

ปาฐกถาพิเศษ

คุณรณดล นุ่มนนท์

รองผู้ว่าการ ด้านเสถียรภาพสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย
หัวข้อเรื่อง “จับสัญญาณเสี่ยง ออกกฎคุมเข้มสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์”
ในงานสัมมนา “Property Focus 2019 : โอกาสการลงทุนอสังหาฯ”

27 กุมภาพันธ์ 2562 เวลา 09.30-10.00 น.

ณ ห้องสุรศักดิ์บอลรูม ชั้น 11 โรงแรมอีสตินแกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

.....

ผมขอขอบคุณหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจที่ทำให้เกียรติผมมากว่าปาฐกถาพิเศษ ในหัวข้อ “จับสัญญาณเสี่ยง ออกกฎคุมเข้มสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์” ซึ่งเป็นหนึ่งในข่าวเศรษฐกิจการเงิน ที่ได้รับความสนใจที่สุด นับตั้งแต่ธนาคารแห่งประเทศไทยเริ่มแสดงความกังวลตั้งแต่ช่วงปลายปี 2561 เกี่ยวกับสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ทำให้เกิดการหย่อนมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อ เช่น กรณีการให้สินเชื่อเกินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสินเชื่อเงินทอน ส่งผลให้เกิดการสะสมหนี้เกินตัวในภาคครัวเรือน จนนำมาสู่การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือเกณฑ์คุมระดับ Loan to Value หรือ LTV ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 นี้

ในงานสัมมนาวันนี้ ผมจึงขอถือโอกาสอธิบายถึงมุมมองของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เชื่อมโยงกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นภาคเศรษฐกิจที่มีนัยสำคัญต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินของประเทศ โดยแบ่งเนื้อหาเป็น 2 ส่วน ใน **ส่วนแรก** จะอธิบายถึงที่มาและวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงหลักเกณฑ์ LTV ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายดูแลเสถียรภาพระบบการเงิน หรือที่เรียกว่า Macroprudential เพื่อใช้ในการกำกับดูแลความเสี่ยงเฉพาะจุด โดยมีลักษณะเป็นมาตรการเชิงป้องกัน เน้นการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของภาคส่วนที่เกี่ยวข้องให้มีความเข้มแข็ง มีภูมิคุ้มกันที่ดี สามารถรองรับความผันผวน และไม่สะสมความเปราะบางจนนำไปสู่วิกฤตทางเศรษฐกิจ และ **ส่วนที่สอง** ผมขออธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับประเด็นที่อาจยังมีข้อสงสัยในทางปฏิบัติของเกณฑ์ LTV

กันอยู่บ้าง อาทิ การกู้ร่วม และมูลค่าหลักประกัน ตลอดจนบทบาทหน้าที่ของธนาคารกลางในการประสานนโยบาย เพื่อดูแลสมดุลของภาคเศรษฐกิจการเงินให้เอื้อต่อการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนเป็นสำคัญ

ในส่วนแรก ที่มาและวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงหลักเกณฑ์ LTV

เป็นที่ทราบกันดีว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยมีขนาดประมาณร้อยละ 6 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และมีความเชื่อมโยงด้านการผลิตและการจ้างงานกับธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาคก่อสร้าง เพอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และ supply chain อีกมากมาย โดยเฉพาะในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทการก่อสร้างจัดสรรที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนทั่วไป ทั้งในแง่ปัจจัยสี่ เพื่อการดำรงชีพและในแง่การสะสมสินทรัพย์เพื่อความมั่งคั่งของครัวเรือน

นอกจากนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีความสำคัญต่อภาคสถาบันการเงิน โดยมีสัดส่วนสินเชื่อประมาณ 1 ใน 5 ของระบบสถาบันการเงิน คิดเป็นสินเชื่อ post-finance เพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่ผู้กู้ซื้อบ้านและคอนโด ร้อยละ 18 และสินเชื่อ pre-finance เพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ให้แก่ผู้ประกอบการ ร้อยละ 4 โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 มีมูลค่ารวม 4.4 ล้านล้านบาท เทียบกับสินเชื่อภาคเอกชนซึ่งมีมูลค่า 20.3 ล้านล้านบาท เรียกได้ว่ามีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวม สาเหตุที่จำเป็นต้องมีการติดตามวิเคราะห์ “สัญญาณความเสี่ยง” อย่างใกล้ชิด เพื่อป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น ทั้งนี้ งานวิจัยของกองทุนการเงินระหว่างประเทศหรือ IMF ระบุว่า ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา 2 ใน 3 ของวิกฤตการเงินเกือบ 50 ครั้งทั่วโลก เริ่มจากปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ขณะเดียวกัน ได้ให้น้ำหนักกับการติดตามวิเคราะห์การสะสมความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำต่อเนื่องยาวนาน จะส่งผลต่อพฤติกรรมของผู้เล่นในระบบการเงิน ให้มุ่งแสวงหาผลตอบแทน หรือ search for yield

ที่สูงขึ้น อาทิ การเปลี่ยนรูปแบบการออมของประชาชนทั่วไปจากเงินฝากธนาคารไปสู่การถือครองตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ รวมถึงการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปล่อยเช่า หรือเพื่อขายเปลี่ยนมือต่อ เมื่อได้ราคาดี

อย่างไรก็ดี “สัญญาณเสียง” ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยติดตามอยู่ไม่ใช่พฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนโดยตรง เพราะถือเป็นเรื่องปกติ แต่พฤติกรรมที่เราติดตาม คือ กรณีการแสวงหาผลตอบแทนที่อาจจะมองโลกในแง่ดีเกินไปและประเมินความเสี่ยงต่ำเกินจริง หรือที่เรียกว่า underpricing of risk จึงนับเป็นความท้าทายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ต้อง “จับวันให้ไว” ซึ่งหมายถึง การรวบรวมวิเคราะห์ข้อมูล “สัญญาณเสียง” ต่าง ๆ อย่างราบรื่น เพื่อประเมินความเสี่ยงในลักษณะมองไปข้างหน้า พร้อมทั้งสอบถามข้อเท็จจริง โดยพิจารณาว่าหากปล่อยต่อไปจะก่อให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม จึงควรมีการดูแลป้องกันแต่เนิ่น ๆ ไม่ให้ปัญหาลุกลามในวงกว้าง และนำไปสู่ขั้นตอน “พัดควันให้จาง” ซึ่งหมายถึง การออกแบบมาตรการ Macroprudential ที่ตรงจุดอย่างเหมาะสม เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและดูแลเสถียรภาพการเงินอย่างยั่งยืน

ในด้านการจับวันนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยในฐานะผู้กำกับสถาบันการเงินได้ติดตามวิเคราะห์สถานการณ์การแข่งขันอย่างใกล้ชิด โดยเริ่มเห็นการหย่อนมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินในบางจุด แล้วขยายเป็นวงกว้างที่สะท้อนจากระดับ LTV ที่เพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งแนวราบและแนวสูงในทุกระดับราคา โดยพฤติกรรมดังกล่าว หากปล่อยทิ้งไว้ อาจนำไปสู่การสะสมความเปราะบางทั้งในภาคสถาบันการเงิน และภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของภาคสถาบันการเงิน : ระดับ LTV ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ที่เพิ่มสูงขึ้นนั้น หมายถึง การที่สถาบันการเงินอนุมัติให้วงเงินสินเชื่อเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับราคาที่อยู่อาศัย ยิ่งไปกว่านั้นยังพบว่าประมาณ 1 ใน 4 ของบัญชีสินเชื่อปล่อยใหม่ให้ LTV เกินกว่า 100% ซึ่งหมายถึง การให้สินเชื่อเกินกว่ามูลค่าหลักประกัน รวมถึงกรณีสินเชื่อเงินทอนที่แพร่หลายขึ้น โดยเงินส่วนหนึ่งเป็นการให้สินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์อื่นเพิ่มเติมจากการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า “สินเชื่อ Top-up” เช่น ซื้อเฟอร์นิเจอร์

