



เรื่อง แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ทำไมต้องมีการออกมาตรการกำกับดูแลในครั้งนี้ ?

- (1) การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมา มีการแข่งขันรุนแรงขึ้น ขณะที่มาตรฐานการให้สินเชื่อ (credit underwriting standards) หย่อนลง อาทิ ไม่จำเป็นต้องมีเงินดาวน์หรือออกก่อนกู้
- (2) คุณภาพสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีทิศทางที่ด้อยลงสวนทางกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และยังพบสัญญาณการกู้ซื้อเพื่อลงทุนไม่ใช่กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยที่สูงขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป และมีการกู้ซื้อมากกว่า 1 หลัง (ผ่อนหลายสัญญาพร้อมกัน) โดยหวังผลตอบแทนที่สูง (search for yield) ขณะที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังคงระดมทุนขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง
- (3) พฤติกรรมเหล่านี้ ถ้าไม่มีการกำกับดูแลอย่างเหมาะสมอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงและความเปราะบางในระบบเศรษฐกิจการเงิน และบทเรียนที่ผ่านมาของประเทศทั่วโลกชี้ว่าปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ มักเป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจทั่วโลก

มาตรการใหม่คืออะไร ? วัตถุประสงค์เพื่ออะไร?

การปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ เป็นมาตรการเชิงป้องกัน (preventive measure) ที่จะช่วยลดความเสี่ยงเชิงระบบ และมุ่งสร้าง credit culture ที่ดี คือให้สถาบันการเงินมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของครัวเรือน ไม่เอื้อการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม

หลักการ คือจะกำหนดให้มีเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับการกู้หลังที่ 2 ขึ้นไปและที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป และปรับเกณฑ์การนับสินเชื่อ top-up ที่ใช้หลักประกันเดียวกันให้สะท้อนความเสี่ยง

การกู้ซื้อที่อยู่อาศัย	ปัจจุบัน	ข้อเสนอ
1. ราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป	ควรวางดาวน์อย่างน้อย 20% (Risk Weight by LTV 80%)	ต้องวางดาวน์อย่างน้อย 20% ของมูลค่าหลักประกัน (LTV limit 80%)
2. หลังที่ 2 ขึ้นไป	การกู้ทุกหลัง ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ควรวางดาวน์อย่างน้อย 5% สำหรับแนวราบ (Risk Weight by LTV 95%) และควรดาวน์อย่างน้อย 10% สำหรับแนวสูง (Risk Weight by LTV 90%)	
3. การคำนวณส่วนที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ได้	นับเฉพาะเงินกู้เพื่อซื้อบ้าน	นับรวมเงินกู้ทุกประเภทที่ใช้หลักประกันเดียวกัน อาทิ สินเชื่อส่วนบุคคล และสินเชื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิต

มาตรการนี้จะช่วยอะไร ช่วยใคร?

มาตรการนี้คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2562 เป็นต้นไป เฉพาะกับการขอกู้ครั้งใหม่ (ไม่มีผลสำหรับการกู้ก่อนหน้านั้น) และไม่มีผลกระทบต่อสำหรับการซื้อบ้านหลังแรก (ไม่กระทบประชาชนที่ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริง)

คนไทย ธุรกิจไทย สถาบันการเงินไทย เศรษฐกิจไทย จะได้อะไรจากการออกมาตรการในครั้งนี้ ?

มาตรการที่เสนอจะช่วยลดต้นทุน และลดโอกาสการเก็งกำไรที่จะทำให้ราคาเร่งขึ้นมากเกินไป ปัจจัยพื้นฐาน ซึ่งจะช่วยให้

- ประชาชนที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (real demand) สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสมมากขึ้น เพราะอุปสงค์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและเก็งกำไรจะลดลง ขณะที่ประชาชนที่ซื้อเพื่อลงทุนรับความเสี่ยงได้ดีขึ้น ไม่ประเมินความเสี่ยงต่ำเกินไป และลดโอกาสที่จะถูกผลกระทบจากการปรับลดลงของราคาอสังหาริมทรัพย์
- ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ สามารถวางแผนลงทุนได้อย่างเหมาะสม และลดความเสี่ยงจากโอกาสเกิดฟองสบู่
- สถาบันการเงิน คุณภาพสินเชื่อจะดีขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระกันสำรองในอนาคต และมีความสามารถในการรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน
- เศรษฐกิจไทย จะมีเสถียรภาพมากขึ้น ซึ่งจะเอื้อต่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

4 ตุลาคม 2561

ข้อมูลเพิ่มเติม: ทีมวิเคราะห์เสถียรภาพ

โทรศัพท์ 0 2283 5960

E-mail: StabilityTeam@bot.or.th