



บ้านประชารัฐหลังปลดล็อก...ปังหรือแป้ก?

Event

- **คณะรัฐมนตรีฯ มีมติเห็นชอบปรับปรุงหลักเกณฑ์ของคุณสมบัติผู้ใช้สิทธิและเงื่อนไขโครงการบ้านประชารัฐ ไม่จำเป็นต้องเป็นบ้านหลังแรกเท่านั้น** ภายหลังจากที่โครงการนี้ดำเนินการมาแล้วครบ 1 ปี แต่ทว่ายอดอนุมัติสินเชื่อยังคงต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ จึงมีมติเห็นชอบเปลี่ยนแปลงการกำหนดคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ จากเดิมที่กำหนดว่า "ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน" เป็น "ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย" เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ปัจจุบันไม่มีที่อยู่อาศัย แต่มีความต้องการขอสินเชื่อเพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสามารถที่จะเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบได้สะดวกขึ้น เนื่องจากมีบางกรณีที่ผู้ซื้อเคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน แต่ปัจจุบันไม่มีแล้ว อีกทั้ง ยังแก้ไขเงื่อนไขของมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (post finance) สำหรับกรณีการกู้เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในวงเงินสินเชื่อไม่เกิน 1.5 ล้านบาทต่อหน่วย จากเดิมที่กำหนดให้รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการพิจารณา มาเป็นไม่ต้องนำราคาประเมินของที่ดินมารวมด้วย

Analysis

- **แม้ว่าการปลดล็อกครั้งนี้จะช่วยขยายปริมาณผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ แต่คาดว่าจะช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้ไม่มากนัก** ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2016 ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนหน่วยเฉลี่ยขายที่ระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท เหลืออยู่ทั้งหมดราว 59,700 หน่วย โดยหน่วยเฉลี่ยขายที่ระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีอยู่ราว 12,000 หน่วย ซึ่งกว่า 90% เป็นคอนโดมิเนียม โดยตลาดคอนโดมิเนียมในโซนรังสิตคลอง 1-7, บางบัว, และปากน้ำ เป็นทำเลที่มีหน่วยเฉลี่ยขายมากที่สุด 3 อันดับแรก ในขณะที่ตลาดบ้านแนวราบจะอยู่ในโซนรังสิตคลอง 1-7, บางนา-ตราด กม.10-30, และหนองจอก ซึ่งอีไอซีมองว่าทำเลดังกล่าวจะเป็นโซนที่ได้รับอานิสงส์จากการปลดล็อกของมาตรการในครั้งนี้ (สำหรับทำเลของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท) แต่ด้วยสภาวะหนี้ครัวเรือนปัจจุบันที่ยังอยู่ในระดับสูงอยู่ ส่งผลให้เกิดแรงกดดันต่อการอนุมัติสินเชื่อ โดยเฉพาะกับกลุ่มผู้ซื้อรายได้น้อยที่อยากจะเข้าร่วมโครงการบ้านประชารัฐ จึงเป็นเหตุให้ตลาดระดับล่างคงไม่ถูกกระตุ้นให้ขยายตัวมากนัก
- **ในขณะที่ผู้ประกอบการมีโอกาสที่จะเข้าร่วมโครงการมากขึ้นด้วย** เนื่องจากสภาวะตลาดในปัจจุบันยังไม่ฟื้นตัวดีนัก จึงต้องเร่งระดมหน่วยเฉลี่ยขายสะสมที่มีอยู่ แม้ว่าภาระค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการจะเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง และภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปีที่ 1 ที่ผู้ประกอบการจะต้องแบกรับภาระนี้ทั้งหมดสำหรับการเข้าร่วมโครงการ แต่ด้วยสภาวะตลาดในปัจจุบันที่ยังไม่ฟื้นตัวดีนัก รวมถึงอัตราการขายเฉลี่ยต่อเดือนไม่สูงมากนัก อยู่ที่ราว 4-5% (ตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท) ส่งผลให้มีโอกาสที่ผู้ประกอบการจะหันมาเข้าร่วม

โครงการนี้มากขึ้นตามลำดับ เนื่องจากต้องเร่งระบายหน่วยเหลือขายสะสมที่มีอยู่ โดยเฉพาะ
เซกเมนต์ระดับล่าง

Implication

- อีไอซีและผู้ประกอบการที่มีหน่วยเหลือขายสะสมในเซกเมนต์ระดับล่างมาก ควรที่จะใช้จังหวะนี้ในการเร่งระบายหน่วยเหลือขายที่มีอยู่ในโครงการให้มากที่สุด โดยการเร่งระบายหน่วยเหลือขายสะสมของโครงการในช่วงนี้ จะไม่เป็นเพียงแค่การช่วยสร้างรายได้ให้กับผู้ประกอบการในระยะสั้นเท่านั้น แต่ยังเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในระยะยาวได้อีกด้วย เนื่องจากหน่วยเหลือขายสะสมของโครงการ ถือเป็นจุดสำคัญที่จะได้รับผลกระทบจากกฎหมายภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่กำลังจะมีผลบังคับใช้ในปี 2019 ก่อนช้ามาก

โดย : ธีระยุทธ ไทยธูระไพศาล (teerayut.thaiturapaisan@scb.co.th)

Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

EIC Online: www.scbeic.com