

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวสินเชื่อบ้านอสังหาริมทรัพย์

พิษ NPL สินเชื่อบ้าน ธปท. ถกมาตรการใหม่ Q4 (01 October 2018)

ประเด็นหนี้เสียสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กับ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ออกมาส่งสัญญาณเตือน บวกกับล่าสุด บจ.ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ (เครดิตบูโร) ระบุว่า ยอดหนี้ค้างชำระ สินเชื่อบ้านและคอนโดฯ ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบขณะนี้อยู่ที่ 4% หรือคิดเป็นมูลค่าหนี้ประมาณ 1.5 แสนล้านบาท เทียบกับข้อมูลของ ธปท. ที่ชี้ว่า ช่วงไตรมาส 1/2562 ที่ผ่านมา NPLs สินเชื่อบ้านอยู่ในระดับ 3.38%

ยิ่งตอกย้ำถึงความเสี่ยงจากปมปัญหาที่แบงก์ชาติวิตกกังวลและจับตาสถานการณ์ ไม่ว่าจะเป็นมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่ต่ำลง ปล่อยเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด การซื้อคอนโดฯ เก่งกำไร ปัญหาซัพพลายเกิน จนน่าห่วงว่าจะบานปลายกลายเป็นฟองสบู่ซ้ำรอยอดีต แม้นคนในวงการอสังหาฯ และแวดวงการเงินส่วนใหญ่จะมองต่างมุม แต่การส่งสัญญาณเตือนอย่างน้อยน่าจะทำให้นายแบงก์ ดีเวลอปเปอร์ปรับตัวรับความเสี่ยงได้ล่วงหน้า

คลังหนุน ธปท. คมสินเชื่อบ้าน

นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รมว.คลัง กล่าวว่า การคุมสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหน้าที่ของ ธปท. อยู่แล้ว เพราะเป็นคู่แข่งกับสถาบันการเงินและดูแลเรื่องความมั่นคงของสินเชื่อทั้งระบบ ธปท. จึงต้องดำเนินการทุกอย่างด้วยความรวดเร็ว เมื่อพบปัญหา ก็ควรมีมาตรการออกมา

"ฝ่ายอื่น ๆ จะไปว่า ธปท. ไม่ได้ เรื่องนี้กระทรวงการคลังไม่มีตัวเลขสินเชื่ออสังหาฯ แต่ ธปท. เป็นผู้เก็บตัวเลขและเก็บได้รวดเร็วมาก อยากรู้ก็ตาม ถ้าหากผู้ประกอบการเกรงว่ามาตรการที่ ธปท. จะออกมาอาจกระทบกับการขายอสังหาฯ ก็สามารเข้าไปชี้แจงหรือหารือกับ ธปท. ได้โดยตรง" นายอภิศักดิ์กล่าว

พอร์ตอสังหา 2 ล้านล้านน่าห่วง

นายมงคล พ่วงเกตุรา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์หลักทรัพย์ กลยุทธ์การลงทุน บล.เคทีบี (ประเทศไทย) หรือ KTBST เปิดเผยว่า สัญญาณจาก ธปท. สะท้อนถึงความกังวลมากและต้องการปราชญ์กลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาฯ เพราะข้อมูลปัจจุบัน ยอดคงค้างการปล่อยสินเชื่อให้ภาคอสังหาฯ รวมที่ดินอยู่ที่ 2 ล้านล้านบาท เป็นพอร์ตขนาดใหญ่พอ ๆ กับพอร์ตสินเชื่อภาคธุรกิจ

"ที่ ธปท. เข้ามาคุม แสดงว่าเห็นอะไรอยู่ และหากมีปัญหาเกิดขึ้นจะกระทบต่อแบงก์ ขณะที่พอร์ตสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (รายย่อยกู้ซื้อบ้าน) มีสัดส่วนสูงถึง 30% ของพอร์ตสินเชื่ออุปโภคบริโภค"

