

สินเชื่อกู้ยืมสำหรับกลุ่มลูกค้า ที่ขาดโอกาสในการเข้าถึงสถาบันการเงิน



โดย... สิบฤกษ์ ดำรงศิริ

ผู้อำนวยการผู้จัดการใหญ่ กลุ่มปฏิบัติการ ธนาคาร ไทยนครกิตติเพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน)

เหตุการณ์วิกฤตอุตสาหกรรมในประเทศไทยเพิ่งผ่านไปไม่นาน ทั้งความเสียหายไว้ใจได้ต้องเขี่ยยาแก้ใจอย่างมากมาย ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจในวงกว้าง เป็นความเสียหายต่อพื้นที่เกษตรกรรม นิคมอุตสาหกรรมในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดปทุมธานี นอกจากนี้ยังมีโรงงานนอกนิคมอุตสาหกรรมอีกเกือบหมื่นโรงงาน ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กได้รับความเสียหายประมาณ 2.85 แสนราย แรงงานได้รับผลกระทบประมาณ 1.8 ล้านคน รวมถึงที่อยู่อาศัยของประชาชนที่ได้รับความเสียหายบ้านทั้งหลังประมาณ 3,000 หลังคาเรือน เสียหายบางส่วนประมาณ 100,000 หลังคาเรือน¹ แม้แต่โครงการตลาดที่อยู่อาศัยก็ไม่หนีพ้นจากผลกระทบจากอุตสาหกรรมทั้งทางตรงและทางอ้อม

¹ ข้อมูลอ้างอิงจากวิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี และศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ในปีที่ผ่านมาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันอย่างเข้มข้น และยังมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทั้งตลาดและบวกต่อการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัย เป็นต้นว่า ปัจจัยจากราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงินที่มีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องใน 6 ครั้งแรก โดยปรับขึ้นครั้งละ 25 Basis Point จากอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปีในสิ้นปี 2553 และมีการคงอัตราดอกเบี้ยในการประชุมครั้งที่ 7 และปรับลดลงเมื่อปลายปี 2554 ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายในสิ้นปี 2554 อยู่ที่อัตราร้อยละ 3.25 ต่อปี นอกจากนี้ ยังมีเหตุการณ์วิกฤตสุขภาพที่เข้ามาซ้ำเติมส่งผลกระทบต่ออย่างมากมาย แม้ว่าปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยอย่างทีกล่าแล้ว แต่ก็ยังมีปัจจัยบวกที่ช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยก็มิให้เหิน ซึ่งได้แก่มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยบ้านหลังแรกของรัฐบาล ที่ออกเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านหลังแรกทั้งบ้านใหม่ บ้านมือสอง และบ้านปลูกสร้างเอง โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0 ต่อปีเป็นระยะเวลา 2 ปี ระยะเวลาการกู้ 30 ปีสำหรับราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมถึงการยกเว้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ยังมีมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรกที่กระทรวงการคลังเสนอเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2554 โดยผู้ที่ซื้อบ้านหลังแรกราคาไม่เกิน 5,000,000 บาท สามารถนำค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยมาคำนวณหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาบ้าน โดยหักลดหย่อนเท่าๆ กันเป็นระยะเวลา 5 ปี



มาตรการนี้เริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และมีผลลดหย่อนภาษีได้ตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งต่อมา ยังได้มีการออกมาตรการทางการเงินสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรกให้ได้รับสินเชื่อวงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0 ต่อปี เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยให้สินเชื่อผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ วงเงินรวม 20,000 ล้านบาท

แม้ว่ารัฐบาลได้ออกมาตรการสินเชื่อบ้านหลังแรกแล้วก็ตาม แต่ตลาดที่อยู่อาศัยก็ยังไม่ขยายตัวมากนัก เห็นได้จากตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2554 ไตรมาส 1 จำนวน 34,751 หน่วย และไตรมาส 2 จำนวน 40,476 เมื่อเทียบกับปี 2553 ไตรมาส 1 จำนวน 62,714 หน่วย ไตรมาส 2 จำนวน 46,469 หน่วย ลดลงร้อยละ 80 และร้อยละ 13 ตามลำดับ⁵

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีปัจจัยหลายประการที่ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยชะงักงัน แต่การแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินก็ยังคงมีการแข่งขันที่เข้มข้น โดยเฉพาะการให้วงเงินสินเชื่อที่สูงรวม ทั้งกำหนดอัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อให้ลูกค้าใช้บริการสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น แต่ในปี 2554 คณะกรรมการนโยบายการเงินได้ออกหลักเกณฑ์กำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value หรือ LTV) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแนวสูง คอนโดมิเนียมในอัตราร้อยละ 90 ของราคาหลักประกันโดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่

⁵ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแสดงจำนวนหน่วยกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

1 มกราคม 2554 ส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ กำหนด LTV อัตราร้อยละ 95 ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ต่อมา ได้มีการประกาศเลื่อนออกไปเป็นวันที่ 1 มกราคม 2556 อันเป็นผลมาจากวิกฤตจุกจุกที่เกิดขึ้นในหลายพื้นที่ซึ่งการกำหนด LTV ย่อมส่งผลกระทบต่อการแข่งขันในสินเชื่อที่อยู่อาศัยบ้างพอสมควร

