

กลุ่มที่ได้รับผลกระทบหนักในตอนนี้ คือกลุ่มผู้ประกอบการ และผู้ซื้อบ้านในต่างจังหวัด ซึ่งเป็นกลุ่มต้องการซื้อบ้านจริง (Real Demand)

พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์



# เดิมพันอสังหาฯแสนล้าน ลดยาแรง LTV ?



● ปรากฏดาว แป้งสินเทียม กรุงเทพธุรกิจ

ชำแหละแนวคิด 3 สมาคมอสังหาฯ ภาวะตลาดแสนล้านฟุบ ดูปภาพรวมเศรษฐกิจ เร่งรัฐวัดมาตรการฟื้นฟูสถานการณ์ ถึงเวลาแบกรับชาติ คิดหนัก บขททางแยก...!! ลดยาแรง LTV หรือคงยาแรง "เจ็บเพื่อจบ" ลดหนี้เสีย ปรับฐานขออสังหาฯ "สมดุล" ระยะยาว

ภาคอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) ถือเป็นอีกพื้นที่เฟื่องฟูในการขับเคลื่อนเครื่องยนต์เศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมสนับสนุน (ซัพพลายเชน) มากมายทั้งภาคก่อสร้าง การจ้างงาน สินค้าตกแต่งบ้าน รวมไปถึงสื่อโฆษณาฯ

โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ประเมินว่า ภาพรวมตลาดอสังหาฯ มีมูลค่าราว 1.9 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็น 12% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (จีดีพี) โดยแยกเป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมประมาณ 7-8 แสนล้านบาทต่อปี หรือสัดส่วน 5% ของจีดีพี

เมื่อหนึ่งในพื้นที่เฟื่องฟูหลักหมุนซาลง จากพิษเศรษฐกิจผันผวนทั้งเศรษฐกิจภายนอกประเทศ จากสงครามการค้าโลก และภายในประเทศ จากเสถียรภาพการเมือง ทำให้จีดีพีของไทยเติบโตถดถอย โดยสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้ปรับการประมาณการการเติบโตทางเศรษฐกิจไทย (จีดีพี) ลดลงจาก 3.3-3.8% เหลือ 3.6% ขณะที่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยลดประมาณการเศรษฐกิจไทยในปีนี้นั้นลงมาอยู่ที่ 3.1% จากเดิมคาดการณ์ที่ 3.7% ขณะที่ภาคเอกชนอย่าง คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) ประกอบด้วย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ส.อ.ท.) หอการค้าไทย และสมาคมธนาคารไทย ได้ลดประมาณการขยายตัวเศรษฐกิจไทยลงจาก 3.7 เหลือ 2.9-3.3%

เศรษฐกิจที่ชะลอตัว กดกำลังซื้อภายในประเทศ ยิ่งกลายเป็น “แรงจุด” ตลาดอสังหาฯ ผสมโรงกับผลกระทบจากมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV-Loan to Value) ในการปล่อยสินเชื่ออสังหาฯ ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ตัดเค้นบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เม.ย. ที่ผ่านมา โดย 3 เดือนหลังจากการบังคับใช้มาตรการพบว่า ตลาดอสังหาฯ เริ่มอยู่ในทิศทางซาลงอย่างเห็นได้ชัด

ทั้งนี้ 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย มองย้อนกลับไปถึงมาตรการ LTV ที่หวังคุมเข้มการก่อหนี้ แต่กลับลามไปคุมภาคอสังหาฯ ทั้งระบบ ว่าถึงเวลาแล้วหรือยังที่รัฐจะยื่นมือเข้ามาแก้ไขปัญหา ด้วยการเติมมาตรการฟื้นตลาดอสังหาฯ หรือมีความเป็นไปได้ที่ ธปท. จะผ่อนคลาย LTV เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

**ดร.วิชัย วิริตกพันธ์** ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) มองถึงภาพรวมสถานการณ์อสังหาฯ ในปี 2562 ภายหลังจากมาตรการ LTV พบว่ายอดโอน

ลดลงอย่างสูงในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมไปถึงหัวเมืองใหญ่ในภูมิภาค อาทิ เชียงใหม่ ภูเก็ต พัทยา ระยอง ขอนแก่น

