



## ความเสี่ยงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่อเศรษฐกิจและ ภาคธนาคารพาณิชย์: บททดสอบความเปราะบางทางการเงิน

ดอน นาครทรรพ  
ฉัตรสุรงค์ กัญจนสาย  
สุโชติ เปี่ยมชล

### สิ่งที่บทความนี้ต้องการจะตอบ

1. ปัจจุบันภาคธนาคารพาณิชย์และเศรษฐกิจไทย มีความเปราะบางทางการเงินที่สืบเนื่องมาจาก ภาคอสังหาริมทรัพย์มากน้อยเพียงใด
2. นโยบายที่เกี่ยวข้องควรจะเป็นในรูปแบบใด

## ลำดับการนำเสนอ

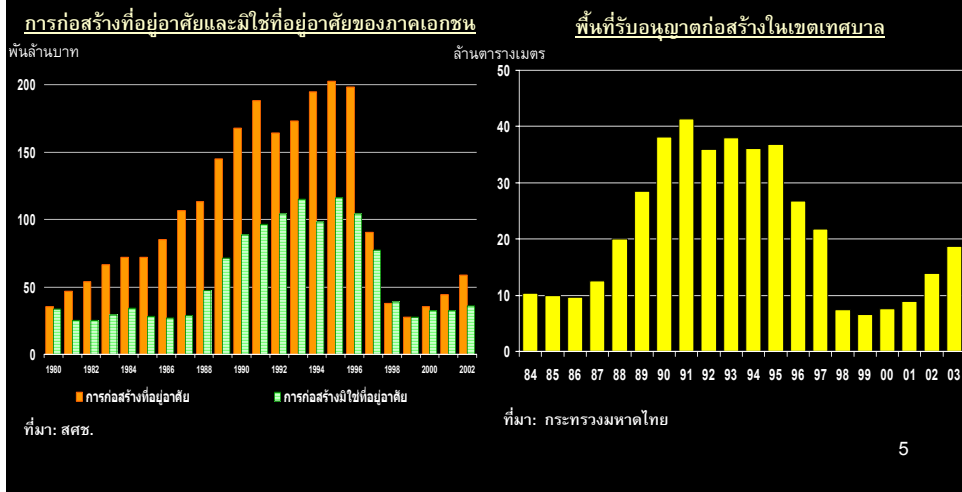
- ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยและความเสี่ยงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่อภาคธนาคารพาณิชย์
- ผลของนโยบายการเงินต่อสินเชื่อและราคาอสังหาริมทรัพย์
- บททดสอบความเปราะบางทางการเงิน
- ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

3

1. ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย และ  
ความเสี่ยงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่อภาคธนาคารพาณิชย์

4

## ในช่วงก่อนวิกฤต ตลาดสังหาริมทรัพย์เติบโตสูงมาก



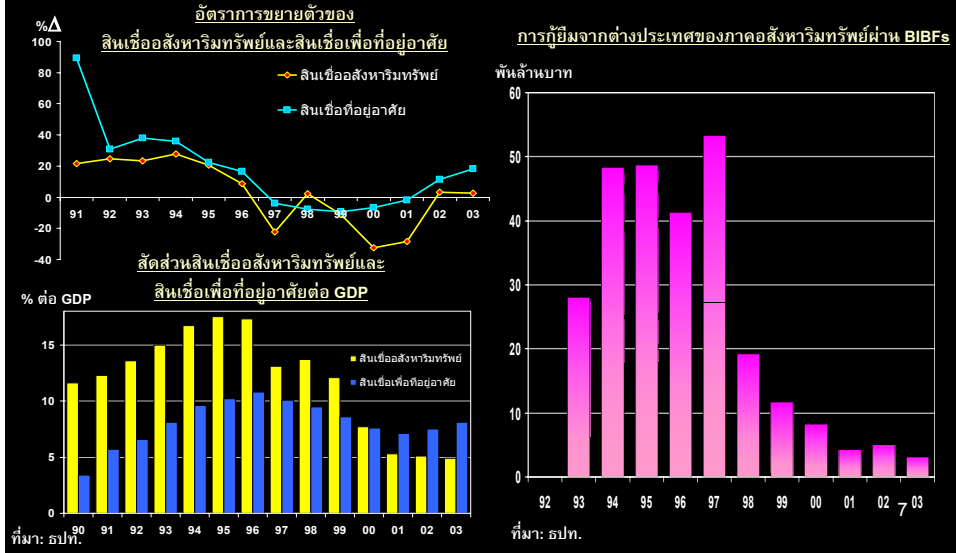
5

## โดยมีปัจจัยเร่งจาก ..

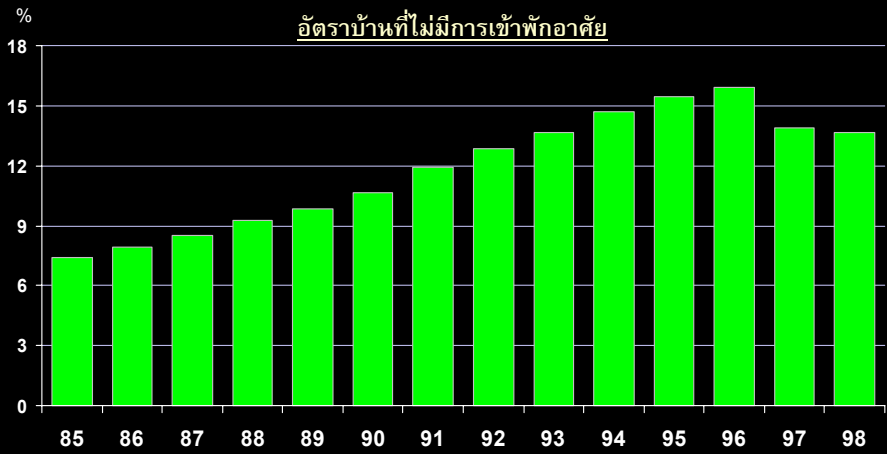
- การขยายตัวทางเศรษฐกิจในระดับสูง
- มาตรการสนับสนุนของรัฐบาล
- การเก็งกำไร และการคาดการณ์ตลาดในแง่ดี
- แหล่งเงินทุนที่หาได้ง่าย
  - สินเชื่อในประเทศ
  - เงินทุนจากต่างประเทศ

6

# โดยเฉพาะสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ และการกู้ยืมจากต่างประเทศ



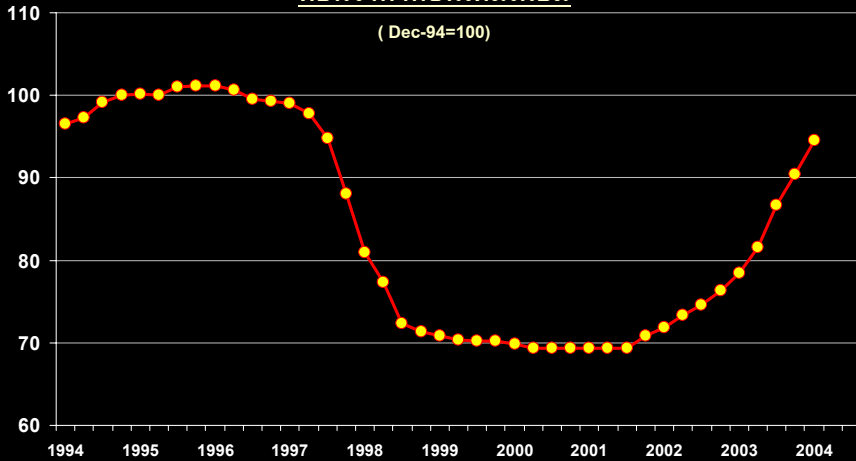
## เมื่อเกิดวิกฤติเศรษฐกิจ ผลที่เกิดขึ้นกับ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อุปทานส่วนเกิน ..



# ราคาอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างรุนแรง

## ดัชนีราคาคอนโดมิเนียม

(Dec-94=100)

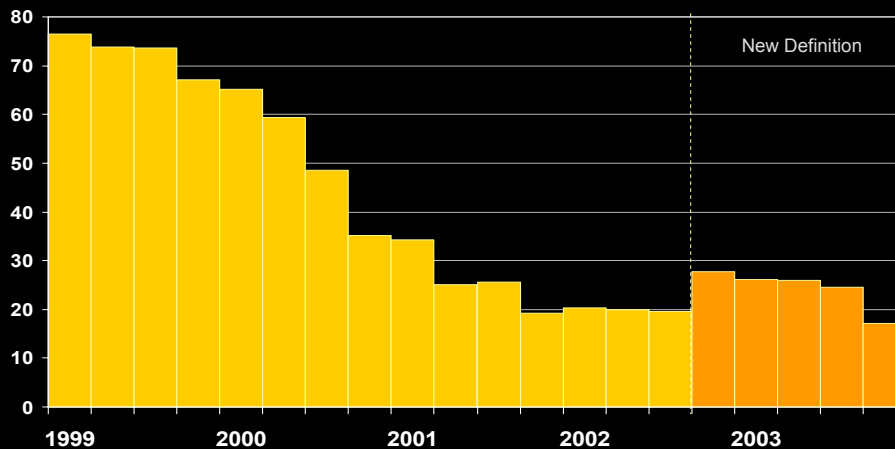


ที่มา: Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited

# สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์กลายเป็น NPLs จำนวนมาก

## NPL สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

% ต่อสินเชื่ออสังหาฯ



ที่มา: ธปท.

# ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญต่อ ฐานะของธนาคารพาณิชย์

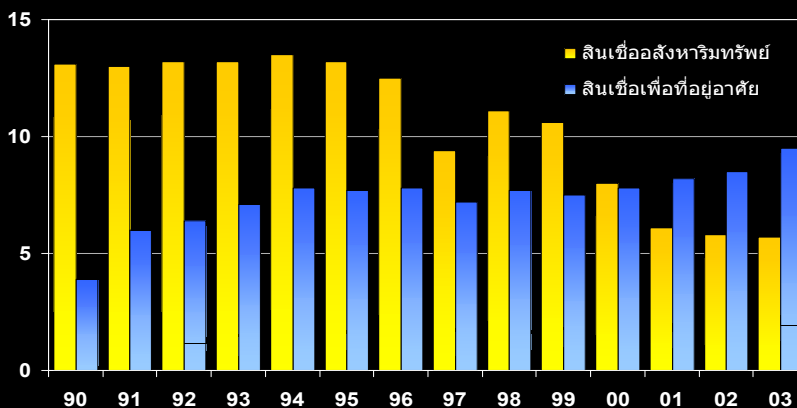
## ธนาคารพาณิชย์

1. สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์
  - สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
  - สินเชื่อผู้ประกอบการ
2. หลักประกัน
3. การถือครองอสังหาริมทรัพย์

11

# ปัจจุบัน Exposure ของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ มีประมาณ 15% ของ portfolio สินเชื่อทั้งหมด

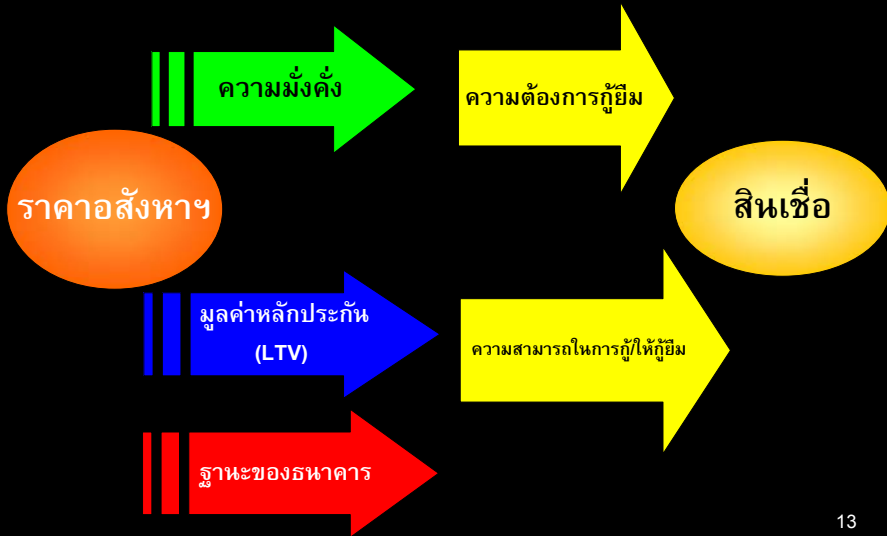
สัดส่วนสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปต่อสินเชื่อรวม  
% ต่อสินเชื่อรวม



ที่มา: ธปท.

