

12 ตุลาคม 2561

ประชุมชี้แจงและรับฟังความเห็นการปรับเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

หมวด

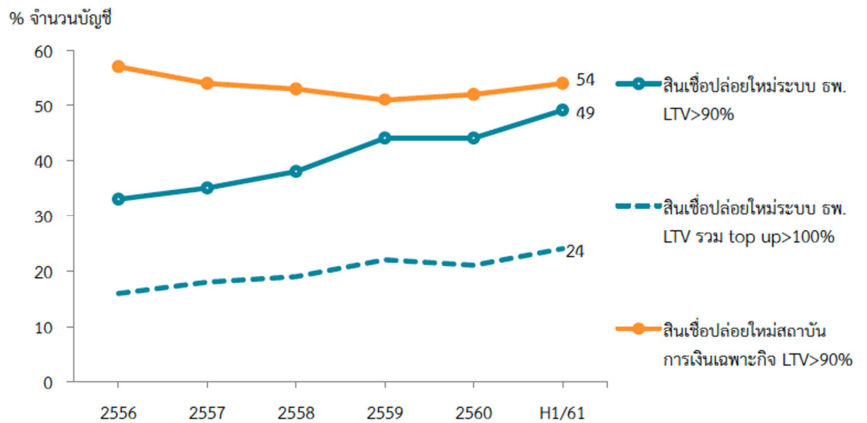
อสังหาริมทรัพย์



■ ธปท. ได้ชี้แจงสาเหตุและรับฟังความเห็นในประเด็นการปรับเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย หลังจากที่ได้เสนอปรับเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้รัดกุมมากขึ้นเมื่อวันที่ 4 ต.ค. 2561 เมื่อวานนี้ (11 ต.ค. 2561) ทางธปท. ได้ ชี้แจงถึงสาเหตุในการเสนอปรับเกณฑ์ครั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการเชิงป้องกัน และเพิ่มระดับคุณภาพของสินเชื่อที่อยู่อาศัย และเพื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจริงสามารถซื้อในราคาที่เหมาะสม รวมถึงเป็นการลด Demand เติ้ม หรือการซื้อเพื่อการลงทุน ทางธปท. ได้เห็นการเติบโตของการปล่อยกู้สินเชื่อที่ผ่อนปรนมากขึ้น ดังภาพที่ 1 มีการปล่อยสินเชื่อใหม่ที่มีการวางคาวนน้อยลง (LTV สูง) โดยธปท. ได้ใช้เกณฑ์ในการวิเคราะห์การกู้สินเชื่อตามจำนวนสัญญา เพื่อจำแนกการกู้ที่มาจาก Real Demand ออกจาก Demand เติ้ม หรือการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน ตามภาพที่ 2 แสดงถึงจำนวนผู้กู้ที่มีเกิน 2 สัญญาขึ้นไป อย่างไรก็ตาม การปรับเกณฑ์สำหรับผู้กู้สัญญาที่ 2 นั้น จะบังคับใช้สำหรับผู้ที่มีการกู้สินเชื่อที่ยังผ่อนไม่หมด หากผู้กู้เคยทำการกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก่อนหน้านี้แล้ว และทำการผ่อนจบแล้ว จะไม่ถูกนับว่าเป็นการกู้สัญญาที่ 2 และสามารถกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามเกณฑ์เดิม (คือเกณฑ์เดียวกับการกู้สัญญาที่ 1)

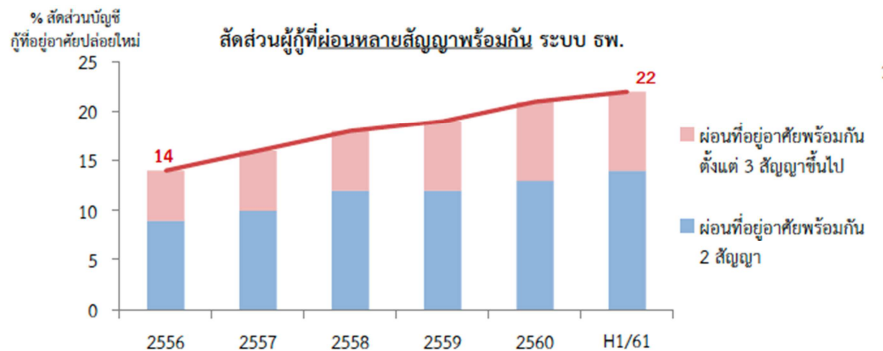
นักวิเคราะห์
 วรณ มหาดำรงกุล
 เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 081151
 v-rin@trinitythai.com

Figure 1 : LTV >90%



Source : ธนาคารแห่งประเทศไทย

Figure 2 : สัดส่วนการกู้มากกว่า 2 สัญญา



Source : ธนาคารแห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, 179 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 25-26, 29 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2088-9100 โทรสาร 0-2088-9399

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่าง ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

■ ข้อเสนอแนะ

ทางด้านผู้ประกอบการได้แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ สรุปได้ดังนี้

