

# คนซื้อบ้านอ่วม ดอกเบี้ยขาขึ้น แบงก์แก้ปรับใช้แบบลอยตัว

คนซื้อบ้านอ่วม แบงก์ปิดประตูปล่อยกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ พลิกเกม  
ใช้แบบ “ลอยตัว” รับเทรนด์ดอกเบี้ยขาขึ้น “ธนาชาติ” ปรับยกแผง  
“กลีกรฯ” กัดฟันใช้แบบผสมเรตคงที่ปีแรกก่อนลอยตัว ส่วน “กรุงศรี”  
ลอยตัวกลางปีนี้ เผยแบงก์พาณิชย์-แบงก์รัฐอัดโปรโมชัน  
ดอกเบี้ยคงที่ ทิ้งทวงงานมหกรรมการเงิน

น. 9



## คนซื้อบ้านอ่วม

นายสุพจน์ สุขชะเสริมสุข ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อเคหะ ธนาคารธนชาติ เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า สถานการณ์เศรษฐกิจและทิศทางดอกเบี้ยในตลาดที่เริ่มเข้าสู่ช่วงขาขึ้น ทำให้สถาบันการเงินต้องพิจารณา ทบทวนอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินฝากและเงินกู้ ที่เห็นชัดเจนคือขณะนี้เริ่มเห็นแบงก์ปรับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นแบบลอยตัวกันมากขึ้น โดยเฉพาะแบงก์ขนาดกลางขนาดเล็ก จากช่วงก่อนหน้าที่มีมักจะคิดดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก

### หมดยุคกู้ซื้อบ้านดอกเบี้ยคงที่

โดยในส่วนของธนชาติ ปัจจุบันปรับเป็นดอกเบี้ยลอยตัวเกือบหมดแล้ว เพราะประเมินว่าดอกเบี้ยเงินกู้ในตลาดจะเริ่มขยับขึ้นตั้งแต่ไตรมาส 3 นี้เป็นต้นไป

“ดอกเบี้ยต่ำสุดของธนาชาติที่เป็นลอยตัวอยู่ที่ 3.4% ถือว่าต่ำกว่าหลายแบงก์ ซึ่งขณะนี้ดอกเบี้ยบ้านทุกแบงก์ส่วนใหญ่ลอยตัวหมดแล้ว ที่เห็นบางรายคิดดอกเบี้ยคงที่อยู่ เพราะเขายังยึดอยู่” นายสุพจน์กล่าว

ทั้งนี้ ไตรมาสแรกที่ผ่านมา ธนาชาติมียอดสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่ที่ 5,300 ล้านบาท

เติบโตราว 19% เมื่อเทียบช่วงเดียวกันปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากสินเชื่อรีไฟแนนซ์ เพราะธนาชาติคิดดอกเบี้ยรีไฟแนนซ์ต่ำเฉลี่ยแค่ 3.29%

### สกรีนเข้มก่อนอนุมัติสินเชื่อ

ขณะที่การปล่อยสินเชื่อบ้านให้ลูกค้าใหม่ ขณะนี้ค่อนข้างทำได้ยากขึ้น เนื่องจากผู้กู้ส่วนใหญ่มีความสามารถชำระค่านายหน้าจำกัด แบงก์จึงระวังมากขึ้น

นายสุพจน์กล่าวว่า ในปีนี้ธนาชาติตั้งเป้าหมายปล่อยสินเชื่อบ้านใหม่เติบโต 20% จากปีก่อนหน้าที่ทำได้ 2 หมื่นล้านบาท และคาดว่าจะถึงสิ้นปี สินเชื่อบ้านคงค้างจะปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 1.1 แสนล้านบาท ส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ตั้งเป้าคุมไม่ให้เกิน 4% จากสิ้นไตรมาสแรก NPL อยู่ที่ 3.8-3.9%

### กลีกรไทยใช้ คบ.คงที่ผสมลอยตัว

นายอลงกต บุญมาสุข ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารพันธมิตรและส่งเสริมการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาชาตกลีกรไทย กล่าวว่า ปัจจุบันดอกเบี้ยบ้านในตลาดเฉลี่ยอยู่ที่ 4-6% สำหรับธนาชาตกลีกรไทยจะคิดอัตราดอกเบี้ยแบบผสมผสาน โดยจะคงที่ปีแรกแล้วจึงลอยตัวหลังจากนั้น โดยการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาชาติปีนี้ จะเน้นกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ประจำ 30,000 บาทขึ้นไป ซึ่งเร็ว ๆ นี้เตรียมออกโปรโมชัน

