

## ข่าวสังหาิมทรัพย์

### ข่าวการเงิน

สังคมเข้มสินเชื่อสังหาฯ-ห่วงอุปทานล้นแบ่งกัฟวา ตีมาตรฐานเทียม ฟง ( 10 September 2018 )

สถาบันการเงิน ส่งสัญญาณคุมเข้มปล่อยกู้สังหาฯ หลังพบตีมาตรฐานเทียมฟง "เบงกักรุงเทพ" เข้มทั้งสินเชื่อผู้ประกอบการ -รายย่อย ชี้เริ่มเห็นสัญญาณอันตรายกลุ่มคอนโดมิเนียม หลังพบยอดจองเต็มแต่ยอดโอนกลับไม่มี หวั่นซ้ำรอยวิกฤติ ด้าน "กสิกร-กรงไทย" ลั่นระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อกลุ่มนี้อยู่แล้ว

นายเดชา ตูลานันท์ ประธานกรรมการบริหาร ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือ BBL กล่าวว่า ธนาคารเพิ่มความระมัดระวังและชะลอการปล่อยสินเชื่อในกลุ่มอสังหาิมทรัพย์ โดยเฉพาะสินเชื่อที่ให้กับผู้ประกอบการ รวมทั้งสินเชื่อที่ให้กับรายย่อยเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยด้วย เนื่องจากปัจจุบันเริ่มเห็นภาวะล้นตลาด(โอเวอร์ซัพพลาย) จากอุปทานที่มากเกินไป ประกอบกับเริ่มมีอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) สร้างเสร็จแต่ขายไม่ออกจำนวนมากขึ้น หรือมียอดจองซื้อเต็ม แต่กลับไม่มียอดโอน สะท้อนถึงภาวะ "ตีมาตรฐานเทียม"

นอกจากนี้จะเห็นว่า กลุ่มผู้ประกอบการเริ่มแข่งกันทำโปรโมชั่นมากขึ้น ทั้งลด แลก แจก แถม เพื่อจูงใจให้คนมาซื้อคอนโดมิเนียม สิ่งเหล่านี้สะท้อนถึงสัญญาณโอเวอร์ซัพพลายเป็นสัญญาณอันตราย ซึ่งในอดีตไทยก็เคยเผชิญวิกฤติดังกล่าว ดังนั้นการปล่อยสินเชื่อ ของธนาคารพาณิชย์จึงต้องเพิ่มความระมัดระวังให้มากขึ้น

"เราระวังปล่อยกู้ทั้งสองฝั่ง ทั้งฝั่งผู้ประกอบการที่สร้างคอนโด และผู้กู้ รายย่อย เพราะโอเวอร์ซัพพลายเริ่มเยอะ เริ่มเห็นคอนโดขายไม่ออกเยอะ ยอดจอง มี แต่ไม่ได้มาซื้อจริงๆ โอนจริงๆ เหล่านี้ ทำให้เกิดตีมาตรฐานเทียม ทำให้เราต้อง ระมัดระวังทั้งคู่ ซึ่งต่างจากบ้านแนวราบ ที่ยังเห็นว่ายังไม่ได้ส่งสัญญาณการเกิดปัญหาในเวลานี้ ดังนั้นแม้ว่าการเข้าไปปล่อยกู้ในภาคอสังหาฯจะทำกำไรดีให้กับเบงกั แต่เราก็ไม่ควรมองด้านนี้ ควรต้องระวัง ไม่ควรปล่อยซื้ซั้ว เพราะเห็นมาเยอะแล้วในอดีต ที่ทำให้เกิดวิกฤติ" นายเดชากล่าว

