

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวสินเชื่อสังหาริมทรัพย์

เตรียมประชาพิจารณ์3แนวทางสกัด ฟองสบู่สังหารฯ แบงก์ชาติคุม สินเชื่อบ้าน (03 October 2018)

"ทีเอ็มบี" ชี้บ้านหรุ 10-20 ล้าน หนี้เสียพุ่งมากที่สุด

"แบงก์ชาติ" เตรียมออกมาตรการคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย เร่งหาหรือ ผู้เกี่ยวข้อง พร้อมเปิดรับฟังความเห็น เร็วๆนี้ หวังสกัดการเก็งกำไรป้องกันหนี้เสียลาม ด้านสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยนอกมาตรการคุม ยอมรับ "แอลทีวี" ผ่อนปรนเกินไป หวั่นสร้างปัญหาต่อระบบในระยะข้างหน้า ขณะ ศูนย์วิเคราะห์ทีเอ็มบี ชี้การปล่อยแอลทีวีระดับสูงส่งผลต่อหนี้เสียเพิ่ม จับตาบ้านหรุ กลุ่ม 10-20 ล้าน หนี้เสียพุ่งมากที่สุด

สถานการณ์หนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (เอ็นพีแอล) ในกลุ่มสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งทยอยเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเกิดจากการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.) แสดงความเป็นห่วงในเรื่องนี้ค่อนข้างมาก ล่าสุด เตรียมออกมาตรการเพื่อมากำกับดูแล การปล่อยสินเชื่อเหล่านี้

นายวิโรจน์ สันติประภพ ผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.) เปิดเผยในงาน Fitch Ratings Thailand's Annual Conference ว่า ธปท.ได้หารือกับหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องแล้ว เกี่ยวกับมาตรการดูแล สินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งคาดว่าเร็วๆ นี้จะสามารถเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน(เฮียร์ริง) เกี่ยวกับมาตรการได้ ก่อนจะออกเป็นมาตรการเพื่อบังคับใช้ต่อไป เนื่องจากพบว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ระดับต่ำเป็นเวลานาน ทำให้เกิดพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น (Search for Yield) ซึ่งทำให้เกิดการประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควรของนักลงทุน และยังทำให้เกิดเป็นปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้(เอ็นพีแอล)ในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

เตรียมทำเฮียร์ริงผู้เกี่ยวข้อง

"ล่าสุดเรคุยกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว และในเร็วๆนี้เราจะเปิดทำเฮียร์ริงเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน จะมี การเปิดเผยข้อมูล เอกสารต่างๆออกมาด้วย เหมือนกับสินเชื่อรถยนต์ที่กระบวนการ คือก่อนมีการออกมาตรการ เราก็มีเปิดให้รับฟังความคิดเห็นก่อน ครั้งนี้ก็เหมือนกัน" นายวิโรจน์กล่าว

นอกจากนี้ สำหรับภาพส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่มีแนวโน้มเกิดหนี้เสียขึ้นมาต่อเนื่อง การเข้าไปกำกับดูแลนั้น ธนาคารก็ต้องทำควบคู่กัน คือมาตรการกำกับดูแลผ่านระบบสถาบัน การเงิน(แมคโครพรูเด็นเชียล) ควบคู่กับการใช้ นโยบายการเงินด้วยเพื่อให้เกิดเสถียรภาพสูงสุดในการดูแลด้านเสถียรภาพระบบการเงิน

หนี้เสียบ้านพุ่งจากสินเชื่อผ่อนปรน

นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูลย์ ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยไทย กล่าวว่า เห็นด้วยที่ขณะนี้ ธปท.กำลังเตรียมออกมาตรการดูแลสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากปัจจุบันพบว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงสูงขึ้นมา การที่ธปท.ออกมาดูแล จึงเป็นเรื่องที่ดี เพราะปัญหาของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในขณะนี้ มาจากการปล่อยสินเชื่อที่ผ่อนปรนเกินไป เช่น การกำหนดการให้สินเชื่อต่อมูลค่าบ้านหรือแอลทีวี ที่ปัจจุบันมี มีการกำหนดแอลทีวี ในระดับสูงที่ 90-95% ถือเป็นระดับสูงสุดหากเทียบกับประเทศอื่นๆทั่วโลกที่ มีการกำหนด การให้แอลทีวีไว้ราว 70-80% และถึงแม้ว่าบางประเทศจะมีการให้วงเงินเกินไป นอกจากแบงก์จะต้องสำรองเงินกองทุนเพิ่มแล้ว ในส่วนที่ให้วงเงินสินเชื่อเกินจาก แอลทีวี ก็มีการคิดอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น เพราะแบงก์รับความเสี่ยงมากขึ้น หรือการขอหลักประกันเพิ่ม เช่นเงินฝาก เพื่อค้ำประกันความเสี่ยง

