

ความเสี่ยงจากการปล่อยกู้บ้านหรู

นางสาวเมธินี เหมริด
ฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน
ธนาคารแห่งประเทศไทย

การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย (บ้านและคอนโด) หลังที่ 2 ขึ้นไป (เฉพาะกรณีซื้อเพิ่ม ขณะที่ยังผ่อนหลังแรกไม่จบ) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีเป้าหมายที่ชัดเจน คือ “ลดต้นทุนการเข้าถึงสินเชื่อ” เพื่อให้คนที่มีความสามารถเข้าถึงสินเชื่อ ต้องใช้เงินตัวเองส่วนหนึ่งในการวางเงินดาวน์ และต้องมีความระมัดระวังมากขึ้น ไม่จับเสือมือเปล่า ซึ่งจะช่วยชะลอราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้ปรับขึ้นเร็วเกินไป จนอาจกระทบความสามารถในการกู้ซื้อของกลุ่มบ้านหลังแรก (Housing Affordability)

แต่อีกหนึ่งข้อเสนอนี้ในการปรับเกณฑ์ Loan-to-Value (LTV) ของ ธปท. ครั้งนี้ คือกำหนดให้การกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ต้องวางเงินดาวน์ด้วยเช่นกัน มีคำถามเกิดขึ้นว่า ในส่วนนี้มีความจำเป็นหรือไม่ เพราะหลายคนอาจมองว่าเป็นเรื่องของคนรวย เป็นพอร์ตที่เล็กเทียบกับมูลค่าพอร์ตสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post-finance) ทั้งหมด นอกจากนี้ ธปท. เห็นหนึ่งเสียในจุดนี้มากกว่าจุดอื่นหรือไม่ หรือเห็นความเสี่ยงอะไร

หากอธิบายในหลักการของนโยบาย Macroprudential ซึ่งเป็นมาตรการเชิงป้องกัน (Preventive Measure) เพื่อดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวม เครื่องชี้ความเสี่ยงจึงไม่ใช่ตัวเลขหนึ่งเสีย ซึ่งมักจะปรากฏชัดเมื่อสายเกินไป กล่าวคือ เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นแล้วจึงทำให้ต้องแก้ไข (หรือที่เรียกว่าเป็น Lagging Indicator) แต่ในนโยบาย Macroprudential เป็นการประเมินโอกาสและมูลค่าของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งในกรณีบ้านและคอนโดที่มีราคาสูงนั้น แม้สัดส่วนพอร์ตจะไม่ใหญ่นัก (ส่วนหนึ่งเพราะคนรวยจริงมักซื้อด้วยเงินสด) แต่ก็มองได้ว่าเป็นลูกหนี้รายใหญ่ เป็นหนี้ก้อนใหญ่ที่หากมีปัญหาผ่อนชำระ ก็จะก่อความเสียหายได้มาก (หรือภาษาแบงก์เรียกว่ามี Loss Given Default (LGD) ที่สูง) ส่วนหนึ่งเพราะ บ้านยิ่งแพง ยิ่งขายต่อยาก และมีความเสี่ยงที่ราคาบ้านจะตกเยอะ ทำให้แบงก์อาจต้องถือเป็นสินทรัพย์รอการขายเป็นเวลานานกลายเป็นต้นทุนจม (Sunk Costs) ที่ไม่ออกดอกออกผลในระบบเศรษฐกิจ อย่างเช่นความเสียหายนับตั้งแต่วิกฤตปี 2540 ซึ่งเรายังคงเห็นตึกทรูที่ร้างอยู่กลางกรุง แม้จะผ่านไปกว่า 20 ปีแล้ว

สัญญาณความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ LTV สูงขึ้นซึ่งกระจายไปยังกลุ่มบ้านและคอนโดราคาแพงด้วยนั้น จึงเป็นเครื่องชี้ที่น่าจะเพียงพอในการดูแลป้องกันไม่ให้เกิดประวัติศาสตร์ซ้ำรอย โดยการกำหนด LTV Limit ที่เข้มข้นตามราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความเสียหายหากราคาปรับลดลงแรง (Price Correction) จึงเป็นหลักเกณฑ์ที่บังคับใช้ในหลายประเทศ โดยประเทศต่าง ๆ ล้วนให้ความสำคัญเพิ่มขึ้นต่อการดูแลความเสี่ยงในภาคอสังหาริมทรัพย์ เพราะมักเป็นต้นตอและจุดเชื่อมต่อสำคัญของวิกฤตเศรษฐกิจการเงิน โดย IMF ระบุว่ากว่า 2 ใน 3 ของวิกฤตการเงินเกือบ 50 ครั้งที่ผ่านมา เกี่ยวข้องกับความผันผวนของราคาที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ในบริบทของไทย การกำหนด Hard Limit ให้มีการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยราคาสิบล้านขึ้นไป แต่เดิมก็เคยมีการบังคับใช้ในช่วงปี 2546 ถึง 2552 เพื่อป้องกันฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ (ก่อนที่จะปรับเป็นเกณฑ์ Soft Limit ในปัจจุบัน)

สำหรับการปรับปรุงแนวนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ แนวคิดในการลดความเสี่ยงจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมูลค่าสูง จึงเป็นหนึ่งในทิศทางที่ ธปท. มุ่งหวังเพื่อดูแลเสถียรภาพระบบการเงินที่อาจเกิดจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกับการดูแลการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งในขณะนี้ ธปท. อยู่ระหว่างเปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะผ่านทางเว็บไซต์ www.bot.or.th จนถึงวันที่ 22 ตุลาคม 61 ก่อนกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมเพื่อบังคับใช้ต่อไป

Disclaimer: ข้อคิดเห็นที่ปรากฏในบทความนี้เป็นความเห็นของผู้เขียน ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย