

ดอกเบี้ยกู้ซื้อบ้านจ่อขยับขึ้น



ดอกเบี้ยบ้านจ่อขยับ

>> แเบงก์หันใช้อัตราลอยตัว โอดคงที่3ปีขาดทุน

แบงก์แห่ปรับกลยุทธ์เจาะตลาดบน

“ธนาคาร” ลั่นดอกเบี้ยบ้านเตรียมขยับปลายปี หลังประคองอัตราเฉลี่ย 3 ปีแรก 3.4-3.5% หันมาเจาะกลุ่มตลาดบน-รีไฟแนนซ์ รุกราคาบ้าน 3-10 ล้านบาท เหตุลูกค้ากำลังซื้อ ด้าน“กสิกรไทย” ย้ำ จะเห็นโครงสร้างดอกเบี้ยบ้านเปลี่ยนเป็นลอยตัว เฉลี่ย MRR-2% งดเสนอดอกคงที่ 3 ปี เหตุขาดทุน

นายสุพจน์ สุขจุฑา กรรมการผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อเคหะ ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า การแข่งขันสินเชื่อที่อยู่อาศัยปีนี้ ทุกธนาคารพยายามประคองดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับเดียวกัน แต่จะเน้นแข่งขันหน้าโครงการที่อยู่อาศัยแทน และจะไม่เห็นแข่งขันดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) มากนัก จะมีก็เฉลี่ยบวกที่ 1-2% โดยส่วนใหญ่จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) โดยหากเป็นโครงการระดับท็อป เฉลี่ย 3 ปีแรกอยู่ที่ 3.4-3.5% และหากเป็นโครงการทั่วไปอยู่ที่ 4-4.25% ซึ่งธนาคารเองก็ต้องสอดคล้องกับระบบที่คิดดอกเบี้ยลอยตัว เฉลี่ย 3 ปีแรกที่ 3.4% หรือหากเป็นรีไฟแนนซ์จะคิดอัตราดอกเบี้ยพิเศษเฉลี่ย 3 ปีแรกอยู่ที่ 3.29%

ต่อหน้า 23

ข่าวต่อ ดอกเบี้ย

“หากมีผู้เล่นหรือสถาบันการเงินรายใดหันมาใช้ดอกเบี้ยแข่งขันและกระชากดอกเบี้ยลง ก็จะเห็นผู้เล่นรายอื่นเล่นด้วย ทำให้ดอกเบี้ยขยับลงได้ แม้ปัจจุบันการแข่งขันสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังคงรุนแรงภายใต้อัตราดอกเบี้ยทรงตัว ยังไม่ได้ขยับ แต่เชื่อว่าภายในไตรมาส 4 หรือปลายปีจะเริ่มเห็นดอกเบี้ยบ้านขยับขึ้นตามดอกเบี้ยตลาดที่ปรับขึ้น และเห็นการแข่งขันรุนแรงในตลาดเซ็กเมนต์ลูกค้าที่ดี เช่น ลูกค้ารีไฟแนนซ์ หรือระดับบนที่มีประวัติชำระหนี้ดี และเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนใหญ่ในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย”

สำหรับธนาคาร ปีนี้จะหันมาโฟกัสขยายฐานลูกค้าระดับกลางถึงบนที่มีรายได้ตั้งแต่

3 หมื่นบาทต่อเดือน หรือกลุ่มที่มีความต้องการซื้อบ้านราคา 3-10 ล้านบาท และเป็นผู้กู้ระหว่าง 30-50 ปีมากขึ้น หลังจากได้จัดกระบวนการภายในมาตั้งแต่ปีก่อน โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าใหม่ไปยังระดับบนให้ชัดเจนขึ้น เพราะราคาบ้านกลุ่มนี้มีสัดส่วนมากที่สุดในระบบราว 50% และระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท มีประมาณ 75% ซึ่งกลุ่มราคา 3-10 ล้านบาท เป็นกลุ่มที่สามารถเข้าถึงง่าย คุณภาพสินเชื่อค่อนข้างดี มีหนี้เสียต่ำ และมีกำลังซื้อค่อนข้างแข็งแกร่ง ธนาคารจึงต้องการเพิ่มสัดส่วนกลุ่มนี้จาก 50% เป็น 60% ของสินเชื่อปัจจุบัน

ด้านนายชลัฐ ศิริพงศ์ วุฒิกร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กล่าวกับ “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยปีนี้อย่างคงเห็นการแข่งขันด้านดอกเบี้ย แต่โอกาสลดลงอาจไม่มากนัก เนื่องจากแต่ละธนาคารต้องรักษาระดับผลตอบแทน จากปัจจุบันที่อัตราค่าธรรมเนียมบางอย่างปรับลดลงหรือไม่คิดเลย ขณะที่แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในตลาดอยู่ในช่วงขาขึ้นด้วย ทำให้การลดดอกเบี้ยแข่งขันจึงไม่ใช่ทางเลือกที่ดีมากนัก แต่การวาง



▲ ชลัฐ ศิริพงศ์ วุฒิกร

โครงสร้างอัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป จากเดิมเคยเห็นอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Rate) 3-4 ปี จะเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Rate) เฉลี่ยอยู่ที่ MRR-2 หรือตั้งแต่ลบ 1.5-1%

