

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

รพท. ฟังแต่ไม่ถอย คมแนสินเชื่อบ้าน (22 October 2018)

ศุภลักษณ์ เอกกิตติวงษ์

รพท. ไม่ถอยคมนาสนเชื่อบ้าน

วันที่ 22 ต.ค. 2561 นี้ จะเป็น วันสุดท้าย ของการเปิดรับฟังความคิดเห็นจากสาธารณชน หรือ "ประชาพิจารณ์" เกี่ยวกับมาตรการกำกับดูแล (Macro-Prudential) สินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (รพท.) ระหว่างนี้ ได้มี ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน และ ผู้บริโภค ได้นำเสนอความคิดเห็นกันอย่างกว้างขวาง

ในฝั่งของสถาบันการเงินคงต้องปฏิบัติตามมาตรการกำกับดูแลที่ออกมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่ รพท. ก็ต้องการรับฟังผลกระทบในมุม ของสถาบันการเงินเช่นกัน

สมาคมธนาคารไทยได้ประชุมหารือ 2 นัด โดยนัดแรกเมื่อวันที่ 16 ต.ค. เป็นการประชุมในสมาคมสินเชื่อ ที่อยู่อาศัย โดยมี กอบศักดิ์ ดงดี เลขาธิการ สมาคมธนาคารไทย เป็นประธาน เพื่อรับฟังมุมมองของฝ่ายปฏิบัติการสินเชื่อเกี่ยวกับ ข้อกังวลและข้อเสนอ จากนั้นได้นำผลที่ได้เข้าหารือที่ประชุมใหญ่เมื่อวันที่ 17 ต.ค. ที่มี ปรีดี ดาวฉาย ประธานสมาคมธนาคารไทย เป็นประธาน

ผลสรุปของสมาคมธนาคารไทย ที่จะเสนอให้ รพท. ก่อน 22 ต.ค. โดยหลักไม่ได้คัดค้านในวัตถุประสงค์หลักของ มาตรการกำกับดูแล แต่ต้องการให้ รพท. ให้เวลาในการปรับตัว (Grace Period) 3 เดือน โดยเริ่มใช้อย่างเต็มรูปแบบในวันที่ 1 เม.ย. 2562

นอกจากนี้ สมาคมธนาคารไทย ขอตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อให้ข้อมูลและรับฟังข้อมูลจาก รพท. เกี่ยวกับความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพราะ รพท. เป็นหน่วยงานที่มีฐานข้อมูลใหญ่รอบด้าน (Big Data) ที่ธนาคาร แต่ละแห่งอาจไม่ทราบ หากเปิดให้ธนาคารได้รับรู้ข้อมูลชุดเดียวกันก็สามารถนำเสนอความคิดเห็นได้ ตรงจุดมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม ประเด็นอื่นๆ ที่ ภาคธนาคารกังวลมีมากกว่าข้อเสนอ ที่ส่งให้ รพท. ทั้งการกำหนดมาตรการให้วงเงินสินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV) 20% ของบ้านสัญญาที่ 2 ที่คาบเกี่ยว ผู้ซื้อบ้านใหม่แต่ยังขายบ้านเก่าไม่ได้ ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง จนมีข้อเสนอ ในที่ประชุมต้องการให้เลื่อนใช้มาตรการสำหรับผู้ซื้อสินเชื่อบ้านสัญญาที่ 3 รวมทั้งการรวมสินเชื่อ ที่อป้อพเข้า เป็น LTV ต้องการให้ยกเว้นในส่วนของประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ เพื่อให้ลูกค้าเข้าถึงผลิตภัณฑ์ ที่เป็นประโยชน์ระยะยาว

ความเสี่ยงที่ รพท. เห็น ไขว่สาสถาบันการเงินจะไม่เห็น เพราะในช่วงที่ผ่านมาสถาบันการเงินส่วนใหญ่ต่าง มีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อบ้านมากขึ้น

ชัตติยา อินทวิชัย กรรมการ ผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย กล่าวว่า ธนาคารไม่เคยลดหย่อนมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อ บ้าน เห็นได้จากยอด การปล่อยสินเชื่อบ้านในช่วงที่ผ่านมา ไม่เติบโตมากนัก เพราะไม่มีแคมเปญเข้าไปสู่ศึกการแข่งขันที่รุนแรง ในตลาด ประกอบกับภาพรวมของตลาดไม่ได้คึกคัก ความต้องการ ซื้อบ้านชะลอตัว

ปิติ ตันตเกษม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ธนาคารทหารไทย กล่าวว่า สินเชื่อบ้าน 9 เดือนเติบโตสูงถึง 13% เป็นการเติบโตบนพื้นฐานที่เตะเบรกแล้ว ไม่เช่นนั้นอาจเติบโตถึง 20% ซึ่งมองว่าสินเชื่อบ้านไม่ควรเติบโตเกินเลข 2 หลัก กลุ่มที่เตะเบรกชะลอให้สินเชื่อเป็นกลุ่มเดียวกับที่ รพท. กังวล เช่น บ้านสัญญาที่ 2 ผู้มีรายได้น้อย ผู้มีเงินดาวน์ต่ำ บ้านราคาแพง 10 ล้านบาทขึ้นไป เป็นต้น

ด้านเสียงส่วนใหญ่ของ ผู้ประกอบการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ (ดีเวลลอปเปอร์) "ไม่เห็นด้วย" กับการออกมาตรการกำกับดูแล เนื่องจากมองว่าเป็นการดูแล ที่ไม่ตรงจุด เป็นการหว่านการ บังคับใช้ทั้งระบบ ทั้งที่จุดที่มีสัญญาณอ่อนไหวจากการ กังงำไรมีเพียงกลุ่มเล็กๆ ในระบบ

เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ ระบุว่า มาตรการที่ ธปท. กำลังพิจารณาอยู่ หากมีการประกาศบังคับใช้จริงก็จะทำให้เกิด การเปลี่ยนแปลงอย่างสำคัญต่อ ตลาดบ้านในปีหน้า ส่งผลกระทบ ต่อทุกฝ่ายทั้งผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน และผู้ซื้อบ้าน ที่ควรวางแผนปรับตัวเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลง ที่อาจเกิดขึ้น

"มาตรการที่ออกมานั้นประจวบเหมาะกับการเปลี่ยนแปลงด้าน กฎเกณฑ์ในแง่เงินกองทุนที่แบงก์ ต้องตั้งสำรอง อีกทั้ง ดอกเบี้ยก็ จะเริ่มเป็นขาขึ้นในปีหน้า ราคาบ้านเองก็ยังคงมีแนวโน้มปรับตัว สูงขึ้น โดยต้นทุนต่างๆ จะ ถูกผลักไปยังผู้ซื้อบ้านในขั้นสุดท้าย" เกษรา ให้มุมมอง

วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ให้ความเห็นว่า มีสิ่งที่ต้อง ธปท. ต้องคำนึงถึงและควรนำไปพิจารณาหลายประเด็น ทั้งการให้ LTV สูงขึ้น มองว่าเป็นผลมาจากการที่ราคาที่อยู่อาศัยปรับขึ้นเร็วกว่ารายได้ของประชาชน สถาบันการเงินจึงมีกลยุทธ์ช่วยให้ คนมีบ้าน ประเด็นการควบคุมด้าน LTV ไม่เกิน 80% สำหรับการซื้อ

และผ่อนบ้านสัญญาที่ 2 ผู้ซื้อบ้าน กลุ่มนี้แต่ละปีมีการโอนไม่น้อยกว่า 4.2 หมื่นหน่วย คิดเป็น 1.26 แสนล้านบาท หากเริ่มใช้มาตรการอาจส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยเกิดการหดตัวอย่าง มีนัยสำคัญ ส่วนประเด็นการได้รับ สินเชื่อแบบมีเงินทอน เป็นสิ่งที่ เกิดขึ้นในกระบวนการปฏิบัติงานของ ผู้ประกอบการและสถาบันการเงิน บางรายเท่านั้น

"ธปท. คงต้องชั่งน้ำหนักให้ดีว่า ระหว่างความกังวลของ ธปท. ผลกระทบต่อภาคสังหาริมทรัพย์ และภาพรวมเศรษฐกิจไทยที่กำลังฟื้นตัว ขณะนี้ถึงเวลาที่เหมาะสมหรือไม่ในการออกนโยบาย Macro-Prudential หรือ ใช้เพียงมาตรการ Micro-Prudential ก็อาจเพียงพอแล้ว เพราะหากการตัดสินใจครั้งนี้ผิดพลาดการ ส่งสัญญาณผ่านนโยบายนี้ อาจทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยสังหาริมทรัพย์เกิดการชะงักงัน" วิชัย กล่าว

ความคิดเห็นทั้งหมด ธปท. ได้รับทราบมาบ้างแล้ว และพร้อมเปิดรับฟังเพิ่มเติม โดยเฉพาะจากประชาชนคนต้องการ กู้บ้านที่หากมี ข้อสงสัยหรือมีข้อเสนออะไร ยังสามารถเข้าไปให้ความเห็นได้ที่เว็บไซต์ www.bot.or.th

สิ่งที่ได้รับฟังทั้งหมด ธปท. จะนำมาปรับแนวทางการบังคับใช้มาตรการ Macro-Prudential สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมและราบรื่น แต่ไม่มีทางถอย หรือยกเลิกการใช้มาตรการดังกล่าวแน่นอน

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในภาวะ ที่ดอกเบี้ยกำลังเข้าสู่ในช่วงขาขึ้น ส่งผลกระทบกับคนกู้บ้านโดยตรง หากยังหลงกับ ดอกเบี้ยต่ำ (Underpricing of Risk) ถึงเวลาดอกเบี้ยขึ้นอาจปรับตัวไม่ทัน ยิ่งกรณีบ้านและคอนโดที่มีราคาสูงหากมีปัญหาค่าผ่อนชำระ ก็จะ ก่อความเสียหายต่อระบบได้มาก

ส่วนบ้านแพงและสัญญาที่ 2 ขึ้นไป เป็นสองจุดที่มีสัญญาณเตือนว่าอาจจะเกิดฟองสบู่ ธปท. จึงทำสิ่งที่พึงทำ คือ การป้องกันไม่ให้ปัญหาเกิดขึ้น ไม่รอให้ปัญหาลูกกลมรุนแรงจนกระทบต่อเสถียรภาพระบบการเงิน คงไม่มีใครอยากเห็นการซ้ำรอยที่เกิดขึ้นมาแล้วเมื่อปี 2540

ที่มา : หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บ ไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)