



กลยุทธ์การเผชิญหน้ากับสถานะดอกเบี้ยผันผวน

วันพุธที่ 9 กรกฎาคม 2551

คุณชาติชาย พยหนาวีชัย

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจลูกค้าบุคคลและเครือข่ายบริการ

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย





ภาพรวมแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในช่วงครึ่งแรกของปี 2551

- 4 ปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวไปในทิศทางชะลอตัวจากปี 2550
 - ราคาน้ำมันในตลาดโลกมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
 - อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นสูงเป็นประวัติการณ์อย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะเพิ่มต่อไปจนถึงปลายปี 2551
 - อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 0.25 - 0.50% ตั้งแต่ช่วงกลางปีเป็นต้นไป
 - สถานการณ์ความไม่มั่นคงทางการเมือง
- ตัวเลข สินเชื่อภาคเอกชนที่ปรับตัวสูงขึ้นกว่า 8% yoy ในเดือนพฤษภาคม โดยส่วนใหญ่มาจากความต้องการสินเชื่อใหม่จากภาคธุรกิจ เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ เนื่องจากราคาสินค้าและวัตถุดิบที่ปรับตัวสูงขึ้น กดดันให้ภาคธุรกิจต้องระดมเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น สำหรับสินค้าคงคลังและลูกหนี้การค้า
- ในขณะที่ ปริมาณเงินฝากเพิ่มขึ้นเพียง 1.5% yoy ในเดือนพค. ซึ่งบ่งชี้อย่างชัดเจนว่าเงินฝากส่วนหนึ่งได้ไหลไปยังสินทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า เนื่องจากอัตราส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากพุ่งสูงขึ้น และสภาพคล่องในตลาดเริ่มเหือดหายไปจากระบบ
- ธนาคารพาณิชย์จำเป็นต้องปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก โดยไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงนโยบายการเงินของ ธปท.(RP 1 วัน) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลังอย่างแน่นอนที่สุด