โดยพบว่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรก (ม.ค.-มิ.ย.) ของปี 2562 แยกเป็นหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 4.8% ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 0.8%

เขาระบุว่าสถานการณ์เศรษฐกิจในช่วงนี้ไม่เอื้อต่อการซื้อบ้าน เศรษฐกิจโลกยังผันผวน คนขาดความเชื่อมั่น หากปล่อยให้ตลาดปรับฐานเอง อาจจะทำให้ราคาอสังหาฯ ที่มีสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ประกอบกับมีมาตรการ LTV เข้ามาคุมเข้มดีมานด์ที่มีจำกัด ดังนั้นกลไกที่จะกระตุ้นตลาดให้กลับมาซบซน ตลาดอสังหาฯ ให้กลับมามีคึกคัก จะต้องใช้ “**เครื่องมือพิเศษ**” เพิ่มแรงขับเคลื่อนผ่านมาตรการต่างๆ ของรัฐ

“รัฐควรมีมาตรการบางอย่างมากระตุ้นตลาด เพราะตลาดซบซนจากมาตรการ LTV ทำให้คนไม่อยากซื้อบ้านและคอนโด จึงต้องมีมาตรการมาช่วยในระยะเวลาสั้น ผ่านมาตรการดอกเบี้ยของกระทรวงการคลังเพื่อกระตุ้นให้คนซื้อบ้านที่มีอยู่ในตลาดจำนวนมาก”

## หนุนวัดมาตรการเร่งระบายสต็อก

**ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์** นายกสมาคมอาคารชุดไทย และประธานกรรมการบริหาร บริษัท ริชชีเพลส 2002 จำกัด ให้ความเห็นถึงภาวะตลาดอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ว่า จากการประเมินในเบื้องต้น ตั้งแต่เดือนเม.ย. ถึง พ.ค. 2562 พบว่า **มียอดขายลดลงต่อเนื่อง รวมถึงสภาพบรรยากาศการชมโครงการก็ลดลงอย่างเห็นได้ชัด** เนื่องจากอารมณ์ ความรู้สึก (Sentiment) ของความต้องการมีบ้าน ซึ่งถือเป็นสินทรัพย์ถาวรมีน้อยลง ซึ่งปัจจัยทั้งเกิดจากทั้งภาวะเศรษฐกิจ และผลกระทบจากมาตรการ LTV ส่งผลทำให้ยอดการขายชะลอตัวจำนวนที่พักอาศัยค้างสต็อกในตลาดมากขึ้น

โครงการที่ขายได้และมียอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงนี้ ส่วนใหญ่เป็นโครงการเก่า ที่เปิดตัว 2 ปีที่ผ่านมาและสร้างเสร็จในปีนี้ ทำให้ผู้ประกอบการในตลาดชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ บางรายเลื่อนเปิดตัวโครงการไปเป็นสิ้นปีหน้าหรือปีหน้า เพื่อระบายสต็อกโครงการเก่า

“ตลาดคอนโดชะลอตัวมาจากปัจจัยเศรษฐกิจ และผลกระทบจากมาตรการ LTV ที่ทำให้ความรู้สึกผู้บริโภคสนใจซื้อที่พักอาศัยในช่วงนี้ ซัพพลายที่เหลือขายในตลาดยังมีระดับสูง เพราะยอดการขายสินค้าใหม่ลดลง ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการชะลอ

การเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อให้เกิดสมดุลเมื่อขายน้อยลง ก็ไม่เต็มซัพพลาย บางโครงการจึงเลื่อนเปิดตัว”

อ่านต่อหน้า >> 11

ดร.อาภา ยังกล่าวต่อว่า ในช่วงไตรมาสที่ 2 ตลาดคอนโดชะลอตัวเมื่อมาตรการ LTV เริ่มเห็นผลชัดเจน ผู้บริโภคจึงขาดความเชื่อมั่นในการซื้ออสังหาฯ ซึ่งผลกระทบไม่ใช่ผลกระทบแค่เพียงผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้าน ยังรวมไปถึงธนาคารพาณิชย์ มีการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อลงทุนพัฒนาโครงการ ดังนั้น กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดย่อมจึงต้องปรับโครงการ

