

# ห่วงหนี้อสังหาริมทรัพย์ท่วม

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ผลการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) เมื่อวันที่ 29 มิ.ย. 2561 เพื่อติดตามและประเมินเสถียรภาพระบบการเงินของไทย โดยมีประเด็นสำคัญดังนี้ ที่ประชุมมีความเห็นว่าระบบการเงินไทยโดยรวมมีเสถียรภาพ เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง ส่งผลให้ฐานะทางการเงินของภาคธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจขนาดใหญ่ปรับตัวดีขึ้น ธนาคารพาณิชย์ และธุรกิจประกันภัยมีเงินกองทุนอยู่ในระดับสูง

ขณะที่เสถียรภาพด้านต่างประเทศมีความเข้มแข็ง สะท้อนจากภาระหนี้ต่างประเทศที่อยู่ในระดับต่ำ ดุลบัญชีเดินสะพัดที่เกินดุลต่อเนื่อง และเงินสำรองระหว่างประเทศที่อยู่ในระดับสูงซึ่งมีส่วนช่วยรองรับผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงด้านต่างประเทศและภาวะการเงินโลกที่ผันผวนขึ้นจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจการเงินของกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลักและความกังวลเกี่ยวกับนโยบายกีดกันทางการค้าที่เพิ่มสูงขึ้น

อย่างไรก็ดี ระบบการเงินไทยยังมีความเปราะบาง ในบางจุดที่อาจมีนัยต่อเสถียรภาพในระยะข้างหน้า โดยที่ประชุมได้ให้ความสำคัญกับ 2 ประเด็นหลัก ได้แก่ (1) ภาคอสังหาริมทรัพย์ พบว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีความเปราะบางมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นและภาระหนี้ของผู้กู้สูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้ขณะที่ยังต้องติดตามภาวะอุปทานคงค้างต่อไป และ (2) พฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น (Search For Yield) ซึ่งอาจนำไปสู่การประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควร (Underpricing of Risks) โดยเฉพาะพฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทนผ่านสหกรณ์ออมทรัพย์ซึ่งยัง

**จุดเปราะบางระบบการเงินไทย**

- 1 อสังหาริมทรัพย์ อุปทานคงค้างเพิ่มขึ้น ภาระหนี้ของผู้กู้สูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้
- 2 พฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น (search for yield) นำไปสู่การประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควร
- 3 ความสามารถชำระหนี้ของเอสเอ็มอี และครัวเรือน

**ระบบการเงินไทยยังต้องเผชิญ**

- ความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจการเงินของประเทศอุตสาหกรรมหลัก
- ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับนโยบายกีดกันทางการค้า
- ความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์
- การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยที่ยังไม่กระจายตัวเต็มที่

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย      บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

คงมีอยู่ต่อเนื่อง ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการสะสมความเปราะบางมากขึ้นในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สะท้อนจากสัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของ ธนาคารพาณิชย์ที่มีอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Loan-To-Value : LTV) เกิน 90% เพิ่มขึ้น และอัตราส่วนสินเชื่อต่อรายได้ผู้กู้ (Loan-To-Income : LTI) ไน้มสูงขึ้นเช่นกัน ประกอบกับคุณภาพสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้อยลง สะท้อนจากสัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL ratio) ที่ยังปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ แม้ฐานะการเงินโดยรวมของธนาคารพาณิชย์จะมีความเข้มแข็ง แต่ควรระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อในลักษณะดังกล่าว ซึ่งทำให้ภาคครัวเรือนมีภาระหนี้สูง และอาจกระทบกับความสามารถในการรองรับความเสี่ยงของภาคครัวเรือนในระยะต่อไป

ขณะเดียวกัน ยังต้องติดตามความ

เสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยอาคารชุดบางทำเลและบางระดับราคายังระบายออกได้ช้า ในขณะที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ระดมทุนผ่านสินเชื่อธนาคารพาณิชย์และตราสารหนี้เพื่อขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งอาจส่งผลให้อุปทานเร่งตัวขึ้นในอนาคต ที่ประชุมจึงเห็นควรให้ติดตามและประเมินภาวะการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและภาวะอุปทานคงค้างของอาคารชุดในบางทำเล รวมถึงอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่อาจจะเร่งตัวขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use) ในอนาคต

พฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น (Search For Yield) ยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะพฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทนผ่านสหกรณ์ออมทรัพย์สะท้อนจากเงินรับฝากและเงิน

ลงทุนในหลักทรัพย์ของสหกรณ์ออมทรัพย์ที่ยังขยายตัวในอัตราสูงขณะที่สหกรณ์ออมทรัพย์ขนาดใหญ่บางแห่งมีการพึ่งพาเงินกู้ยืมระยะสั้นมากขึ้น เมื่อภาวะการเงินตึงตัวและอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินปรับสูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการระดมทุนต้นทุนทางการเงิน มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์และสภาพคล่องโดยรวมในระบบสหกรณ์ออมทรัพย์ได้ ที่ประชุมจึงเห็นว่าการเร่งยกระดับการกำกับดูแลและการปรับปรุงกฎหมายเพื่อกำกับดูแลสหกรณ์ออมทรัพย์ โดยเฉพาะรายที่มีขนาดใหญ่มีความจำเป็นเร่งด่วน เพื่อให้สหกรณ์ออม

ทรัพย์มีความเข้มแข็ง สามารถดำเนินงานได้สอดคล้องกับปรัชญาของสหกรณ์โดยไม่ส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพการเงินโดยรวม และพร้อมรองรับภาวะการเงินที่อาจตึงตัวขึ้นในระยะข้างหน้า

ในระยะต่อไป ระบบการเงินไทยยังต้องเผชิญความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจการเงินของประเทศ อุตสาหกรรมหลัก ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับนโยบายกีดกันทางการค้า ความเสี่ยง

ด้านภูมิรัฐศาสตร์ รวมถึงการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยที่ยังไม่กระจายตัวเต็มที่

ทั้งนี้ ที่ประชุมจึงเห็นว่าจะติดตาม โดยเฉพาะกลุ่มที่พึ่งพาการออกตราสารหนี้สูง ความสามารถในการชำระหนี้ของเอสเอ็มอีและภาคครัวเรือน ภาวะอุปทานคงค้างในอาคารชุดและอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่อาจเร่งขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม รวมถึงพฤติกรรม Search For Yield ซึ่งอาจนำไปสู่การ Underpricing of Risks โดยเฉพาะพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนผ่านสหกรณ์ออมทรัพย์

ทั้งนี้ หน่วยงานกำกับดูแลทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย จะร่วมกันประเมินและติดตามความเสี่ยงต่างๆ อย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง รวมถึงปรับปรุงและบังคับใช้กฎเกณฑ์การกำกับดูแลให้เหมาะสมกับความเสี่ยงในแต่ละช่วงเวลา เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจกระทบกับเสถียรภาพระบบการเงินของประเทศ ■