

ส่องคอนโด'61

ชัฟฟลายใหม่ทะลัก

ตอกเบียขาขึ้นป่วนตลาดซื้อให้เข้า

6

# 2 โครงการเงินส่องคอนโด 2561

## ชัฟฟลายใหม่ทะลัก-หมดยุคแข่งรีไฟแนนซ์

### 'ตอกเบียขาขึ้น' ป่วนตลาดซื้อลงทุนให้เข้า

**ไตรมาส 2/61 สมาคมอาคารชุด** ไทยเชิญดูรวมการการเงิน 2 ราย ร่วมกันมองเทรนด์ตลาดที่อยู่อาศัย แนวสูงในปี 2561 พบว่าเป็นยุคดำรง อยู่อย่างเหนียวแน่นของบิกเบรนด์ราย ใหญ่ ซึ่งเป็นเทรนด์ที่ประเมินได้ว่าเป็น ทั้งขั้วบวกและขั้วลบในเวลาเดียวกัน

**ยุคสร้างสมดุลพอร์ตรายได้**  
"เทอดศักดิ์ ทวีธีระธรรม" ผู้อำนวยการ สาขานววิจัย บริษัทหลักทรัพย์เอเชียพลัส

จำกัด มองภาพรวมยุคปี 2561 ดีเวลอป เมอร์มีความแข็งแกร่งใน 3 ด้านด้วย กันทั้ง "การเติบโต โครงสร้างการเงิน ต้นทุนการเงิน"

ในขณะที่ภาพการเติบโตนั้นมีการ กระจุกตัวของผู้ประกอบการรายใหญ่- รายกลางที่กินส่วนแบ่งตลาดรายเล็ก เยอะมาก นำไปสู่แนวโน้มเมื่อถึงจุดหนึ่ง กลายเป็นภาวะในการขยายมาร์เก็ตแชร์ ยากขึ้นถ้ายังพึ่งรายได้จากการพัฒนา

โครงการที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ดังนั้น จึงได้เห็นทิศทางการปรับตัว ในการปรับโครงสร้างรายได้ไปยังแอส เซทประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะแอสเซท ที่สร้างรายได้ประจำหรือรีเคอร์ริ่ง อินคัม อาทิ กลุ่มแลนด์ แอนด์ เฮาส์ มีการ ลงทุนธนาคาร โมเดิร์นเทรดวัสดุ ก่อสร้างและของตกแต่งแบรนด์ไฮเอนด์ มีศูนย์การค้าเทอร์มินัล 21

"กลุ่มแลนด์มีกำไรปีละ 1,700 ล้านบาท"

สต็อกบ้าน-คอนโดฯ 16 บริษัท ณ สิ้นปี 2560



สร้างรายได้ประจำหรือรายได้จากค่าเช่า มีสัดส่วนครึ่งหนึ่งของรายได้รวมเมื่อรวมกับพอร์ตที่อยู่อาศัย โครงสร้างแบบนี้ เป็นบัพเพอร์ช่วยลดความผันผวนของรายได้ว่าเศรษฐกิจจะดีหรือไม่ดี”

## ปี'60 แย่งลูกค้ารีไฟแนนซ์

ผู้บริหารอีกราย “ณัฐพล ลือพร้อมชัย” ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ไซปรีศนาตัวเลขสินเชื่อ ทำให้สินเชื่อปล่อยใหม่โต 8% แต่สินเชื่อคงค้างซึ่งควรเติบโต 10% แต่กลับโตเล็กน้อยเพียง 6% โดยสถิติ ครึ่งปีแรก 2560 สินเชื่อปล่อยใหม่ติดลบ 9% แต่ครึ่งปีหลังพลิกกลับมาเป็นบวกถึง 26% จากเดิมคาดการณ์ทั้งปี 2560 สินเชื่อปล่อยใหม่มี 5.9 แสนล้านบาท แต่เอาเข้าจริงดีขึ้นไปถึง 6.3 แสนล้านบาท

ค่าเฉลี่ยเป็นเพราะโล้นของปี 2560 การเติบโตของสินเชื่อปล่อยใหม่มีส่วนผสมของการทำ “รีไฟแนนซ์” กันเองระหว่างธนาคาร เหตุผลเพราะเทรนด์หนี้เสียหรือ NPL (non performing loan) เด็งกลับมาสูงสูดนับแต่วิกฤตต้มยำกุ้งเมื่อปี 2540 ทำให้ทุกคนกลัว เมื่อมีภาพหนี้เสียตามหลอน ทุกแบงก์จึงแข่งกันเสาะหาหนี้ดีเพื่อปล่อยสินเชื่อให้ หนึ่งในตัวเลือกง่ายสุดเร็วสุดจึงมองมาที่ลูกหนี้ดีที่อยู่ในพอร์ตคู่แข่งชั้น เรียกว่าเป็น ugly truth (แย่งหนี้ดี)

“เราอยากปล่อยสินเชื่อใหม่แต่จำเป็นต้องรีไฟแนนซ์เพราะปี'60 NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัยน่าจะกลับมาสูงสูดนับแต่วิกฤตต้มยำกุ้ง เป็นภาวะที่ดีเวลอปเปอร์ไม่พร้อม ลูกค้าไม่พร้อมแบงก์ก็ต้องหันมาดูแลตัวเอง”

