

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวสินเชื่อบ้านอสังหาริมทรัพย์

คอลัมน์ กระจกไร้เงา: คัดก่อนออกมาตรการ (18 October 2018)

ศรยุทธ เทียนสี

จากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ทำให้เศรษฐกิจ ใช้จ่ายมีปัญหาไม่น้อย ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ให้ความสำคัญ พร้อมดูแลแก้ไขเพื่อให้กระทบภาพรวมของเศรษฐกิจในประเทศระยะยาวน้อยที่สุด ด้วยการส่งเสริมการให้ความรู้ทางการเงินแก่ประชาชน ซึ่งจะเห็นได้จากการมีโครงการแก้ปัญหาหนี้ส่วนบุคคลที่ไม่มีหลักประกัน และคลินิกแก้หนี้ขึ้น

ซึ่งที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ออกมาตรการปรับปรุงแนวทางกำกับดูแลสินเชื่อส่วนบุคคลที่จะช่วยลดการก่อหนี้ให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจมากขึ้น ทั้งนี้ สาเหตุก็มาจากการที่เราเข้าถึงสินเชื่อประเภทนี้ง่าย แถมยังเป็นสินเชื่อแบบไม่มีหลักประกัน จึงทำให้ได้มาง่าย ใช้จ่ายง่าย จนก่อหนี้เกินความสามารถในการชำระหนี้ของตัวเองได้

ขณะที่มีการออกมาตรการเพื่อลดปัญหาหนี้ครัวเรือนที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เอง ธปท. ก็มีแผนที่จะออกมาตรการในการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งสัญญาอันตราয়ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีแนวโน้มมาแล้ว ธปท. เค้ามาตรการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเปิดรับฟังความคิดเห็น และจัดประชุมชี้แจงรับฟังความคิดเห็นจากสถาบันการเงิน ผู้ประกอบการ และผู้บริโภค

ทั้งนี้ คาดว่าจะออกประกาศหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ภายในเดือน พ.ย.2561 ก่อนที่จะเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 ม.ค.2562 เป็นต้นไป สำหรับหลักการสำคัญคือกำหนดให้ 'วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ' สำหรับการกู้เงินซื้อบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป หรือการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป รวมทั้งปรับปรุงเกณฑ์การนับสินเชื่อ top-up ที่ใช้หลักประกันเดียวกันให้สะท้อนความเสี่ยงที่แท้จริงมากขึ้น

ส่วนการกู้เงินซื้อบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป หรือการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป หลักเกณฑ์ที่ปรับปรุงใหม่ต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อย 20% ของมูลค่าหลักประกัน (LTV limit 80%) จากก่อนหน้านี้กำหนดไว้ที่ 5-10% โดยการคำนวณส่วนที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ได้นั้น ในหลักเกณฑ์ใหม่ต้องนับรวมเงินกู้ทุกประเภทที่ใช้หลักประกันเดียวกัน เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล และสินเชื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิต เป็นต้น

นายวิชัย วีระดกพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงาน กลยุทธ์ 2 และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้แสดงความคิดเห็นหลังจากที่ได้อ่านเอกสารและเข้ารับฟังการชี้แจง เรื่อง "นโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) แล้วว่า ได้เห็นสิ่งหนึ่งที่สำคัญคือ หลังจากที่ ธปท. ได้รับข้อมูลต่างๆ จากทุกภาคส่วน

แต่ทั้งนี้ ธปท. ยังคงแสดงความกังวลต่อเรื่อง "การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" ที่อาจทำให้เกิดความย่ำแย่ในมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อ โดยทิศทางของการปล่อยสินเชื่อในระดับ LTV และ H-DSR ที่สูงขึ้นต่อเนื่อง และมีการปล่อยสินเชื่ออื่นที่ได้ Top-up รวมเข้าไปในวงเงินกู้รวมด้วย ขณะที่มูลค่าหลักประกันเกินกว่าราคาที่แท้จริง รวมถึงภาวะความเปราะบางในความสามารถชำระหนี้ของผู้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจเป็นสาเหตุทำให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศได้ ซึ่งในประเด็นเหล่านี้มีสิ่งที่จะต้อง ธปท. ต้องคำนึงถึงและควรนำไปพิจารณาในหลายประเด็นด้วยกัน

ประเด็นแรก การที่ ธปท.พบว่าเกิดภาวะที่ LTV เร่งตัวเพิ่มสูงขึ้น ประเด็นที่สอง การควบคุมด้าน LTV Threshold ให้ไม่เกิน 80% และประเด็นที่สาม - สำหรับประเด็นการได้รับ สินเชื่อแบบมีเงินทอน หรือการที่ราคาซื้อขายจริงต่ำกว่าราคาที่ระบุในสัญญา อาจตั้งข้อสังเกตได้ว่า เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในกระบวนการปฏิบัติงานของทั้งผู้ประกอบการและสถาบันการเงินบางรายเท่านั้น ซึ่งได้รับการยืนยันว่าเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในสัดส่วนที่น้อยมาก

ทั้งนี้ แม้ว่าการสร้างวินัยทางการเงินเป็นสุดท้าย ธปท.คงต้องชี้แจงน้ำหนักให้ดีว่า ระหว่างประเด็นความกังวลของ ธปท. และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ และภาพรวมของเศรษฐกิจไทยที่กำลังฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ต้องถามว่าขณะนี้ถึงเวลาที่เหมาะสมหรือไม่ในการออก "นโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" หรือ ธปท. ใช้เพียง "มาตรการ Microprudential" ที่เน้นการกำกับสถาบันการเงินให้เข้มงวดขึ้นก็อาจเพียงพอแล้ว

ที่มา : หนังสือพิมพ์ไทยโพสต์

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 (คุณวาทีณี ชนเหลาโสภาค โทร 02-202-1768)