- การเปิดขายโครงการใหม่ในแต่ละปี มีจำนวนยูนิตที่ไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงในแต่ละปี อาทิ โครงการแนวราบจะอยู่ที่ราว 45,000 ยูนิต ต่อปี ในขณะที่การเปิดขายโครงการที่เป็นคอนโดจำนวนสูงสุดเมื่อปี 2556 และได้มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องถึงปี 2560 และยังไม่มีปัญหา Over supply
- โครงการบ้านจัดสรร ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและ ทาวน์โฮม **ไม่มีการเก็งกำไร** และไม่มีการซื้อโดยต่างชาติ
- ผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มเก็งกำไร (Speculator) อยู่ในกลุ่มของคนโต และมีสัดส่วนไม่ถึง 10% ซึ่งเป็นการซื้อ-ขายก่อนมีการโอนกรรมสิทธิ์ และ**ก่อนขึ้นตอนการขอสินเชื่อ**
- สำหรับผู้ที่ซื้อเพื่อการลงทุน (Investor) มีอยู่ราว 15-20% โดยการซื้อเพื่อปล่อยเช่า ให้ผลตอบแทนเฉลี่ยที่ 5%
- โครงการที่มีราคาขายเกิน 10 ล้านบาทต่อยูนิต ผู้ซื้อเกิน 50% ของกลุ่มนี้ชำระเป็นเงินสด
- การที่รพท.มีความกังวลต่อประเด็น การกู้เงินเกินกว่าราคาขายและมีเงินทอนจากสินเชื่อเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการรายเล็ก เพียง 1-2 ราย และไม่ควรนำมาเป็นเหตุผลในการปรับเกณฑ์ใหม่
- ทางผู้ประกอบการเสนอให้มีการปรับเกณฑ์ใหม่สำหรับการกู้สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป เนื่องจากพฤติกรรมคนที่เปลี่ยนไป คือการที่มีบ้านหลังที่ 2 หรือการกู้สินเชื่อบ้านสัญญาที่ 2 อาจเป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง เนื่องจากมีบ้านหลังแรกอยู่ชานเมืองและไม่ต้องการเสียเวลาในการเดินทางและการจราจรที่ติดขัด จึงตัดสินใจซื้อคอนโดที่ติดกับรถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกในการเดินทาง ดังนั้นมีความจำเป็นต้องทำการกู้สินเชื่อสัญญาที่ 2 แต่หากมีการกู้สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป ก็อาจสามารถบ่งบอกได้ว่าเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน เนื่องจากเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเกินความจำเป็น
- ปรับระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยจาก Post-Mortgage Financing เป็น Pre-Mortgage Financing คือการให้สินเชื่อตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อ-ขาย เพื่อให้เกิดความมั่นใจกับทุกฝ่าย
- ขอเพิ่ม Grace Period เพื่อให้ทั้งผู้ซื้อ และผู้ประกอบการได้เตรียมความพร้อมและทำการปรับตัว
- ขอให้ผู้ที่ทำสัญญาซื้อก่อนที่จะมีการเสนอปรับเกณฑ์ใหม่ได้ใช้เกณฑ์เดิม เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นคนโต จะมีระยะเวลาการก่อสร้างราว 2 ปี ซึ่งผู้ที่ทำสัญญาซื้อไปแล้ว แต่โครงการยังไม่พร้อมโอน อาจมีความไม่พร้อมหากต้องเพิ่มเงินดาวน์ถึงหนึ่งเท่า

■ ความเห็น

ตามที่เราเคยได้กล่าวไว้ว่าโครงการแนวราบจะได้รับผลกระทบที่จำกัด เนื่องจากการซื้อโครงการแนวราบมาจาก Real Demand ในขณะที่โครงการที่มีราคาขายสูงกว่า 10 ล้านบาท ผู้ซื้อมักจะซื้อเงินสดมากกว่าการกู้ธนาคาร ดังนั้น ผู้ที่ยังคงได้รับผลกระทบมากกว่าจะเป็นผู้ประกอบการรายที่มีสัดส่วนรายได้จากคอนโดสูง และหากทางรพท.ยังคงเกณฑ์ที่เสนอในส่วนของสัญญาที่ 2 ยอดขายคอนโดอาจถูกกดดัน แต่อย่างไรก็ดี หากรพท.เห็นด้วยที่จะปรับเกณฑ์สำหรับสัญญาที่ 3 เป็นต้นไป เราเชื่อว่าความกดดันจะเบาลงอย่างมาก อย่างไรก็ตามทางรพท.ยังเปิดรับฟังความเห็นถึงวันที่ 22 ต.ค. 2561 และเรายังคงเลือก LH, QH และ AP เป็น Top pick ด้วยปัจจัยดังนี้

LH : แม้ว่าจะมีฐานรายได้จากกลุ่มราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปอยู่สูงถึง 46% แต่เนื่องจาก LH เน้นขายโครงการแนวราบที่มีราคาสูง ดังนั้นกลุ่มผู้ซื้อจะซื้อเงินสดมากกว่าการกู้สินเชื่อ

QH : ฐานรายได้มาจากแนวราบเป็นหลัก และสัดส่วนหลักราคาขายอยู่ที่ 3-7 ล้านบาท

AP : มียอดขายโครงการคอนโดจากชาวต่างชาติที่ซื้อด้วยเงินสด จึงได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัด

โดยทั้ง LH, QH และ AP ต่างมี Dividend Yield ที่ระดับสูง เน้นขายโครงการแนวราบที่เป็น Real Demand มากกว่าการซื้อลงทุนหรือเก็งกำไร จึงมีความเสี่ยงต่ำ

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, 179 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 25-26, 29 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2088-9100 โทรสาร 0-2088-9399

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน