

21 ตุลาคม 2564

รพท.ผ่อนคลายมาตรการ LTV ถึง ๓.ค. 2565

หมวด

อสังหาริมทรัพย์



**วฤณ มหาดำรงคกุล**  
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 081151  
E-mail: v-rin@trinitythai.com

**ผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว**

เพื่อเป็นการกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุงการจ้างงาน รพท.จึงเห็นว่าควรเร่งเพิ่มเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องจำนวนมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มที่ยังมีฐานะการเงินเข้มแข็งหรือรองรับการกักหน้เพิ่มได้ ผ่านการผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว โดยกำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็นร้อยละ 100 (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญากู้หลังที่ 2 เป็นต้นไป และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญากู้หลังที่ 1 เป็นต้นไป

การผ่อนคลายนี้ให้เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รพท. คาดว่าการผ่อนคลายมาตรการ LTV ในครั้งนี้ จะช่วยดึงเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสำคัญและมีธุรกิจเกี่ยวเนื่อง คิดเป็นกว่าร้อยละ 9.8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และมีการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

Source : ธนาคารแห่งประเทศไทย วันที่ 21 ต.ค. 2564

**Comment**

มาตรการดังกล่าวเป็นผลบวกต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์โดยรวมทั้งหมด เนื่องจากการปรับ LTV ให้เป็น 100% สำหรับผู้กู้ทุกสัญญาจะส่งผลให้การกลับมาซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์กลับมาคึกคักอีกครั้ง รวมทั้ง Real Demand ที่ยังมีจำนวนสูง แต่ที่ผ่านมามี้อาจไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ได้เนื่องจากไม่ผ่านเกณฑ์กู้ หรือต้องมีการจ่ายค่างวดที่สูง

Top Pick ของกลุ่มยังคงเป็น AP, SPALI, QH และ LH เนื่องจากเป็นบริษัทที่สามารถทำยอดขายและโอนได้เติบโตต่อเนื่องในช่วง COVID-19 จากการที่ออกผลิตภัณฑ์ตอบโจทย์ลูกค้า และไม่เน้นการลดราคา และสัดส่วนรายได้ที่มาจากโครงการแนวราบสูง จาก Real Demand และการ WFH ที่ลูกค้ายังคงมองหาบ้านใหม่ที่มีบริเวณและลดการใช้พื้นที่ส่วนรวม

ราคาบ้าน	สัญญา	มาตรการเก่า		มาตรการใหม่	
		การวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ	กู้ได้ 100%	สัญญาที่ 1	สัญญาที่ 2
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	วางดาวน์ขั้นต่ำ 10%	กู้ได้ 100%	สัญญาที่ 1	สัญญาที่ 2
	สัญญาที่ 2	วางดาวน์ขั้นต่ำ 20%			
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	วางดาวน์ขั้นต่ำ 30%			
สูงกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	วางดาวน์ขั้นต่ำ 10%	กู้ได้ 100%	สัญญาที่ 1	สัญญาที่ 2
	สัญญาที่ 2	วางดาวน์ขั้นต่ำ 20%			
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	วางดาวน์ขั้นต่ำ 30%			

**Corporate Governance Report Rating**

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

**Disclaimer** : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

**Anti-corruption Progress Indicators**

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

**Disclaimer** : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด