



ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

สินเชื่อ บ้านแลกเงิน เต็ม แบงก์ย้ายสมรภูมิหลบลTV (10 April 2019)

จับตาสินเชื่อ "บ้านแลกเงิน" สมรภูมิรบใหม่แบงก์แข่งถล่มแคมเปญชิงลูกค้า ซีเทรนด์มาแรงคู่ "รถแลกเงิน" ตามภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ธนชาติชดดอกเบี้ยปีแรกคงที่ 6% "เอสซีบี" เผยธุรกิจมาร์จิ้นสูง สร้างรายได้ชดเชย "สินเชื่อบ้าน" ชะลอตัวจากมาตรการ LTV ขณะที่ลูกค้ามีภาระดอกเบี้ยต่ำกว่าเงินกู้นอกระบบ

"บ้านแลกเงิน" สมรภูมิใหม่

นายสนั่น อัมหิรัญ ผู้อำนวยการอาวุโส ธุรกิจสินเชื่อเคหะ ธนาคารธนชาติ เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ปีนี้ เทรนด์ธุรกิจของสินเชื่อบ้านแลกเงินมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และมีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นมาก โดยหลายธนาคารได้ออกแคมเปญและโปรโมชั่นต่าง ๆ เพื่อแข่งขันกันแย่งกลุ่มลูกค้านี้ เพื่อนำไปชดเชยกับรายได้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมากของสินเชื่อบ้าน

สำหรับในส่วนของธนาคารก็ได้ออกโปรโมชั่นอัตราดอกเบี้ยคงที่ 6% ปีแรก ทั้งคงอัตราผ่อนใน 6 เดือนแรกที่ ล้านละ 6,000 บาท ผ่อนสูงสุด 30 ปี พร้อมยกเว้นค่าประเมินหลักประกัน และค่าจดจำนอง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการใช้สินเชื่อบ้านแลกเงินของลูกค้าในกลุ่มนี้ และยังลดภาระการผ่อนในช่วง 6 เดือนแรกอีกด้วย ซึ่งสินเชื่อประเภทนี้ ถือเป็นแหล่งเงินกู้ที่ให้ผลตอบแทนเงินกู้ที่สูงกว่าสินเชื่อบุคคลแต่มียอดผ่อนน้อยกว่า

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า สำหรับธนาคารกสิกรไทยปัจจุบันก็มีแคมเปญพิเศษสำหรับ "สินเชื่อบ้านช่วยได้" อัตราดอกเบี้ยพิเศษปีที่ 1-2 MRR-1.00% และปีที่ 3 จนครบสัญญา MRR-0.50% ขณะที่คู่แข่งอีกค่าย MRR + 1.00% ต่อปี ระยะเวลาผ่อนสูงสุดไม่เกิน 30 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายย่อยชั้นดี (MRR) เท่ากับ 7.12% สำหรับลูกค้าที่ยื่นกู้ตั้งแต่วันที่ 1 ก.พ. 62 ถึง 30 เม.ย. 62

มาร์จิ้นสูง-ตอบโจทย์ลูกค้า

นางอภิพันธ์ เจริญอนุสรณ์ ผู้จัดการใหญ่ ธนาคารไทยพาณิชย์ เปิดเผยว่า สินเชื่ออสังหาฯปีนี้นธนาคารจะมานเน้นบริการสินเชื่อ "บ้านแลกเงิน" หรือ My Home My Cash เพราะมีมาร์จิ้นสูง ซึ่งจะมาช่วยชดเชยรายได้ที่หายไปช่วง ที่ตลาดชะลอตัวจากมาตรการ LTV ใหม่ได้

ปีนี้เห็นหลายค่ายเริ่มออกแคมเปญสินเชื่อบ้านแลกเงินมาอย่างต่อเนื่อง เพราะสินเชื่อประเภทนี้ตอบโจทย์ลูกค้าที่มีบ้าน เพราะดอกเบี้ยที่ถูกกว่าเงินกู้ นอกระบบ ทำให้คนมาขอยื่นจำนวนมาก ซึ่งธนาคารก็พยายามทำให้คนหันมาเข้าระบบมากขึ้น ขณะเดียวกันก็จะช่วยให้ธนาคารมีข้อมูลของลูกค้าเพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ได้ต่อไป ทั้งมีมาร์จิ้นสูงเพราะสินเชื่อประเภทนี้เป็นสินเชื่อใหม่

ด้านนางสาวอรอนงค์ อุดมก้านตรง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผลิตภัณฑ์สินเชื่อรายย่อย ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย เปิดเผยว่า เทรนด์การแข่งขันของสินเชื่อ บ้านแลกเงินมีความรุนแรงมากขึ้น ทุกแบงก์หันมาทำตลาดมากขึ้น เพราะตลาดลูกค้าที่ผ่อนบ้านหมดมีเยอะ ส่วนหนึ่ง มาจากลูกค้ามีวินัยทางการเงินที่ผ่อนหมดก่อนกำหนด เช่น กู้

15 ปี แต่ผ่อนหมด ตอน 7 ปี ขณะที่อาจมีแผนต้องใช้เงินเพิ่มเติมในการขยายครอบครัว หรือซ่อมแซมบ้าน จึงทำเรื่องขอสินเชื่อโดยนำบ้านมาแลกเงิน ซึ่งจะเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ลูกค้า

โดยในส่วนของธนาคารมีสินเชื่อประเภทที่เปลี่ยนบ้านเป็นเงินทุน เพราะมองว่าจะเป็นประโยชน์ลูกค้า และเป็นสินเชื่อระยะสั้น ซึ่งไม่ได้ส่งเสริม ให้ลูกค้ามีความเสี่ยงเกิดขึ้น แต่จะเป็นประโยชน์มากขึ้น

รถแลกเงินแรงต่อเนื่อง

นายศุภชัย บุญศิริ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไฮเวย์ จำกัด ผู้ให้บริการสินเชื่อรถมอเตอร์ไซค์ และสินเชื่อทะเบียนรถชื่อ "สมหวัง เงินสั่งได้" ในกลุ่มทิสโก้ เปิดเผยว่า สินเชื่อรถแลกเงินในช่วงเดือน ม.ค.-ก.พ.ชะลอตัวไปบ้าง ซึ่งเป็นปกติเพราะช่วงต้นปีจะมีเงินโบนัส หรืออั่งเปาตรุษจีนเข้ามาเป็นแหล่งทุนเสริม แต่ช่วง มี.ค.-เม.ย. ธุรกิจจะกลับมาเติบโตแบบมีนัยยะพอสมควร เนื่องจากหลายคนเตรียมจ่ายค่าท่อมให้บุตรหลาน ประกอบกับเป็นช่วงเดินทางท่องเที่ยวในเทศกาลสงกรานต์ ทำให้อาจมีความต้องการขอสินเชื่อได้

สำหรับช่วง 3 เดือนแรกถือว่ามีรถเติบโตเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกับปีก่อน ส่วนหนึ่งเพราะบริษัทมีการขยายสาขาเพิ่มขึ้น โดยปีที่ผ่านมามีสาขาทั้งสิ้น 250 สาขา และตั้งเป้า จะขยายเป็น 300 สาขาในสิ้นปีนี้ ขณะเดียวกันบริษัทมานั้นปล่อยสินเชื่อ รถบรรทุกเพิ่มขึ้น จากที่ผ่านมาจะเน้นแค่อยนต์ รถมอเตอร์ไซค์ และรถกระบะ เพราะมองว่ารถที่ใช้งานเชิงพาณิชย์สามารถเติบโตต่อไปได้ดี ส่วนหนึ่งได้รับแรงหนุนจากโครงการลงทุนในพื้นที่ EEC ด้วย

นายศุภชัยกล่าวเพิ่มเติมว่า เป้าหมาย ยอดสินเชื่อคงค้างปีนี้ ซึ่งรวมรถ ทุกประเภทอยู่ที่ 20,000 ล้านบาท จาก ปีก่อนอยู่ที่ 15,000 ล้านบาท สำหรับ เป้าปล่อยสินเชื่อใหม่ปีนี้อยู่ที่ 15,000 ล้านบาท กรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จัดทำเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อจำนำทะเบียนไม่ได้ส่งผลต่อการปล่อย สินเชื่อของบริษัท เนื่องจากได้มีการดำเนินการตามเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนดอยู่แล้ว

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า ธุรกิจ "รถแลกเงิน" หรือจำนำทะเบียน การแข่งขันยังรุนแรง ต่อเนื่อง เช่นกรณีบริษัท ลีสซิงกสิกรไทย จำกัด ขณะนี้มีการทำแคมเปญ "รถช่วยได้ มีรถขับรับเงินก้อน พักเรื่องผ่อน 90 วัน" ตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2562 วงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 100,000 บาท และมีระยะเวลาผ่อนชำระตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป จะได้รับสิทธิพิเศษเลื่อนผ่อนชำระงวดแรกออกไปได้นานถึง 90 วัน

หนี้ครัวเรือนพุ่งต่อ

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พบว่ายอด คงค้างเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือน หรือ "หนี้ครัวเรือนไทย" ในไตรมาส 4/2561 ขยับขึ้นมาอยู่ที่ 12.827 ล้านล้านบาท สอดคล้องกับการเร่งตัวขึ้นของสินเชื่อรายย่อยหลาย ๆ ประเภท ทั้งสินเชื่อบ้าน สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ รวมถึงสินเชื่อ บัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคล

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยรายงานว่า หนี้ ครัวเรือนในไตรมาส 4/2561 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าถึง 2.2% ส่วนหนึ่งมาจากนโยบายปรับเกณฑ์การวางเงินดาวน์สำหรับการซื้อบ้าน (มาตรการ LTV ใหม่) ที่มีผลทำให้ครัวเรือนบางกลุ่มเร่งตัดสินใจก่อนนี้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยก่อนที่มาตรการ LTV ใหม่จะมีผลบังคับใช้ในเดือน เม.ย. 2562 นอกจากนี้ภาพรวมหนี้ครัวเรือนในปี 2561 เพิ่มขึ้นในอัตราที่เร็วกว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งทำให้สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพีขยับขึ้นไปอยู่ที่ 78.6% ในปี 2561 จาก 78.3% ในปี 2560 อย่างไรก็ตามเครื่องชี้หนึ่งของหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นก่อให้เกิดสติความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน เช่น ซื้อบ้าน-ซื้อรถ และขยายธุรกิจ

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซค์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชลहेโสภาค โทร 02-202-1768)