

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

กนง.-กนส.ห่วง อสังหาริมทรัพย์เตียง (27 December 2018)

ในที่ประชุม กนง.-กนส.ยังกังวล ถึงปัญหาจุดเปราะบางเสถียรภาพการเงินและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะปัญหาภาคอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถในการชำระหนี้ และห่วงเงินชะลอการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ในไทย รวมไปถึงพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนสูง แต่ยังคงเชื่อมั่นว่าระบบการเงินไทยยังมีเสถียรภาพ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยผลการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) เมื่อวันที่ 21 ธ.ค.ที่ผ่านมา ซึ่งที่ประชุมมีความเห็นว่า ระบบการเงินไทยโดยรวมมีเสถียรภาพ เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์ และธุรกิจประกันภัยมีเงินกองทุนอยู่ในระดับสูง ขณะที่เสถียรภาพด้านต่างประเทศมีความเข้มแข็ง สะท้อนจากเงินสำรองระหว่างประเทศที่อยู่ในระดับสูง ดุลบัญชีเดินสะพัดที่เกินดุลต่อเนื่อง และภาระหนี้ต่างประเทศที่อยู่ในระดับต่ำ ซึ่งมี ส่วนช่วยรองรับผลกระทบจากความผันผวนในตลาดการเงินโลกในช่วงที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม ระบบการเงินไทยยังมีความเปราะบางที่จะมีนัยต่อเสถียรภาพระยะต่อไป โดยให้ความสำคัญกับ 2 ประเด็นหลัก ได้แก่ 1.ภาคอสังหาริมทรัพย์ แม้อัตราดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มมีพัฒนาการที่ดีขึ้นบ้าง แต่ยังคงติดตามมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ความสามารถในการชำระหนี้ของครัวเรือน อุปสงค์จากต่างชาติโดยเฉพาะจีนที่อาจชะลอลง และอุปทานจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use) ที่จะเร่งขึ้นในอนาคต และ 2.พฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น (Search for Yield) ซึ่งอาจนำไปสู่การประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควร (Underpricing of Risks) โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสหกรณ์ออมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่

ภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังมีความเปราะบางสะสมในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แม้ความเสี่ยงจากการแข่งขันกันรุนแรงในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลง จะได้รับการดูแลไปในระดับหนึ่งแล้วจากการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แต่ยังคงติดตามการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลใหม่ และความสามารถในการชำระหนี้ของครัวเรือน โดยอัตราส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ผู้กู้ (Loan-to-Income : LTI) ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ขณะที่ภาระผ่อนชำระหนี้เทียบกับรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio: DSR) ของครัวเรือนกลุ่มรายได้น้อยยังอยู่ในระดับสูง

ขณะเดียวกันยังต้องติดตามความเสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาอุปสงค์จากต่างชาติ โดยเฉพาะจีนมีบทบาทเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในตลาดอาคารชุด จึงต้องระมัดระวังความเสี่ยงที่อุปสงค์ในส่วนนี้อาจลดลง หากเศรษฐกิจจีนชะลอตัวลง ขณะที่อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเร่งขึ้นจากโครงการ Mixed-Use โดยเฉพาะตั้งแต่ช่วงปี 2563 เป็นต้นไป ที่ประชุมจึงเห็นควรให้ติดตามพัฒนาการของการแข่งขันตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ด้านพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น (Search for Yield) ยังมีอยู่ต่อเนื่อง และอาจนำไปสู่การประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควร (Underpricing of Risks) การลงทุนในต่างประเทศของกองทุนรวมตราสารหนี้ยังคงกระจุกตัวสูงในบางประเทศและสถาบันการเงิน แม้จะมีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในเกณฑ์ดีและมีการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน แต่อาจทำให้มูลค่ากองทุนอ่อนไหวต่อปัจจัยเสี่ยงรายประเทศ และสถาบันการเงินที่ทำธุรกรรม (Counterparty Risk) ได้

สำหรับพฤติกรรม Search for Yield ผ่านสหกรณ์ออมทรัพย์ยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง สะท้อนจากเงินรับฝากและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ยังขยายตัวสูง รวมทั้งพบว่าสหกรณ์ออมทรัพย์ขนาดใหญ่บางแห่งก็ยังมีเงินระยะสั้นเพื่อมาลงทุนในหลักทรัพย์มากขึ้น ซึ่งอาจเพิ่มความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและความผันผวนของมูลค่าเงินลงทุน

ทั้งนี้ ที่ประชุมเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติสหกรณ์ที่ได้ผ่านความเห็นชอบจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) นั้นเป็นจุดเริ่มต้นที่ดีในการยกระดับการกำกับดูแลระบบสหกรณ์ แต่ต้องเร่งพัฒนาระบบการกำกับดูแลความเสี่ยงและธรรมาภิบาล เพื่อให้ระบบสหกรณ์ออมทรัพย์มีความเข้มแข็ง สามารถดำเนินงานได้สอดคล้องกับปรัชญาของสหกรณ์โดยไม่ส่งผลกระทบต่อ

ทบทวนเสถียรภาพการเงินโดยรวม

กลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่มีการเร่งระดมทุนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ โดยหลายกลุ่มขยายการลงทุนออกจากธุรกิจหลักดั้งเดิมและออกไปลงทุนในต่างประเทศเพิ่มขึ้น ทำให้การประเมินความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่ทำได้ยากขึ้น และอาจนำไปสู่ Underpricing of Risks นอกจากนี้ บางกลุ่มธุรกิจได้ออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (Perpetual Bond) เพิ่มขึ้น ซึ่งทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้กำกับดูแลอย่างใกล้ชิด และเน้นการให้ข้อมูลความเสี่ยงที่ชัดเจนและครบถ้วนแก่นักลงทุน ทั้งนี้ ที่ประชุมเห็นว่าจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการประเมินความเสี่ยงจากกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความเชื่อมโยงอย่างมีนัยสำคัญกับระบบการเงิน ทั้งจากโครงสร้างกลุ่มธุรกิจที่ซับซ้อนมากขึ้น รวมถึงการก่อหนี้ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งจากสินเชื่อและตราสารหนี้

ในระยะต่อไป ระบบการเงินไทยยังต้องเผชิญความเสี่ยงจากภาวะการเงินโลกที่มีแนวโน้มผันผวนมากขึ้น ความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจการเงินของประเทศอุตสาหกรรมหลัก มาตรการกีดกันทางการค้า และความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Risks) ที่ประชุมจึงเห็นว่าต้องติดตามบางจุดที่อาจสร้างความเปราะบางให้กับระบบการเงินไทย ได้แก่ ผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ การอุปสงค์ต่างชาติชะลอลงและอุปทานจากโครงการ Mixed-Use เร่งขึ้นในอนาคต ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนและเอสเอ็มอีบางภาคธุรกิจ รวมถึงพฤติกรรม Search for Yield ซึ่งอาจนำไปสู่การ Underpricing of Risks โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสหกรณ์ออมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่

ทั้งนี้ หน่วยงานกำกับดูแลทั้ง ธปท., ก.ล.ต.และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) จะร่วมกันประเมินและติดตามความเสี่ยงต่างๆ อย่าง ต่อเนื่อง รวมถึงปรับปรุงและบังคับใช้กฎเกณฑ์การกำกับดูแลให้เหมาะสม กับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแต่ละช่วงเวลา เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจกระทบต่อเสถียรภาพระบบการเงินของประเทศ

ที่มา : หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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)