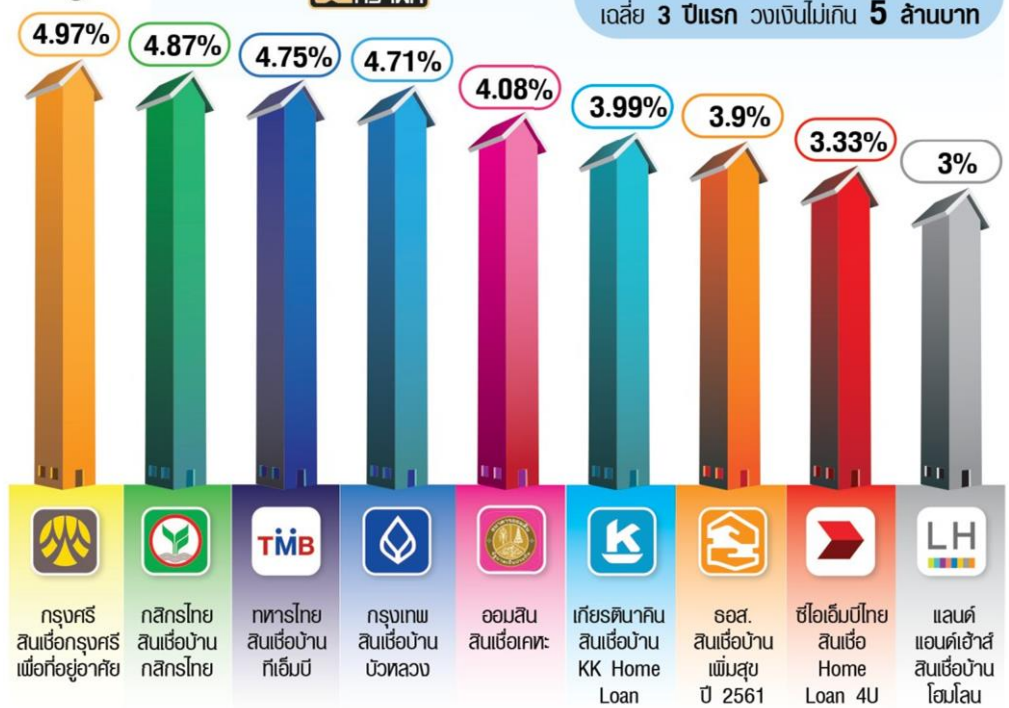
ทั้งนี้ หากเป็นลูกค้าทั่วไป และบ้านมือสอง อัตราดอกเบี้ยจะอยู่ที่ MRR-1% เฉลี่ย 3 ปีแรกดอกเบี้ยจะอยู่ที่ 4.5-4.6% และลูกค้าโครงการบ้านอัตราดอกเบี้ย MRR-1.5% แต่หากเป็นลูกค้าโครงการบ้านที่เป็นพันธมิตรกับธนาคารจะได้รับอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยอยู่ที่ MRR-2% อย่างไรก็ตาม อัตรา



ปี61
สินเชื่อบ้านโต7%
เป็นสินเชื่อใหม่
6.4 หมื่นล้านบาท
จากปีก่อน
6 หมื่นล้านบาท

ดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรก ที่ธนาคารเสนอส่วนใหญ่บางรายอาจจะขาดทุนหรือไม่ค่อยมีกำไร แต่จะเน้นหาลูกค้าใหม่เพื่อดึงดูด เพราะในอนาคตสามารถต่อยอดไปยังผลิตภัณฑ์อื่นของธนาคารได้

สำหรับเป้าหมายธนาคารในปีนี้จะใช้ฐานข้อมูล Big Data เลือกลูกค้าให้ถูกกลุ่มและเสนอผลิตภัณฑ์ที่ตรงกลุ่ม เนื่องจากมีลูกค้าเดินบัญชีเงินเดือนผ่านธนาคาร (Payroll) ราว 3 ล้านราย เป็นลูกค้ากลุ่มรายได้ปานกลาง ซึ่งบางคนไม่ได้ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคาร จึงต้องการดึงกลุ่มนี้มาใช้บริการมากขึ้น ขณะเดียวกันจะเน้นลูกค้าระดับกลางและบน เฉลี่ย 3 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งปัจจุบันฐานลูกค้าในพอร์ตเป็นกลุ่มที่มีรายได้ประจำเฉลี่ย 5 หมื่นบาทต่อเดือนมีประมาณ 70-75% และที่เหลือจะเป็นลูกค้าตั้งแต่ 1.5 หมื่นบาทต่อเดือน อย่างไรก็ตาม โดยเฉลี่ยทั้งพอร์ตจะมีรายได้ประมาณ 7 หมื่นบาท



ต่อเดือน

ขณะที่ภาพรวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปีที่ตั้งเป้าเติบโต 6-7% คิดเป็นสินเชื่อปล่อยใหม่ 6.4 หมื่นล้านบาท จากปีก่อนสินเชื่อปล่อยใหม่อยู่ที่ 6 หมื่นล้านบาท สอดคล้องกับระบบที่คาดว่าจะขยายตัวอยู่ที่ระดับ

6-7% หรือคิดเป็นยอดสินเชื่อปล่อยใหม่ทั้งระบบอยู่ที่ 5-6 แสนล้านบาท โดยในช่วง 4 เดือนแรก ธนาคารสามารถปล่อยสินเชื่อไปแล้วกว่า 1.5-1.6 หมื่นล้านบาท หรือเติบโต 10% ใกล้เคียงกับเป้าหมาย ซึ่งในช่วงไตรมาสแรกการเติบโต

จะขยายตัวไม่มากนัก เนื่องจากยอดโอนจะเยอะในช่วงไตรมาสที่ 4 ทำให้ช่วงต้นปียอดขายจะชะลอ ประกอบกับโครงการบ้านใหม่ไม่มีออกมาในตลาดมากนัก ■