

Press Release

No. 231/2018
9 ตุลาคม 2018

ทริสเรตติ้งมองว่าแนวนโยบาย Macro Prudential ของ ธปท. สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในระยะสั้น

ทริสเรตติ้งมองว่าแนวนโยบาย Macro Prudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เสนอโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ต้องการปรับปรุงมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและลดพฤติกรรมเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์น่าจะส่งผลดีต่อผู้ซื้อบ้าน รวมไปถึงผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และธนาคารในระยะยาว แต่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในระยะสั้น

ในปัจจุบัน ธปท. ใช้เกณฑ์ค่าน้ำหนักความเสี่ยง (Risk Weight -- RW) ในการควบคุมการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดให้สินเชื่อมีค่า RW เพียง 35% สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีสัดส่วนมูลค่าสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) ต่ำกว่า 95% ตลอดจนถึงที่อยู่อาศัยแนวสูงที่มี LTV Ratio ต่ำกว่า 90% และที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปทุกประเภทที่มี LTV Ratio ต่ำกว่า 80% หากในกรณีที่ค่า LTV Ratio เกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ค่า RW ก็ จะปรับเพิ่มขึ้นเป็น 75% ปัจจุบัน สินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์ให้เพิ่มเติม (Top-up Loans) แก่ผู้กู้ นอกเหนือจากสินเชื่อ บ้านนั้นไม่ได้ถูกนับรวมเข้ามาในการคำนวณค่า LTV Ratio แต่ในทางปฏิบัติ ธนาคารอาจจะมีการให้สินเชื่อเพิ่มเติมแก่ผู้ กู้ไปพร้อมกัน ซึ่งวิธีการดังกล่าวอาจทำให้เงินกู้ที่ผู้ซื้อบ้านได้รับนั้นสูงเกินกว่าเกณฑ์ LTV Ratio ที่กำหนด

ภายใต้แนวนโยบายใหม่ ธปท. จะใช้การกำหนด LTV Ratio ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแทนการใช้เกณฑ์ค่าน้ำหนักความเสี่ยง ในการคำนวณค่า LTV Ratio จะนับรวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพิ่มเติมทุกประเภทที่อ้างอิง หลักประกันเดียวกัน เกณฑ์ LTV Ratio สำหรับการกู้บ้านหลังแรกยังคงเท่าเดิม แต่เกณฑ์ดังกล่าวจะลดลงเหลือเพียง 80% สำหรับการทำสัญญาเงินกู้เพื่อซื้อบ้านหลังที่สองและหลังต่อ ๆ ไปของผู้กู้รายเดิม โดยเกณฑ์ดังกล่าวจะเท่ากับ ผู้เงินซื้อบ้านราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

ในมุมมองของทริสเรตติ้งเห็นว่ามาตรการที่จะส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดคือ การปรับลด LTV Ratio ลงเหลือเพียง 80% สำหรับการทำสัญญาเงินกู้เพื่อซื้อบ้านหลังที่สองและหลังต่อ ๆ ไปที่มีราคา ต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อหลัง ทั้งนี้ เนื่องจากโดยทั่วไปแล้วผู้ประกอบการจะเก็บเงินดาวน์ประมาณ 10%-15% สำหรับ บ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ดังนั้น หากมีการปรับลด LTV Ratio ลงเหลือเพียง 80% ผู้ซื้อบ้านก็ต้องจ่ายเงินดาวน์ เพิ่มขึ้นอีก 5%-10%