อย่างไรก็ตาม สิ่งที่เบงกัต้อง พิจารณามากขึ้น เมื่อเข้าไปปล่อยสินเชื่อ ให้กับผู้ประกอบการอสังหาิมทรัพย์ คือ เรื่องทำเล ที่เบงกัต้องพิจารณา อย่างรอบคอบก่อนปล่อยกู้ โดยเฉพาะ คอนโดตามแนวรถไฟฟ้า หรือหากเป็น ทำเลที่คอนโดมีมากเกินไป สองคือ เรื่องสภาพคล่อง หรือเงินลงทุนของผู้ประกอบการ ว่ามีเพียงพอตามเกณฑ์หรือไม่ เพราะหากมีทุนไม่มากพอก็อาจก่อให้เกิดปัญหาได้ ไม่ใช่เงินทุนเบงกัทั้งหมด ข้อนี้ก็อาจให้สินเชื่อไม่ได้

นายเดชา ยังกล่าวอีกว่า การให้ สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio-LTV) ปัจจุบันธนาคาร ก็ดูแลอย่างรัดกุม ให้การปล่อยสินเชื่อ ให้กับรายย่อย ไม่ให้เกินเกณฑ์ที่อปท. กำหนด

"ด้านหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หรือ เอ็นพีแอลของธนาคารในภาคอสังหาิมทรัพย์ ของธนาคารปัจจุบัน ก็ไม่ได้เพิ่มขึ้น ทั้งสองด้าน ทั้งฝั่งผู้ประกอบการและผู้กู้รายย่อย เพราะเรามีการสั่งทมิให้ระมัดระวังอย่างต่อเนื่อง เพราะตีมาตรฐานที่เข้ามาซื้อคอนโดไม่ได้มาจากความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยทั้งหมด แต่มาหวังซื้อเพื่อเก็งกำไรอสังหาิมทรัพย์ด้วย" นายเดชากล่าว

นายอลงกต บุญมาสุข ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสฝ่ายบริหารพันธมิตรและ ส่งเสริมการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารกสิกรไทย (KBANK) กล่าวว่า ช่วงที่ผ่านมา ธปท. ได้ส่งสัญญาณเตือนให้ ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อในภาคสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือว่ามีส่วนสำคัญทำให้ ภาคธนาคารพาณิชย์ หันมาระมัดระวังการปล่อย สินเชื่อประเภทนี้เพิ่มขึ้น

โดยในส่วนของ ธนาคารกสิกรไทย ได้ระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ ประเภทนี้อยู่แล้ว หลักๆ ยังให้ความสำคัญกับประสิทธิภาพของผู้กู้ โดยดูจากรายได้ และหนี้ต่อรายได้ เป็นหลัก รวมถึงวงเงินการให้สินเชื่อ เช่น LTVที่ยังอยู่ในเกณฑ์ที่ธปท.กำหนดมาโดยตลอด สำหรับปีนี้ ธนาคารยังคงควบคุมเอ็นพีแอลในส่วนอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้เกิน4% และตั้งเป้าปล่อยสินเชื่อใหม่ (นิวโลน) ปีนี้ราว4.5หมื่นล้านบาท


นายผยง ศรีวณิช กรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) หรือ KTB กล่าวว่า ธนาคารให้ความสำคัญระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว ไม่ได้เร่งปล่อยกู้มากเกินไป อีกทั้งการปล่อยกู้ของธนาคารก็ยึดตามหลักเกณฑ์ของ ธปท. ต่อเนื่อง

โดย LTV ก็ยังอยู่ในเกณฑ์ตลอด ไม่ได้ให้สูงเกินกว่า 90-95% แต่หากรวม สินเชื่ออื่นๆ เช่นสินเชื่อเอนกประสงค์ ก็อาจมีเกินได้ แต่ที่ผ่านธนาคารไม่มีการหย่อนเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อลงไป ซึ่ง หลักเกณฑ์ที่ธนาคารดูเพื่อใช้พิจารณาปล่อยกู้คือสภาพคล่องของผู้ประกอบการ หรือผู้กู้เป็นอย่างไร ก่อสร้างคอนโดมาแล้วมีโอกาสขายได้หรือไม่ หาก ผู้ประกอบการมีเครดิตที่ดี และพิสูจน์ได้ว่า หากสร้างคอนโดมาแล้วจะมี ยอดจอง และยอดโอนเต็ม ธนาคาร ก็สามารถปล่อยกู้ได้

ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ 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](mailto:webmaster@reic.or.th)   
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)