แก่ลูกค้ากลุ่มนี้ อาจจะให้อัตราดอกเบี้ยพิเศษ หรือผ่อนน้อย เป็นต้น

ขณะที่นายณัฐพล ลือพร้อมชัย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาชาตกรุงศรีอยุธยา กล่าวว่า ธนาชาตยังคงคิดอัตราดอกเบี้ยบ้านแบบคงที่ 3 ปีแรกสำหรับลูกค้าใหม่ แต่ด้วยแนวโน้มดอกเบี้ยที่มีทิศทางขาขึ้นชัดเจน ดังนั้นภายในกลางปีนี้ ธนาชาตจะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นลอยตัว

“เราพยายามยันดอกเบี้ยอยู่ แต่หลังกลางปีไปก็จะปรับดอกเบี้ยเป็นลอยตัวแล้ว ซึ่งตอนนี้ถ้าไปดูในตลาดส่วนใหญ่จะไม่ได้คงที่ 3 ปีแล้ว ส่วนใหญ่เหลือแค่ 1-2 ปีแรก เพราะทุกคนมองเหมือนกันหมดว่า ดอกเบี้ยขาขึ้นมาแน่” นายณัฐพลกล่าว ส่วนเป้าหมายสินเชื่อบ้านของธนาชาตกรุงศรีฯ ในปีนี้ จะอยู่ที่ 6 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มียอดสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่กว่า 5 หมื่นล้านบาท

### อัดแคมเปญทิ้งทวงดอกเบี้ยคงที่

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า สถาบันการเงินที่เข้าร่วมงาน Money Expo 2561 ระหว่าง 10-13 พฤษภาคม 2561 ที่ อิมแพ็คเมืองทองธานี ได้จัดโปรโมชันสินเชื่อบ้านทั้งดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก และแบบผสมผสานระหว่างดอกเบี้ยคงที่และดอกเบี้ยลอยตัว เช่น ธนาชาตทหารไทย (ทีเอ็มบี) ดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก 4.25% ปีที่ 4 เป็นต้นไป MRR -2.275% เมื่อสมัครพร้อมผลิตภัณฑ์เสริม 3 ประเภท และฟรี 3 ค่าธรรมเนียม ได้แก่ ค่าจดจำนอง 1% ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ค่าประเมิน ทั้งนี้ โปรโมชันสินเชื่อบ้านส่วนใหญ่ที่เป็นแบบผสมผสาน อัตราดอกเบี้ยจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขพิเศษของการทำประกัน

ชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ (MRTA) รายได้ของผู้กู้ อาทิ ธนาคารกรุงไทย 1-6 เดือนแรก ดอกเบี้ย 0.52% ต่อปี และเดือนที่ 7-12 อยู่ที่ MRR -4.50% ต่อปี ปีที่ 2 MRR -3.00% ปีที่ 3 MRR -2.75% และปีที่ 4 เป็นต้นไป MRR -1.50% (ทำประกัน MRTA)

ธนาคารกรุงไทย 1-8 เดือนแรก ดอกเบี้ย 0.60% ต่อปี เดือนที่ 9-12 อยู่ที่ 4.50% ปีที่ 2-3 อยู่ที่ 4.85% ปีที่ 4 เป็นต้นไป MRR -1.50%

### ซื้อลูกค้าแพร่ไฟแนนซ์

ด้านนายชาติชาย พุฒินาวิชัย ผู้อำนวยการ ธนาคารออมสิน กล่าวว่า สาเหตุที่แบงก์ปรับเปลี่ยนโปรโมชั่นจากเดิมที่ให้สินเชื่อดอกเบี้ยคงที่มาเป็นแบบลอยตัว มองว่าน่าจะเกิดจากลูกค้าจำนวนมากเมื่อผ่อนชำระครบ 3 ปีจะรีไฟแนนซ์ กลายเป็นภาระของสถาบันการเงินผู้ให้กู้ เพราะช่วง 3 ปีแรก เป็นช่วงที่ทุกแบงก์ขาดทุน จึงเห็นแบงก์ต่าง ๆ มีการปรับกลยุทธ์ทำให้ช่วงโปรโมชั่นค่อย ๆ ลดลง

ในส่วนของธนาคารออมสินจะมีดอกเบี้ยคงที่ทั้ง 1 ปี 2 ปี และ 3 ปี รวมถึงมีดอกเบี้ยลอยตัวแต่อัตราต่ำพิเศษ ให้ลูกค้ามีทางเลือกหลากหลาย อย่างที่จัดโปรโมชั่นในงานมันนี่เอ็กซ์โปอยู่ขณะนี้ มีสินเชื่อเคหะกักตุนดูแลบุพการี ดอกเบี้ยปีแรก 0% ปีที่ 2 = MRR-2.75% ปีที่ 3 = MRR-1.50% ปีที่ 4 = MRR-0.75% เฉลี่ย 4 ปี = 4.00% และสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ให้แก่ผู้ที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 80 ปี สูงสุด 10 ล้านบาท ดอกเบี้ยพิเศษ คือ 2 ปีแรก = 0% ปีที่ 3 เป็นต้นไป = MRR-1.00% หรือเฉลี่ย 3 ปี = 2.00% (ดอกเบี้ย MRR ที่ 7.00% ต่อปี)

