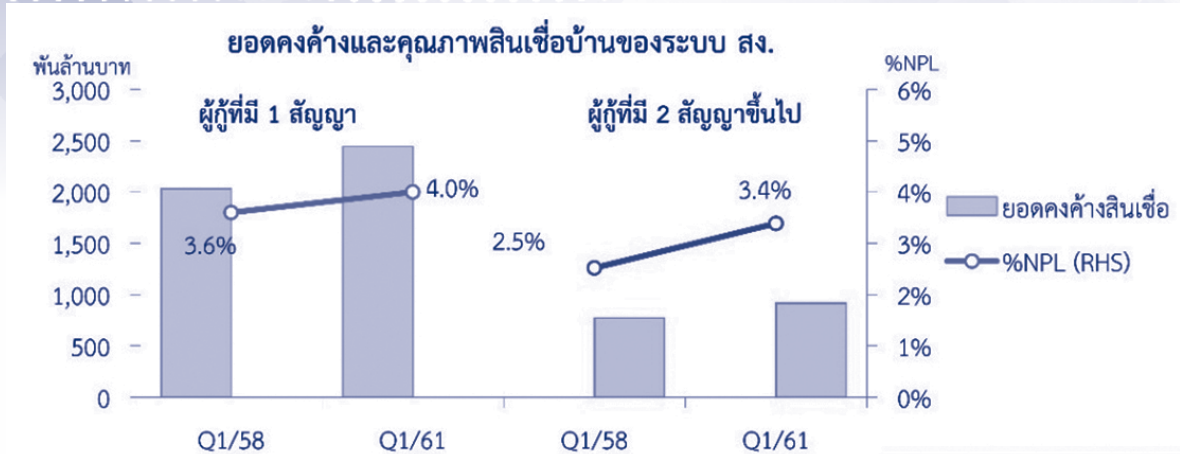
1. คงเกณฑ์เดิมสำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรก
2. สำหรับการกู้ซื้อครั้งที่ 2 ขึ้นไป (ผ่อนสัญญา ก่อนหน้ายังไม่หมด) หรือที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ต้องวางดาวน์ขั้นต่ำร้อยละ 20 (LTV Limit ที่ร้อยละ 80)
3. นับรวมสินเชื่อ Top-up ทุกประเภทที่ใช้ที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันร่วมกับการกู้บ้าน โดยมูลค่าสินเชื่อรวมต้องไม่เกินมูลค่าที่อยู่อาศัย

โดยเกณฑ์ที่กล่าวข้างต้นใช้เฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่และสินเชื่อที่จะ Refinance ซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้เดือนมกราคม 2562

ความคิดเห็นต่อแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยและข้อเสนอแนะ

จากการส่งสัญญาณที่ชัดเจนของธนาคารแห่งประเทศไทยต่อการท่วงกังวลความเสี่ยงในระบบเศรษฐกิจโดยเฉพาะ

แผนภาพที่ 14 ยอดคงค้างและคุณภาพสินเชื่อบ้านของระบบสถาบันการเงิน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีแนวนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย Macroprudential ถึงแม้จะอยู่ในช่วงเวลาของการรับฟังความคิดเห็นจากภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาคผู้ประกอบการ ภาคอสังหาริมทรัพย์ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ สมาคมอาคารชุดไทย รวมถึงธนาคารพาณิชย์และสมาคมธนาคารไทยอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งคาดว่าจะประกาศใช้เกณฑ์ใหม่ต้นปี 2562 จากการส่งสัญญาณดังกล่าวทำให้ปัจจุบันมีผลกระทบทันทีและรุนแรงในวงกว้างกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่ขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจไทยโดยรวมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่เปราะบางจากปัจจัยภายนอกประเทศที่กระทบต่อประเทศไทยในปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นสงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกา รวมถึงภาวะที่เปราะบางภายในประเทศ โดยเฉพาะการเลือกตั้งที่จะมีในไม่ช้า อันส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

จากปัจจัยข้างต้นจึงเห็นว่า แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นนโยบายที่รุนแรงเกินจำเป็นและผิดเวลาที่เหมาะสม เพราะกระทบเศรษฐกิจไทยที่มีปัจจัยเสี่ยงที่เผชิญอยู่ในขณะนี้จำนวนมากจากที่กล่าวไปแล้ว แต่จากการประกาศแนวนโยบายและสัญญาณที่ชัดเจนของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งผลกระทบทันทีและรุนแรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว จึงมีข้อเสนอแนะในการปรับ

แนวนโยบาย ดังนี้

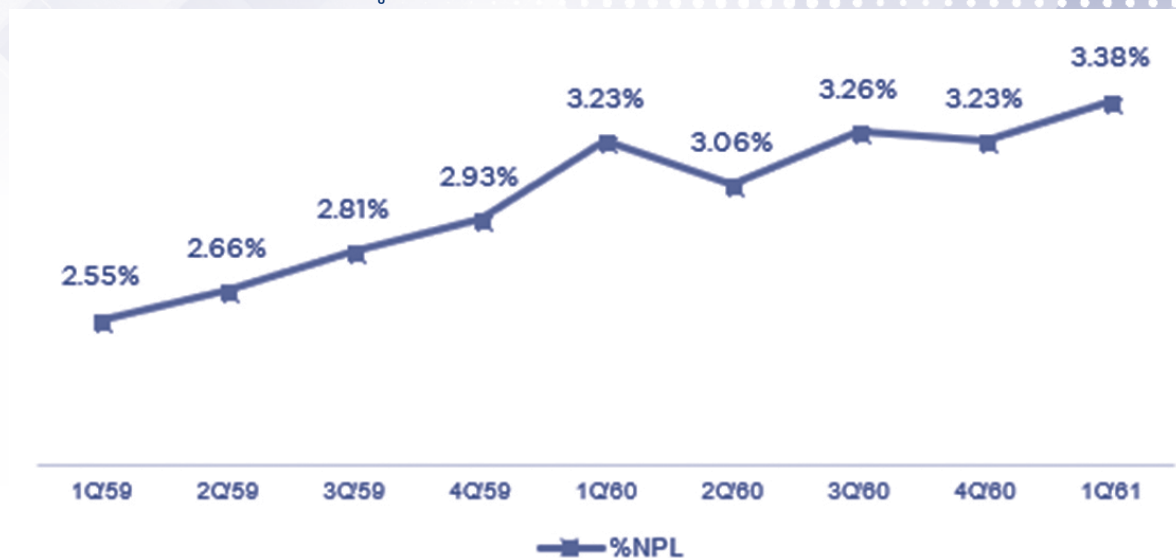
1. แนวนโยบายควรใช้กับเฉพาะการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป

จากข้อมูลสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan: NPL) ของผู้กู้ที่มี 1 สัญญา จะเห็นได้ว่าสูงกว่าผู้กู้ที่มี 2 สัญญาอย่างเห็นได้ชัดในระยะเวลาเดียวกันสะท้อนกับภาคประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่มีความจำเป็นที่จะต้องมีบ้านหลังที่ 2 อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงระบบสาธารณสุขโรคที่สำคัญคือระบบรถไฟฟ้า ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมบริเวณใกล้รถไฟฟ้ามีสูงขึ้นอย่างมหาศาลและต่อเนื่อง โดยกลุ่มดังกล่าวมีกำลังซื้อสะท้อนจากระดับสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ที่ต่ำกว่า

2. เลื่อนการใช้แนวนโยบายไปในปี 2563 เพื่อทุกภาคส่วนได้ปรับตัว

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมมีการขายล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 2-3 ปี ทำให้ในปัจจุบันยอดขายคอนโดมิเนียมรอโอนจำนวนมากที่ทำการขายก่อนประกาศแนวนโยบายดังกล่าวที่ตาวนขึ้นต่ำ 20% ซึ่งต้องใช้เวลาในการปรับตัวทั้งผู้ประกอบการและประชาชนที่ซื้อคอนโดมิเนียมที่กำลังทำการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 อาจไม่สามารถหาเงินสดเพื่อรองรับการโอนเพิ่มขึ้นได้ทัน ทำให้อาจเกิดการผิดสัญญาของผู้ซื้อ ทำให้

แผนภาพที่ 15 NPL สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารพาณิชย์รายไตรมาส



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

เกิดปัญหากับธุรกิจและภาคประชาชนในวงกว้างถ้ามีการใช้ในเดือนมกราคม 2562

3. แนวนโยบายใช้เฉพาะกับคอนโดมิเนียมไม่รวมถึงบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

จากการที่ไม่มีสัญญาณใดทั้งด้านการเก็งกำไร การซื้อเพื่อการลงทุนในตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ จึงไม่ควรใช้นโยบายกับสินค้าดังกล่าว เพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลงในวงที่จำกัดและเฉพาะในตลาดที่มีความเสี่ยงต่อระบบเศรษฐกิจเท่านั้น

4. สรุปแนวนโยบายที่ชัดเจนและรวดเร็วที่สุด

จากผลกระทบที่เกิดขึ้นขึ้นตัวอย่างรุนแรงในวงกว้างจากแนวณโยบายดังกล่าวต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เห็นควรให้ธนาคารแห่งประเทศไทยเร่งสรุปแนวนโยบายและประกาศให้เร็วที่สุด เพื่อควบคุมผลกระทบที่จะเกิดขึ้นที่กำลังขยายตัวอยู่ในปัจจุบัน หรือยกเลิกและใช้แนวนโยบายอื่นในการกำกับดูแล เช่น Microprudential ในการส่งสัญญาณไปที่ธนาคารพาณิชย์ให้มีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

สรุป

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ในขณะเดียวกันก็มีความเปราะบางต่อนโยบายต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำกับดูแล เนื่องจากที่อยู่อาศัยของภาคประชาชนจำเป็นต้องมีการก่อหนี้ระยะยาว ทำให้มีผลกระทบอย่างมาก โดยเฉพาะการปรับแนวนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ดังนั้นการออกนโยบายที่มีผลกระทบในวงกว้างต่อภาคธุรกิจที่สำคัญเช่นนี้ ควรมีความรอบคอบและพิจารณาระยะเวลาที่เหมาะสมที่สุดในการประกาศแนวนโยบายที่เปลี่ยนแปลง เพื่อให้แนวณณโยบายดังกล่าวสัมฤทธิ์ผลตามเป้าหมาย อีกทั้งสามารถควบคุมผลกระทบต่อธุรกิจและการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวม เพื่อเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจในระยะยาวต่อไป

บรรณานุกรม

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. “สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย 2561”. เอกสารการประชุมใหญ่สามัญประจำปี สมาคมอาคารชุดไทย 26 เมษายน 2561.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. “แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย”. เอกสารประกอบการประชุมชี้แจงและรับฟังความเห็น (Hearing) ต่อแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 11 ตุลาคม 2561.

ฝ่ายวิจัย บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน). “สรุปภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย 1H2018 กรุงเทพฯ ปริมณฑลและต่างจังหวัด”. เอกสารประกอบการประชุมรายไตรมาสของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 2562.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. “ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.reic.or.th/InfoService/InfoLink.aspx?id=1&link=Housing%20Statistics>, 2561.