

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวการเงิน

ขงขึ้นดอกกู้รายใหญ่ (24 December 2018)

ผู้ว่าการ ธปท. ย้ำ เบงก์ไม่ต้องรีบขึ้นดอกเบี้ยเงินกู้ ให้ไปปรับดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ที่ลบก่อน เชื่อผู้ออมได้ประโยชน์

นายวิรไท สันติประภพ ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยว่า หลังจากปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% เป็น 1.75% ไม่ได้คาดหวังให้มีการส่งผ่านดอกเบี้ยไปตลาดทันที เพราะพิจารณาแล้วว่าเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมไม่ได้เกิดผลกระทบต่อตลาดมาก

ทั้งนี้ คาดการณ์แล้วว่าช่วงสภาพคล่องสูงดอกเบี้ยเงินกู้ไม่ควรขยับขึ้น เพราะธนาคารมีกลไกการแข่งขัน โดยเฉพาะดอกเบี้ยมาตรฐาน เช่น เอ็มแอลอาร์ และเอ็มอาร์อาร์ ไม่ควรได้รับผลโดยตรง แต่ธนาคารควรจะไปปรับดอกเบี้ยที่ให้บริษัทยักษ์ใหญ่ที่ให้ดอกเบี้ยเอ็มแอลอาร์ ลบมากๆ จากที่ผ่านมาเบงก์แข่งกับ ตลาดตราสารหนี้ ควรปรับให้เป็นดอกเบี้ยเอ็มลบน้อยลง ก่อนที่จะขึ้นดอกเบี้ยอื่น

อย่างไรก็ตาม ในส่วนผู้ออมเองได้ประโยชน์ มีหลายทางเลือกในการออม เพราะเมื่อดอกเบี้ยตลาดตราสารหนี้ขยับขึ้น การลงทุนในตลาดการเงินได้ประโยชน์ทันที ก็เชื่อว่าบางสถาบันการเงินจะทยอยขึ้นดอกเบี้ยเงินฝากตามมา เช่น ธนาคารออมสินที่ปรับขึ้นไปแล้ว ที่ผ่านมามีการโยกเงินไปมา ระหว่างตลาดตราสารหนี้ระยะสั้นกับ เงินฝาก การที่ผลตอบแทนตลาดตราสารหนี้ปรับขึ้นทันที ค่อยๆ สร้างแรงกดดันให้ธนาคารมองการปรับขึ้นดอกเบี้ย เงินฝาก โดยเฉพาะเงินฝากประจำ เพื่อไม่ให้เงินไหลออก

"การส่งผ่านรอบนี้ค่อยเป็นค่อยไป ไม่เหมือนอดีตที่ ธปท.ปรับขึ้นต่อเนื่อง และเป็นช่วงสภาพคล่องตึงตัว มีผลต่อดอกเบี้ยเบงก์ทันที แต่วันนี้เรามาจากดอกเบี้ยต่ำพิเศษ และสภาพคล่องล้น ผลกระทบต่อการส่งผ่านจึงใช้เวลา" นายวิรไท กล่าว

ด้าน นายอริป พิษานนท์ นายก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ในปี 2562 จะเป็นปีที่ยากลำบากของภาค ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีปัจจัยลบที่จะกระทบต่อตลาดจำนวนมาก ขณะที่ปัจจัยบวกมีน้อย แต่ยังหวังว่าตลาดในปีหน้าจะยังเป็นบวก จากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่เป็นปัจจัยสี่ ที่สำคัญ

สำหรับอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มปรับขึ้นอีกรอบอย่างแน่นอนในปี 2562 ส่วนจะปรับเท่าใด ปรับอีกกี่ครั้งจะ ต้องรอดูแต่การขึ้นของอัตราดอกเบี้ยทุก 0.25% จะกระทบต่อการผ่อนชำระ 2% ผู้ที่อยู่เดิมผ่อนในอัตราเท่าเดิมแต่เงินที่จะไปตัดเงินต้นลดลง ทำให้ ผู้ที่ต้องผ่อนสินเชื่อนานขึ้น ขณะที่ผู้จะกู้เงินใหม่จะได้วงเงินที่ลดลง ยอดถูกปฏิเสธสินเชื่อจากราคามีมากขึ้น ขณะที่มาตรการควบคุมการปล่อย สินเชื่อของสถาบันการเงิน หรือ LTV จะส่งผลกระทบต่อสต็อกค้างที่มีอยู่ในตลาด โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม สต็อกสร้างเสร็จจะต้องโอนทันที ไม่มีเวลาผ่อนชำระ ดังนั้นผู้ประกอบการจะต้องเร่งระบายสต็อกให้ได้มากที่สุด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชดหะโสภาค โทร 02-202-1768)