

ฟองสบู่ในสหรัฐฯ แแตก เพราะดอกเบีย้กู้บ้านระยะยาวต่ำ

โดย ดร.ดวงพร อาภาศิลป์

กรรมการและผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

duangporn@smcthailand.com

การกู้ที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯ มีทางเลือกที่จะเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว การที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวลดลงตั้งแต่ช่วงทศวรรษ 1990 เป็นต้นมา กลายเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การกู้บ้านทำได้ง่าย จนเกิดปัญหาฟองสบู่แตกขึ้นอีกในสหรัฐฯ ตั้งแต่ปี 2550 ที่ผ่านมา

อลัน กรีนสแปน อดีตประธานเฟดของสหรัฐฯ เขียนบทความลง นสพ. วอลล์สตรีท เจอร์นัล ซึ่งชี้ให้เห็นว่า สาเหตุสำคัญอย่างหนึ่งที่ทำให้เกิดวิกฤติทางการเงินในสหรัฐฯ มาจากอัตราดอกเบี้ยกู้บ้านระยะยาวที่ลดต่ำลงจนเหลือตัวเลขหลักเดียว การที่อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวลดลงได้ ก็เพราะการเติบโตอย่างรวดเร็วของประเทศกำลังพัฒนา ซึ่งได้กลายเป็นประเทศผู้ส่งออกรายใหญ่ เช่น จีน และประเทศอื่นๆ จนทำให้เงินที่ควรออมในโลก (global intended saving) มีมากกว่าเงินที่ควรลงทุน (intended capital investment) จึงเป็นแรงผลักดันให้อัตราดอกเบี้ยระยะยาวลดต่ำลงในช่วงปี 2543-2548 ผู้กู้บ้านจึงสามารถกู้ได้ง่ายขึ้น ประกอบกับการผ่อนปรนการพิจารณาสินเชื่อกู้บ้าน จนนำไปสู่ฟองสบู่บ้านในสหรัฐฯ อีกครั้ง ข้อเสนอแนะของกรีนสแปน คือกฎระเบียบใหม่ควรเน้นให้สถาบันการเงินนำเงินรับฝากไปให้กู้เพื่อลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพและให้พิจารณาความเสี่ยงของหลักประกันประกอบด้วยเวลาพิจารณาเงินกู้ เพื่อลดความเสี่ยงของสถาบันการเงิน

ในประเทศไทยเอง ผู้กู้บ้านมีทางเลือกอัตราดอกเบี้ยจำกัด โดยที่ถ้าเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่จะเป็นระยะสั้นไม่เกิน 2-3 ปี จากนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หรืออีกทางเลือกเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตลอด ซึ่งผู้กู้จะแบกรับความเสี่ยงจากการที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดเปลี่ยนแปลงในช่วงระยะเวลาของการกู้บ้าน ซึ่งเป็นช่วงเฉลี่ยไม่เกิน 20 ปี เป็นส่วนใหญ่

ดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ดีสำหรับผู้กู้บ้าน เพราะจะช่วยให้บริหารความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยได้ โดยที่ไม่ว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดจะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเท่าใดก็ยังสามารถจ่ายค่างวดเท่าเดิม อย่างไรก็ตาม ดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวของไทย ปกติจะแพงกว่าดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้ไม่เป็นที่นิยมของผู้กู้บ้านมากนัก ดังนั้น ถึงเวลาที่ผู้ที่วางนโยบายในภาคตลาดทุน ตลาดเงิน จะทบทวนกรอบโครงสร้างทางการเงินสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมหรือยัง โดยที่ถ้าสถาบันการเงินผู้ปล่อยกู้เองสามารถระดมทุนระยะยาวได้ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ สถาบันการเงินก็จะสามารถปล่อยกู้ระยะยาวอัตราดอกเบี้ยคงที่ได้ ผลคือผู้ซื้อบ้านก็จะสามารถบริหารความเสี่ยงระยะยาวได้โดยเลือกกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่

สำหรับประเด็นที่ว่า ถ้ามาถึงจุดที่ดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวต่ำหรือใกล้เคียงดอกเบี้ยลอยตัว ประเทศไทยจะเป็นอย่างสหรัฐฯ หรือไม่ คำตอบคือ ถ้าการควบคุมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยยังมีมาตรฐานเข้มงวด มีการคำนึงถึงความสามารถผ่อนชำระ มูลค่าหลักประกันและอื่นๆ ไม่ได้หละหลวมเช่นในสหรัฐฯ ช่วงก่อนเกิดวิกฤติครั้งล่าสุดนี้ การปล่อยสินเชื่อบ้านดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ไม่ควรจะทำให้เกิดฟองสบู่บ้านได้ เช่นในสหรัฐฯ