ท่ามกลางการแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งด้านราคา วงเงินสินเชื่อ การยกเว้นค่าธรรมเนียมต่างๆ กลุ่มลูกค้าที่จะได้รับประโยชน์จากการแข่งขันของสถาบันการเงินมักจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง มีความสามารถชำระหนี้ และมีประวัติการชำระหนี้ที่เป็นปกติตามหลักเกณฑ์ที่แต่ละสถาบันการเงินกำหนด ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อยจำกัด (มหาชน) เป็นธนาคารรายย่อยที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกับสถาบันการเงินอื่นๆ แต่มุ่งเน้นการให้สินเชื่อไปยังกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย แต่ขาดโอกาสในการเข้าถึงสถาบันการเงิน อาจจะเป็นเนื่องจากขาดเอกสารแสดงประวัติทางการเงิน มีรายได้เป็นเงินสด ไม่มีเอกสารรับรองรายได้ หรือในอดีตเคยมีประวัติการชำระหนี้ที่ไม่ดี แต่ปัจจุบันมีความสามารถชำระหนี้ได้ ดังนั้น ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย จึงสร้างโอกาสให้กลุ่มลูกค้าเหล่านี้ให้สามารถเข้าถึงสถาบันการเงิน มีโอกาสในการได้ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อสร้างคุณภาพความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น ซึ่งในการพิจารณาสินเชื่อสำหรับกลุ่มลูกค้าเหล่านี้ ส่วนหนึ่งได้ใช้หลักเกณฑ์ที่

ไม่ต่างจากสถาบันการเงินอื่น เช่น การใช้ Credit Scoring การใช้หลัก 4C (Character, Capacity, Capital, Collateral) แต่สิ่งที่ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อยได้ทำมากไปกว่านั้น เช่นกับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เป็นเงินสด หรือขาดเอกสารทางการเงิน ธนาคารจะให้เจ้าหน้าที่ที่มีความเชี่ยวชาญลงพื้นที่จริงเพื่อดูกิจการของลูกค้าที่ทำมาหากิน ชาย กว้างเกี่ยวกับนับรวมกว้างเดียว รายอาหารตามสั่งก็นับจำนวนงานที่รายได้เพื่อประมาณการรายได้พอสมควร และที่ยิ่งไปกว่านั้นธนาคารจะให้ความสำคัญกับการพิจารณาความจำเป็นในการใช้สินเชื่อและความตั้งใจในการชำระหนี้ (Willingness to Pay) เพื่อรักษาทรัพย์สินที่ได้มา เป็นต้นว่าพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ของบ้านที่จะซื้อ เช่น อยุ่ใกล้โรงเรียนของลูก อยุ่ใกล้ที่ทำงานมีการอยู่อาศัยกันเป็นครอบครัวใหญ่ ซึ่งจากการมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าวทำให้สัดส่วนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2553 และปี 2554 เมื่อเทียบกับปี 2552 ใน





อัตราส่วนร้อยละ 200 และร้อยละ 61
อย่างไรก็ดี อาจมีข้อสงสัยว่าการให้สินเชื่อ
แก่กลุ่มลูกค้าที่ขาดโอกาสเข้าถึงสถาบันการ
เงินที่ขาดเอกสารทางการเงิน มีรายได้รับเป็น

เงินสด หรือที่เคยมีประวัติการชำระหนี้ที่ไม่ดีมาก่อนจะส่งผลทำให้หนี้
เหล่านั้นเป็นหนี้ด้อยคุณภาพ (NPL : Non Performing Loans) ใน
สัดส่วนที่สูงหรือไม่ เมื่อพิจารณาตัวเลขหนี้ด้อยคุณภาพของธนาคาร
เมื่อสิ้นปี 2554 ธนาคารมีสัดส่วนหนี้ด้อยคุณภาพในอัตราร้อยละ 2
ของยอดสินเชื่อทั้งหมด โดยเป็นหนี้ด้อยคุณภาพในส่วนของสินเชื่อที่
อยู่อาศัยไม่ถึงร้อยละ 1 เท่านั้น นอกจากนี้ ยังมีข้อมูลที่น่าสนใจกล่าว
คือ กลุ่มลูกค้าที่เคยมีประวัติการชำระหนี้ที่เป็นหนี้ด้อยคุณภาพกับ
สถาบันอื่นมาก่อน เมื่อมาใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารไทย
เครดิตเพื่อรายย่อยแล้วกลับเป็นลูกหนี้ที่ชำระหนี้เป็นปกติในสัดส่วน
ที่สูงถึงร้อยละ 97 ทำให้ปัจจุบันก็มีธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเริ่มให้
ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้าเหล่านี้บ้างแล้ว

5 ปีที่ผ่านมา ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อยมุ่งเน้นให้บริการ
ไปยังกลุ่มลูกค้าที่เป็นรายย่อยจริงๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าที่ไม่
สามารถเข้าถึงสถาบันการเงิน ทำให้ธนาคารได้เรียนรู้จนค้นพบ
แนวทางในการช่วยเหลือให้กลุ่มลูกค้าเหล่านี้สามารถเข้าถึงสถาบัน
การเงินได้มากขึ้น และมีส่วนช่วยสร้างคุณภาพชีวิตของเขาเหล่านั้นให้
ดีขึ้น โดยธนาคารยึดหลักในการพิจารณาลูกค้า 3 ประการ คือ **ความ
ต้องการ ความสามารถ และความตั้งใจ** ทำให้ **"ภารกิจพลิกชีวิต
คนไทยให้ดีขึ้น"** ของธนาคารในการช่วยเหลือและสร้างสังคมให้ดีขึ้น
เป็นภารกิจท้าทายที่ธนาคารยังคงมุ่งมั่นและจะก้าวเดินต่อไป

๑ สารคดีชีวิตต้องสู้
เงนทอองของนายาก
funfundforum.blogspot.com