

9 พฤศจิกายน 2561

ปรับเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

หมวด

อสังหาริมทรัพย์



นักวิเคราะห์

วฤณ มหาดำรงคกุล

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 081151

v-rin@trinitythai.com

■ ธปท.ปรับเกณฑ์คุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยพร้อมกำหนดเริ่มบังคับใช้กับสัญญาปล่อยใหม่ตั้งแต่ 1 เม.ย.62

หลังจากที่ธปท.ได้เสนอปรับเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้รัดกุมมากขึ้นเมื่อวันที่ 4 ต.ค. 2561 และการทำ Public Hearing ที่สิ้นสุดไปเมื่อ 22 ต.ค. 2561 และในวันที่ (9 พ.ย. 2561) ทางธปท.ได้เปิดเผยว่า คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) และคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้นำความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาประกอบการพิจารณา โดยสรุปจะเริ่มใช้เกณฑ์ใหม่กับสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย.62 เป็นต้นไป โดยจะยกเว้นกรณีที่มีสัญญาซื้อขายจะซื้อขายก่อนวันที่ 15 ต.ค.61 เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยหรือผ่อนค่าง่อนแล้ว จากก่อนหน้านี้ที่ ธปท.คาดว่าจะเริ่มบังคับใช้ตั้งแต่ 1 ม.ค.62 ทั้งนี้ ธปท.กำหนดเงินต้นขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไปและมีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทและผ่อนชำระหลังแรกตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปจะต้องวางค่างวด 10% ขณะที่ถ้าผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปจะต้องวางค่างวด 20% ส่วนที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางค่างวด 30% ในทุกระดับราคา ขณะที่การนับรวมสินเชื่อ Top-up ในวงเงินที่ขอกู้ จะนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้ โดยให้ยกเว้น 1.สินเชื่อที่ใช้ชำระเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้และประกันวินาศภัย ซึ่งช่วยป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และสถาบันการเงิน และ 2.สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อสนับสนุนการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการรายย่อย

Source : Infoquest 9 พ.ย. 2561

■ สิ่งที่เปลี่ยนไปจากเกณฑ์ที่เคยเสนอ

- 1.) การเพิ่มข้อผ่อนปรนต่อสัญญาที่ 2 โดยจากเกณฑ์ที่เสนอเดิม จะมี LTV อยู่ที่ 80% (วางเงินค่างวด 20%) แต่เกณฑ์ที่ออกมาใหม่จะพิจารณาเป็น 2 กรณี (1) ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทและทำการผ่อนชำระสัญญาแรกแรกตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางค่างวด 10% ซึ่งกรณีที่ 1 ถือว่าเป็นข้อผ่อนปรนจากเกณฑ์ที่เสนอมา (2) กรณีที่ผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป จะต้องวางเงินค่างวด 20% โดยกรณี 2 นี้บว่าตรงกับเกณฑ์เดิมที่เสนอ
- 2.) การเพิ่มเกณฑ์สำหรับสัญญาที่ 3 โดยการกู้สำหรับที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 3 ขึ้นไป จะต้องวางค่างวด 30% ในทุกระดับราคา จากเดิมที่เสนอเกณฑ์การกู้สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป จะต้องวางเงินค่างวดที่ 20%
- 3.) การยกเว้นให้กับสัญญาที่จะซื้อขายก่อนวันที่ 15 ต.ค. 61 เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยหรือผ่อนค่าง่อนแล้ว
- 4.) กำหนดเริ่มบังคับใช้กับสัญญาปล่อยใหม่ตั้งแต่ 1 เม.ย. 62 จากเดิมที่คาดว่าจะเริ่มบังคับใช้ 1 ม.ค. 2562