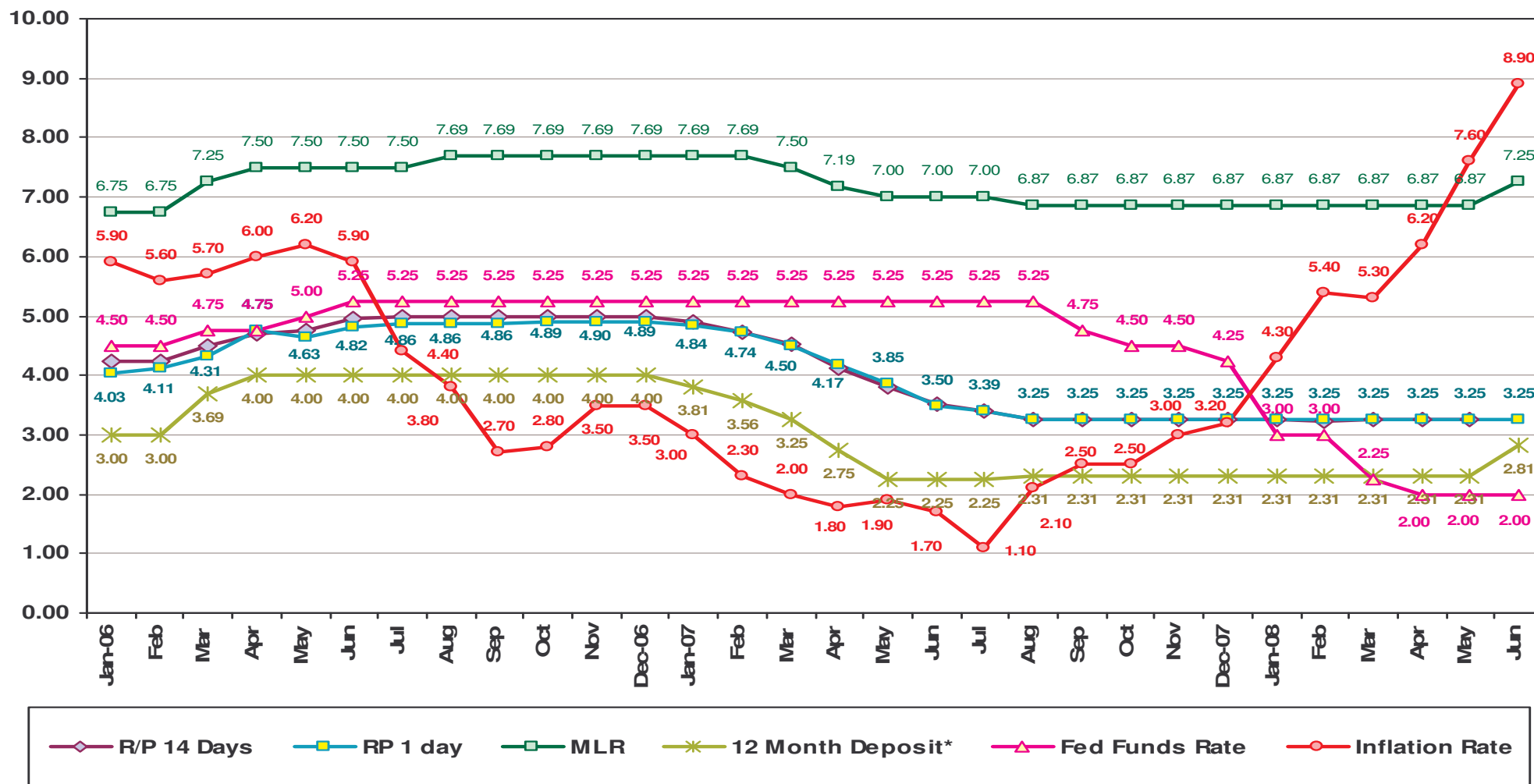


ผลสำรวจภาวะธุรกิจครั้งแรกของปี 2551

- นายธนวรรธน์ พลวิชัย ผู้อำนวยการศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจฯ กล่าวถึงผลสำรวจภาวะธุรกิจครั้งแรก และแนวโน้มธุรกิจครึ่งปีหลัง จากผลสำรวจ 400 ผู้ประกอบการ ระหว่าง 25-30 มิถุนายน พบว่า
 - ในช่วงครึ่งปีแรก : ยอดขายลดลงร้อยละ 47, ดันทุนแพงขึ้นร้อยละ 14, กำไรลดลงร้อยละ 69
 - คาดการณ์ทั้งปี : ยอดขายจะลดลงร้อยละ 45, ดันทุนแพงขึ้นร้อยละ 7, กำไรลดลงร้อยละ 58
- ปัจจัยที่กระทบต่อธุรกิจที่สำคัญได้แก่ ราคาน้ำมันสูงขึ้น เสถียรภาพทางการเมือง อัตราแลกเปลี่ยน ระดับราคาสินค้าและต้นทุนการผลิต กำลังซื้อประชาชน อัตราดอกเบี้ย ความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภค
- แต่ธุรกิจครึ่งปีหลังบางอย่างดีขึ้น เช่น ภาคการเกษตร อาหาร ปิโตรเลียม ยานยนต์
- สิ่งที่ต้องการให้รัฐบาลเร่งเข้ามาแก้ไขปัญหาด่วน คือ ราคาน้ำมัน ที่กระทบต่อต้นทุนค่าขนส่งสูงขึ้น ปัญหาการเมือง ปัญหาอัตราแลกเปลี่ยน ปัญหาอัตราดอกเบี้ย และความไม่สงบในประเทศ
- โดยอยากเห็นอัตราแลกเปลี่ยน อยู่ในระดับ 33 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ และดอกเบี้ยเงินกู้ยู่ที่ร้อยละ 7.5 ต่อปี และหากจะขึ้นดอกเบี้ยนโยบายครึ่งปีหลังก็ไม่ควรเกินร้อยละ 0.5 โดยควรทยอยขึ้นครั้งละ 0.25