“ที่ผ่านมตลาดคอนโดที่ชะลอคือราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท จึงทำให้ผู้ประกอบการหันไปทำราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงระดับหรู แต่ในปัจจุบันกำลังซื้อทุกตลาดชะลอตัว ทำให้ผู้ประกอบการเน้นขายสินค้าเดิมเป็นหลัก”

ดร.อาภา ยังโยนการบ้านไปที่รัฐบาลใหม่ เข้ามา “ปลดล็อก” ปัญหาที่ค้างมาตั้งแต่เริ่มมีมาตรการ LTV พร้อมกับสร้างเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อเรียกคืนความเชื่อมั่น

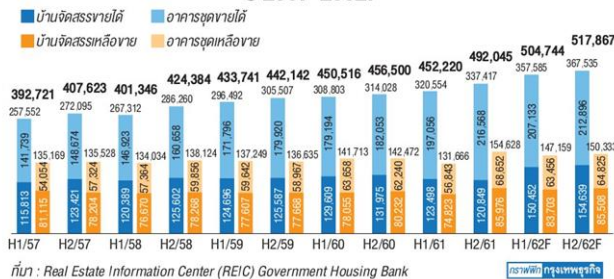
นายกสภามคมอาคารชุดไทย ยังเสนอแนะถึงนโยบาย LTV ที่ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างทั้งระบบธุรกิจอสังหาฯ ทั้งที่ในความเป็นจริง **ควรเลือกพิจารณาแยกแยะในบางโซน โดยเฉพาะในเมืองหลวงและเขตหัวเมืองใหญ่ในต่างจังหวัด** ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ของคนย้ายถิ่นฐานเพื่อไปทำงานเป็นตัวเลขที่สูง จึงไม่ควรบังคับใช้นโยบายที่ควบคุมการซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ แบบตัดเสื้อไซส์เดียวให้ใส่ได้ทุกคน (One Size Fit for all)

“มันไม่แฟร์หากจะขายเสื้อตัวเดียวคุมทั้ง 77 จังหวัดไม่ได้ เพราะสภาพธุรกิจในแต่ละโซนแตกต่างกัน และปัญหามาระเห่เหินของแต่ละพื้นที่ก็แตกต่างกัน จึงควรแยกเช็คเกณฑ์ต่างกัน โดยควรผ่อนปรนในเมืองที่มีความจำเป็นต้องมีบ้านหลังที่สองเพราะมีคนย้ายถิ่นฐานเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ”

ดร.อาภา ยังเน้นว่า ในเวลานี้การอัดฉีดหรือกระตุ้นจีดีพี ผ่าน**มาตรการภาษี** เข้าไปที่การซื้อขายอสังหาฯ จะมีส่งผลทั้งทางจิตวิทยา และมีส่วนทำให้ตัดสินใจทันที จากคนที่ลังเล และไม่มั่นใจใน



## โครงการสำรวจที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2557-2562F



ที่มา: Real Estate Information Center (REIC) Government Housing Bank



สถานการณ์การซื้อที่อยู่อาศัยในปีนี้ เพราะถูกควบคุมด้วยมาตรการ LTV ดังนั้น หากรัฐเสริมมาตรการทางภาษีมาช่วยเป็นแรงเสริมจะทำให้ค่าธรรมเนียมคนตัดสินใจซื้ออสังหาฯได้รวดเร็วขึ้น

### เดิมน้ำพิ้นความเชื่อมั่น ปลุกนักลงทุนปีกหมูต่อ

**วสันต์ เคียงศิริ** นายกสภามคมธุรกิจบ้านจัดสรร และกรรมการผู้จัดการ บ้านธารามณี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด กล่าวว่ ตลอด 5 เดือนที่ผ่านมา จะเห็นทิศทางการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูงเริ่มลดลง เพื่อลดการเติมของใหม่เข้าสู่ตลาด เป็นข้อดีที่ทำให้ผู้ประกอบการเน้นขายโครงการเก่าเป็นหลัก ข้อดีคือตัดกลุ่มที่มีการซื้อเก็งกำไรที่ผ่านมคอนโดได้รับ

