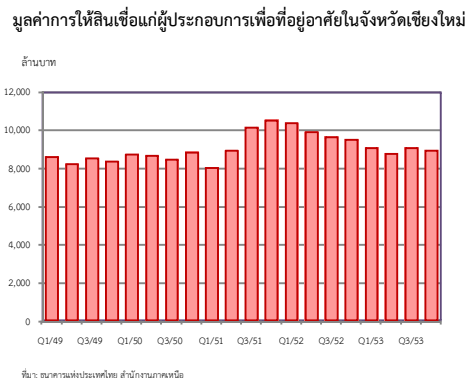
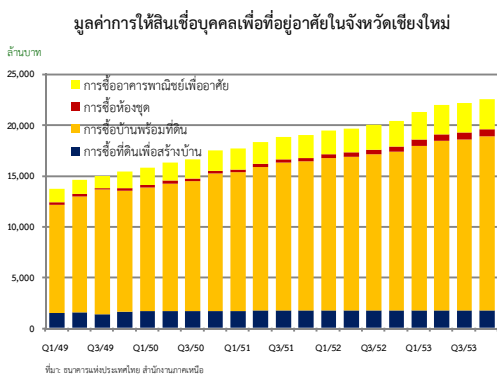


ภาวะและแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

นภมาศ เลิศเกษมกุล¹
เศรษฐกรอาวุโส ส่วนเศรษฐกิจภาค
ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ

ปี 2553 นับเป็นปีที่อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ขยายตัวดี โดยส่วนหนึ่งได้รับานิสงส์จากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและจดทะเบียนเพื่อสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวอย่างชัดเจน ส่งผลให้มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นหลายแห่ง ทั้งบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ ผลการสำรวจล่าสุด ณ ไตรมาส 3 ปี 2553 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า ส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรมีทั้งสิ้น 149 โครงการ จำนวน 12,560 หน่วย มูลค่า 33,787 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใน 5 อำเภอ ได้แก่ อ. สันทราย (สัดส่วนร้อยละ 32 (คิดจากจำนวนหน่วย)) อ. ดอยสะเก็ด (ร้อยละ 17) อ. สันกำแพง (ร้อยละ 16) อ. หางดง (ร้อยละ 14) และ อ. เมือง (ร้อยละ 11) ในขณะที่คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ที่ อ. เมือง

ในด้านการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์พบว่า ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มูลค่าการให้สินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 4 ปี 2553 คิดเป็นการให้สินเชื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 76 และสินเชื่อเพื่อซื้ออาคารพาณิชย์เพื่ออาศัยร้อยละ 13 ในขณะที่มูลค่าการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างทรงตัว และมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการให้สินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 60 ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ (สปท. สกน.) พบว่าผู้ประกอบการใช้แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากรายได้การดำเนินงานและส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงแหล่งเงินทุนอื่นๆ ที่มีใช้ธนาคารพาณิชย์



ในปี 2554 นี้ คาดว่า การขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวลงบ้าง หลังจากมาตรการสนับสนุนของรัฐได้สิ้นสุดลงเมื่อกลางปี 2553 กอปรกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายซึ่งอยู่ในช่วงขาขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว และแรงกดดันเงินเฟ้อสูงขึ้น รวมทั้งผลการสำรวจภาวะและแนวโน้มสินเชื่อ (Senior Loan Officer Survey) ของ สปท. ล่าสุด สะท้อนว่าในไตรมาส 1 ปี 2554 ความต้องการสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยอาจชะลอตัวลงบ้าง

อย่างไรก็ดี ภายใต้สภาพแวดล้อมดังกล่าว ยังมีปัจจัยสำคัญหลายประการชี้ว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์ในเชียงใหม่ยังสามารถขยายตัวได้ต่อเนื่อง อาทิ เศรษฐกิจยังขยายตัวดี ลักษณะเฉพาะของความเป็นจังหวัดเชียงใหม่ที่มีสถานศึกษาจำนวนมาก ค่าครองชีพไม่สูงมากนัก ระบบสาธารณสุขและเส้นทางคมนาคมสะดวก และสภาพแวดล้อมต่างๆ เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ จึงมีทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศในวัยทำงาน และเกษียณอายุต้องการเข้ามาทำธุรกิจและพำนักอาศัย ปัจจัยเหล่านี้สนับสนุนให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงขยายตัวได้

¹ บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ ยังมีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ อาทิ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เพื่ออำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นด้วย

ประเด็นที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดคือ พระราชบัญญัติผังเมืองใหม่ของเชียงใหม่ ซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในช่วงกลางปี 2554 อาจส่งผลกระทบต่อโครงการใหม่ ๆ ที่จะเกิดขึ้น เนื่องจากพื้นที่ในกฎหมายผังเมืองส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียว ไม่อนุญาตให้มีการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีพื้นที่สำหรับการพัฒนาลดน้อยลง จะทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้น

ภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากผู้ประกอบการมีแผนส่งเสริมการขายจูงใจลูกค้า เช่น การแถมเฟอร์นิเจอร์ การไม่ต้องวางเงินดาวน์หรือวางเงินดาวน์เป็นจำนวนเงินไม่มากนัก สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันที และการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น ยกเว้นการจ่ายดอกเบี้ยในปีแรก เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้อาจผลักดันให้การปล่อยสินเชื่อมีความเสี่ยงสูงขึ้น แม้ว่าในปัจจุบันสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ยังอยู่ในระดับต่ำ แต่ในอนาคตอาจเพิ่มขึ้น จนส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจของประเทศ

เพื่อให้เกิดความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเดือนพฤศจิกายน 2553 ธพ. จึงปรับเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์² ให้ครอบคลุมการให้สินเชื่อหรือให้กู้ยืมในการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทด้วย (เดิมเฉพาะที่อยู่อาศัยราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป) โดยกำหนดให้มีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan To Value : LTV ratio) ดังรายละเอียดตามตารางข้างล่าง จากเกณฑ์ดังกล่าว หากธนาคารพาณิชย์ต้องการปล่อยสินเชื่อมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ธนาคารพาณิชย์ต้องมีเงินกองทุนรองรับเพิ่มขึ้น โดยคำนวณตามน้ำหนักความเสี่ยง (Risk Weight: RW) และตามเกณฑ์กันสำรอง Basel II (เงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงไม่ต่ำกว่า 8.5%)

ตัวอย่าง ถ้า ธพ. ให้สินเชื่อแก่ลูกค้าซื้อคอนโดมิเนียม 1,000,000 บาท ธพ. จะต้องมีเงินกองทุนเท่ากับ ยอดสินเชื่อ x RW x เกณฑ์กันสำรอง Basel II ซึ่งหากลูกค้าวางเงินดาวน์มากกว่า 10% (LTV น้อยกว่า 90%) ธพ. จะต้องมีเงินกองทุน 1,000,000 x 35/100 x 8.5/100 เท่ากับ 29,750 บาท แต่หากลูกค้าวางเงินดาวน์น้อยกว่า 10% ธพ. จะต้องมีเงินกองทุนมากขึ้น 1,000,000 x 75/100 x 8.5/100 เท่ากับ 63,750 บาท ซึ่งเงินกองทุนที่เพิ่มขึ้นนี้ทำให้ ธพ. มีต้นทุนการดำเนินงานสูงขึ้นโดยปริยาย และไม่สามารถนำไปปล่อยสินเชื่อได้ จึงเป็นการลดความเสี่ยงแก่ ธพ. ทั้งนี้ การปล่อยสินเชื่อในแต่ละกรณีจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของธนาคารพาณิชย์นั้นๆ

มาตรการดังกล่าวดูเหมือนเป็นการเพิ่มกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดให้กับภาคอสังหาริมทรัพย์ แต่หากพิจารณาในระยะยาว ทั้งผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการ และธนาคารพาณิชย์ จะมีความเสี่ยงลดลง กล่าวคือ ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย จะมีการชำระผ่อนชำระต่อเดือนลดลงจากการใช้เงินสดมากขึ้นแทนที่จะใช้เงินกู้ในสัดส่วนที่สูง ผู้ประกอบการจะได้ลูกค้าที่ไม่ทิ้งเงินดาวน์มากขึ้น รวมทั้งต้นทุนของผู้เก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์จะสูงขึ้น ส่วนธนาคารพาณิชย์จะมีโอกาสเกิดสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ลดลง สิ่งเหล่านี้คือ การป้องกันความเสี่ยงที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต (Preventive Action) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพของเศรษฐกิจโดยรวมในระยะต่อไป

² ดูรายละเอียดประกาศได้ที่ <http://www.bot.or.th/Thai/PressAndSpeeches/Press/News2553/n5553t.pdf>

เกณฑ์การกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ปี	การดำเนินการที่ผ่านมา																		
2552	<p>สำหรับราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป กำหนดค่า Risk Weighted (RW) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้</p> <p>LTV ≤ 80% → RW 35%</p> <p>LTV > 80% → RW 75% ทั้งนี้ หากมีการซื้อ Mortgage Insurance ครบคลุมเต็มจำนวนในส่วนที่ LTV > 80% ก็ให้คิด RW ที่ 35%</p>																		
2553	<p>สำหรับราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้าน กำหนดค่า RW สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย</p> <table border="0"> <tr> <td>แนวสูง</td> <td>LTV ≤ 90%</td> <td>→</td> <td>RW 35%</td> <td rowspan="2">} มีผลใช้เฉพาะสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 54</td> </tr> <tr> <td>(เช่น คอนโดมีเนียม)</td> <td>LTV > 90%</td> <td>→</td> <td>RW 75%</td> </tr> <tr> <td>แนวราบ</td> <td>LTV ≤ 95%</td> <td>→</td> <td>RW 35%</td> <td rowspan="2">} มีผลใช้เฉพาะสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 55</td> </tr> <tr> <td>(เช่น บ้าน ทาวน์เฮาส์)</td> <td>LTV > 95%</td> <td>→</td> <td>RW 75%</td> </tr> </table> <p>หมายเหตุ: ยกเว้นการให้สินเชื่อแก่ข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจที่ ธพ. ไม่ต้องอิงกับเกณฑ์การกำกับนี้</p>	แนวสูง	LTV ≤ 90%	→	RW 35%	} มีผลใช้เฉพาะสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 54	(เช่น คอนโดมีเนียม)	LTV > 90%	→	RW 75%	แนวราบ	LTV ≤ 95%	→	RW 35%	} มีผลใช้เฉพาะสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 55	(เช่น บ้าน ทาวน์เฮาส์)	LTV > 95%	→	RW 75%
แนวสูง	LTV ≤ 90%	→	RW 35%	} มีผลใช้เฉพาะสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 54															
(เช่น คอนโดมีเนียม)	LTV > 90%	→	RW 75%																
แนวราบ	LTV ≤ 95%	→	RW 35%	} มีผลใช้เฉพาะสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 55															
(เช่น บ้าน ทาวน์เฮาส์)	LTV > 95%	→	RW 75%																

หมายเหตุ : ณ ไตรมาส 2 ปี 2553 สินเชื่อที่มีวงเงินน้อยกว่า 10 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 93 และวงเงินตั้งแต่ 10 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 7 ของสินเชื่อทั้งหมด