ข้อมูลในตลาดการเงินที่สำคัญตั้งแต่ปี 2549 - ปัจจุบัน





อัตราเงินเฟ้อ

- ในเดือนมิถุนายน 2551 อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (Headline Inflation) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 7.6 ในเดือนพฤษภาคม สูงกว่าที่นักวิเคราะห์ส่วนใหญ่คาดการณ์ไว้ (ค่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 8.5) และเป็นอัตราที่สูงสุดในรอบเกือบ 10 ปี
- อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานของเดือนมิถุนายนสูงขึ้นมาที่ร้อยละ 3.6 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนสูงสุดในรอบเกือบ 10 ปี นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2542 และเป็นครั้งแรกที่เงินเฟ้อพื้นฐานสูงเกินกรอบเป้าหมายเงินเฟ้อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ที่ร้อยละ 0.0-3.5) หลังจากที่ธปท. กำหนดกรอบดังกล่าวในปี 2543
- มีการคาดการณ์ว่าแนวโน้มเงินเฟ้อพื้นฐานอาจจะขึ้นไปเกินร้อยละ 4.0 ในเดือนสิงหาคม และในช่วงปลายปีอาจเคลื่อนไหวหากระดับร้อยละ 4.5-5.0 ซึ่งจะเป็นประเด็นที่มีนัยอย่างยิ่งต่อการพิจารณากำหนดนโยบายการเงิน ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในวันที่ 16 กรกฎาคมนี้ และในครั้งต่อไป
- ในด้านต้นทุนของผู้ประกอบการ ดัชนีราคาผู้ผลิตเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 15.6 ในเดือนพฤษภาคม สูงสุดในรอบ 10 ปีเช่นเดียวกัน และมีแนวโน้มที่ราคาสินค้าวัตถุดิบจะยังมีการปรับตัวสูงขึ้นต่อไป ซึ่งเป็นสัญญาณว่าราคาสินค้าผู้บริโภคอาจจะมีการทยอยปรับเพิ่มขึ้นอีก
- ทั้งนี้ **คาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะสูงเกินร้อยละ 9 ในเดือนกรกฎาคม และอาจขึ้นไปเป็นตัวเลขสองหลักในเดือนสิงหาคม** ซึ่งน่าเป็นห่วงที่เงินเฟ้อขึ้นไปสูงสุด แต่อาจจะยังคงอยู่เหนือระดับร้อยละ 9 ไปจนถึงเดือนตุลาคม ส่งผลให้**อัตราเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยของปี 2551 อาจอยู่ที่ร้อยละ 7.4-8.0**



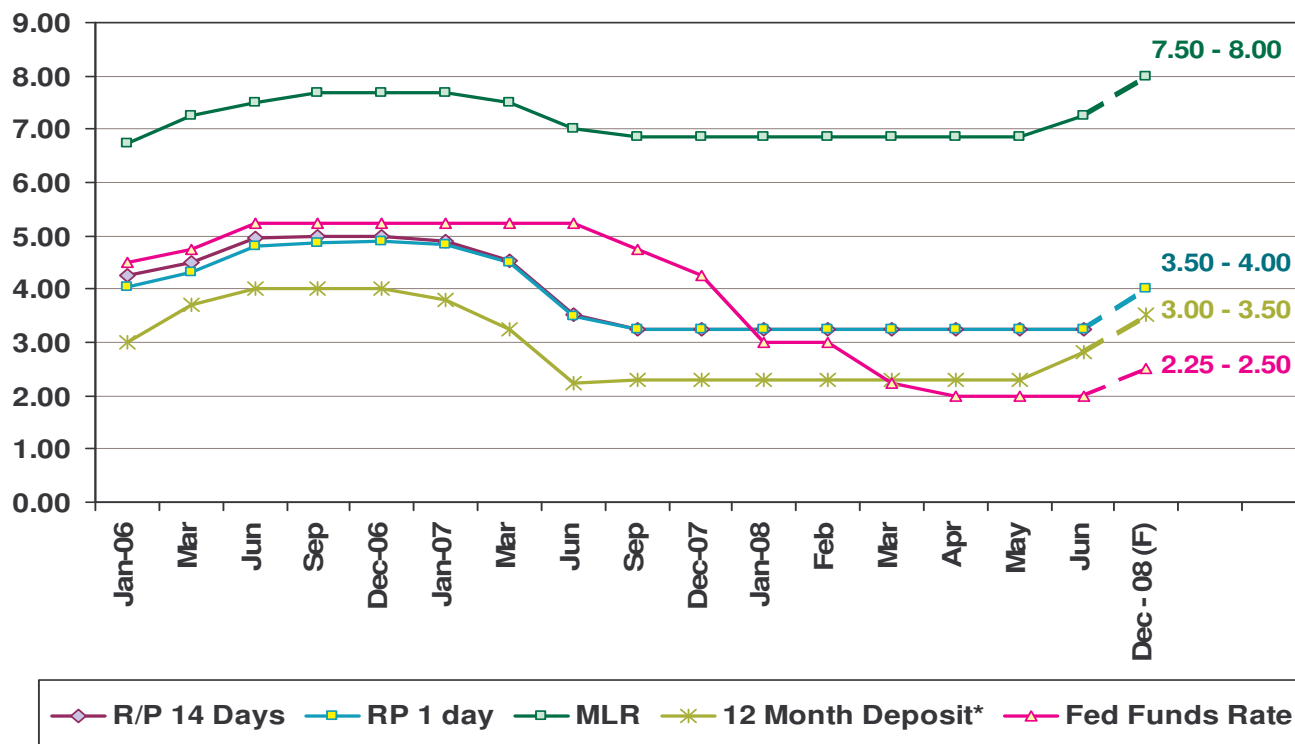
การดำเนินนโยบายการเงินภายใต้ภาวะ Stagflation