จ่ายเบี้ยประกัน หรือเพื่อการใช้จ่ายทั่วไป เป็นต้น ลักษณะดังกล่าวเป็นสัญญาณเสี่ยงที่ควรจะต้องดูแล เนื่องจากสถาบันการเงินมีแนวโน้มประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ภายใต้สมมติฐานว่าราคาที่อยู่อาศัยและรายได้ผู้กู้จะปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยไม่ได้คำนึงถึงความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นต่อมูลค่าหลักประกันหรือความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ที่อาจอ่อนไหวตามภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนทิศทางอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ การหย่อนมาตรฐานดังกล่าวเริ่มเห็นผลกระทบ สะท้อนจากคุณภาพสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ด้อยลงในระยะหลัง

สำหรับภาคครัวเรือน : หากพิจารณาฝั่งผู้กู้ LTV ระดับสูงและบางส่วนให้เกินกว่า 100% สะท้อนให้เห็นว่า การแข่งขันปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินทำให้ผู้กู้บางส่วนแทบไม่ต้องวางเงินดาวน์หรือเตรียมเงินออมก่อนการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นหนี้ก้อนใหญ่ที่สุดของครัวเรือน และยังส่งผลให้วัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (credit culture) ในฝั่งผู้กู้หย่อนลงด้วยสะท้อนจากอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อรายได้ผู้กู้ หรือ Loan-to-Income ที่ปรับสูงขึ้น ซึ่งหมายถึง ครัวเรือนมีแนวโน้มเป็นหนี้เพิ่มขึ้น เป็นหนี้มากขึ้น และมีภาระผ่อนชำระต่อเดือนที่สูงขึ้น ทั้งนี้ ข้อมูลจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติหรือ NCB ระบุว่า ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมกันตั้งแต่สัญญา 2 ขึ้นไป มีแนวโน้มผิดนัดชำระที่เร่งขึ้น เมื่อเทียบกับผู้กู้ซื้อที่ผ่อนชำระ 1 สัญญาซึ่งเป็นกลุ่มดีมานด์จริง

นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังมีความห่วงใยต่อปัญหาความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นประเด็นเชิงสังคม เนื่องจากการหย่อนมาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น มีแนวโน้มที่จะเอื้อประโยชน์ต่อกลุ่มผู้กู้ซื้อเพื่อลงทุนหรือเก็งกำไร มากกว่ากลุ่มผู้กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ที่ฐานรายได้อาจยังไม่สูงมากนัก เพราะโดยทั่วไปสถาบันการเงินมักประเมินว่าผู้มีรายได้ต่ำมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระที่สูงกว่าผู้มีรายได้สูง ทำให้ผู้มีรายได้ต่ำเข้าถึงสินเชื่อหรือผ่านการอนุมัติได้ยากกว่า ขณะที่สถาบันการเงินค่อนข้างจะมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อ LTV สูง ๆ ให้แก่กลุ่มผู้มีรายได้สูง จึงเป็นเสมือนการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่พฤติกรรม search for yield ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

ปรับสูงขึ้น แต่กลับส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรายได้ต่ำ เนื่องจากรายได้มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นไม่ทันกับการปรับขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์

ในแง่ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ : สภาพคล่องในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากภาวะการเงินที่อ่อนคลายน่าจะเป็นปัจจัยบวกต่อการขยายธุรกิจลงทุนจัดสรรโครงการใหม่ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ภายใต้สมมติฐานว่าความต้องการซื้อจะมีอย่างต่อเนื่องและผู้ซื้อมีความสามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุปทานคงค้างที่สะสมเพิ่มขึ้นในบางพื้นที่ ระดับราคา-ผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าที่ปรับลดลง หรือการขายเปลี่ยนมือที่ทำได้ยากขึ้นในระยะหลัง สะท้อนถึงภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อาจขยายการลงทุนเกินกว่าความต้องการซื้อของประชาชน ขณะที่อุปทานของภาคอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปปรับตัวได้ช้า เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีเม็ดเงินค่อนข้างสูงและต้องลงทุนก่อสร้างล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน

เมื่อพิจารณาความเชื่อมโยงจากการหย่อนมาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งต่อพฤติกรรมการก่อหนี้เกินพอดีของภาคครัวเรือน และต่อแนวโน้มการลงทุนของภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่อาจขยายเกินกว่ากำลังซื้อดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงเห็นความจำเป็นในการออกมาตรการ macroprudential ซึ่งเป็นอีกหนึ่งในบทบาทหน้าที่ของธนาคารกลางที่มักถูกเปรียบว่า เหมือนการยกถ้วยพ้นช้อออกจากงานเลี้ยง เมื่อคนในงานเริ่มสนุกสนานเกินพอดี เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการสะสมความเสี่ยงจนอาจกระทบต่อเสถียรภาพระบบการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ จากการรายงาน Consultation Paper ได้อธิบายแนวคิดและข้อมูลประกอบการออกมาตรการที่อ้างอิงจากหลักฐานข้อมูล พร้อมรับฟังความคิดเห็นจากสาธารณชนผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อนำมาปรับปรุงหลักเกณฑ์ในรายละเอียด โดยมุ่งเน้นวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการ ได้แก่

ประการแรก เพื่อเสริมสร้างวัฒนธรรมด้านสินเชื่อที่ดี ให้ผู้กู้อยู่บนพื้นฐานการออมก่อนกู้ หรือการวางแผนการเงินก่อนซื้อที่อยู่อาศัย มีความสามารถในการชำระหนี้ และรองรับความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อให้สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้จริง

ประการที่สอง เพื่อช่วยให้ประชาชนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถกู้ซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม และลดต้นทุนดอกเบี้ยในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มความรอบคอบให้กลุ่มผู้ซื้อเพื่อลงทุน

ประการสุดท้าย เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ป้องกันการแข่งขันที่รุนแรงที่อาจจะเกิดผลเสียต่อระบบการเงิน

โดยในครั้งนี้ เป็นการปรับปรุงหลักเกณฑ์การดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือเกณฑ์ LTV จากเดิมที่มีลักษณะเป็น soft rule ผูกเงื่อนไขให้สถาบันการเงินดำรงเงินกองทุนเป็นสัดส่วนที่สูงขึ้นหากปล่อยสินเชื่อที่ LTV เกินกว่าเพดานที่กำหนด ให้เป็น hard rule เป็น LTV Limit กำหนดเพดานการให้สินเชื่อไม่ให้เกินกว่าระดับที่กำหนดในกรณีต่าง ๆ โดยในการคำนวณวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกัน ให้นำรวมสินเชื่อที่เกี่ยวข้อง หรือ Top-up Loan กับการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ๆ ยกเว้นสินเชื่อเพื่อประกอบธุรกิจและสินเชื่อเพื่อชำระค่าเบี้ยประกันประเภทที่ช่วยลดความเสี่ยงของทั้งฝั่งผู้กู้และผู้ให้กู้ ซึ่งเป็นหนึ่งในความเห็นที่ได้รับจากการรับฟังความคิดเห็น

สำหรับ LTV limit ขออธิบายจำแนกตามลักษณะผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็น 3 กลุ่มใหญ่ ได้แก่

(1) กลุ่มประชาชนทั่วไปที่มีความต้องการกู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง หมายถึง กลุ่มที่มีสัญญาผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพียงแห่งเดียว ไม่มีภาระผ่อนชำระที่อยู่อาศัยสัญญาอื่น และกู้ซื้อที่อยู่อาศัยมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท “LTV limit ที่กำหนดคือ 100%” และ สถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่อรวมได้ไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกัน ยกเว้นสินเชื่อ Top-up เพื่อประกอบธุรกิจและสินเชื่อ Top-up เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม มาตรการนี้ให้ขึ้นอยู่กับประเมินความเสี่ยงรายลูกหนี้ของแต่ละสถาบันการเงินเป็นสำคัญ ซึ่งล่าสุดระดับ LTV ของสินเชื่อกลุ่มนี้เฉลี่ยที่ร้อยละ 89 กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ มาตรการครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อคนกลุ่มนี้ซึ่งเป็นกลุ่มดีมานด์จริง

