

ไขข้อข้องใจ ทำไมแบงก์ชาติไม่ต่อการผ่อนคลายมาตรการ LTV

ดอน นาครทรรพ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ข่าวใหญ่ในแวดวงอสังหาริมทรัพย์เมื่อสัปดาห์ที่แล้วคงไม่พ้นข่าวธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประกาศไม่ต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการเงินดาวน์ขั้นต่ำในการกู้ซื้อบ้าน หรือที่เรียกสั้นๆว่ามาตรการ LTV (ย่อมาจาก Loan to value) ซึ่งจะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป

สำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และผู้ที่อยากจะกู้ซื้อบ้าน คงปฏิเสธไม่ได้ว่าประกาศของ ธปท. เป็นอีกหนึ่งปัจจัยลบที่ประดังเข้ามา เพิ่มเติมจากทิศทางอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้น

แล้ว ธปท. มีเหตุผลอะไรจึงไม่ผ่อนคลายมาตรการ LTV ต่อ

ก่อนอื่นต้องเข้าใจว่า ธปท. มีหน้าที่ดูแลเศรษฐกิจโดยรวม ไม่ได้มีหน้าที่ดูแลธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเป็นพิเศษ ยกเว้นธุรกิจสถาบันการเงิน

การพิจารณาการสิ้นสุดการผ่อนคลายมาตรการ LTV เป็นการชั่งน้ำหนักระหว่างความจำเป็นในการสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และการสะสมความเสี่ยงในระบบการเงิน

เกณฑ์ LTV มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมวินัยทางการเงิน (ห้ามการกู้ซื้อบ้านมือเปล่า สำหรับบ้านราคาสูง และบ้านหลังที่สองขึ้นไป) ป้องกันการก่อหนี้เกินตัว ลดความเสี่ยงสินเชื่อเงินทอน (กู้เงินได้มากกว่ามูลค่าบ้าน) และลดความเสี่ยงของการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อาจนำไปสู่ปัญหาเสถียรภาพของระบบการเงินได้ ซึ่งต้องบอกว่าเกณฑ์ LTV ปรกติของไทยนั้น หย่อนที่สุดแล้ว เมื่อเทียบกับหลายประเทศที่มีเกณฑ์แบบเดียวกัน

อย่างไรก็ดี การระบาดของโควิด-19 กระทบเศรษฐกิจไทยอย่างรุนแรง ธปท. จึงเห็นความจำเป็นในการผ่อนผันเกณฑ์ LTV เพื่อเป็นอีกหนึ่งเครื่องมือในการดูแลเศรษฐกิจไทย

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์หลักของการผ่อนผันเกณฑ์ LTV ในปีที่แล้ว ไม่ได้อยู่ที่การช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์กลับไปสู่จุดเดิมก่อนการระบาดของโควิด-19 แต่อยู่ที่การประคับประคองการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม ผ่านการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นภาคธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงสูงกับอีกหลายภาคส่วนในระบบเศรษฐกิจ

ซึ่งหากไปดูการประเมินเศรษฐกิจไทยโดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะพบว่า ตั้งแต่ปลายปีที่แล้ว การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจในปีหน้าจะสูงกว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจในปีนี้ การต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการ LTV เพื่อให้มั่นใจว่าเศรษฐกิจสามารถฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง จึงหมดความจำเป็นลง ซึ่งเป็นแนวทางเดียวกับการทยอยปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ที่ความจำเป็นในการดูแลเศรษฐกิจด้วยอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่ำกว่าปรกติหมดไป

แน่นอนว่าการสิ้นสุดการผ่อนคลายมาตรการ LTV ส่งผลกระทบต่อความต้องการกู้ซื้อบ้าน แต่ตราบใดที่ภาวะเศรษฐกิจยังเป็นการฟื้นตัวต่อเนื่อง น่าจะแค่ทำให้การฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องลากยาวออกไป โดยไม่ถึงขั้นสะดุดลง ส่วนหนึ่งเนื่องจากสถานะของภาคอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน สะท้อนจากข้อมูลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ และข้อมูลอุปทานคงค้าง ดีขึ้นกว่าในปีที่แล้วมาก แม้จะยังไม่กลับเป็นปรกติก็ตาม

อีกส่วนหนึ่งเป็นเพราะการผ่อนคลายมาตรการ LTV ใช้เฉพาะกับผู้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และผู้ที่กู้สัญญาที่สองขึ้นไป ซึ่งเป็นส่วนน้อยของตลาด ขณะที่ส่วนใหญ่ของตลาด (เกือบร้อยละ 90 ในรูปของจำนวนบัญชี มากกว่าร้อยละ 70 ในรูปของมูลค่า) เป็นการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทสัญญาแรก สามารถกู้ได้สูงสุด 100% อยู่แล้ว (110% ถ้ารวมสินเชื่อ Top-up หรือสินเชื่อเพื่อการตกแต่งบ้าน) ซึ่งไม่ได้รับผลกระทบจากการสิ้นสุดการผ่อนคลายมาตรการ LTV แต่อย่างใด

ในอีกด้านหนึ่ง การไม่ต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการ LTV ช่วยลดความกังวลของบริษัทจัดอันดับเครดิตที่มีต่อคุณภาพพอร์ตสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน (จากข้อมูลในอดีต สินเชื่อที่มี LTV สูง หรือเงินดาวน์ต่ำ จะมีโอกาสผิดนัดชำระหนี้มากกว่าสินเชื่อที่มี LTV ต่ำ หรือเงินดาวน์สูง) และลดความเสี่ยงจากการเก็งกำไรที่อาจเกิดขึ้นหากมีการผ่อนคลายมาตรการ LTV นานเกินไป

จริงอยู่ว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของไทยในปัจจุบันไม่ได้เอื้อต่อการเก็งกำไรมากนัก แต่ก็ไม่ได้หมายความว่า จะไม่มีการเก็งกำไรในอนาคต โดยจากประสบการณ์ของหลายประเทศ ซึ่งเศรษฐกิจถูกกระทบจากวิกฤตโควิด-19 เช่นกัน ต้องประสบกับปัญหาฟองสบู่ราคาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะหลังจากการเปิดประเทศ

ทั้งนี้ จากข้อมูลที่สถาบันการเงินส่งให้ ธปท. พบว่า ในปัจจุบัน ทั้งจำนวนบัญชีและมูลค่าสินเชื่อปล่อยใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป ปรับสูงขึ้นกว่าระดับก่อนเกิดโควิด-19 อย่างมีนัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ที่ปรกติไม่ได้ใช้ช่องทางสินเชื่อมากนัก ดังนั้น การขยายเวลาการผ่อนคลายมาตรการ LTV ออกไป อาจนำไปสู่ความเสี่ยงของการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยที่มีระดับปานกลางถึงบนได้

การจำกัดระยะเวลาการผ่อนคลา^ยมาตรการ LTV เปรียบเสมือนกับ ”นาที่ทอง” เพื่อเร่งการตัดสินใจของ
ผู้ที่มีกำลังซื้อ สำหรับบางท่านที่อ่านมาถึงตรงนี้ นาที่ทองของท่านเหลืออีกไม่ถึงสองเดือนแล้วครับ

บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย