

# มติชน สุดสัปดาห์

Matchon Weekend  
Circulation: 500,000  
Ad Rate: 480

Section: First Section/-

วันที่: ศุกร์ 13 - พุธสัปดาห์ 19 กรกฎาคม 2561

ปีที่: 38

ฉบับที่: 1978

หน้า: 22(บน), 23

Col.Inch: 75.76

Ad Value: 36,364.80

PRValue (x3): 109,094.40

คลิป: สีสี่

คอลัมน์: เศรษฐกิจ: ลอยตัวดอกเบีย้ สวนทางหนี้ท่วม-ค้ำจ่าย ภัยเงียบกัดกร่อนจีดีพี โจทย์...

**ภ**าคอสังหาริมทรัพย์ กำลังกลับมาเป็นประเด็นร้อน

เมื่อภาครัฐเพิ่มความถี่ในการส่งสัญญาณเตือนถึง "ความเสี่ยง" จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.)

ล่าสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา กนง. ออกมาย้ำประเด็นความเสี่ยงบางจุด อาจสะสมความเปราะบางต่อระบบการเงินที่ กนง. กำลังติดตามอย่างใกล้ชิด

ประเด็นหนึ่ง คือ ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการยังคงลงทุนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และธนาคารพาณิชย์แข่งขันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้น

เช่นเดียวกับการประชุมร่วมระหว่าง กนง. และคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) ได้ย้ำถึงประเด็นในภาคอสังหาริมทรัพย์ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีความเปราะบางมากขึ้น สะท้อนจากสัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ที่มีอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (loan-to-value : LTV) เกิน 90%

เพิ่มขึ้นเป็นสูงกว่า 40-50% จาก 4-5 ปีก่อนหน้า ที่อยู่ในระดับต่ำกว่านี้

ด้านอัตราส่วนสินเชื่อต่อรายได้ผู้กู้ (loan-to-income : LTI) แนวโน้มสูงขึ้นจาก 3 เท่าของรายได้เป็น 4 เท่าของรายได้ และการให้สินเชื่อแก่กลุ่มผู้กู้ที่มีรายได้น้อย มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกัน

โดยการปล่อยสินเชื่อในลักษณะดังกล่าว จะทำให้ภาคครัวเรือนมีภาระหนี้สูง และอาจกระทบกับความสามารถในการรองรับความเสี่ยงของภาคครัวเรือนในระยะต่อไป และให้ติดตามภาวะ



## เศรษฐกิจ

# ลอยตัวดอกเบีย้ สวนทางหนี้ท่วม-ค้ำจ่าย ภัยเงียบกัดกร่อนจีดีพี โจทย์ใหม่ที่ทีม 'สมคิด'

อุปทานคงค้างของอาคารชุดในบางทำเล

โดยเฉพาะอาคารชุดระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่ยังมีอุปทานคงค้างในระดับสูงและมีระยะเวลาในการขายหมดค่อนข้างนาน

รวมถึงอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก อาจเร่งตัวขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (มิกซ์ยูส) ในอนาคต

**ก**วามกังวลข้างบน ส่วนหนึ่งมาจากความวิตก จากปัญหาสะสมที่ผ่านมา

เริ่มจากปัญหาหนี้ครัวเรือนไทยที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงระยะสิบปีที่ผ่านมา

ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พบว่า อัตราเพิ่มจาก 51% ในปี 2551 ไปแตะระดับสูงสุดที่ 81% ในปี 2558 ถือเป็นปัจจัยกดดันการ

ขยายตัวของเศรษฐกิจไทย กดดันการบริโภคที่จะเกิดขึ้นใหม่

ทำให้กลไกเศรษฐกิจจึงขับเคลื่อนได้ไม่เต็มที่ เพราะเมื่อมีรายได้จะต้องแบ่งไปชำระหนี้ส่วนหนึ่ง ตัวเลขหนี้ครัวเรือน ล่าสุด สิ้นไตรมาส 1/2560 ของ ธปท. พบอีกว่า สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อการขยายตัวเศรษฐกิจ(จีดีพี) อยู่ที่ 77.6% ชะลอลงจากช่วงไตรมาส 4/2560 ที่ 78%

แต่หากคิดเป็นจำนวนยอดหนี้คงค้างอยู่ที่ 12.17 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.2% เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 4/2560

ปัจจัยที่ส่งผลให้ยอดคงค้างหนี้ครัวเรือนไทยในไตรมาส 1/2561 เพิ่มขึ้น "เซาว์ เก่งชน" กรรมการผู้จัดการ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ระบุว่า สอดคล้องกับการขยายตัวในระดับสูงของสินเชื่อรายย่อยใน

# มติชน สุดสัปดาห์

Matchon Weekend  
Circulation: 500,000  
Ad Rate: 480

Section: First Section/-

วันที่: ศุกร์ 13 - พุธสัปดาห์ 19 กรกฎาคม 2561

ปีที่: 38

ฉบับที่: 1978

หน้า: 22(บน), 23

Col.Inch: 75.76

Ad Value: 36,364.80

PRValue (x3): 109,094.40

ศิลป์: สีสี่

คอลัมน์: เศรษฐกิจ: ลอยตัวดอกเบี้ย สวนทางหนี้ท่วม-ค้างจ่าย ภัยเงียบกัดกร่อนจีดีพี โจทย์...

ส่วนของธนาคารพาณิชย์ เช่น ทรอยนต์ และที่อยู่อาศัย

สำหรับแนวโน้มหนี้ครัวเรือนของไทยในปี 2561 นั้น คาดการณ์ว่าสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพีของไทย จะอยู่ในกรอบประมาณ 76.5-77.5% ต่อจีดีพี

อย่างไรก็ตาม ประเมินว่ายอดคงค้างหนี้ครัวเรือนของไทยปีนี้จะขยายตัวใกล้เคียง 4.6% หรือสูงกว่านี้เล็กน้อย

**ส**านักงานสถิติแห่งชาติ ยังเผยแพร่ผลสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนพบว่าระดับหนี้สินต่อครัวเรือนโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 1.78 แสนบาทในปี 2560 จากปี 2558 อยู่ที่ 1.56 แสนบาท ทำให้ยังคงต้องติดตามความสามารถในการชำระหนี้ของครัวเรือนบางกลุ่มอย่างใกล้ชิด

แม้ว่าทิศทางเศรษฐกิจในภาพรวมและระดับรายได้ของครัวเรือนหลายๆ กลุ่มจะเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวแล้วก็ตาม

สอดคล้องข้อมูลของ ธปท. เผยหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (เอ็นพีแอล) ต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2558 อยู่ที่ 2.4% เพิ่มขึ้นเป็น 2.9% สิ้นปี 2559 ขณะที่ไตรมาสธันวาคมปี 2560 อยู่ที่ 3.2% 3.1% 3.3% และ 3.2% ตามลำดับ และมาอยู่ที่ 3.4% ในไตรมาส 1 ปีนี้

ล่าสุด ธนาคารเริ่มส่งสัญญาณเชิงลบ เกี่ยวกับต้นทุนดอกเบี้ย มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจต้องปรับตามแนวโน้มการปรับดอกเบี้ยในตลาดโลก โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อที่มีระยะเวลากู้และระยะผ่อนยาวนานหลายสิบปี

จึงเริ่มเห็นหลายธนาคารเลิกแข่งขันทำแคมเปญอัตราดอกเบี้ยต่ำแล้ว

นั่นคือ เป็นการขึ้นดอกเบี้ยทางอ้อม เดิมทีนั้นธนาคารแข่งขันอัตราคงที่ (Fixed Rate) ช่วง 1-3 ปีแรก ดอกเบี้ยต่ำมากแต่ไม่เกิน 3% แต่ตอนนี้ธนาคารเริ่มคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) เช่น ลูกค้าย่อยยั้งคิดดอกเบี้ย (MRR) ลง 2% ลูกค้าย่อยยั้งคิดอัตราดอกเบี้ย (MLR) บวก 1% เป็นต้น และแต่ละรายขึ้นอยู่กับความน่าเชื่อถือและความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า ในการอัตราดอกเบี้ยเป็นลบหรือบวก

อย่างธนาคารกรุงศรีอยุธยา ประกาศแล้วว่าครึ่งหลังปี 2561 เริ่มใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่ต่ำกว่า 3% และลดจำนวนปีเหลือ 1-2 ปี จากเดิม 3 ปี ปีถัดไปเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ส่วนธนาคารกสิกรไทยและธนาคารธนชาติ ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.4% ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย 2.85% และเน้นลูกค้ารายได้เกิน 5 หมื่นบาทต่อเดือน เป็นต้น

**ก**ลุ่มแรกๆ ที่จะได้รับผลกระทบทันทีเมื่อเกิดการเคลื่อนไหวของดอกเบี้ย คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

“อชิป พีधानนท์” นายกสภาคธนาคารบ้านจัดสรร และกรรมการบริษัท ศุภาลักษณ์ จำกัด (มหาชน) กล่าวถึงสถานการณ์หนี้เสียสินเชื่อที่อยู่อาศัยขณะนี้ ว่า ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่ออยู่แล้ว

แต่ปัจจัยที่ผู้ประกอบการทุกคนกังวลมากที่สุด คือ การขยับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ย่อมกระทบกับลูกค้าที่กู้สินเชื่อไปแล้ว และลูกค้าที่กำลังจะกู้ใหม่ รวมทั้งต้นทุนการเงินของผู้ประกอบการเอง

อีกประเด็นกังวลไม่แพ้สงครามการค้ารัศมีภาษีสหรัฐกับจีน ส่วนกระทบค่าโลกและหุ้นโลกผันผวนซึ่งภาคอสังหาฯ จะล่อไปกับตลาดหุ้น

ส่วนมุมมอง “ยรรยง ไทยเจริญ” รองผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารสูงสุด ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ระบุว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยจะผูกกับ MLR ซึ่งหาก MLR ปรับขึ้น จะมีผลต่ออัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้น แต่การปรับขึ้นของ MLR จะตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศ คาดว่าปีนี้ทรงตัวอยู่ที่ 1.50% และปรับขึ้นในปี 2562 ปีนี้จึงยังไม่เห็นปรับขึ้นดอกเบี้ยสินเชื่อ แม้ดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับขึ้นในทางปฏิบัติ ซึ่งหากดอกเบี้ยขึ้นไม่ถึง 0.75-1.00% ธนาคารก็ยังไม่เพิ่มค่ามัดจำผ่อนชำระ

ดังนั้น ผู้กู้ซื้อบ้านจึงมีเวลาปรับตัว แต่การเพิ่มขึ้นของรายได้ อาจจะทำให้เพิ่มขั้นซ้ำและในภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ผู้ที่กำลังจะกู้ควรพิจารณา มูลค่าหนี้ที่กู้และความสามารถในการชำระหนี้ให้สมดุลกัน ขณะที่ธนาคารก็ควรพิจารณาปล่อยสินเชื่อให้เหมาะสมกับรายได้ผู้กู้ เพื่อไม่ให้มีผลต่อการชำระหนี้ของครัวเรือนของไทยในระยะยาว

**ทั้งหมดทั้งมวล ทั้งรัฐ เอกชน และประชาชนอย่างเราๆ หากไม่เตรียมบริหารจัดการที่ดี อาจเป็นอีกชนวนจุดรั้งเสถียรภาพระบบการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ วงในซีทีเอ็มเศรษฐกิจ “บิกตู” ก็กำลังเฝ้ามอง!! ●**