จากข้อมูลของผู้ประกอบการที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตจากทริสเรตติ้งจำนวน 21 ราย พบว่าที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อหลังมีสัดส่วนคิดเป็นประมาณ 90%-95% ของจำนวนที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งหมด หรือคิดเป็นประมาณ 75%-80% ในเชิงของมูลค่า ในขณะที่ข้อมูลของ ธปท. สำหรับสินเชื่อบ้านที่ปล่อยใหม่พบว่าจำนวนสัญญาสินเชื่อที่ ปล่อยใหม่ที่ใช้ในการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองและหลังต่อ ๆ ไปมีสัดส่วนประมาณ 20% ดังนั้น หาก 70% ของผู้ซื้อ บ้านเป็นผู้เงินจากธนาคาร ผู้ที่กู้เงินเพื่อซื้อบ้านหลังที่สองที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมาจะเป็นสัดส่วนประมาณ 15% ของผู้ซื้อบ้านทั้งหมด ซึ่งจะเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการดังกล่าว โดยผลกระทบในเชิงมูลค่า จะอยู่ที่ประมาณ 10%-12% ของยอดขาย

ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจคอนโดมิเนียมน่าจะได้รับผลกระทบมากกว่า ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่มีโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนใน 1-2 ปีข้างหน้า น่าจะ ได้รับผลกระทบมากที่สุด ผู้ประกอบการในกลุ่มดังกล่าวอาจมีปัญหาระง่อนแง่นเนื่องจากผู้ซื้อโดยเฉพาะผู้ซื้อ ภายในประเทศอาจมีความยุ่งยากในการขอสินเชื่อ ทั้งนี้ ความล่าช้าในการโอนจะส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ ของผู้ประกอบการใน 1-2 ปีข้างหน้า

การลด LTV Ratio น่าจะช่วยลดปัญหาการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ลงได้ ทั้งนี้ เนื่องจากผู้เก็งกำไรจะต้อง จ่ายเงินดาวน์เพิ่มขึ้นในช่วงที่โครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างซึ่งทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงจากเดิม ใน ขณะเดียวกัน ผู้เก็งกำไรก็อาจมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียเงินที่ลงทุนไปหากไม่สามารถหาผู้ซื้อรายอื่นมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุนไว้ต่อไปได้ก่อนที่โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอน

ทริสเรตติ้งคาดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะหันไปเน้นขายสินค้าให้แก่ผู้ซื้อที่เป็นชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนเพิ่มมากขึ้น โดยปัจจุบันผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงให้ผู้ซื้อต่างชาติวางเงินมัดจำมากกว่า 20% ของราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งความต้องการที่เพิ่มขึ้นจากนักลงทุนต่างชาติอาจผลักดันให้ราคาคอนโดมิเนียมปรับเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่าพื้นฐานเศรษฐกิจภายในประเทศของไทย ภาวะดังกล่าวอาจทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในเขตใจกลางเมืองของผู้ซื้อภายในประเทศลดลง

TRIS Rating Co., Ltd./www.trisrating.com

Contact: santaya@trisrating.com, Tel: 0-2098-3000/Silom Complex Building, 24th Floor, 191 Silom Road, Bangkok 10500, Thailand

© Copyright 2018, TRIS Rating Co., Ltd. All rights reserved. Any unauthorized use, disclosure, copying, republication, further transmission, dissemination, redistribution, or storing for subsequent use for any purpose, in whole or in part, in any form or manner or by any means whatsoever, by any person, of the credit rating reports or information is prohibited, without the prior written permission of TRIS Rating Co., Ltd. The credit rating is not a statement of fact or a recommendation to buy, sell or hold any debt instruments. It is an expression of opinion regarding credit risks for that instrument or particular company. The opinion expressed in the credit rating does not represent investment or other advice and should therefore not be construed as such. Any rating and information contained in any report written or published by TRIS Rating has been prepared without taking into account any recipient's particular financial needs, circumstances, knowledge and objectives. Therefore, a recipient should assess the appropriateness of such information before making an investment decision based on this information. Information used for the rating has been obtained by TRIS Rating from the company and other sources believed to be reliable. Therefore, TRIS Rating does not guarantee the accuracy, adequacy, or completeness of any such information and will accept no liability for any loss or damage arising from any inaccuracy, inadequacy or incompleteness. Also, TRIS Rating is not responsible for any errors or omissions, the result obtained from, or any actions taken in reliance upon such information. All methodologies used can be found at http://www.trisrating.com/en/rating_information/rating_criteria.html.