

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวสินเชื่อบ้านสังหาริมทรัพย์

คลังข้อมูลสินทรัพย์ LTV คนซื้อบ้านผ่อนดาวน์-เช่า3ปี (02 May 2019)

ประธานบอร์ดออมสินสั่งหาของปล่อยกู้ คนซื้อบ้านกลุ่มรายได้น้อย แก้มเกณฑ์ LTV เล็งให้ลูกค้าผ่อนดาวน์-ทำสัญญาเช่ากับดีเวลอปเปอร์ 3-5 ปี ค่อยโอนเป็นลูกค้าแบงก์ ด้าน "ชาติชาย" แจงยังไม่ได้ข้อสรุป หวั่นแบงก์เสี่ยง ยันปล่อยกู้ลูกค้าตามเกณฑ์ ธปท.

แหล่งข่าวจากกระทรวงการคลังเปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า เมื่อเร็ว ๆ นี้ นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี และนายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รมว.คลัง ได้มอบหมายให้นายอำนาจ ปริมวงษ์ อธิบดีกรมธนารักษ์ ในฐานะประธานคณะกรรมการ (บอร์ด) ของธนาคารออมสิน ร่วมหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่าจะหาวิธีช่วยเหลือผู้ซื้อบ้าน ที่ได้รับผลกระทบจากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดปล่อยสินเชื่อบ้านมากขึ้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่กำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ที่สูงขึ้น

"มีการรายงานว่าการที่แบงก์เข้มงวด LTV มากขึ้น ทำให้ประชาชนโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงสินเชื่อบ้าน ได้ลำบากขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยมากกว่า 80% ถูกปฏิเสธสินเชื่อ" แหล่งข่าวกล่าว

นายอำนาจกล่าวกับ "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ตนได้หารือในบอร์ดธนาคารออมสิน โดยเบื้องต้นได้ให้นโยบายทางฝ่ายบริหารของธนาคารไปหาแนวทางช่วยเหลือผู้กู้เงิน โดยเฉพาะที่เป็นผู้มีรายได้น้อย ซึ่งอาจจะใช้วิธีการสนับสนุนเงินทุนให้ผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ (ดีเวลอปเปอร์) เพื่อนำเงินดังกล่าวไปให้ลูกค้าผ่อนดาวน์ เป็นระยะเวลา 3-5 ปี ก่อนจะปรับกลับมาเป็นลูกค้าเงินกู้กับแบงก์ต่อไปหลังจากผ่อนดาวน์แล้ว

"จึงได้ให้ไปดูว่า แนวทางดังกล่าวนี้จะทำได้หรือไม่ หากลูกค้าผ่อนชำระกับดีเวลอปเปอร์ ได้ดีต่อเนื่องก็สามารถมากู้แบงก์ต่อได้ ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาให้กลุ่มคนที่กู้ไม่ผ่านเพราะติดเกณฑ์ LTV ได้ แต่ต้องให้แบงก์พิจารณา รายละเอียดให้ชัดเจนก่อน เพราะแบงก์ ต้องรับความเสี่ยงเอง ส่วนการไปเจรจา ธปท.เพื่อผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ให้แบงก์รัฐคงไม่ทำ" นายอำนาจกล่าว

นายชาติชาย พยหนาววิชัย ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กล่าวกับ "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ธนาคารยังอยู่ระหว่างการศึกษาว่า จะให้ความช่วยเหลือผู้ซื้อ (โพสต์ไฟแนนซ์) ได้อย่างไรบ้าง เพราะประเด็นปัญหาอยู่ที่ดีเวลอปเปอร์แจ้งว่าผู้ซื้อรายย่อย กู้ไม่ผ่านกันมาก แต่ฝั่งดีเวลอปเปอร์ไม่ได้มีปัญหาเรื่องเงินทุนหรือสภาพคล่อง เพราะสามารถระดมทุนที่ต้นทุนต่ำได้ ดังนั้น ธนาคารออมสินจะพยายามหาแนวทางช่วยเหลือผู้ซื้อในรูปแบบที่ธนาคารไม่ต้องรับความเสี่ยงมากเกินไป

"เรากำลังดูว่าจะทำอย่างไรที่เป็นการช่วยเหลือแบบที่ไม่เสี่ยงเพิ่มขึ้น เช่น เงื่อนไขที่กำหนดให้วางเงินดาวน์มากขึ้น ก็อาจจะดูข้อมูลการออมก่อนกู้ หากมีการออมก่อนกู้ที่ดี เราอาจจะพิจารณาให้กัที่ยืดหยุ่นขึ้นได้ หรืออาจจะร่วมกับการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ที่มีลูกค้า ผู้มีรายได้น้อย โดย กคช.อาจจะให้ลูกค้ากู้เงิน หรือทำสัญญาเช่ากับ กคช.ไปก่อน 3-5 ปี ถ้าดีค่อยโอนมาเป็นลูกค้า แบงก์ ถ้าทำแบบนี้ ออมสินก็จะไม่เสี่ยง แต่นี่เป็นแค่ยกตัวอย่างไม่ได้สรุป" นายชาติชายกล่าว

นายชาติชายกล่าวด้วยว่า เนื่องจากรพ.กำหนดว่า ทุกธนาคารจะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ LTV เว้นแต่บางโครงการที่เป็นลักษณะความตกลงระหว่างหน่วยงาน เช่น การให้กู้แก่ข้าราชการ ทหาร ตำรวจ ครู เป็นต้น ที่อาจจะทำความตกลงเพื่อผ่อนปรนเงื่อนไขการให้กู้เป็นการเฉพาะ โดยการผ่อนชำระก็ใช้วิธีหักเงินเดือน ส่วนลูกค้าทั่วไปก็ต้องปฏิบัติตามเกณฑ์โดยไม่ได้ผ่อนปรน แต่อย่างใด

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)