- คือ ภาวะที่เศรษฐกิจเผชิญกับการเพิ่มสูงขึ้นของราคาสินค้าและบริการต่างๆ หรือเงินเฟ้อ (Inflation) ขณะเดียวกันก็ประสบกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจหรือมีการว่างงานเพิ่มขึ้น (Stagnation)
- ภายใต้ภาวะ Stagflation ที่การเพิ่มขึ้นของเงินเฟ้อมาจากราคาวัตถุดิบหรือราคาน้ำมันที่พุ่งสูงขึ้น การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดมากขึ้นหรือการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลาง อาจจะไม่ช่วยให้ราคาวัตถุดิบหรือราคาน้ำมันถูกลง และผลของการขึ้นดอกเบี้ยจะยิ่งซ้ำเติมการชะลอตัวของเศรษฐกิจท่ามกลางภาวะค่าครองชีพสูง
- อย่างไรก็ตาม ธนาคารกลางจำเป็นต้องปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ก็เพื่อยับยั้งปัญหาเสถียรภาพทางด้านราคาไม่ให้นานเกินไปจนยากเกินจะควบคุมได้ในอนาคต
- สำหรับสถานการณ์ของประเทศไทยในขณะนี้ เนื่องจากภายใต้ภาวะเงินเฟ้อที่พุ่งขึ้นทำสถิติสูงสุดในรอบ 10 ปีในเดือนมิถุนายน และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่ทะลุกรอบบนของเป้าหมาย กนง. ในช่วง 0 -3.5% มาอยู่ที่ 3.6% และยังมีแนวโน้มจะปรับตัวเข้าหาระดับ 4.5-5.0% ในช่วงปลายปีนี้
- **กนง. แทบจะไม่เหลือทางเลือกในการดำเนินนโยบายการเงิน นอกจากจะต้องปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย** ซึ่งแน่นอนว่ามีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจที่กำลังเผชิญกับปัจจัยลบมากมาย
- ทั้งนี้ เพื่อรักษาสมดุลความเสี่ยงและสร้างความน่าเชื่อถือให้กับตลาดการเงินและสาธารณชนให้มีความมั่นใจต่อเสถียรภาพทางด้านราคาในระยะข้างหน้า และเพื่อเป็นการสร้างความไว้วางใจต่อการดำเนินนโยบายการเงินภายใต้กรอบเป้าหมายเงินเฟ้อของ กนง. ด้วย



แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

- มีการคาดการณ์ว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย จะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยขึ้นคืนพันธบัตร หรือ R/P 1 วัน ขึ้นอีก 0.25% - 0.50% จาก 3.25% มาอยู่ที่ 3.50% – 3.75% ในการประชุมวันที่ 16 กรกฎาคมนี้ โดยจะพิจารณาข้อมูลหลายด้านเพื่อตัดสินใจโดยเฉพาะเรื่องเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้น ซึ่งถือเป็นเรื่องหลักที่นโยบายการเงินจะต้องให้ความสำคัญ



ในปี 2551 คาดว่า

- ดอกเบี้ยนโยบายของไทย (RP 1 วัน) น่าจะอยู่ที่ 3.50 – 4.00%
- ดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐ (FED) น่าจะอยู่ที่ 2.25 – 2.50%
- ดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน น่าจะอยู่ที่ 3.00 – 3.50%
- ดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) น่าจะอยู่ที่ 7.50 – 8.00%

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายสหรัฐ (FED Fund Rate)

- ในการประชุมคณะกรรมการกำหนดนโยบายการเงินของธนาคารกลางแห่งสหรัฐอเมริกา (เฟด) ระหว่างวันที่ 24-25 มิถุนายน ได้ลงมติให้มีการคงอัตราดอกเบี้ยไว้ที่ 2.00% (เป็นครั้งแรกที่เฟดไม่ปรับอัตราดอกเบี้ยหลังจากที่ได้ลดดอกเบี้ยไป 7 ครั้ง นับตั้งแต่เดือนกันยายนที่ผ่านมา) เนื่องจาก
 - เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจส่วนใหญ่ยังคงปรับตัวในทิศทางที่ไม่น่ากังวลมากนัก
 - ภาวะเงินเฟ้อซึ่งไม่รวมราคาน้ำมันและอาหารยังอยู่ในเกณฑ์ที่ควบคุมได้
 - ผู้ใช้แรงงานจะยังไม่สามารถขอขึ้นค่าแรงในระดับที่จะส่งผลดันให้ตัวเลขเงินเฟ้อทะยานขึ้น
 - แต่อย่างไรก็ดี ภาวะหดตัวของตลาดบ้านและราคาเชื่อเพลิงที่ปรับสูงขึ้นเป็นสัญญาณที่บ่งบอกว่าการเติบโตของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ยังอยู่ในแนวเสี่ยงปัจจัยลบ
 - ภาคการเงินก็ยังไม่ประจบงาย ดังนั้น หากมีการปรับขึ้นดอกเบี้ยในเร็ววันนี้ก็จะเป็นการซ้ำเติมสถานการณ์ความยากลำบากที่มีอยู่ โดยเฉพาะตลาดจำนองบ้านพักอาศัย และนั่นก็จะทำให้ภาวะซบเซาในตลาดบ้านของสหรัฐฯ ยิ่งขยายเวลายืดเยื้อออกไป
- สำหรับทิศทางดอกเบี้ยนโยบายสหรัฐในการประชุมเดือนสิงหาคม มีการคาดการณ์ว่า FED น่าจะมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย เพื่อต่อสู้กับปัญหาเงินเฟ้อ และราคาโภคภัณฑ์ที่กำลังเพิ่มขึ้นอย่างน่าเป็นห่วง
 - ข้อมูลเงินเฟ้อสหรัฐล่าสุดเมื่อวันอังคารที่ผ่านมาชี้ว่า ราคาผู้ผลิตเพิ่มขึ้น 1.4% ในเดือนพฤษภาคม เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นเพราะว่า ราคาพลังงานและอาหารที่สูงขึ้น



แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยปี 2551 ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (1/2)

- ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนเงินและต้นทุนการดำเนินการที่เพิ่มขึ้น จากราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นมาก ทำให้มีความเสี่ยงอยู่ 2 ประการ คือ
 - ยอดขายที่เกิดขึ้นไปแล้วอยู่ระหว่างก่อสร้าง เพื่อรอส่งมอบ จะทำให้อัตรากำไรขั้นต้นหดแคบลงกว่าที่วางแผนไว้
 - การปรับขึ้นราคาขายบ้าน เพื่อผลกำไรให้กับผู้บริโภคนั้นทำได้ไม่ถนัดนัก ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรง และอุปสงค์ความต้องการบ้านลดลง
- ผู้ซื้อ มีอำนาจในการซื้อลดลง และอาจเกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป
 - แต่อย่างไรก็ดี ความตื่นตัวของผู้บริโภคบางรายที่เกรงว่าราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้นจะทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังก่อสร้างและพร้อมขายในปลายปีจะปรับตัวสูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายอยู่ในปัจจุบัน ทำให้ผู้ที่วางแผนซื้ออสังหาริมทรัพย์รีบตัดสินใจในช่วงก่อนที่ราคาจะปรับขึ้น จึงส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ชะลอตัวมากนัก
- นอกจากนี้ ปัจจัยการเมืองที่ยืดเยื้อ ยังลดทอนความมั่นใจในการซื้อบ้านเพิ่มขึ้นไปอีก เพราะผู้ซื้อบ้านเกิดความกังวลว่า การเปลี่ยนแปลงใดๆทางการเมือง ก็อาจดึงเศรษฐกิจให้ชะลอตัวลงไปอีก นั้นหมายถึงอาจจะกระทบต่อความมั่นคงในอาชีพการงานและความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ค่าซื้อบ้านได้
- ปัจจัยลบหลายประการข้างต้น คาดว่าจะจุดรั้งทั้งยอดขายและกำไรสุทธิในรอบครึ่งหลังปีนี้ของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีขนาดกลางและเล็ก จะเสียเปรียบบริษัทขนาดใหญ่ ในเรื่องต่างๆ เช่น ส่วนครองตลาด อำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาและลูกค้า ความมีชื่อเสียง ฐานะทางการเงิน



แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยปี 2551 ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (2 /2)

- แต่อย่างไรก็ดี แม้เศรษฐกิจไทยกำลังเผชิญกับปัญหาเงินเฟ้อ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Property) ที่เน้นกลุ่มลูกค้าภายในประเทศ น่าจะยังอยู่ในเกณฑ์ดี โดยส่วนหนึ่งได้รับแรงบวกจาก
 - **มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล** ที่ประกาศออกไปไม่นานนี้ เช่น มาตรการภาษี เพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจ โดยเฉพาะมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินของทางราชการ และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ที่มีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
 - **แรงหนุนจากการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ** อาทิ การดำเนินการโครงการรถไฟฟ้า และโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญอื่นๆ เพื่อนำไปสู่การการผลิตภาคการผลิต และการจ้างงาน
- โดยปัจจัยดังกล่าว น่าจะทำให้ภาคเอกชน มีความมั่นใจต่อทิศทางนโยบายและมีผลต่อเนื่องไปสู่การกระตุ้นการลงทุนของภาคเอกชนตามมาด้วย และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นน่าจะช่วยฟื้นความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเช่นกัน



