

มาตรการรัฐดันสินเชื่อสังหาฯฟื้นยาว

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจทีเอ็มบี หรือ TMB Analytics คาดว่า มาตรการอสังหาริมทรัพย์จะกระตุ้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยปีหน้าทะยานสูงขึ้นมากกว่าปีนี้ แต่ในระยะยาวต้องอาศัยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐในการขับเคลื่อนการเติบโตของสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามกำลังซื้ออาจถูกกดทอนจากภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง

จากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 ที่ผ่านมาได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 3 มาตรการ ได้แก่ 1) มาตรการทางการเงินช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ให้สินเชื่อวงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท 2) มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 และ 3) มาตรการสำหรับลดหย่อนภาษีรายได้ส่วนบุคคลสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรก ซึ่งรัฐบาลที่ผ่านมามีมาตรการมาใช้แล้วในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยในปี 2554 - 2555 เป็นมาตรการทางการเงินโดยให้เงินกู้กับผู้ประกอบการในดอกเบี้ยต่ำวงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท พร้อมกับมาตรการลดหย่อนภาษีรายได้ส่วนบุคคลสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรก ส่วนมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองได้ถูกใช้เมื่อปี 2552 - 2553 หลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจโลก ซึ่งจากข้อมูลพบว่า มาตรการลดค่าธรรมเนียมสามารถกระตุ้นการเติบโตของสินเชื่อได้ดีที่สุดโดยสินเชื่อในช่วงระยะเวลามาตรการขยายตัวเร็วกว่าปกติถึงร้อยละ 7 ส่วนหนึ่งมาจากการที่มาตรการนี้สามารถใช้ได้กับอสังหาริมทรัพย์ทุกระดับราคาจึงมีผลครอบคลุมกลุ่มผู้บริโภคมากกว่ามาตรการอื่น ๆ

ศูนย์วิเคราะห์ฯ คาดว่า ทั้ง 3 มาตรการนั้นช่วยหนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นเท่านั้น โดยขยายตัวสูงที่สุดในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 ที่ร้อยละ 16.5 และจะชะลอตัวลงในช่วงที่เหลือของปี เพราะผู้ประกอบการและผู้บริโภคจะเร่งทำธุรกรรมในเดือนเมษายน 2559 ซึ่งเป็นเดือนที่สิ้นสุดมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง ส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ปี 2559 ขยายตัวได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 12.5 ทั้งนี้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะได้รับประโยชน์ในการระบายสินค้าคงค้างและผู้บริโภคจะสามารถตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ง่ายขึ้น นอกจากภาคอสังหาริมทรัพย์แล้วยังมีอานิสงส์ไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม เช่น เฟอร์นิเจอร์ สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ จึงเป็นโอกาสของธนาคารในการให้สินเชื่อบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลแก่ผู้บริโภคเพื่อใช้จ่ายใช้สอยและสินเชื่อเงินหมุนเวียนผู้ประกอบการในธุรกิจดังกล่าว

ส่วนระยะเวลาลงสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของรัฐมูลค่า 1.8 ล้านล้านบาทเป็นปัจจัยหลักที่จะช่วยให้เพิ่มความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนใหม่ หลังจากมีการระบายสต็อกบ้านออกไป โดยคาดว่าผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์จะขยายการลงทุนตามภายในเวลา 1 - 4 ไตรมาสหลังจากการลงทุนของรัฐเริ่มชัดเจน ดังนั้นเม็ดเงินในระบบเศรษฐกิจจะหมุนเวียนไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องทั้งกลุ่มผู้รับเหมาและวัสดุก่อสร้าง และท้ายที่สุดจะทำให้ความต้องการสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นอีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม หนี้ครัวเรือนเป็นปัจจัยหนึ่งที่ไม่อาจมองข้ามไปได้ ปัจจุบันหนี้ครัวเรือนไทยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80.6 ซึ่งค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับ

ประเทศที่กำลังพัฒนา มาตรการอสังหาริมทรัพย์อาจไปลดทอนความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตได้ เพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาหนี้ครัวเรือนและสร้างเสถียรภาพในการเติบโตของสินเชื่อจากการใช้มาตรการของรัฐเพื่อขับเคลื่อนภาคอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นที่ผู้บริโภคต้องประเมินศักยภาพของตนในการก่อหนี้ให้เหมาะสมกับรายได้ในอนาคต ในขณะที่ธนาคารต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้บริโภคและผู้ประกอบการให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในระยะยาว