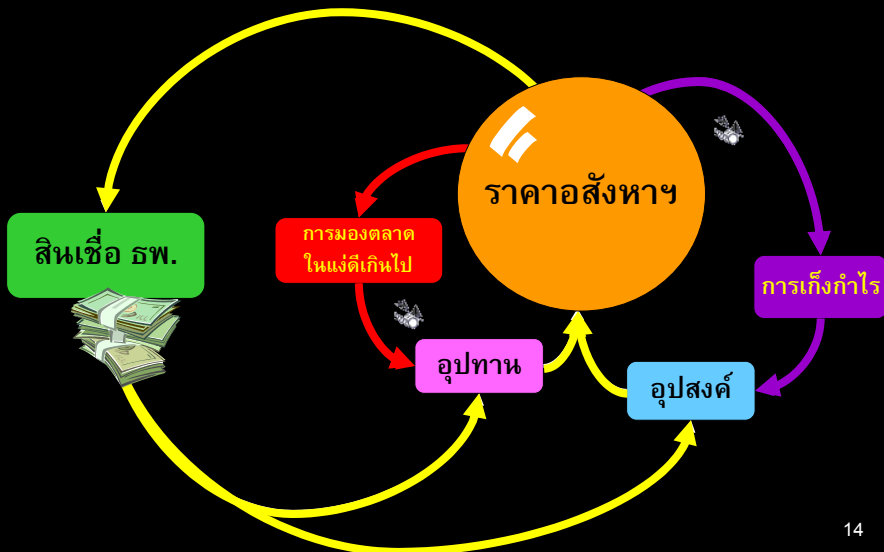
12

## ราคาอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญต่อ การปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์



13

อย่างไรก็ตาม หากมีการให้สินเชื่อที่มากเกินไป  
อาจทำให้ฟองสบู่ของราคาอสังหาริมทรัพย์ ก่อตัวขึ้นได้



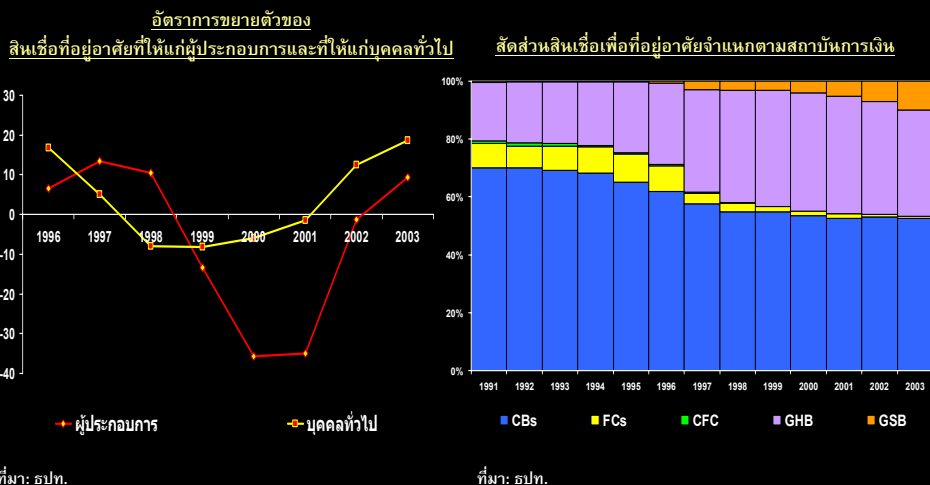
14

## และในที่สุด ความไม่สมดุลที่เกิดขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็จะกลายเป็นความเสี่ยงของธนาคารพาณิชย์

- ภาพลวงตาของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น ทำให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อมากเกินไป
- โดยเฉพาะในช่วงธุรกิจรุ่งเรือง ที่ทุกคนต่างก็มองตลาดในแง่ดี และมีการแข่งขันที่รุนแรง ทำให้ธนาคารอาจจะประเมินความเสี่ยงต่ำเกินไปและชะล่าใจกับมูลค่าหลักประกันที่เพิ่มขึ้น
- โดยธรรมชาติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องพึ่งพินเงินกู้ในระดับสูง ทำให้ความเสี่ยงส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้กู้หรือธนาคารพาณิชย์
- ความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทำให้ธนาคารไม่สามารถปรับแผนการปล่อยสินเชื่อได้ทันที จากการก่อสร้างที่ใช้เวลาที่ยาว

15

## สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เร่งตัวขึ้น นำมาสู่ความกังวลถึงความเสี่ยงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่อภาคธนาคาร



16

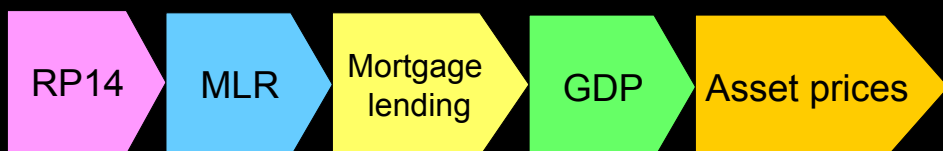


## 2. ผลของนโยบายการเงิน ต่อเศรษฐกิจและราคาอสังหาริมทรัพย์

17

### แบบจำลองและช่องทางการส่งผ่านของนโยบายการเงิน

- แบบจำลอง SVAR
- ข้อมูลรายไตรมาส (1993Q4 – 2004Q1)



18

## ผลกระทบจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 25 bps

### ผลในไตรมาสแรก

- สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงประมาณ 0.03% ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด
- เศรษฐกิจชะลอลงประมาณ 0.01% ของ GDP
- ราคาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 0.2%

19

## นัยทางนโยบาย

- นโยบายการเงินส่งผลต่อภาวะสินเชื่อ การขยายตัวทางเศรษฐกิจ และราคาอสังหาริมทรัพย์
- การใช้นโยบายการเงินเพื่อรักษาเสถียรภาพทางเงินบางภาค ย่อม trade-off ด้วยการชะลอตัวของเศรษฐกิจโดยรวม

20

### 3. บททดสอบความเปราะบางทางการเงิน

21

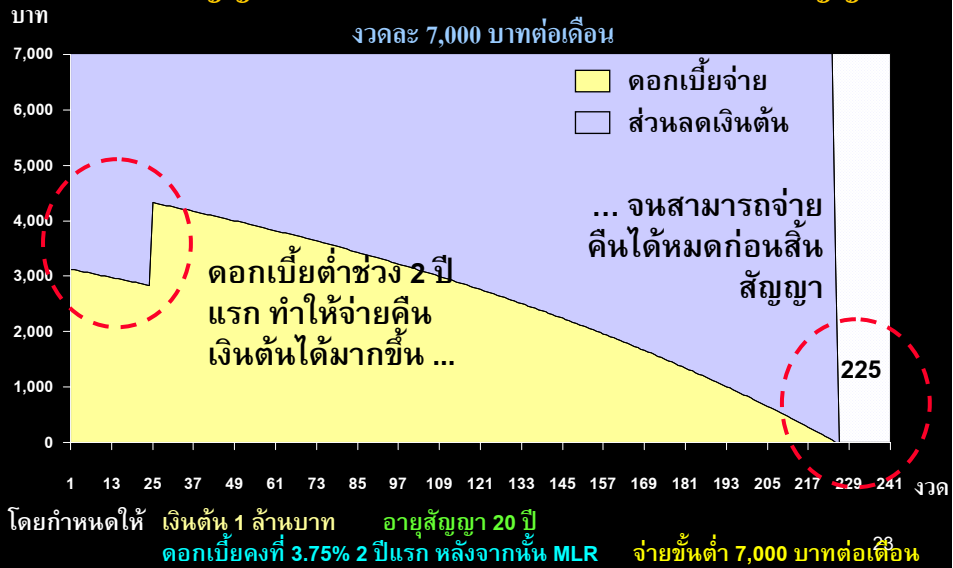
#### บททดสอบที่ 1 ผลกระทบของการเพิ่มขึ้นของ อัตราดอกเบี้ยต่อสัญญากู้เพื่อที่อยู่อาศัย

คำถาม : ธพ. ได้คำนึงเผื่อถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยใน  
อนาคตไว้แล้วขนาดไหน ในการกำหนดเงื่อนไขของ  
สัญญากู้เพื่อที่อยู่อาศัย

วิธีทดสอบ : ดูเงินต้นคงเหลือของสัญญา ภายใต้ข้อสมมติของ  
ระดับ MLR ในอนาคต

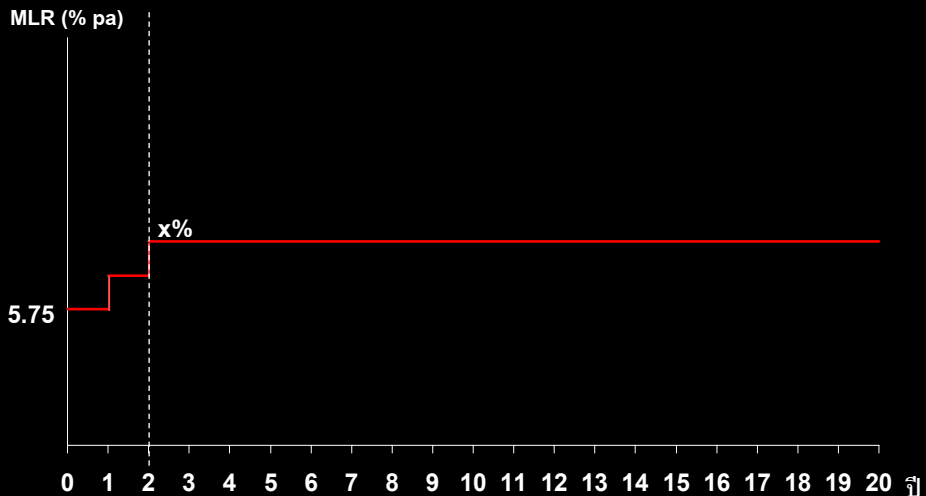
22

## องค์ประกอบของเงินขั้นต่ำที่ต้องส่งแต่ละเดือนของสัญญาสมมติ ถ้า MLR คงที่ ที่ 5.75% ตลอดสัญญา

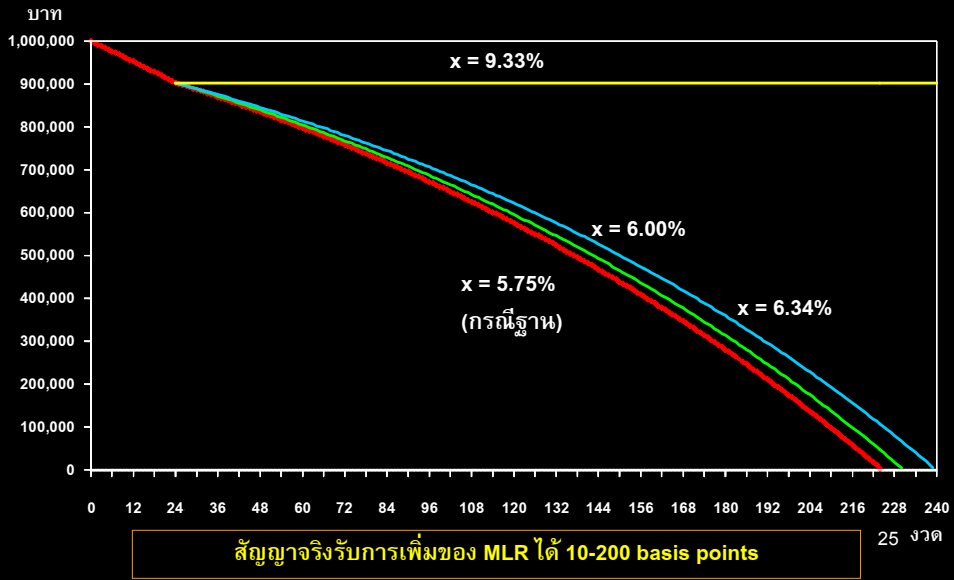


## SENSITIVITY ANALYSIS

### ข้อสมมติของ MLR ในอนาคต



## เงินต้นคงเหลือ ภายใต้กรณีต่างๆ ของ X

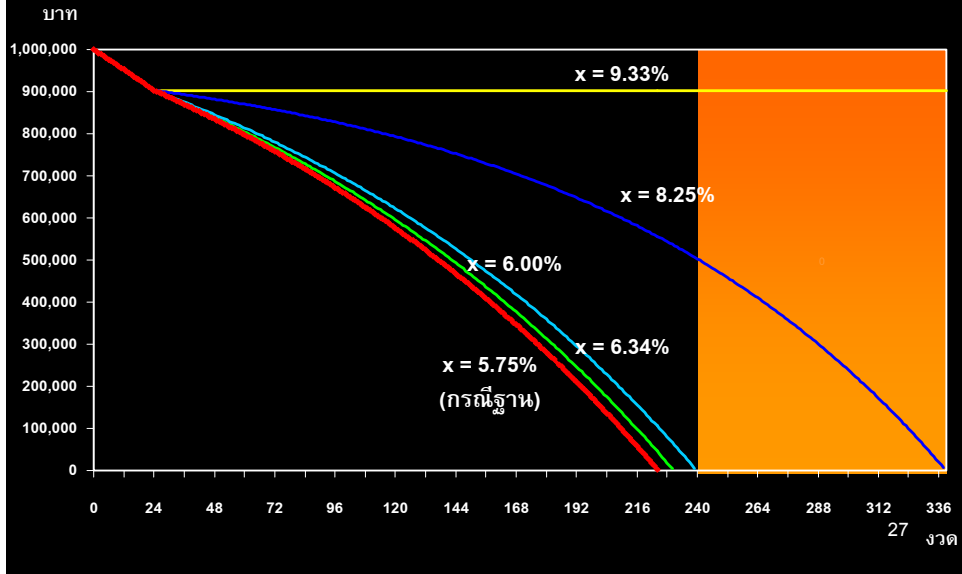


## MLR ที่แท้จริง มิ.ย. 35-มิ.ย. 47



หมายเหตุ MLR ที่แท้จริงคำนวณโดยใช้อัตราเงินเฟ้อในไตรมาสเดียวกัน)

## เงินต้นคงเหลือ ภายใต้กรณีต่างๆ ของ X



## ธนาคารมี 2 ทางเลือก

- ขยายอายุสัญญา
- ขอให้ลูกค้าส่งเงินเพิ่ม
  - ในตัวอย่างข้างต้น เงินที่ต้องส่งเพิ่มประมาณ 1,000 บาท ต่องวด (คิดเป็น 5% ของเงินเดือน 20,000 บาท ในกรณีที่ 7,000 บาทเป็นการผ่อนเต็มอัตราร้อยละ 35 ของเงินเดือน)

ถ้าลูกค้าเงินเดือนเพิ่มปีละ 5%  
สามารถรับภาระเพิ่มได้สบาย

## ข้อสังเกตจากการทดสอบ

- โอกาสที่ธนาคารต้องเรียกลูกค้าทำสัญญาใหม่หรือส่งเงินเพิ่ม มีสูง โดยเฉพาะธนาคารที่คิดเงินผ่อนต่องวดน้อย
- อย่างไรก็ดี โดยทั่วไป ลูกค้าน่าจะรับภาระที่เพิ่มขึ้นได้
- สัญญาณอันตราย = ลูกค้าที่กู้เกินเพดานเงินงวดต่อเงินเดือน หรือ แนวนอ้มของรายได้ในขนาดไม่เอื้อต่อการจ่ายเพิ่ม ดังนั้น การคัดเลือกลูกค้าเป็นการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ

29

## บททดสอบที่ 2 Stress Test

คำถาม : หากราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลง 30% ธพ. จะมีทุนรองรับเพียงพอหรือไม่

วิธีทดสอบ : **Stress Test** ทุนของ ธพ.  
โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำปีของแต่ละธนาคาร

30

## ข้อจำกัดของการทดสอบ

- ใช้ข้อมูล ณ สิ้นปี 2546
- ไม่ได้รวมผลของภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ที่อาจเกิดขึ้นพร้อมกับการตกลงอย่างแรกๆของราคาอสังหาริมทรัพย์
- อย่างไรก็ตาม ก็สามารถบอกได้ว่าธนาคารใดเสี่ยงมากหรือเสี่ยงน้อย ถ้าราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวรุนแรง รวมทั้งระบุปัจจัยที่ทำให้เกิดความเสี่ยงได้

