

# ภูซ้อบ้าน คอนโดฯ จะยากขึ้น

## ก่อสร้างและที่ดิน

นาย ต.



**ที่** ผ่านๆ มา ทั้งบริษัทอสังหาริมทรัพย์ผู้ขายบ้าน คอนโดฯ ทั้งประชาชนผู้ซื้อบ้าน คอนโดฯ ก็บ่นกันอูบออยู่แล้วว่า การกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินทำได้ยากมากเพราะต้องถูกตรวจสอบมากมาย ที่สำคัญอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงถึง 30-40%

แต่จากนี้ไปที่ว่ายากแล้วจะยากกว่าเดิมอีก เพราะปลายเดือนมิถุนายนที่ผ่านมาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยมีการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และคณะกรรมการการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.)

ที่ประชุมเห็นว่า ระบบการเงินไทยโดยรวมมีเสถียรภาพ เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวดีต่อเนื่อง ฐานะการเงินภาคธุรกิจโดยเฉพาะธุรกิจขนาดใหญ่ปรับตัวดีขึ้น

และว่า ระบบการเงินไทยมีความเปราะบาง 2 จุด คือ

1. ภาคอสังหาริมทรัพย์
2. การแสวงหาผลตอบแทนสูงของสหกรณ์

โดยภาคอสังหาริมทรัพย์มีความเปราะบางมากขึ้นในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จาก

- (1) การปล่อยสินเชื่อใหม่ที่มีอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (loan to value : LTV) เกิน 90% เพิ่มขึ้น
- (2) อัตราส่วนสินเชื่อต่อรายได้ผู้กู้ (loan to income : LTI) มีแนวโน้มสูงขึ้น
- (3) คุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้อยลง จากสัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (non performance loan : NPL) สูงขึ้น

ที่ประชุมแนะนำธนาคารพาณิชย์ควรระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อในลักษณะดังกล่าวเพราะจะทำให้ภาคครัวเรือนมีภาระหนี้สูงขึ้น

ที่ประชุมร่วมให้ติดตามและประเมิน

- (1) ภาวะการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- (2) ภาวะอุปทานคงค้างของอาคารชุดในบางทำเล
- (3) อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่จะเกิดขึ้นจากโครงการใหม่ที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (mixed use)

นี่คือนโยบาย มาตรการทางการเงินของรัฐ ที่จะดำเนินการกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ครั้งหลังปี 2561 เป็นต้นไป

**ป** ้อมูลและการวิเคราะห์ของ กนง. และ กนส. สะท้อนภาพจริงเศรษฐกิจไทย คือ ภาพรวมดีมีเสถียรภาพ ภาคธุรกิจขนาดใหญ่ของประเทศดีขึ้นเรื่อยๆ

แต่ปัญหาที่มาสะท้อนออกในภาคอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่า ต่อรายได้ และหนี้เอ็นพีแอลที่สูงขึ้น ล้วนแสดงถึงปัญหารายได้ของชนชั้นกลางและล่างที่มีรายได้เท่าเดิม ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยทั้งคอนโดฯ ทั้งแนวราบสูงขึ้น

ด้วยความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็น 1 ในปัจจัย 4 พื้นฐานในการดำรงชีวิต ทำให้คนกลุ่มใหญ่กลุ่มนี้พยายามกู้ให้มากที่สุดต่อมูลค่าบ้าน คอนโดฯ ที่ซื้อมา ยอมอุทิศรายได้ต่อเดือนมากที่สุดเพื่อผ่อนบ้าน คอนโดฯ และคนที่ผ่อนต่อไม่ได้ ไปต่อไม่ไหวก็กลายเป็นหนี้เอ็นพีแอล

นโยบายทางการเงินชุดนี้ จึงเป็นนโยบายเพื่อรักษาเสถียรภาพของสถาบันการเงินและระบบการเงิน ไม่เกี่ยวกับการจะมีหรือไม่มีที่อยู่อาศัยของประชาชนคนส่วนใหญ่

**!!** ะความจริง 10 กว่าปีมานี้ ประเทศไทยแทบไม่มีนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชาชนเลย จะมีบ้างก็เป็นเพียงแคมเปญการตลาดสร้างความนิยมชั่วคราว ที่ไม่มีมาตรการอะไรที่จะทำให้บรรลุผลได้ ทั้งที่เป็นหนึ่งในปัจจัยพื้นฐานชีวิตได้แก่ อาหาร ที่อยู่อาศัย ยาสุขภาพโรค และเครื่องนุ่งห่ม

วงจรของเศรษฐกิจประเทศ คงจะเป็นเช่นนี้ไปอีกนาน ธุรกิจขนาดใหญ่ ชนชั้นนำของประเทศเติบโตอย่างรวดเร็วด้วยปัจจัยสนับสนุนต่างๆ

ธุรกิจขนาดกลาง ชนชั้นกลาง จะถูกเบียดถูกแข่งขันจากธุรกิจขนาดใหญ่ในประเทศและต่างประเทศ หน้าที่การเงินจะถูกทดแทนด้วยหุ่นยนต์หรือเครื่องจักรดิจิทัล

คนชั้นกลางก็ขายแรงงานแข่งกับแรงงานจากประเทศเพื่อนบ้าน

ที่เรียกว่า “กับดักรายได้ปานกลาง” ที่นักเศรษฐศาสตร์พูดๆกัน ก็คงหยั่งแห่ละมั้ง เรียกชื่อกันถูก แต่วิธีแก้ยังไม่เห็น รัฐบาลคงยังไม่รู้

ทางออกจาก “กับดัก” คงจะหายากกว่าการหาทางออกจาก “ถ้ำหลวง” เสียอีก ●