



พิชลก กฤตยานวิช

ที่ปรึกษาสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย
ที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
ที่ปรึกษาสมาคมอาคารชุดไทย



การบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย กรณีของธนาคารแห่งประเทศจีน

Bank of China's Housing Finance Management

เมื่อวันที่ 17-18 ตุลาคม 2559 ที่ผ่านมา ผมมีโอกาสไปศึกษาดูงานด้านการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (Bank of China) สาขาฮ่องกง และสาขาเซินเจิ้น ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งจัดให้มีขึ้นโดยสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งผมเห็นว่ามีความน่าสนใจและมีหลายประเด็นที่ให้งานคิดมุมมองที่เป็นประโยชน์ในการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย จึงขอนำเสนอถ่ายทอดโดยสังเขป ดังนี้



1. ธนาคารแห่งประเทศไทย (Bank of China)

ธนาคารแห่งประเทศไทย (Zhongguó Yínháng) เป็นธนาคารเก่าแก่ที่มีอายุยาวนานกว่า 100 ปี มีชื่อเสียงระดับโลกและเป็นธนาคารกลางของประเทศไทย แต่ความจริงมิใช่ โดยธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นหนึ่งในห้าธนาคารพาณิชย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศจีน ทั้งนี้ ธนาคารกลางของประเทศไทยคือ **The People's Bank of China (PBOC)**



ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดตั้งขึ้นในปี ค.ศ. 1912 สมัยรัฐบาล Dr. Sun Yat-sen และทำหน้าที่เป็นธนาคารกลางของจีนในช่วงสมัย ค.ศ. 1912 - 1949 ต่อมา ในปี ค.ศ. 1994 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้แปรรูปและเปลี่ยนบทบาทเป็นธนาคารพาณิชย์ของรัฐ (a wholly state-owned commercial bank) และในปี ค.ศ. 2004 จึงได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทจำกัด (Bank of China Limited) และในปี ค.ศ. 2006 จึงจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฮ่องกง จนกระทั่งในปี ค.ศ. 2014 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้รับการขนานนามว่าเป็นธนาคารในระดับโลก โดยถูกจัดให้เป็นหนึ่งใน Global Systemically Important Bank

ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นธนาคารขนาดใหญ่ที่มีบริการทางการเงินที่หลากหลายแทบทุกประเภท รวมทั้งสินเชื่อเพื่อการค้า การพาณิชย์และสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั้งแก่ประชาชนในประเทศจีนทั่วประเทศและในต่างประเทศอีกกว่า 40 ประเทศ

ธนาคารแห่งประเทศไทย มีสำนักงานใหญ่ที่กรุงปักกิ่ง เป็นธนาคารใหญ่อันดับสองของจีน และใหญ่อันดับห้าของโลก มีสาขาทั่วโลก เช่น อังกฤษ สหรัฐ เยอรมัน ญี่ปุ่น รวมทั้งประเทศไทย สำหรับสาขาฮ่องกงนั้น เปิดมาตั้งแต่ ค.ศ. 1917 และแม้ว่าจะมีไชธนาคารกลาง แต่เป็นธนาคารที่ได้รับอนุญาตให้ออกธนบัตรในฮ่องกงได้ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1994

2. ภาพรวมเศรษฐกิจและสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจีน

จากข้อมูลในเว็บไซต์ของ BOC และการรับฟังการบรรยายเรื่องภาพรวมเศรษฐกิจและสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจีนของธนาคารแห่งประเทศไทย สาขาเสิ่นเจิ้น สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

2.1 ภาพรวมเศรษฐกิจจีน

ในท่ามกลางภาวะผันผวนและความไม่แน่นอนต่างๆ ของเศรษฐกิจโลกทั้งในสหรัฐ ยุโรป และเอเชีย เศรษฐกิจจีนก็ได้รับผลกระทบด้วย โดยในรอบ 6 - 7 ปีมานี้ มีอัตราเติบโตลดลงตามลำดับ และในปี พ.ศ. 2559 นี้ เศรษฐกิจจีนมีแนวโน้มการขยายตัวสูงระดับปานกลางอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.7 ซึ่งนับว่ายังคงมีเสถียรภาพดีพอสมควรเมื่อเทียบกับประเทศต่างๆ ทั่วโลก

2.2 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจีน

การลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของจีนในปี 2559 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.8 นับว่าตลาดค่อนข้างมีเสถียรภาพและมีสัญญาณฟื้นตัวมากขึ้น การลงทุนในสามไตรมาสแรกคิดเป็นมูลค่าประมาณ 7.5 ล้านล้านหยวน ในจำนวนนี้ประมาณร้อยละ 67 เป็นการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย



ในสามไตรมาสแรกปี พ.ศ. 2559 มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 847 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 6.7 (Year on year) ทั้งนี้ โดยยังมีพื้นที่ขายเหลือจำนวนมากถึง 931 ล้านตารางเมตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 (Year on year) ส่งผลให้ธนาคารกลางและรัฐบาลท้องถิ่นต่างๆ มีนโยบายควบคุมการซื้อเพื่อเก็งกำไร และกำหนดมาตรการคุ้มครองความมั่นคงของสถาบันการเงิน โดยการกำหนดเงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้น



นับแต่ปี พ.ศ. 2558 ราคาที่อยู่อาศัยในเมืองชั้นนำทั้งหลาย (first tier cities) โดยเฉพาะแถบชายฝั่งภาคตะวันออกของประเทศได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ ราคาเฉลี่ยที่อยู่อาศัยที่สูงที่สุดสามเมืองแรก ได้แก่ เสิ่นเจิ้น เซียงไฮ้และปักกิ่ง

3. การบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศจีน

การบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ซื้อบ้าน (Personal New Housing Loan) ของธนาคารแห่งประเทศจีน สาขาเงิน มีสาระสำคัญ ดังนี้

3.1 คุณสมบัติของผู้กู้ (Applicant Qualifications)

ตามเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศจีนกำหนดผู้กู้เงินซื้อที่อยู่อาศัยต้องมีคุณสมบัติทั่วไปดังนี้

1. มีถิ่นที่อยู่ถาวรหรือทะเบียนบ้านในประเทศจีน
2. มีอาชีพงานการและมีรายได้ประจำ มีเครดิตดี และมีความสามารถในการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยตรงกำหนดเวลา
3. ต้องทำสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัย
4. ต้องมีเงินค่าง่อน้อย 30 - 50% ของราคาบ้าน (หรือตามที่สาขาท้องถิ่นกำหนด)
5. มีการค้ำประกันตามเหมาะสม
6. คุณสมบัติอื่นๆ ตามที่ธนาคารกำหนด

3.2 สกุลเงินกู้ (Loan Currency)

สกุลเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในจีน ได้แก่ เงิน RMB หรือสกุลเงินตราต่างชาติอื่น ได้แก่ USD และ HKD

3.3 ระยะเวลากู้ (Loan Term)

ระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี

อนึ่ง เป็นที่น่าสังเกตว่าที่ดินทั้งหมดของประเทศจีนเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ แต่รัฐสามารถให้บุคคลมีสิทธิถือครองและใช้ประโยชน์ได้ ในระยะเวลาต่างๆ กันตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่อยู่อาศัย บุคคลสามารถมีสิทธิใช้

ประโยชน์ได้ (right to use land for residential purpose) ในระยะเวลานาน 70 ปี หลังจากนั้น อาจถือครองต่อไปโดยจ่ายค่าธรรมเนียมให้รัฐ ส่วนอาคารที่อยู่อาศัยประชาชนทั่วไปสามารถถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ได้ (ownership right)



3.4 อัตราดอกเบี้ย (Interest Rate)

1. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยอ้างอิงจาก bench mark rate ซึ่งถูกกำหนดตามสถานการณ์ตลาดการเงินและนโยบายธนาคารกลาง
2. เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอิงตามอัตราดอกเบี้ยนโยบาย หรือ bench mark rate ของธนาคารกลางจีน (the People's Bank of China)
3. อัตราดอกเบี้ยจะกำหนดคงที่หนึ่งปี และจะมีการปรับใหม่ในรอบหนึ่งปี (One year adjustable rate) ซึ่งอาจจะคงที่ ลดลง หรือเพิ่มขึ้นก็ได้ตามสถานการณ์ตลาดการเงิน

3.5 อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ (Penalty Rate or Late Charge)

กรณีผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้ ธนาคารจะคิดอัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มอีก 30 - 50% จากดอกเบี้ยปกติที่ทำสัญญากัน



3.7 การชำระคืนหนี้ (Loan Repayment)

ผู้กู้สามารถขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทยหักเงินจากบัญชีที่ฝากไว้เพื่อชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือนตามวันที่ระบุไว้กับธนาคาร

3.6 วงเงินกู้ (Loan Quota - Loan to value ratio)

สำหรับเมืองเสิ่นเจิ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดนโยบายวงเงินกู้ที่อยู่อาศัยดังนี้

1. สำหรับผู้ไม่เคยมีบ้านในเสิ่นเจิ้น จะต้องมียอดเงินค้ำประกันอย่างน้อย 30% (LTV 70%)
2. หากเคยชำระหนี้บ้านหมดมาแล้วหนึ่งบัญชี หรือยังมีบัญชีบ้านเหลืออีกหนึ่งบัญชี จะต้องจ่ายเงินค้ำประกันอย่างน้อย 50% (LTV 50%)
3. หากเคยชำระหนี้บ้านหมดมาแล้วสองบัญชี หรือยังมีบัญชีบ้านเหลืออีกสองบัญชีขึ้นไป จะไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อใหม่อีก

ทั้งนี้ ธนาคารจะมีการตรวจสอบหลักฐานเงินค้ำประกันที่เข้มงวด (verification) เพื่อให้มั่นใจว่าผู้กู้มีการจ่ายเงินค้ำประกันจริง และป้องกันการทำเอกสารการจ่ายค้ำประกันเท็จ (fraud down payment) อนึ่ง การจ่ายเงินค้ำประกันต้องจ่ายจากเงินออมของผู้กู้มิใช่ไปกู้ยืมมา



ผู้กู้สามารถชำระเงินกู้ทั้งหมด (เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคงเหลือ) เพื่อไถ่ถอนจำนองได้ หรืออาจชำระเกินเงินงวดที่กำหนดได้

3.8 เอกสารการยืมกู้ (Loan Document)

ในการยืมกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารกำหนดให้มีเอกสาร ดังนี้

1. แบบฟอร์มขอสินเชื่อ (Application Form of Loan)
2. เอกสารระบุตัวตนตามกฎหมาย (Legal identity documents) เช่น ID cards, military officer certificate หรือเอกสารอื่นๆ
3. เอกสารหลักฐานการจ่ายเงินค่างวดบ้าน
4. เอกสารหลักฐานรายได้ที่เชื่อถือได้ (Income proofs recognized by the lender) อาทิเช่น ใบแจ้งเงินเดือน ใบชำระภาษี สเตทเมนต์ เงินฝากธนาคาร ใบหุ้นหรือตราสารหนี้ เป็นต้น
5. สัญญาจะซื้อจะขายบ้าน
6. ใบเอกสารสิทธิ เอกสารประเมินค่าทรัพย์สิน หรือสัญญาจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ขอกู้
7. เอกสารค้ำประกันเงินกู้
8. เอกสารรับรองเครดิต (Personal Credit System of the People's Bank of China)
9. เอกสารอื่นๆ ที่ธนาคารต้องการ

3.8 การปรับเปลี่ยนสัญญากู้ (Loan Rescheduling)

กรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยได้ตามที่กำหนดด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ธนาคารจะอนุญาตให้มีการทำข้อตกลงปรับเปลี่ยนสัญญากู้ใหม่ได้ตามเหมาะสม เช่น การขยายระยะเวลากู้ให้นานขึ้น เพื่อลดเงินงวดรายเดือนลง เป็นต้น

3.9 การบริหารจัดการหนี้ (Loan monitoring)

เป็นที่น่าสังเกตว่าธนาคารแห่งประเทศจีนมีระบบการควบคุมและติดตามหนี้ที่รอบคอบรัดกุมมาก เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากหนี้ค้างที่จะเกิดขึ้น ทั้งการติดตามสถานะหนี้ การจัดระดับความเสี่ยง การติดต่อทวงถาม และการฟ้องบังคับหนี้จากหลักประกัน เป็นต้น

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศจีน ตั้งแต่การกำหนดคุณสมบัติผู้กู้ การวิเคราะห์สินเชื่อ และการบริหารจัดการหนี้ที่จริงจัง จึงทำให้ปัญหาการเกิดหนี้ค้างหรือหนี้ที่ไม่ก่อรายได้ (NPL- Non Performing loan) มีอัตราส่วนน้อยมาก โดยมีเพียงประมาณร้อยละ 0.4 เท่านั้น





โดยสรุป จะเห็นว่าการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศจีน แม้จะมีความแตกต่างกับประเทศไทยหลายประการ เนื่องจากการมีระบบกฎหมายและสถานการณ์ ตลาดที่อยู่อาศัยที่ต่างกันอย่างกว้างขวาง ก็ยังมีหลักการสำคัญคล้ายกันหลายประการเช่นกัน ได้แก่ การต้องติดตามภาวะเศรษฐกิจมหภาคของประเทศ การติดตามสถานการณ์และแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยของเมืองต่างๆ การกำหนดคุณสมบัติผู้กู้ที่มั่นใจว่าเมื่อมีการปล่อยกู้ไปแล้ว ผู้กู้จะสามารถชำระหนี้ได้ การกำหนดเงินดาวน์หรืออัตราส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกันที่เหมาะสม และการกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเปลี่ยนได้ตามแนวนโยบายของธนาคารกลาง รวมทั้งการติดตามสถานะลูกค้า การทวงหนี้ และการบังคับคดีอย่างมีประสิทธิภาพ

○○○