องค์ประกอบของเงินขั้นต่ำที่ต้องส่งแต่ละเดือนของสัญญา

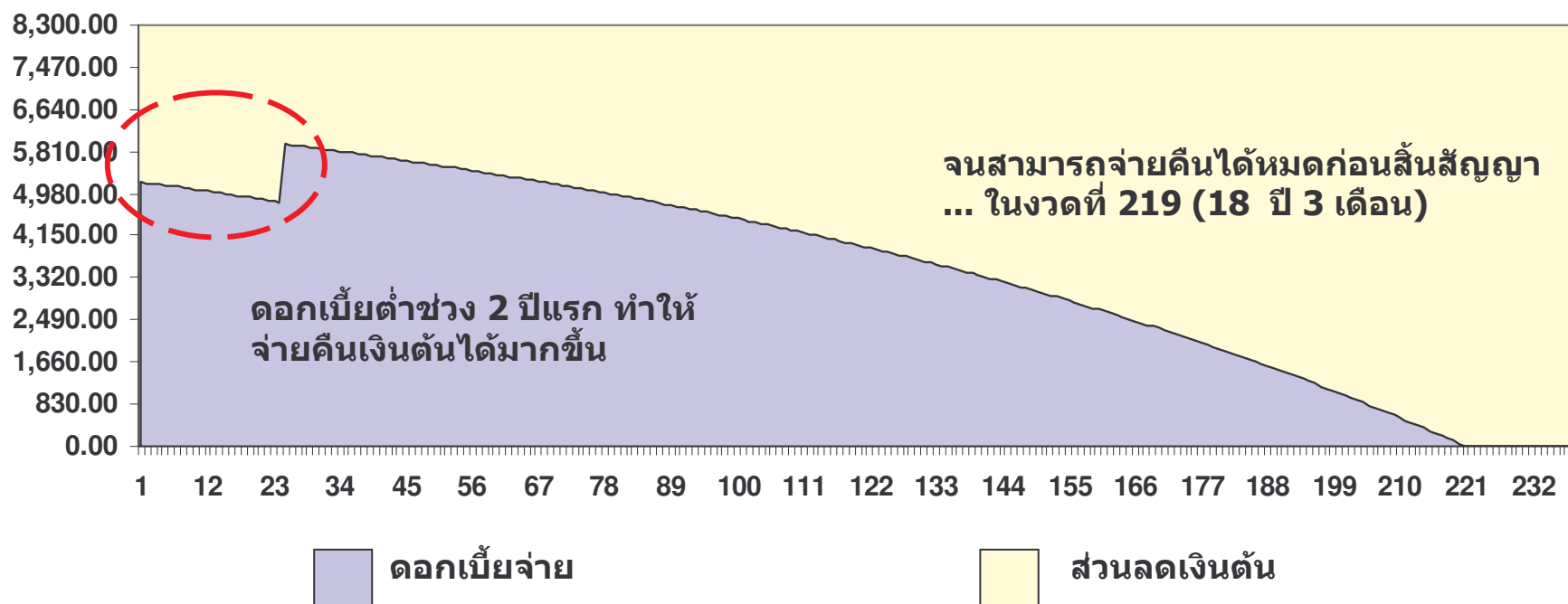
ภายใต้สมมติฐานว่า MLR จะคงที่ที่ 7.75% ตลอดอายุสัญญา (ไม่คิดรวมดอกเบี้ยเพิ่มอีก 1.00%)