สอดคล้องกับที่นายศรพล ตลยเสถียร ผู้อำนวยการสำนักนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ระบุว่า เรื่องดังกล่าวเป็นข้อสังเกตจาก กนง. แต่หากมีการออกมาตรการคุมเข้มมากขึ้นจะทำให้แบงก์ปล่อยสินเชื่ออสังหาฯ ยากขึ้น ซึ่งภาคอสังหาฯ เป็นเซ็กเตอร์ใหญ่ที่มีผลต่อเศรษฐกิจในภาพรวม ธปท. อาจมีข้อมูลเชิงลึก จึงต้องรอดูว่านโยบายจะออกมาอย่างไร

กรุงเทพฯ NPL สินเชื่อบ้าน 1%

นายผยง ศรีวณิช กรรมการผู้จัดการ ธนาคารกรุงไทย กล่าวว่า การส่งสัญญาณของแบงก์ชาติเป็นเพราะห่วงเรื่องการปล่อยสินเชื่อเมื่อเทียบกับมูลค่าหลักประกัน (LTV) สูงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด แต่ในส่วนของแบงก์กรุงไทยเกณฑ์การพิจารณาให้สินเชื่อใช้เกณฑ์ปกติ ไม่ได้มีการหย่อนเกณฑ์ ทั้งนี้ ช่วงเดือน ม.ค.-มิ.ย. 61 กรุงเทพฯมีหนี้ NPLs ทั้งระบบกว่า 1 แสนล้านบาท หรือเท่ากับ 4.4% ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูง เนื่องจากเป็นรัฐวิสาหกิจ ไม่สามารถตัดขายหนี้เสียในราคาต่ำกว่าราคาบุ๊คได้ แต่ในส่วนของสินเชื่อบ้านมีหนี้เสียต่ำสุด 1%

จับตามมาตรการใหม่ไตรมาส 4

นางสาวเกวณีน หวังพิชญสุข ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บจ.ศูนย์วิจัยกสิกรไทย กล่าวว่า สถานการณ์อสังหาฯขณะนี้ถือว่าท้าทายและยังเป็นสิ่งที่ต้องติดตาม แต่ยังไม่ชัดเจนเริ่มต้นของการนำไปสู่ความเสี่ยงเชิงระบบ เหมือนที่เกิดขึ้นในช่วงวิกฤตปี 2540 เชื่อว่าสถานการณ์อสังหาฯในปัจจุบันแตกต่างจากช่วงวิกฤตปี 2540 โดยเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจส่วนใหญ่มีประสบการณ์เยอะกว่าในอดีต

สำหรับข้อกังวลต่อความต้องการซื้อที่อาจไม่ได้เป็นความต้องการซื้อที่แท้จริง พบว่าส่วนใหญ่จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในปี 2560 มีผู้ซื้อที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ 70% โดยผ่านกระบวนการตรวจสอบสินเชื่อตามเกณฑ์มาตรฐาน ผู้ซื้อต่างชาติอยู่ที่ 12% และผู้ซื้อด้วยเงินสดหรือซื้อผ่านตัวแทนอยู่ที่ 15-20%


"ที่น่าจับตามองคือช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 ธปท.มีแผนเรื่องเตรียมหารือกับผู้ประกอบการภาคอสังหาฯ มีความเป็นไปได้ที่จะหารือกันเรื่องมาตรการดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน (Macro-Prudential) หรืออาจมีมาตรการออกมา ซึ่งน่าจะช่วยให้ตลาดอสังหาฯปรับตัวในทิศทางที่มีคุณภาพมากขึ้น"

อย่างไรก็ตาม จากที่คาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะเริ่มปรับขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปในปี 2562 ซึ่งจะส่งผลให้แนวโน้มภาพรวมตลาดอสังหาฯเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่อง จากภาวะตลาดที่ตึงตัวและจำนวนที่อยู่อาศัยค้างสะสมที่มีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ซึ่งทำให้ต้องใช้ระยะเวลาในการระบายที่นานขึ้น

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

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)