(2) กลุ่มประชาชนที่มีสัญญาผู้ซื้อมากกว่า 1 สัญญา คือ ผ่อนหลายแห่งพร้อมกัน ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา โดย LTV limit ที่กำหนดไว้จะเข้มข้นตามจำนวนสัญญา ซึ่งจะมีผลให้ผู้กู้กลุ่มนี้

ซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้ค่อนข้างสูง โดยมีค่ากลางเกือบ 100,000 บาทต่อเดือน ต้องเตรียมเงินดาวน์บ้าง ซึ่งน่าจะส่งผลต่อการตัดสินใจ ทำให้มีการไต่ตรองอย่างถี่ถ้วนมากขึ้น และในที่สุดจะช่วย “ลดดีมานด์เทียม ช่วยดีมานด์จริง”

อย่างไรก็ดี ในขั้นตอนรับฟังความคิดเห็นมีการชี้แจงว่าการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมกันมากกว่า 1 แห่ง บางกรณีเป็นดีมานด์จริง ไม่ใช่การเก็งกำไร อาทิ กรณีผ่อนบ้านอยู่แล้วกู้ซื้อคอนโดในเมืองเพิ่มอีกแห่ง ตามวิถีชีวิตของสังคมเมืองที่เปลี่ยนไป ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ผ่อนปรนเกณฑ์สำหรับการกู้ซื้อ สัญญาที่ 2 ในกรณีที่ผ่อนสัญญาแรกเกินกว่า 3 ปี ให้ต้องเตรียมเงินดาวน์ขั้นต่ำเพียง 10% จากเดิมที่กำหนดไว้ 20%

(3) กลุ่มประชาชนที่กู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ ราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งเป็นตลาดสำหรับผู้ซื้อที่มีฐานะดีและไม่ค่อยมีความจำเป็นต้องพึ่งพาสินเชื่อ หรือมักผ่อนดาวน์ค่อนข้างสูง ในระยะหลัง กลับพบว่ามี LTV เฉลี่ยที่โน้มสูงขึ้นด้วย ซึ่งเป็นอีกหนึ่งสัญญาณที่สะท้อนว่าอาจมีการประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควรจะเป็น จึงมีการกำหนด LTV limit สำหรับกลุ่มประชาชนที่กู้ซื้อสังหาริมทรัพย์มูลค่าสูง คล้ายกับที่เคยบังคับใช้เป็น hard limit ตั้งแต่ปี 2546 ก่อนปรับเป็น soft rule ในปี 2552 ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่าในกลุ่มนี้เป็นเพียงการปรับกลับสู่มาตรฐานเดิม

โดยสรุป การปรับเกณฑ์ LTV ในครั้งนี้ จึงเป็นมาตรการ Macroprudential ที่เน้นกำกับความเสี่ยง เฉพาะจุด ไม่กระทบต่อประชาชนส่วนใหญ่ที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ซึ่งมีสัดส่วนเกือบ 90% ของสินเชื่อปล่อยใหม่ เพื่อดูแลภาพรวมเศรษฐกิจการเงินที่เชื่อมโยงกัน อีกทั้ง คาดว่าการปรับตัวที่จะเกิดขึ้น จะส่งผลดีต่อภาพรวมเศรษฐกิจในระยะยาว กล่าวคือ เมื่อมีกลุ่มดีมานด์เทียมลดลง ราคาซื้อขายก็จะสะท้อนเป็นจริงมากขึ้นและจะช่วยให้ประชาชนที่ต้องการมีบ้านจริง (ดีมานด์จริง) กู้ซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสมขึ้น เช่นเดียวกับผู้ประกอบการในภาคอสังหาริมทรัพย์ ก็จะสามารถวางแผนการลงทุนได้ดียิ่งขึ้น และ สถาบันการเงินมีพอร์ตสินเชื่อที่มีคุณภาพมากขึ้นด้วย