เงินต้น = 1,000,000 บาท

ค่าผ่อนต่อเดือน = 8,300 บาท

อายุสัญญา = 20 ปี

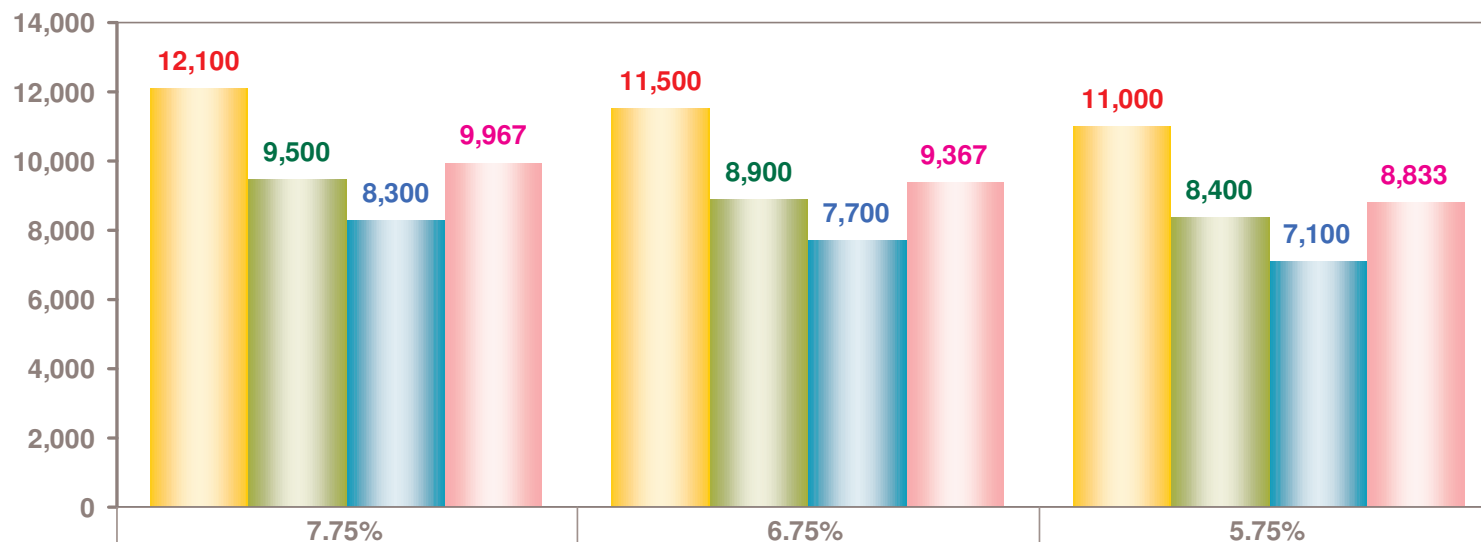
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว 2 ปีแรก = MLR - 1.50%, หลังจากนั้น MLR (= 7.75%)



240



ตารางผลกระทบจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยต่อยอดผ่อนชำระ

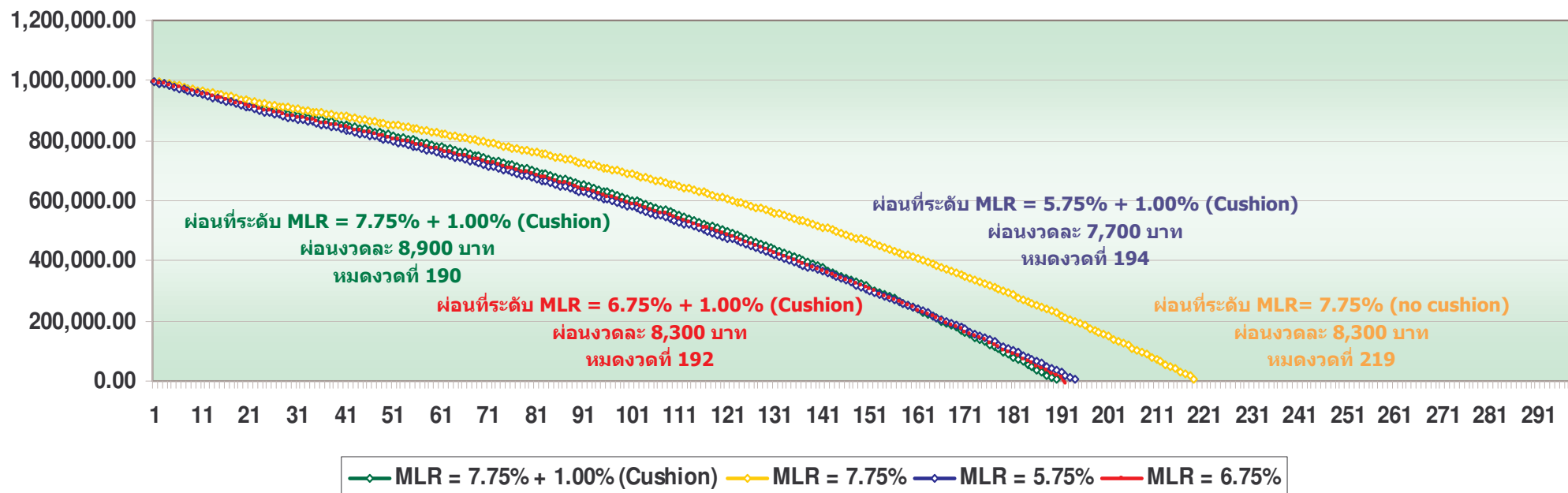


■ งวดการผ่อน 10 ปี	12,100.00	11,500.00	11,000.00
■ งวดการผ่อน 15 ปี	9,500.00	8,900.00	8,400.00
■ งวดการผ่อน 20 ปี	8,300.00	7,700.00	7,100.00
■ งวดการผ่อน (Average)	9,966.67	9,366.67	8,833.33
% ต่างงวดที่ลดลงจากการปรับลดดอกเบี้ย (ผ่อน 10 ปี)		-4.96%	-4.35%
% ต่างงวดที่ลดลงจากการปรับลดดอกเบี้ย (ผ่อน 15 ปี)		-6.32%	-5.62%
% ต่างงวดที่ลดลงจากการปรับลดดอกเบี้ย (ผ่อน 20 ปี)		-7.23%	-7.79%
% ต่างงวดที่ลดลงจากการปรับลดดอกเบี้ย (Average)		-6.02%	-5.69%



