

# ธปท.เบรกแข่งปล่อยกู้บ้าน หนี้เสียพุ่งสูงสุดรอบ 7 ปี

ธปท.เบรกความรุนแรง “สินเชื่อบ้าน” เตือนแบงก์สัญญาณความเสี่ยงเพิ่มหลังเปิดเกม  
แข่งแย่งลูกค้า ชูให้วงเงินกู้เต็ม 100% เกินเกณฑ์แบงก์ชาติ หวั่นเอื้อ “แก๊งค์กำไร” เปิดข้อมูล  
ธปท.ยอดเบี้ยวหนี้พุ่ง ดันเอ็นพีแอลสินเชื่อบ้านไตรมาสแรกพุ่ง 3.38% สูงสุดในรอบ 7 ปี  
“กสิกรฯ-กรุงศรีฯ-ซีไอเอ็มบี ไทย” ยอมแบกตั้งสำรองเพิ่ม แจงคัดลูกค้ากลุ่มเงินเดือนสูง  
ปล่อยกู้ “ออนท็อป” พ่วงสัญญากู้เงินประกัน+ตกแต่ง



## ธปท.

### ธปท.แตะเบรกสินเชื่อบ้าน

นายวิโรจน์ ลั่นดิประภพ ผู้จัดการ  
ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กล่าวว่า  
ปัจจุบัน ธปท.เริ่มเห็นธนาคารพาณิชย์มี  
การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย  
มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มราคาปานกลาง  
ถึงระดับสูง พบว่าวงเงินสินเชื่อต่อ  
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (loan-to-value :  
LTV) มีแนวโน้มสูงขึ้น จากเกณฑ์ที่  
ธปท.กำหนดให้วงเงินปล่อยสินเชื่อบ้าน  
แนวราบ หรือ LTV อยู่ 95% ของมูลค่า  
บ้าน และคอนโดมิเนียม LTV อยู่ที่ 90%  
การให้วงเงินกู้สูงเกินเกณฑ์สะท้อนให้เห็น  
ถึงการรับความเสี่ยงของแบงก์ที่มากขึ้น  
ขณะที่แบงก์ก็ต้องมีการตั้งสำรองเพิ่มขึ้น  
ดังนั้นแบงก์ก็ต้องแน่ใจว่าจะมีกระบวนการ  
ติดตามความเสี่ยง และการบริหารความ  
เสี่ยงที่ดี เพราะกลุ่มนี้อาจเป็นกลุ่มที่มี  
ความอ่อนไหวสูง

ธปท.จึงส่งสัญญาณเตือนไปถึงสถาบัน  
การเงินบางแห่งที่ปล่อยกู้ลักษณะนี้  
หลัง ธปท.เข้าไปตรวจพบ เพื่อให้ติดตาม  
ความเสี่ยง และระมัดระวังเรื่องการปล่อย  
กู้ให้มากขึ้น เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยง  
หรือเอื้อให้เกิดพฤติกรรมแก๊งค์กำไร

“เราเริ่มเห็นการแข่งขันของแบงก์ที่รับ  
ความเสี่ยงมากขึ้น ซึ่งการให้ LTV สูง ๆ  
ส่วนหนึ่งแบงก์ต้องการเพิ่มมาร์เก็ตแชร์  
จึงต้องเสนอเงื่อนไขพิเศษที่มีความเสี่ยง  
สูงขึ้น ซึ่ง ธปท.ก็ต้องดูแลเพื่อไม่ให้  
เป็นวิบัติของตลาด และแบงก์จะดูแล  
LTV อย่างเดียวไม่ได้ ยังมีอีกหลายอย่าง  
ที่แบงก์ต้องดู เช่น อัตราส่วนหนี้สิน  
ต่อรายได้ (DSR) เพื่อไม่ให้เป็นการเอื้อ  
ต่อการแก๊งค์กำไรมากเกินไป หรือเป็นการ  
ซื้อบ้านหลังที่สอง พวกนี้ก็อาจเป็น  
สินเชื่อที่ทำให้เกิดการแก๊งค์กำไร ที่ทำให้  
เกิดความเสียหายได้” นายวิโรจน์กล่าว

### NPL อสังหาริมทรัพย์สูงรอบ 7 ปี

นายวิโรจน์กล่าวว่า แม้ปัจจุบัน ธปท.  
เห็นเอ็นพีแอลในระบบเริ่มทรงตัวแล้ว  
และผ่านจุดสูงสุดแล้ว จากการที่การ  
ขยายตัวของสินเชื่อเริ่มเป็นบวก แต่  
ประเด็นเหล่านี้ก็ต้องติดตามอย่าง  
ใกล้ชิด แม้หนี้ครัวเรือนไตรมาส 4/60  
จะลดลง แต่สัดส่วนหนี้ครัวเรือนยังอยู่  
ในระดับสูง ซึ่งอาจเป็นปัจจัยฉุดรั้งการ  
บริโภค ดังนั้นจึงต้องติดตามความเสี่ยง  
ในบางจุดที่อาจสร้างความประมาทให้  
กับเสถียรภาพระดับการเงินในอนาคต

ทั้งนี้ ข้อมูล ธปท.พบว่า เอ็นพีแอล  
ในกลุ่มสินเชื่ออุปโภคบริโภครายย่อย  
โดยเฉพาะเอ็นพีแอลที่อยู่อาศัย ใน

ไตรมาสแรกปี 2561 อยู่ที่ระดับ 3.38%  
เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาส 4/2560 อยู่  
ที่ระดับ 3.23% นอกจากนี้เอ็นพีแอลใน  
ไตรมาส 1 ที่ผ่านมา ถือเป็นระดับสูงสุด  
ในรอบกว่า 7 ปี เทียบกับระดับสูงสุดเมื่อ  
ไตรมาส 2/2553 เอ็นพีแอลอยู่ที่ 3.3%  
แบงก์รับให้กู้บ้านเกิน 100%

นางสาวจามรี เกษตระกูล รอง  
ผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารสูงสุดสินเชื่อ  
ที่อยู่อาศัย ธนาคารไทยพาณิชย์ ยอมรับ  
ปัจจุบันการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร  
ให้กับผู้ซื้อบ้านรายย่อย มีการให้วงเงิน  
100% หรือเกินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์  
ก็ตาม ยังอยู่ตามเกณฑ์ที่ ธปท.กำหนด  
คือไม่เกิน 90-95% แต่ส่วนที่ปล่อยเกิน  
อีก 5-10% เป็นการให้กู้ในรูปแบบสินเชื่อ  
เนกประสงค์ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยก็  
จะสูงกว่าดอกเบี้ยบ้าน

ธนาคารที่มีการปล่อยเพิ่มผ่านการให้  
สินเชื่อเนกประสงค์ ธนาคารส่วนใหญ่  
ก็พร้อมรับความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอยู่แล้ว  
โดยผ่านการตั้งสำรองเพิ่มในส่วนสินเชื่อ  
เนกประสงค์ถึง 75% ของวงเงินปล่อยกู้  
ขณะที่การตั้งสำรองกรณีสินเชื่อบ้านอยู่  
ที่เพียง 35% ของวงเงินปล่อยกู้

สำหรับกลุ่มลูกค้าที่ธนาคารปล่อย  
วงเงินกู้เกินเกณฑ์ไป เพราะธนาคาร  
เห็นศักยภาพของลูกค้ากลุ่มนี้ว่าสัดส่วน



# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: พุธที่ 7 - อาทิตย์ 10 มิถุนายน 2561

ปีที่: 41

ฉบับที่: 5051

หน้า: 1(บน), 9

Col.Inch: 109.82

Ad Value: 148,257

PRValue (x3): 444,771

คลิ๊ป: สีสี่

หัวข้อข่าว: ธปท.เบรกแข่งปล่อยกู้บ้านหนี้เสียพุ่งสูงสุตรอบ 7 ปี

รายได้ต่อหนี้สินอยู่ในระดับไม่สูงเกินไป และมีศักยภาพเพียงพอในการผ่อนชำระ เช่น กลุ่มเงินเดือนสูง เป็นต้น