ในส่วนที่สอง การชี้แจงประเด็นข้อสงสัยและความเห็นเพิ่มเติม ใน 3 ประเด็น

ผมขอเรียนว่า ธนาคารแห่งประเทศไทยมุ่งดำเนินนโยบายที่เอื้อต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน ลดพฤติกรรมสุ่มเสี่ยง เสริมสร้างความเข้มแข็ง ไม่อ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อม อย่างไรก็ตาม ในการบังคับใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ คงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่ทุกภาคส่วนจะต้องปรับตัวกันบ้างในระยะสั้น และเนื่องจากหลายท่านยังมีข้อสงสัยทั้งในรายละเอียดของหลักเกณฑ์ และมีความเห็นเพิ่มเติมต่อการพัฒนาภาคอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไป ผมจึงขอใช้เวลาเพื่อชี้แจงใน 3 ประเด็น ดังนี้

❖ **ประเด็นแรก การกู้ร่วม** ซึ่งตามเกณฑ์ LTV ใหม่ ให้นับจำนวนสัญญาทั้งกรณีกู้คนเดียวหรือกู้รวมนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจกังวลว่าจะกระทบความสามารถในการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีสัญญากู้รวมจากการไปช่วยผู้อื่น เมื่อต้องการจะกู้ซื้อที่อยู่อาศัยของตัวเอง ผมขอเรียนว่าการนับสัญญากรณีกู้รวมเป็นไปตามหลักกฎหมายและการประเมินความเสี่ยงที่พึงปฏิบัติ เนื่องจากผู้กู้หลักและผู้กู้รวมมีภาระในการผ่อนชำระหนี้ตามที่ระบุในสัญญาร่วมกัน โดยการกู้รวมโดยทั่วไปนั้นต้องอาศัยความสัมพันธ์ทางครอบครัว อาทิ สามีภรรยาที่จดทะเบียน หรือพ่อแม่ช่วยลูก ซึ่งอาจมีฐานเงินเดือนไม่เพียงพอที่สถาบันการเงินจะพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ จึงต่างกับการเป็นผู้ค้ำประกัน ซึ่งจะไม่ถูกนับสัญญาตามเกณฑ์ LTV นี้

ทั้งนี้ จากข้อมูลพบว่าการกู้รวมมีสัดส่วนประมาณ 20% ของจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มดีมานด์จริงที่จะไม่มีการซื้อเพื่อเก็งกำไรเพิ่มเติม จึงไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อภาพรวมมาก นอกจากนี้ ในทางปฏิบัติ ผู้กู้รวมไม่จำเป็นต้องผูกพันตลอดอายุสัญญาเงินกู้ หากสถาบันการเงินประเมินว่าผู้กู้หลักมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ได้ด้วยตนเองแล้ว ซึ่งมักเกิดขึ้นเมื่อผ่อนชำระหนี้ไปสักระยะหนึ่งหรือผู้กู้หลักมีเงินเดือนหรือรายได้ที่สูงขึ้น

❖ **ประเด็นที่สอง มูลค่าหลักประกันที่ใช้ในการคำนวณ LTV** ซึ่งยังมีปัญหาความน่าเชื่อถือของราคาที่ดินสถาบันการเงินใช้อ้างอิงในการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนโปร่งใส ลดปัญหาสินเชื่อเงินทอน และสอดคล้องกับมาตรการส่งเสริมบัญชีเดียวของภาครัฐ ธนาคารแห่ง

ประเทศไทยจึงได้ระบุเป็นแนวปฏิบัติเพิ่มเติมให้สถาบันการเงินอ้างอิงราคาซื้อขายจริงจากแหล่งข้อมูลที่ น่าเชื่อถือ เช่น ราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน หรืออื่นใดที่เทียบเท่าในกรณีที่เป็นการซื้อขาย เปลี่ยนมืออสังหาริมทรัพย์ โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากทุกท่านในการปรับเข้าสู่ บรรทัดฐานใหม่