■ ความเห็น

การผ่อนคลายของเกณฑ์การปล่อยสัญญาที่ 2 สำหรับผู้ที่ทำการผ่อนสัญญาแรกมากกว่า 3 ปีแล้ว ส่งผลให้ผู้ซื้อที่ต้องการบ้านหลังที่ 2 จะยังสามารถซื้อได้ โดยไม่ต้องจ่ายเงินค่างวดเพิ่ม ซึ่งเราเชื่อว่าส่งผลให้ยอดขายของกลุ่ม Developer กลับมาดีขึ้น แต่การเพิ่มเงินค่างวดสำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไปจะส่งผลให้ผู้ขายที่เน้นกลุ่มนักลงทุนได้รับผลกระทบสูงแน่นอน ซึ่งได้แก่กลุ่มที่มีสัดส่วนคอนโดเป็นหลัก

เราเคยวิเคราะห์ว่าโครงการแนวราบจะได้รับผลกระทบจำกัด เนื่องจากมีผู้ซื้อที่เป็น Real Demand แต่เนื่องจากโครงการแนวราบมี Cycle Time ที่สั้นกว่ากลุ่มคอนโด ดังนั้นระยะเวลาในการจ่ายเงินค่างวดจะสั้นกว่า เพราะเป็นโครงการพร้อมโอน ส่งผลให้การเพิ่มเงินค่างวดจาก 10% เป็น 20% จะส่งผลกระทบต่อโครงการที่มีราคาขายราว 3-5 ล้านบาทมากที่สุด เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความอ่อนไหวต่อค่าใช้จ่ายสูง อาจส่งผลให้ไม่สามารถผ่อนเงินค่างวดในระยะสั้นได้ แต่สำหรับโครงการที่มีราคาขายสูงกว่า 10 ล้านบาท จะมีความอ่อนไหว

ต่อระดับการดาวน์โหลดต่ำ เนื่องจากลูกค้ากลุ่มนี้จะซื้อด้วยเงินสดเกินกว่า 50% อยู่แล้ว เรายังคงความเห็นเดิมว่า ผู้ที่ยังคงได้รับผลกระทบมากกว่าจะเป็นผู้ประกอบการรายที่มีสัดส่วนรายได้จากคอนโดสูง เนื่องจากมีโอกาสที่ลูกค้าเป็นกลุ่มนักลงทุนสูงกว่าแนวราบ เราเลือก LH และ AP เป็น Top pick ด้วยปัจจัยดังนี้

LH : แม้ว่าจะมีฐานรายได้จากกลุ่มราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปอยู่สูงถึง 46% แต่เนื่องจาก LH เน้นขายโครงการแนวราบที่มีราคาสูง ดังนั้นกลุ่มผู้ซื้อจะซื้อเงินสดมากกว่าการกู้สินเชื่อ

AP : มียอดขายโครงการคอนโดจากชาวต่างชาติที่ซื้อด้วยเงินสด จึงได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัด

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

Figure 1
เกณฑ์ปัจจุบัน

ราคา		RW by LTV
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	แนวราบ	95%
	แนวสูง	90%
10 ล้านบาทขึ้นไป	แนวราบ/แนวสูง	80%

Source : ธนาคารแห่งประเทศไทย

Figure 2
ข้อเสนอเดิม

ราคา	สัญญา		LTV
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	แนวราบ	95%
		แนวสูง	90%
	สัญญาที่ 2 ขึ้นไป	แนวราบ	80%
		แนวสูง	80%
10 ล้านบาทขึ้นไป	แนวราบ/แนวสูง		80%

Source : ธนาคารแห่งประเทศไทย

Figure 3
เกณฑ์ใหม่

ราคา	สัญญา	ระยะเวลาสัญญาที่ 1		LTV
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1		แนวราบ	95%
			แนวสูง	90%
	สัญญาที่ 2	ผ่อนสัญญาที่ 1 เกิน 3 ปี	แนวราบ/แนวสูง	90%
		ผ่อนสัญญาที่ 1 ไม่ถึง 3 ปี	แนวราบ/แนวสูง	80%
10 ล้านบาทขึ้นไป			แนวราบ/แนวสูง	80%
ทุกระดับราคา	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป		แนวราบ/แนวสูง	70%

Source : ธนาคารแห่งประเทศไทย

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