## คอนโดสร้างเสร็จ-ส่งมอบทะลัก

ผู้บริหารแบงก์กรุงศรีฯ ระบุว่าสำหรับปีนี้ตลาดสินเชื่อมีความคาดหวังที่ดีประเมินเป้าสินเชื่อภาพรวมโตได้อีก 4-7% ขยับขึ้นไปอยู่ที่ 6.6-6.9 แสนล้านบาท สินเชื่อคงค้างโตสัก 6-8% องค์ประกอบหลักในการประเมินทิศทางนี้มาจากปี 2561 ตลาดคอนโดมิเนียมมีคิวก่อสร้างแล้วเสร็จ และส่งมอบจำนวนมาก ดังนั้น เกมการแข่งขันด้านสินเชื่อ



เทอดศักดิ์ ทวีธีระธรรม

เชื่อจึงมุ่งเป้าไปที่การปล่อยสินเชื่อใหม่ทดแทนการแข่งรีไฟแนนซ์

ควบคู่ไปกับเศรษฐกิจมหภาคที่มีการกระจายรายได้ถึงมือรายย่อย ในต่างจังหวัดหัวเมืองสำคัญก็มีปัจจัยรายได้การท่องเที่ยวเข้ามาหนุนอีกต่างหาก

“ปัจจัยหนุนเราเห็นตั้งแต่ปลายปีที่แล้ว มีข่าวดีจากการเติบโตเศรษฐกิจภาพรวมที่เป็นเส้นกราฟขาขึ้น 3 ไตรมาสติดต่อกันสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ผลที่ตามมาคือความเชื่อมั่นผู้บริโภคในการซื้อของชิ้นใหญ่ ปกติต้องรอ 4 ไตรมาสก็คือตกปิ่นนี้แหละ”

## มุมมองแบงก์ “ดอกเบียบ้านถูก”

ประเด็นน่าสนใจเป็นเรื่องภาวะดอกเบียเงินกู้ซื้อบ้าน-คอนโดมิเนียมในระดับต่ำและยาวนานติดต่อกัน “ณัฐพล” เปิดมุมมองว่าดูเหมือนดอกเบียบ้านถูกแล้วจะดี แต่เป็นภาพดีเพียงด้านเดียวคือในด้านผู้บริโภค

ในฟากนายแบงก์ย่อมมองต่างมุมมองไป “ปัจจุบัน ดอกเบียบ้านถูกขนาดนี้ 2-3% นิด ๆ (ดอกเบียโปรโมชัน 3 ปีแรก) แต่ละแบงก์รับภาระ NPL ไม่ได้

มาก พุดตรง ๆ เวลาหนี้เสียมันเสียทั้งก่อน แต่รับมา 3% แล้วเป็นหนี้เสียต้องปล่อยสินเชื่ออีกเท่าไรกว่าจะมาชดเชยก่อนนี้ได้ ต้องปล่อยกู้ 20-30 เท่าเพื่อชดเชยหนี้ 1 ก่อน จึงไม่คุ้มเลย”

ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับต่ำในอีกด้านจึงเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างของระบบสินเชื่อว่า ถ้าดอกเบียถูกในระยะยาวเกินไปจะเปลี่ยนพฤติกรรมแบงก์ในการมอง ในการสกรีนลูกค้า “ทิศทางปีนี้ ดีเวลอปเปอร์อยู่ในจุดที่สร้างเสร็จต้องส่งมอบยูนิตให้มากเท่า



ณัฐพล ลือพร้อมชัย

ที่จะมากได้ แต่ลูกค้าได้ดอกเบียถูก ซึ่งถูกเกินไปมันไม่บาลานซ์ เรา (แบงก์) ต้องมีการตัดทิ้ง สมัยก่อนลูกค้าเครดิตดีเท่าอื่น ๆ เรารับ แต่ตอนนี้เท่าอื่นก็ไม่เอา ต้องเทาจาง ๆ มาก ๆ เพราะไม่เช่นนั้นถักกันไม่หมด”

## ปัจจัยกระทบต่างชาติ-ผู้สูงวัย

สำหรับยอดสินเชื่อปล่อยใหม่ “ณัฐพล” บอกว่าตอนนี้สถาบันการเงินมีข้อกังวล 2 เทรนด์หลัก ซึ่งมีผลต่อปริมาณคำขอสินเชื่อในอนาคตโดยตรง

เทรนด์แรกคือการพึ่งสินเชื่อในประเทศ ปัจจัยกระทบมาจาก “ลูกค้าต่างชาติ” จากกระแสหันไปเน้นเปิดตลาดผู้ซื้อลูกค้าต่างชาติมากขึ้นเนื่องจากสามารถซื้อและโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมได้ในสัดส่วน 49% ในขณะที่กลุ่มนี้ซื้อด้วยเงินสดไม่ได้ใช้เงินกู้ในประเทศ ดังนั้นตลาดคอนโดอาจมีการเติบโตในปีนี้ แต่ในด้านสินเชื่อไม่ได้เติบโตตามยอดขาย

“โดยเฉพาะคอนโดฯ ลักเซอร์รีเวร์ลักเซอร์ ลูกค้าซื้อสดทั้งนั้น ขอให้กู้ก็ไม่ยอมกู้ นี่คือนิ่งที่เรากังวลว่าตลาดคอนโดฯ ยิ่งทั้งห้างแบงก์ไปเรื่อย ๆ”

เทรนด์ที่ 2 ในฝั่งผู้บริโภค ปัจจัยกระทบมีทั้งแนวโน้มประชากรผู้สูงวัยทำให้คาดหมายได้ว่าคนซื้อห้องชุดลดจำนวนลงไปเรื่อย ๆ เพราะคนรุ่นใหม่ลดลง การซื้อคอนโดฯ ย่อมลดลงเช่นกัน อีกปัจจัยคือคนกลุ่มเจน Y-Z มีพฤติกรรมการณ์ซื้ออสังหาฯ แตกต่าง