❖ **ประเด็นที่สาม บทบาทธนาคารแห่งประเทศไทยในการสนับสนุน ecosystem ของ ตลาดอสังหาริมทรัพย์** หนึ่งในองค์ประกอบสำคัญ คือ “ฐานข้อมูล” ที่เป็นประโยชน์ต่อการติดตาม วิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้เชี่ยวชาญหลายท่านได้ให้ความเห็นว่า ข้อมูลสินเชื่อกู้ที่อยู่อาศัย ปล่องใหม่ที่ใช้ประกอบการพิจารณาปรับเกณฑ์ในครั้งนี้ จำแนกตามมิติต่าง ๆ เช่น วัตถุประสงค์การกู้ซื้อ ที่อยู่อาศัยใหม่หรือรีไฟแนนซ์ กู้แนวราบหรือแนวสูง ค่าเฉลี่ย LTV ตามประเภทหลักประกัน และ ระดับราคา เป็นต้น หากเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และแหล่งข้อมูลอื่น ๆ จะช่วยให้ผู้ประกอบการวางแผนลงทุนและจัดสรรทรัพยากรได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ ทั้งฝั่งอุปสงค์และอุปทานยิ่งขึ้น ในเรื่องนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยินดีให้การสนับสนุนข้อมูล โดยเตรียมที่ จะเผยแพร่ในเร็ววันนี้ อีกทั้งจะพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการผลักดันโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ ร่วมกับ หน่วยงานภาครัฐ

ท่ามกลางภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และเชื่อมโยงกันมากขึ้นทั้งในประเทศและ ต่างประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทยในฐานะองค์กรหลักที่มีหน้าที่ในการรักษาเสถียรภาพระบบเศรษฐกิจ การเงินโดยรวมให้ยั่งยืน จึงจำเป็นต้องพัฒนากลไกและเครื่องมือในการดำเนินนโยบายให้สามารถรับมือ กับโจทย์และความท้าทายใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนการเชื่อมโยงนโยบาย ระหว่างด้าน Micro prudential และด้าน Macroprudential กับนโยบายการเงิน โดยพิจารณาข้อดีข้อเสียและหลักฐาน ข้อมูลต่าง ๆ อย่างรอบด้านก่อนกำหนดนโยบายใด ๆ (Evidence-based policy)

ทั้งนี้ เมื่อปลายปีที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย ร้อยละ 0.25 เป็นร้อยละ 1.75 ต่อปี หลังจากที่ได้ประเมินว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจมีความต่อเนื่อง

ชัดเจนเพียงพอ โดยเป็นการปรับขึ้นครั้งแรกในรอบ 7 ปี เพื่อช่วยลดแรงกดดันต่อความเสี่ยงด้านเสถียรภาพระบบการเงิน จากปัญหา underpricing of risk ในภาพกว้าง สอดประสานกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์ LTV ที่เน้นดูแลความเสี่ยงเฉพาะจุด และการตรวจสอบสถาบันการเงินให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตลอดจนตระหนักถึงผลกระทบที่อาจเกิดจากพฤติกรรมการแข่งขันที่ไม่เหมาะสม ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจะติดตามการปรับตัวของทุกภาคส่วนต่อการบังคับใช้เกณฑ์ LTV ใหม่ที่จะเริ่มต้น 1 เมษายน 2562 นี้อย่างใกล้ชิด เพื่อประเมินประสิทธิผลของมาตรการ ตลอดจนพัฒนาเครื่องมือและกรอบการดำเนินงานนโยบายให้มีความพร้อม ยืดหยุ่น และเท่าทันต่อสถานการณ์

สุดท้ายนี้ ผมอยากสรุปอีกครั้งว่า การออกมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้เป็นไปเพื่อดูแลเสถียรภาพของระบบการเงินของประเทศในภาพรวม และจะช่วยยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อและส่งเสริมการมีวินัยทางการเงินที่ดี โดยผลกระทบในระยะสั้นประเมินว่าจะไม่มาก ผู้เกี่ยวข้องน่าจะสามารถปรับตัวได้ ในขณะที่ระยะยาวจะทำให้เศรษฐกิจของประเทศมั่นคงยั่งยืนมากขึ้น

ขอบคุณครับ