“แบงก์ก็ยอมรับว่าการปล่อยกู้ให้เต็ม 100% ต้นทุนของแบงก์ก็ต้องเพิ่มขึ้น เพราะต้องสำรองส่วนมากขึ้น อย่างไรก็ตามจะแยกสัญญากัน เพราะดอกเบี้ยกู้ยืมจะสูงกว่า เดียวนี้กู้ซื้อบ้านอย่างเดียวมีน้อย ต้องมีสัญญาพ่วง เพราะลูกค้าก็ต้องตกแต่งบ้านไปด้วย หรือบางคนก็ผ่อนเงินดาวน์กับแบงก์ไปแล้ว 5-10% เราเห็นว่ามียุทธศาสตร์มาขอเพิ่ม ก็ทำให้สัดส่วนการให้วงเงินเพิ่มขึ้นเกิน 100% ก็มีเยอะ”

## สกัดเอ็นพีแอลขาขึ้น

นางสาวจามริกกล่าวว่า สำหรับหนี้เสียในกลุ่มสินเชื่อบ้านรายย่อยของเอสซีบี ปัจจุบันไม่เกิน 3% แต่ปีนี้แนวโน้มก็ยังเป็นขาขึ้นอยู่ ธนาคารจะพยายามบริหารจัดการคุมไม่ให้เกิน 3% ซึ่งก็ยังเห็นเอ็นพีแอลไหลต่อ ส่วนใหญ่มาจากลูกค้าเก่าที่ปล่อยไปเมื่อ 3-5 ปีก่อนทยอยตกชั้นมากขึ้น หลังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ แต่การปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้าใหม่ เป็นเอ็นพีแอลน้อยมาก เพราะธนาคารมีการคัดกรองลูกค้าที่ดีขึ้น และมีการใช้เครดิตสกอร์ริงมาช่วยดูความเสี่ยง และคัดลูกค้ามากขึ้น

ส่วนยอดการอนุมัติสินเชื่อ ปัจจุบันธนาคารอนุมัติสินเชื่ออยู่ที่ 85% ซึ่งสูงมาก เพราะก่อนถึงธนาคารก็มีการสกรีนมาจากผู้ประกอบการอสังหาฯ ก่อนแล้ว ทำให้การอนุมัติของธนาคารอยู่ในระดับสูง

“การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อปีนี้ภาพก็ยังเห็นสูงต่อเนื่อง ภาพรวมตลาดสินเชื่อบ้านน่าจะโตไม่ต่ำกว่า 4-5% โดยสินเชื่อของไทยพาณิชย์ปีนี้ตั้งเป้าปล่อยใหม่ที่ 1 แสนล้านบาท จากพอร์ตสินเชื่อคงค้างปัจจุบันกว่า 6 แสนล้านบาท ซึ่งกลุ่มที่ธนาคารโฟกัสยังเป็นกลุ่มที่จ่ายเงินเดือนผ่านบัญชีธนาคารไทยพาณิชย์”

## เพิ่มเงินดาวน์-ลดดอกเบี้ย

ด้านนางสาวอรอนงค์ อุดมก้านตรง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผลิตภัณฑ์สินเชื่อรายย่อย สายธุรกิจรายย่อย

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย กล่าวว่า ปัจจุบันการปล่อยสินเชื่อบ้านของธนาคารมีการปล่อยกู้วงเงิน 100% เช่นกัน แต่ส่วนที่เกินเกณฑ์เป็นการให้กู้เพื่อซื้อประกัน และปล่อยกู้ดอกเบี้ยประสงค์ควบคู่ไปด้วย อย่างไรก็ตาม ในระยะหลังธนาคารคัดกรองกลุ่มลูกค้ามากขึ้นไปสู่กลุ่มเงินเดือนสูง 3-5 หมื่นบาทขึ้นไป รวมทั้งลดสัดส่วน LTV ลงด้วย โดยให้ลูกค้าจ่ายเงินดาวน์มากขึ้น เพื่อคัดลูกค้าที่มีศักยภาพ เช่น เพิ่มดาวน์เกิน 15% ธนาคารจะลดดอกเบี้ยให้ในช่วง 3 ปีแรก ลงมาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.85% ต่างกับลูกค้าบ้านทั่วไปที่ดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรกอยู่ระดับเกิน 3%