31

## ผลของ Stress Test ระบบธนาคารพาณิชย์ไทย ภาพรวมไม่น่าเป็นห่วง

- เงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง

ก่อน shock	13.4%
หลัง shock	11.9%
- สำรองที่มีต่อสำรองที่พึงกัน

ก่อน shock	138% <sup>(1)</sup>
หลัง shock	105%

(1) ข้อมูล ธพ. 1.1

32



## ปัจจัยเสี่ยงจากผลการวิเคราะห์รายธนาคาร

- สัดส่วนสินเชื่อผู้ประกอบการมาก
- สำรองหนี้สงสัยจะสูญส่วนเกินน้อย
- สินทรัพย์รอการขายมาก
- เงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ต่ำ

33

## 4. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

34

## นโยบาย 4 ด้านในการดูแลความไม่สมดุลทางการเงิน ที่มาจากภาคอสังหาริมทรัพย์

1. การใช้นโยบายการเงิน
2. การติดตามภาวะอสังหาริมทรัพย์และข้อมูลการเงินที่เกี่ยวข้อง  
อย่างเป็นระบบ
3. การส่งเสริมการบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อของ ธพ.
4. การใช้นโยบายเพื่อความมั่นคงของสถาบันการเงิน  
(prudential regulation and supervision)

35

### 1. การใช้นโยบายการเงิน

- มีข้อจำกัด เนื่องจากกระทบเศรษฐกิจโดยรวม
- แต่ถ้าใช้เมื่อสายไปแล้ว หรือไม่ใช้เลย จะมีผลเสียมากกว่า
- สามารถใช้นโยบายการเงินเพื่อป้องกันการสะสมตัวของ  
ความไม่สมดุลทางการเงินล่วงหน้าได้

36

## 2. การติดตามภาวะอสังหาริมทรัพย์และข้อมูลการเงินที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นระบบ

- วัตถุประสงค์ของตลาด และเป็นสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้า
- ตัวอย่าง
  - ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์
  - ข้อมูลทางการเงินของผู้ประกอบการ
  - อัตราการผิดนัดชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
  - ผลสำรวจ current lending practice ของธนาคาร

37

## 3. การส่งเสริมการบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อของ ธพ.

- เพื่อให้ธนาคารมีภูมิคุ้มกัน
- เปลี่ยนจาก collateral-based เป็น risk-based lending
- การพัฒนาฐานข้อมูล
- Risk-based supervisions/Basel II
- การจัดตั้งสถาบันประกันเงินฝาก
- การพัฒนาตลาด Securitization
  - Mortgage default insurance

38

## 4. การใช้นโยบายเพื่อความมั่นคงของสถาบันการเงิน

- เป็นนโยบายที่ตรงที่สุดในการดูแลเสถียรภาพสถาบันการเงิน
- การดูแลให้ ธพ. ปฏิบัติตามเกณฑ์
- ค่อย ๆ ยกเลิกการอนุญาตให้หักมูลค่าหลักประกันในการคำนวณสำรองที่ฟุ้งกัน
- เก็บข้อมูลสินเชื่อรายใหญ่ (มาตรการ 100 ล้าน)
- กำหนดเพดานมูลค่าเงินกู้ต่อราคาประเมิน (บ้านราคา > 10 ล้าน)
- กำหนดเพดานสัดส่วนสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อสินเชื่อรวม
- ใช้ในเวลาที่เหมาะสม (Timely intervention)

39

## สรุป

- ผลทดสอบความเปราะบางทางการเงินในภาพรวม  
ยังไม่มีอะไรที่น่าเป็นห่วง
- ภาครัฐควรดำเนินนโยบายทั้ง 4 ด้านเพื่อดูแล  
ความไม่สมดุลทางการเงินที่มาจากภาคอสังหาริมทรัพย์
- สำหรับ ธพ. การเร่งพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงเป็น  
สิ่งที่สำคัญ เช่น การคัดเลือกลูกค้า / การทำ stress testing

40