เงินต้นคงเหลือภายใต้กรณีต่างๆ ของ MLR

	MLR = 7.75%		MLR = 6.75%		MLR = 5.75%	
เงินต้น (บาท)	1,000,000 บาท					
อายุสัญญา	20 ปี					
อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัย	ลอยตัว 2 ปีแรก MLR - 1.50%, หลังจากนั้น MLR					
งวดการผ่อนต่อเดือน (ปกติ)	8,300 บาท	จะจ่ายครบในงวดที่ 219	7,700 บาท	จะจ่ายครบในงวดที่ 221	7,100 บาท	จะจ่ายครบในงวดที่ 223
งวดการผ่อน (+ Cushion)	8,900 บาท	จะจ่ายครบในงวดที่ 190	8,300 บาท	จะจ่ายครบในงวดที่ 192	7,700 บาท	จะจ่ายครบในงวดที่ 194
% ต่างงวดที่ลดลงต่อการปรับลดดอกเบี้ยทุกๆ 1.00%				-6.74%		-7.23%



แนวทางฝ่าวิกฤตแนวโน้มน้ำมันอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น สำหรับลูกค้ารายย่อย (1/2)

- ลูกค้าสามารถ **ขอ Reschedule** นี้ เพื่อลดค่างวดการผ่อนในช่วง **1-2 ปีนี้ให้น้อยลง** โดยค่างวดที่ลดลงจะต้องไม่น้อยกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ต้องชำระในแต่ละเดือน
- ควร **เลือกซื้อบ้านในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก** ใกล้รถไฟฟ้า เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายบางส่วน อาทิ ค่าเดินทาง และนำมาใช้จ่ายในส่วนที่มีความจำเป็นมากกว่า
- ควร **เลือกระยะเวลาการกู้ให้ยาวนานที่สุด** เท่าที่จะสามารถทำได้ เพื่อลดค่าผ่อนให้น้อยลง และสามารถชำระได้มากขึ้นเมื่อมีกำลังมากขึ้น หรือเมื่อมีรายได้มากขึ้น
- ควร **เลือกซื้อบ้านที่มีขนาด และราคาที่เหมาะสมกับรายได้** คือ ไม่เกิน 40% ของรายได้
- สำหรับผู้ที่มีรายได้สูงและมีเงินเหลือ น่าจะนำเงินมาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลที่ดี และหายาก เนื่องจากในช่วงนี้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงถูกกว่าอัตราเงินเฟ้อ
- ควร **เลือกซื้อกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) ที่มีชื่อเสียง และฐานะการเงินที่มั่นคง**
- หากคิดจะ **เลือกซื้อคอนโดมิเนียม ควรเลือกซื้อที่เป็น Low-Rise** มากกว่า High-Rise คือ เป็นอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น เนื่องจากใช้เวลาในการก่อสร้างที่น้อยกว่า และมีข้อจำกัดในเรื่องสิ่งแวดล้อมที่น้อยกว่า ในขณะที่อาคารแบบ High – Rise จะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 3-4 ปี ซึ่งมีโอกาสที่ผู้ประกอบการจะก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ตามเวลาที่กำหนด เนื่องจากประสบปัญหาด้านทุนราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น



แนวทางฝ่าวิกฤตแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น สำหรับลูกค้ารายย่อย (2/2)

- หากต้องการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และราคาถูก แนะนำให้ตัดสินใจ **เลือกซื้อ NPA จะเหมาะสมกว่า**
- ควร **เลือกกู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ที่ยาวที่สุด (Fixed Rate)** และมีอัตราที่เหมาะสม อาทิ ควรเลือกอัตราดอกเบี้ยไม่เกินหรือใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ในขณะนั้น ซึ่งในตลาดไม่ค่อยมี แต่ธนาคารภาครัฐสามารถได้ อาทิ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ SMC
- **ลดการผ่อนชำระขั้นต่ำของบัตรเครดิต** จาก 10% กลับมาอยู่ที่ 5% แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับธนาคารแห่งประเทศไทย



ธนาคารกสิกรไทย

KASIKORNBANK 泰华农民银行