ผลกระทบจึงหันไปพัฒนาแนวราบในปีนี้ แต่เมื่อมีมาตรการ LTV จึงกระทบทั้งตลาดแนวราบและแนวสูง

โจทย์ใหญ่ที่ต้องเร่งเครื่องทำให้เร็วที่สุดของรัฐบาลชุดใหม่ ก่อนที่จะมีมาตรการใด คือการ **“ฟื้นความเชื่อมั่น”** โดยการ

เดินหน้าสานต่อโครงการที่กำลังขับเคลื่อนในรัฐบาลชุดก่อน อาทิ โครงการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โครงการรถไฟความเร็วสูง และการขยายรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล สิ่งเหล่านี้เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน และกลุ่มผู้ประกอบการ รวมถึงผู้บริโภค กล่าวตัดสินใจในการเดินหน้าพัฒนาโครงการ กลุ่มผู้บริโภคก็ตัดสินใจซื้อที่พอกำค้

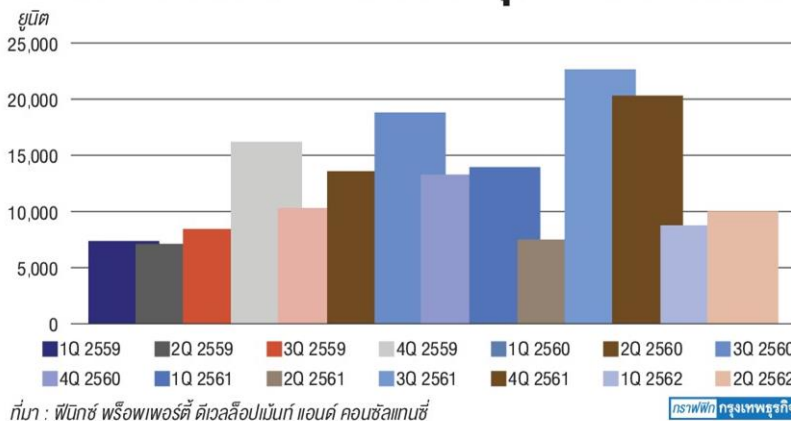


ปัญหาการหวั่นไหวของแต่ละพื้นที่ก็แตกต่างกัน จึงควรแยกเช็คเกณฑ์ โดยควรผ่อนปรนในเมืองที่มีความจำเป็นต้องมีบ้าน

ดร.อาภา อรรถนบูรณวงศ์



## คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพ รายไตรมาส



มาตรการต่างๆ เหล่านี้จะช่วยฟื้นความเชื่อมั่นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ให้กลับมาคึกคัก

“เรื่องความมั่นใจเป็นสิ่งที่จะต้องฟื้นความรู้สึกคนให้เร็วที่สุด ส่วนมาตรการที่ควบคุมอย่างLTV ก็ควรทบทวนอีกครั้ง เพื่อผลักดันให้อสังหาฯ ฟื้นตัวในช่วงท้ายปี 2562 ก่อนกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเริ่มใช้ในปี 2563 หากเศรษฐกิจไม่กระเตื้องขึ้น ก็จะเป็นภาระให้กับผู้ประกอบการพอสมควร กับการต้องจ่ายภาษีเพิ่มในคอนโดที่ยังขายไม่หมด”

สภาพตลาดอสังหาฯ ในช่วงครึ่งปีหลัง จึงยังคงเห็นผู้ประกอบการทยอยนำสินค้าคงค้างมาขาย ซึ่งจะเห็นการอัดแคมเปญทำโปรโมชันลดราคากันดุเดือดมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 โดยเฉพาะงานมหรหรมนบ้านและคอนโด เพราะผู้ประกอบการต้องเร่งระบายสต็อกก่อนที่จะเข้าสู่มาตรการทางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเริ่มมีผลบังคับใช้ในปี 2563