“เพื่อรองรับแนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น จะเห็นแบงก์ปรับขึ้นดอกเบี้ยในช่วงก่อน 3 ปีเล็กน้อย แต่ธนาคารออมสินยังไม่ได้ปรับขึ้นดอกเบี้ย ปีนี้ธนาคารตั้งเป้าปล่อยสินเชื่อบ้าน 70,000 ล้านบาท เพิ่มสุทธิราว 6% หรือกว่า 1 หมื่นล้านบาท โดยไตรมาสแรกยังปล่อยได้

1.2-1.3 หมื่นล้านบาท ต่ำกว่าเป้าเล็กน้อย”

### ธอส.ตรึงดอกเบี้ยถึงสิ้น มิ.ย.

ส่วนนายฉัตรชัย ศิริโล กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่า ธอส.ยังมีโปรโมชั่นสินเชื่อบ้านให้ลูกค้าเลือกหลายแบบ โดยสินเชื่อดอกเบี้ยคงที่ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปก็ยังมีอยู่ เช่น สินเชื่อบ้านดอกเบี้ย 2.89% นาน 3 ปีแรก และสินเชื่อบ้านบุพเพสันนิวาส ดอกเบี้ยคงที่ 3.99% ต่อปี นานถึง 10 ปี สำหรับผู้ที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป เป็นต้น

นายฉัตรชัยกล่าวอีกว่า จากแนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น ธอส. ซึ่งเป็นแบงก์รัฐ จะตรึงดอกเบี้ยให้ยาวนานที่สุด ล่าสุด เพิ่งประชุมผู้บริหารเมื่อสัปดาห์ที่ผ่านมา ได้กำหนดว่า จะตรึงดอกเบี้ยบ้านจนถึงสิ้นไตรมาส 2 อย่างแน่นอน

### อสังหาฯซีไม่กระทบการขาย

นายไตรเตชะ ตั้งมติธรรม กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บมจ.ศูภาลัย เปิดเผยว่า การปล่อยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวไม่มีผลกระทบต่อการขายบ้านของกลุ่มลูกค้า เนื่องจากธนาคารมีการแข่งขันกันค่อนข้างดุเดือดในการปล่อยสินเชื่อบ้านอยู่แล้ว ทั้งการปรับอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลง เพื่อรักษาฐานลูกค้า โดยปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5% และเชื่อว่าดีเวลอปเปอร์โดยรวมน่าจะไม่มีผลเช่นกัน

นายประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต กรรมการผู้อำนวยการกลุ่มธุรกิจ พรีเมียม บมจ.พฤษา เรย์ลเอสเตท กล่าวว่า การปล่อยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีมานานแล้ว ถ้าดอกเบี้ยลอยตัวตั้งแต่ปีแรก ๆ จะส่งสัญญาณการผ่อนคลายของการแข่งขันดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน น่าจะเป็นผลดีในระยะยาวกับตลาดอสังหาฯ ทำให้มีแนวโน้มการปฏิเสธสินเชื่อลดลงได้ ถ้าไม่มีการแข่งขันเรื่องดอกเบี้ยสูงเกินไป ซึ่งบริษัทก็ช่วยถ่วงการปล่อยสินเชื่อก่อนการขอสินเชื่อ และช่วยดูโปรไฟล์ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมว่ามีคุณสมบัติในการกู้สินเชื่อได้เท่าไร

แนะนำการเตรียมตัวก่อนการขอสินเชื่อ เพื่อช่วยให้ลูกค้ากู้สินเชื่อผ่านได้

นายอุทัย อุทัยแสงสุข รองกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจและโครงการแนวสูง บมจ.แสนสิริ เปิดเผยว่า ทุกวันนี้ดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวอยู่แล้ว เพียงแต่ว่าดอกเบี้ยลอยตัวเป็น MLR ซึ่ง MLR จะลบหรือบวกขึ้นอยู่กับทางเศรษฐกิจ ซึ่งบริษัทเคยคำนวณไว้หากอัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มขึ้น 1% ความ

สามารถในการผ่อนของลูกคาก็จะลดลงไป 7% หมายความว่า เงินที่เอาไปผ่อนในแต่ละเดือนจะถูกเอาไปจ่ายเงินดอกเบี้ยแทน ถ้าปรับขึ้นแค่สลึงเดียวคงไม่กระทบต่อการซื้อบ้าน