ทั้งนี้ ในต่างประเทศ ยังมีการคุมการเก็งกำไรจากที่อยู่อาศัยอย่างเข้มงวดด้วย เช่น การควบคุม แอลทีวี สำหรับบ้านหลังที่สอง จากบ้านหลักแรกทีให้ แอลทีวี ที่ 70-80% มาเหลือ 50% หรือบางประเทศเพียง 30% เท่านั้นในบ้านหลักที่สอง เพื่อให้คนที่มียศัภาพจริงๆ และเพื่อป้องกันการเกิดการเก็งกำไรในที่อยู่อาศัย ดังนั้นก็เชื่อว่า น่าจะเป็นสิ่งที่ดี หากมีมาตรการลักษณะดังกล่าว เพราะเป็นมาตรการที่สามารถแก้ไขได้ตรงจุด และแก้ไข ป้องกันการเข้ามาเก็งกำไรในตลาดที่อยู่อาศัยได้

"การปล่อยสินเชื่อแบงก์วันนี้อาจเรียกว่าหละหลวม แต่ก็ขึ้นอยู่กับแต่ละธนาคาร ส่วนใหญ่อยู่ที่แบงก์เล็กมากกว่า สถานการณ์วันนี้ทุกคนพยายามช่วยเหลือกันเต็มที่ ฟังแบงก์ก็พยายามคัดเลือกลูกค้า แต่ก็ยอมรับว่า มีความเสี่ยงที่เล็ดลอดออกไปได้ ดังนั้นตรงนี้จึงต้องกลับมาดูมากขึ้น เพราะหากเกิดอะไรขึ้นมา โดยเฉพาะผล กระทบจากต่างประเทศ เราจะเอนเอียงได้ง่าย และบีบให้พอร์ตสินเชื่อมีความเสี่ยงสูงมากกว่า ทำให้อาจเกิดหนี้เสียเพิ่มขึ้นในระบบได้" นายกิตติกล่าว

บ้านหรู10-20ล้าน'หนี้เสีย'มากที่สุด

นายนิรุติ สถาผลเดชา เจ้าหน้าที่บริหาร ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ธนาคารทหารไทย (ทีเอ็มบี) กล่าวว่า หากดูหนี้เสียในระบบสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์วันนี้ เชื่อว่า ปัญหาไม่ได้มาจาก การให้แอลทีวีสูงเพียง อย่างเดียว แต่ปัญหาอีกด้านยังมาจากการ ผ่อนเกณฑ์ เรื่องภาระหนี้ต่อรายได้ของแบงก์ด้วย ที่สร้างปัญหาให้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้หากดูด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของทั้งระบบธนาคารพาณิชย์ เมื่อไตรมาส 2 ที่ผ่านมา พบว่า กลุ่มที่แบงก์ให้แอลทีวีสูงเกิน 100% ถือว่าเป็นกลุ่มที่เห็นเอ็นพีแอลสูงชัดเจน โดยมีเอ็นพีแอลเฉลี่ย 3.1-5.2% โดยพบว่าเอ็นพีแอลของสินเชื่อบ้านราคาเฉลี่ย 1-3 ล้านบาท เอ็นพีแอลอยู่ที่ 3.9% ขณะที่ราคา 3-5 ล้านบาทเอ็นพีแอล 3.1% และราคา 5-10 ล้านบาท เอ็นพีแอลสูงขึ้นที่ 3.5% และเอ็นพีแอลมากที่สุดอยู่ในกลุ่มบ้านราคา 10-20ล้านบาท ที่มีเอ็นพีแอล 5.2%

