

## การกำหนด Loan to Value

นายสมบุรณ์ จิตเป็นธม  
ผู้อำนวยการ ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง  
ธนาคารแห่งประเทศไทย

สัปดาห์ก่อน ธปท. ได้แถลงข่าวเกี่ยวกับมาตรการ Loan to Value (LTV) ผมขอถือโอกาสนี้ อธิบายรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องนี้อีกครั้งครับ

LTV คืออัตราส่วนการให้สินเชื่อเพื่อซื้อบ้านเทียบกับมูลค่าบ้าน ตัวอย่างเช่น สมมติบ้านมีราคา 1 ล้านบาท ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้าเพื่อซื้อบ้านเป็นเงินจำนวน 9 แสนบาท ในกรณีนี้ก็คือ ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อโดยมี LTV ในอัตราส่วนร้อยละ 90 ดังนั้น โดยนัยของ LTV ระดับนี้ ผู้ซื้อบ้านจึงต้องมีเงินเป็นของตัวเองเพื่อจ่ายซื้อบ้าน 1 แสนบาท ที่เหลือขอกู้ธนาคารพาณิชย์อีก 9 แสนบาท นั่นเอง ด้วยเหตุนี้หากธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อโดยมีอัตราส่วน LTV ที่ยิ่งต่ำ ผู้ซื้อบ้านก็ต้องมีเงินของตัวเองจากการออมจำนวนที่สูงขึ้น ผลที่ตามมาคือความสามารถในการซื้อบ้านก็ลดลงเพราะต้องรอเงินออมให้มีเพียงพอเสียก่อน และมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการขายบ้านด้วย

ตรงนี้ผู้อ่านอาจสงสัยว่าแล้วจะกำหนด LTV เพื่อเหตุผลอะไร

ในแง่ของการบริหารความเสี่ยงของธนาคารพาณิชย์ ถึงแม้ทางการไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับ LTV ธนาคารพาณิชย์ก็มักมีเกณฑ์ภายในเป็นแนวปฏิบัติเกี่ยวกับ LTV อยู่แล้ว โดยให้สินเชื่อไม่เต็มจำนวน เช่น ไม่เกินกว่าร้อยละ 80 – 90 ของราคาบ้าน เพราะถือหลักง่าย ๆ ว่า หากจำเป็นในกรณีลูกค้ามีปัญหา และต้องยึดบ้านเพื่อขายทอดตลาด ก็อาจขายได้ประมาณ 80 – 90 ของราคา แต่ก็อาจมีบางกรณีที่เป็นบ้านของบางโครงการและลูกค้าผู้ขอสินเชื่อบางรายที่ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อเต็มจำนวนราคาบ้าน แต่ทั้งนี้ธนาคารพาณิชย์ก็จะมีกระบวนการพิจารณาค้นกรองลูกค้าและโครงการอย่างระมัดระวังรัดกุม ซึ่งก็แปลว่าธนาคารพาณิชย์เต็มใจที่จะรับความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการพิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว

มาถึงตรงนี้ก็ขอเล่าเลยว่า มาตรการที่เพิ่งแถลงข่าวนั้น ได้กำหนด LTV สำหรับสินเชื่อเพื่อซื้อ คอนโดมิเนียมที่อัตราร้อยละ 90 โดยจะเริ่มมีผลสำหรับลูกค้าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายตั้งแต่ 1 ม.ค. 54 เป็นต้นไป ซึ่งหากธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อในอัตรานี้ การคำนวณอัตราส่วน BIS (อัตราส่วนการดำรงเงินกองทุนหารด้วยสินทรัพย์เสี่ยง) ก็สามารถคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง โดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงเพียงร้อยละ 35 การปล่อยสินเชื่อจากตัวอย่างที่ผมเรียนข้างต้น ธนาคารพาณิชย์ก็จะมีสินทรัพย์เสี่ยงเพียง 315,000 บาท (ร้อยละ 35 ของ 9 แสนบาท) แต่หากธนาคารพาณิชย์พิจารณาแล้วเห็นว่าลูกค้าที่มาขอผู้มีประวัติ บ้านที่ซื้อที่อยู่ในโครงการที่มีชื่อเสียงดี ก็อาจให้สินเชื่อสูงกว่า 9 แสนบาทได้โดยไม่ผิดกฎกติกาแต่อย่างไร แต่ก็ดังที่ผมเรียนข้างต้น เมื่อธนาคารพาณิชย์ได้พิจารณาแล้วว่าเต็มใจที่จะรับความเสี่ยง

เพิ่มขึ้น ก็ย่อมต้องคำนวณอัตราส่วน BIS โดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่สูงขึ้น (ร้อยละ 75) เพื่อเป็นการสะท้อนระดับความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นด้วย

ดังนั้น การกำหนด LTV นี้เป็นกลไกเพิ่มขีดระดับของระบบการบริหารความเสี่ยงของธนาคารพาณิชย์ให้ดีขึ้น เพื่อนำไปสู่เหตุผลหลักของมาตรการในครั้งนี้ครับ

ระดับ LTV มีผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อบ้านของประชาชน และมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง พวกเราทุกคนคงจำบทเรียนภาวะฟองสบู่ที่เกิดขึ้นในบ้านเราเมื่อปี 2540 ได้ ตอนนั้นหลังจากฟองสบู่แตก ทุกคนเดือดร้อน และใช้เวลานานมากกว่าจะพลิกตัวกลับมาได้ถึงจุดที่เราอยู่ในปัจจุบันนี้ ย้อนกลับไปตอนนั้นมีการเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก ราคาบ้านและที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่ในภาวะปัจจุบันไม่เหมือนตอนนั้นครับ

กว่าที่ ธปท. จะออกมาตราการนี้ได้มีการพิจารณาอย่างรอบด้าน ทั้งในประเด็นภาวะฟองสบู่ ประเด็นภาระหนี้สินภาคครัวเรือนของประชาชน และประเด็นการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

ในประเด็นแรก ขอเรียนว่ายังไม่มีความสำคัญของภาวะฟองสบู่ในปัจจุบัน ประชาชนยังคงมีความต้องการซื้อบ้านและที่อยู่อาศัย ราคาอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างผิดสังเกต สำหรับประเด็นที่สอง หนี้สินภาคครัวเรือนก็ยังไม่สูงเพิ่มขึ้นจากเดิมอย่างผิดปกติ แต่อย่างไรก็ดีในประเด็นที่สาม พบว่ามีการแข่งขันปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านอย่างรุนแรงในหมู่ธนาคารพาณิชย์ โดยให้สินเชื่อที่มี LTV สูงกว่าร้อยละ 90 มากขึ้น จนล่าสุดปริมาณสินเชื่อใหม่ที่มี LTV สูงกว่าร้อยละ 90 ขยับสูงขึ้นเรื่อย ๆ ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา

จากที่กล่าวมานี้ ธปท. จึงต้องการส่งสัญญาณในลักษณะเชิงป้องกันโดยการกำหนดมาตรการ LTV ในครั้งนี้ หากก่อให้เกิดปัญหาแล้วค่อยดำเนินมาตรการก็จะช้าเกินไป เพราะในยามนั้นระบบเศรษฐกิจและระบบสถาบันการเงินอาจจะอ่อนแอจนไม่สามารถปรับตัวรับกับมาตรการที่เข้มงวดได้ เปรียบเทียบเหมือนการฉีดวัคซีนป้องกันโรค ก็ต้องทำตอนร่างกายแข็งแรง ดังนั้นในตอนนี้อาจเหมาะที่สุด เพราะเศรษฐกิจและระบบสถาบันการเงินแข็งแรงมีความพร้อม

การกำหนดมาตรการนี้ก็แน่นอนว่าย่อมมีผลกระทบต่อผู้ซื้อดังที่กล่าว แต่ก็พยายามให้มีน้อยที่สุด จากการศึกษาพบว่าการกำหนดอัตรา LTV ที่ร้อยละ 90 นั้น สอดคล้องกับแนวปฏิบัติการซื้อคอนโดมิเนียมของประชาชน คือจะมีการผ่อนค่างวดประมาณร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายเป็นส่วนใหญ่ และสำหรับบ้านแนวราบนั้น กำหนด LTV ที่ร้อยละ 95 โดยจะเริ่มมีผลสำหรับผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านแนวราบตั้งแต่ 1 ม.ค. 55 ด้วย จึงเป็นการแจ้งล่วงหน้า เพื่อให้ทั้งประชาชนและผู้ประกอบการมีเวลาปรับตัว

จะขอเน้นอีกครั้งครับว่า อัตราส่วน LTV ที่กำหนดนี้ ไม่ได้เป็นการห้ามธนาคารพาณิชย์ให้  
สินเชื่อเกินกว่าระดับ LTV โดยยังคงสามารถให้สินเชื่อสูงกว่า LTV ที่กำหนดได้ ซึ่งธนาคารพาณิชย์ก็เพิ่ง  
ต้องดำรงเงินกองทุนสูงขึ้นตามระดับความเสี่ยงที่รับมากขึ้น แต่ด้วยระบบธนาคารพาณิชย์เองก็มี  
เงินกองทุนในปัจจุบันสูง โดยมีอัตราส่วน BIS สูงถึงร้อยละ 16.9 จึงอยู่ในวิสัยที่สามารถรับได้โดยไม่มี  
ปัญหาครับ

---

บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย  
เผยแพร่ในหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ ฉบับวันที่ 17 พฤศจิกายน 2553