นายณัฐพล ลือพร้อมชัย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา กล่าวว่า ภาพการแข่งขันปล่อยสินเชื่อบ้านให้วงเงินสูงเกิน 100% มาติดต่อกัน 2-3 ปีแล้ว มาจากการแข่งขันของแบงก์ที่หวังได้ลูกค้าเพิ่ม และการเล่นแคมเปญร่วมกับโครงการอสังหาฯ ทำโปรโมชั่นให้วงเงินซื้อบ้านสูง เช่น ผ่อนน้อย ดาวน์ต่ำ หรือไม่ดาวน์เลยสำหรับบางโครงการ

“การที่ ธปท.ออกมาเตือนครั้งนี้ก็เป็นเรื่องที่ดี เพราะที่ผ่านมาแบงก์แข่งขันกันสูง การออกมาของ ธปท.รอบนี้อาจทำให้หลาย ๆ แบงก์ที่เคยอยู่นอกกรอบกลับมาอยู่ในกรอบ และระวังปล่อยกู้มากขึ้น เพราะหากปล่อยมากเกินไปและไม่มีระบบคัดกรองที่ดีก็อาจทำให้เกิดความเสี่ยงที่จะเกิดเอ็นพีแอลในระยะข้างหน้าได้ ส่วนของกรุงศรีฯ ลูกค้าบางรายก็อาจได้วงเงินถึง 100% เช่น มีเงินเดือนเยอะ อัตราสร้างหนี้ต่ำ เป็นการพิจารณาเฉพาะรายบุคคลที่มีศักยภาพ ส่วนเอ็นพีแอลสินเชื่อบ้านของธนาคารปัจจุบันอยู่ที่ 2.4-2.6% ซึ่งแนวโน้มก็คาดว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับนี้ต่อไป” นายณัฐพลกล่าว

## ธอส.-ออมสินแข่งให้กู้ก่อนที่อุป

นายฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวกับ “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า การปล่อยกู้สินเชื่อบ้านของ ธอส. สำหรับลูกค้ารายย่อยนั้น จะกำหนด LTV ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์

คืออยู่ที่ 85% ซึ่งหากลูกค้ามีการกู้เพิ่มเติมในส่วนที่เป็นการตกแต่งธนาคารก็จะให้กู้อีกไม่เกิน 10% เมื่อรวมกันก็จะอยู่ที่ 95% เท่านั้น ขณะที่ปัจจุบันมีธนาคารพาณิชย์หลายแห่งปล่อยกู้ที่รวมเฟอร์นิเจอร์แล้วมากกว่า 100%

“ในตลาดตอนนี้ที่ได้ยินมาเฉพาะสินเชื่อบ้านก็ปล่อย 100% แล้วยังมี on top อีก ทำให้ LTV ออกมาเกิน 100%” นายฉัตรชัยกล่าว

นายชาติชาย พูนทวีชัย ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กล่าวว่า ธนาคารออมสินจะให้กู้สินเชื่อเคหะโดยกำหนด LTV ตั้งแต่ 90-100% ซึ่งอาจจะมีส่วนเพิ่ม (on top) ได้อีก หากผู้กู้มีการซื้อประกันเพิ่ม หรือเป็นการให้วงเงินกู้ซื้อเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งการให้วงเงินเพิ่ม แบงก์อาจจะเสี่ยงมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามสินเชื่อที่เป็นสินเชื่อที่มีหลักประกัน ถ้ามีปัญหาก็คงไปยึดหลักประกันมาขายทอดตลาด ดังนั้นความเสี่ยงก็น้อยกว่าสินเชื่อที่ไม่มีหลักประกัน