แต่ขณะเดียวกัน กลุ่มที่มีเอ็นพีแอลสูงๆไม่ได้มีแค่กลุ่มที่แบงก์พาณิชย์ให้ แอลทีวีสูงๆเท่านั้น แต่ยังพบว่า แม้จะให้LTV ต่ำเพียงระดับ 70-80% แต่ระดับเอ็นพีแอลก็สูงเช่นกัน โดยราคาบ้านต่ำกว่า 1 ล้านบาท แต่เอ็นพีแอลสูงถึง 2.7% ซึ่งมากกว่า กลุ่มบ้านที่มีราคาเฉลี่ย 1-3ล้านบาทมีเอ็นพีแอลที่ 2.3% และราคา 3-5ล้านบาท 2.2% ดังนั้น การใช้แอลทีวีก็อาจไม่ได้สะท้อนเสมอไปว่า การให้แอลทีวีสูง แล้วมีโอกาสเอ็นพีแอลสูง เพราะขึ้นอยู่กับคุณภาพของผู้กู้เป็นหลัก เพราะในกลุ่มที่แบงก์ให้แอลทีวีต่ำ ก็เป็นกลุ่มที่เอ็นพีแอลสูงเช่นกัน

จับตาบ้านราคาแพงเอ็นพีแอลพุ่ง

จากข้อมูลสะท้อนให้เห็นอีกด้านว่า กลุ่มที่น่าเป็นห่วงในขณะนี้ คือการให้สินเชื่อบ้าน ราคาสูงมากกว่าราคาต่ำ โดยบ้านที่ราคาเฉลี่ย3-5 ล้านบาท และเกิน 5 ล้านบาทขึ้นไปกลับเป็นกลุ่มที่มีหนี้เสียเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

"ปัญหาววันนี้ไม่ใช่มาจาก การให้แอลทีวีสูงๆอย่างเดียว แต่เอ็นพีแอลที่เกิดขึ้นจะเห็นได้ว่า บางส่วนก็มาจากกลุ่มที่แบงก์ให้แอลทีวีต่ำด้วยซ้ำ แนนอนกลุ่มที่แบงก์เคยให้กู้เกิน 100% กลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีเอ็นพีแอลสูงที่แบงก์อาจต้องขจัดออก แต่กลุ่มที่แบงก์ต้องเป็นห่วงคือกลุ่มราคาบ้านสูงๆ ที่เราพบว่าเอ็นพีแอลเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง พอบ้านขึ้นใหญ่บางที่แบงก์ก็หย่อนเกณฑ์ หากเทียบกับบ้านราคาต่ำๆ ที่แบงก์คัดเลือกอย่างมาก เพราะคิดว่ากลุ่มนั้นต้องระวัง แต่จริงๆแล้วคนที่เกิดหนี้เสียคือพวกซื้อบ้านราคาแพงๆอีกด้านที่มีปัญหาคือการดูภาระหนี้ต่อรายได้หย่อนเกณฑ์เกินไปสำหรับรายได้สูง หรือคนที่ ซื้อบ้านแพง สำหรับเราก็คิดว่ามีการหนี้ต่อรายได้ที่ 40% ก็สูงแล้ว ดังนั้นแบงก์ก็อาจต้องกลับมาดูหนี้ต่อรายได้ของผู้กู้มากขึ้น"

ทั้งนี้ หากดู การปล่อยสินเชื่อสะสม ตามมูลค่าแอลทีวี พบว่า มีการกระจุกตัวสูง ในกลุ่มราคาบ้าน1-3ล้านบาท ที่ให้แอลทีวีเพียงระดับ 70-80% กลุ่มนี้มีสัดส่วนสินเชื่อ คงค้างที่ 2.8แสนล้านบาท ซึ่งมากกว่าทุกกลุ่ม หากดูการปล่อยสินเชื่อบ้านราคา 1-3 ล้านบาท พบว่าสินเชื่อรวมอยู่ที่ 8.57 แสนล้านบาท จากสินเชื่อบ้านคงค้างของระบบธนาคารพาณิชย์ที่ 2.03ล้านล้านบาท

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชนโหลโสภาค โทร 02-202-1768)