## ชั่งน้ำหนัก 'ลดเกณฑ์' หรือรอตลาดปรับสมดุล

**กรุงเทพธุรกิจ ● พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์**  
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยให้มุมมองว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงปรับฐาน ทั้งยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องเมื่อซัพพลายเหลือในตลาดจำนวนมาก กลไกการตลาดในด้านดีมานด์และซัพพลาย จะค่อยๆหาจุดสมดุลเอง โดยผู้ประกอบการก็จะทยอยปรับฐานเข้าสู่จุดสมดุล นำสินค้าค้างสต็อกเร่งการระบาย เช่นเดียวกันกับราคาที่ดิน เมื่อมีการถือไว้จำนวนมาก และไม่มีขายเพื่อพัฒนาโครงการ ก็ต้องเร่งออกมาขายในราคาที่ต่ำลง แทนแย่งกันเหมือนในอดีต ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น

ดังนั้นในช่วงต่อไปจะตกไปสู่ภาวะ "ตลาดเป็นของผู้ซื้อ" ในราคาที่เริ่มลดลง "เป็นวัฏจักรอสังหาฯ ที่เมื่อซัพพลายเกินความต้องการ ผู้ประกอบการเห็นสัญญาณมากเกินความต้องการก็ค่อยๆลดการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการภาคอสังหาฯขนาดกลางและเล็ก ขณะที่รายใหญ่ยังเปิดตัวต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมาย"

ทั้งนี้กลุ่มที่ได้รับผลกระทบหนัก

ในตอนนี้เป็นกลุ่มผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านในต่างจังหวัด ซึ่งเป็นกลุ่มต้องการซื้อบ้านจริง (Real Demand) ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย แต่ต้องติดมาตรการ LTV ทำให้ธุรกิจหยุดชะงักทันที

สาเหตุหลักๆของมาตรการ LTV พุ่งเป้าไปที่การปรับทิศทางการตลาดอสังหาฯ เกิดจากเมื่อกำลังซื้อที่เมื่อตลาดอสังหาฯ เริ่มอึมครึม กำลังซื้อที่มีอยู่ไม่เพียงพอกับสินค้าที่มีในตลาด ภาคธุรกิจเริ่มปรับเปลี่ยนการทำตลาดเข้าไปเจาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี หรือคนจนวัย ทำให้

### หนี้เสียในกลุ่มเจนวายเพิ่มขึ้น

นี่คือพฤติกรรมที่ช้อปที่ช้อป. กล่าวว่าจะกลายเป็นชนวนปัญหาใหญ่ของหนี้เสียทั้งระบบเศรษฐกิจในอนาคตของประเทศ จึงต้องมีกำรังตมาตรการ LTV เข้ามาจัดการดูแลควบคุม

อย่างไรก็ตาม เมื่อมีรัฐบาลใหม่เข้ามาบริหารและต้องเร่งขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่มีหลากหลายปัจจัยมารวมเข้าทำให้เร่งขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยต้องอยู่ภาวะชะลอตัว ทั้งสงครามการค้า ส่งผลต่อยอดส่งออกลดลง ค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นส่งผลทำให้นักท่องเที่ยวเข้ามาในไทยต้องจ่ายเงินเพิ่มขึ้น 5-10% ภาคการท่องเที่ยวของไทยจึงเติบโตในอัตราที่ลดลงหากเทียบกับในช่วงที่ผ่านมา ปัญหาจากภาคอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นฟันเฟืองหนึ่ง

รัฐบาลจึงต้องตัดสินใจอย่างรอบคอบ จะเริ่มต้นขับเคลื่อนเศรษฐกิจโดยเริ่มต้นจากเครื่องยนต์ตัวไหนเป็นอันดับแรก เพราะการใช้มาตรการทางภาษีเข้ามาขับเคลื่อนโดยลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนตามที่ดำเนินการในช่วงที่ผ่านมา เป็นการลดรายได้ของหน่วยงานในกระทรวงมหาดไทย ก็ต้องหารายได้ทางอื่นจากกระทรวงการคลังมาชดเชยให้

ฉะนั้นการออกมาตรการทางภาษีเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาฯ จึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ต้องพิจารณาควบคู่กันกับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในภาพรวม รวมถึงการหามาตรการอื่นๆ เข้ามาขับเคลื่อนภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้ได้รับผลกระทบกับภาคส่วนอื่นๆ

