



คืบคลานหายเ็นพีเอ

แบงก์-เอเอ็มซีปลุกยอดขาย

ทีมข่าวการเงินโพสทูเดย์

ปีที่ผ่านมาในช่วงโค้งสุดท้ายปีนี้ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทบริหารสินทรัพย์ (เอเอ็มซี) เตรียมจัดเต็มด้วยการออกแคมเปญต่างๆ เพื่อดันยอดขายสินทรัพย์หรือการขาย (เอ็นพีเอ) อย่างเต็มสูบ หลังจากที่ผ่านมาตลาดเอ็นพีเอประสบภาวะซบเซาจากกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศและภาวะเศรษฐกิจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์

จากการสำรวจเอ็นพีเอ ณ เดือน ก.ย. 2557 พบว่า ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมียอดเอ็นพีเอ 77,015 ล้านบาท ลดลงจากเดือนเดียวกันปีก่อนที่มียอดเอ็นพีเอ 82,418 ล้านบาท หรือลดลง 6.56%

แม้ยอดเอ็นพีเอของธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบจะลดลง แต่เมื่อดูไล่ในพบว่าสาเหตุสำคัญที่ลดลงเนื่องจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้ขายเอ็นพีเอออกไปให้เอเอ็มซี โดยคาดว่าปัจจุบันเอ็นพีเอที่อยู่ในพอร์ตของเอเอ็มซีจะมีประมาณ 5 หมื่นล้านบาท โดยอยู่ในมือของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ (บสภ.) ประมาณ 3.6 หมื่นล้านบาท และบริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท (บสส.) ประมาณ 2 หมื่นล้านบาท

ยอดเอ็นพีเอที่ยังค้างอยู่ในระบบยังทำให้ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ พยายามที่จะจัดแคมเปญการตลาดเพื่อระบายเอ็นพีเอที่มีอยู่ออกไป โดยเฉพาะการจัดแคมเปญในแต่ละภูมิภาค โดยนำเสนออัตราดอกเบี้ยพิเศษสำหรับซื้อเอ็นพีเอของธนาคาร และการให้วงเงินสินเชื่อสูง 100%

แม้แต่กรมบังคับคดีที่เป็นแลนต์ลอร์ด มีสินทรัพย์รอการขายมากที่สุดประมาณ 2.23 แสนล้านบาท ก็ประกาศนโยบายเร่งผลักดันสินทรัพย์โดยเปิดมทกรรมขายทอดตลาดสินทรัพย์ร่วมกับธนาคารพาณิชย์ในต่างจังหวัดเป็นระยะ รวมทั้งการเปิดประมูลขายทอดตลาดในวันเสาร์ด้วย โดยในปีงบประมาณ 2557 ที่ผ่านมา สามารถผลักดันการขายสินทรัพย์ได้ 9.8 หมื่นล้านบาท และตั้งเป้าหมายในปีงบประมาณ 2558 จะผลักดันสินทรัพย์ให้ทะลุ 1 แสนล้านบาท

ยอดสินทรัพย์รอการขาย (เอ็นพีเอ) ของธนาคารพาณิชย์ ณ เดือน ก.ย. 2557			
ธนาคาร	ก.ย.57	ก.ย.56	เปลี่ยนแปลง (%)
กรุงเทพ	11,270.55	13,275.24	-15.10
กรุงไทย	28,574.36	31,226.97	-8.49
กรุงศรีอยุธยา	2,867.52	3,478.48	-17.56
กสิกรไทย	10,922.30	9,681.07	12.82
เกียรตินาคิน	3,795.13	4,594.16	-17.39
ทหารไทย	1,957.78	1,755.61	11.52
ทีสโก้	108.84	151.99	-28.39
ไทยเครดิต	12.72	11.94	6.53
เพื่อรายย่อย			
ซีไอเอ็มบี(ไทย)	1,610.08	1,417.25	13.61
ไทยพาณิชย์	9,858.16	10,707.67	-7.93
ธนาชาต	3,229.76	3,074.81	5.04
ยูไอซี	1,927.95	2,079.98	-7.31
แลนด์แอนด์เฮาส์	30.13	2.50	1,105.20
สแตนดาร์ด	25.52	26.36	-3.19
ชาร์เตอร์ด			
ไอซีบีซี	824.56	934.88	-11.80
รวม	77,015.36	82,418.90	-6.56

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย หน่วย : ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อประมวลสถานการณ์ตลาดเอ็นพีเอหลังสถานการณ์การเมืองสงบ พบว่าแนวโน้มกำลังซื้อเริ่มปรับตัวดีขึ้น หลังจากกำลังซื้อถูกอันไว้จากช่วงก่อนหน้านี

ไอฟาร์ ประเสริฐพันธุ์ ผู้จัดการฝ่ายทรัพย์สินธนาคารกรุงเทพ กล่าวว่า ในช่วงที่เหลือของปีนี้ธนาคารคาดว่ายอดขายเอ็นพีเอที่อยู่ในกรุงเทพฯ ปริมาณ และจังหวัดตามหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศจะเติบโตไม่มาก เพราะต้องรอนโยบายของรัฐบาลด้านการลงทุนให้ชัดเจนก่อน อย่างไรก็ตามการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ในปี 2558

คาดว่าจะทำให้สินทรัพย์ที่อยู่ในพื้นที่ที่ติดกับประเทศเพื่อนบ้านขายได้มากขึ้น

ทั้งนี้ ปัจจุบันธนาคารกรุงเทพมียอดเอ็นพีเอ 1.1 หมื่นล้านบาท ปีนี้ตั้งเป้าหมายยอดขายเอ็นพีเอไว้ที่ 8,000 ล้านบาท โดยช่วง 7 เดือนที่ผ่านมา มียอดขายแล้ว 4,900 ล้านบาท

ด้านธนาคารกรุงไทยได้ปรับกลยุทธ์การขายเอ็นพีเอผ่านช่องทางทุกรูปแบบ ทั้งเครือข่ายสาขา ช่องทางออนไลน์ สมาชิกนักขาย นักลงทุนรายใหญ่ (Developer) รวมทั้งการขายแบบบีกิล็อต ฯลฯ ล่าสุดได้ทำโครงการเคทีบี เอ็นพีเอ พลัส (KTB-NPA PLUS) โดยร่วมมือกับคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง คัดเลือกเอ็นพีเอในการออกแบบบ้านหรือที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อเอ็นพีเอ และร่วมกับบัตรเครดิตเคทีบีให้ลูกค้าใช้บัตรเครดิตซื้อสินทรัพย์ได้ โดยปีนี้ธนาคารกรุงไทยตั้งเป้าขายเอ็นพีเอ 7,000-1 หมื่นล้านบาท

ด้าน นายนิยต มาศะวิสุทธิ รองกรรมการผู้จัดการ บสส. กล่าวว่า ขณะนี้เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสัญญาณการปรับตัวอย่างชัดเจน โดย บสส.คาดว่าผลผลิตยอดขายเอ็นพีเอได้ตามเป้า 5,000 ล้านบาท

สำหรับปัจจัยที่จะทำให้ตลาดเอ็นพีเอมีโอกาสกลับมาคึกคัก คือ จุดเด่นของเอ็นพีเอหรือบ้านมือสองจะมีโลเคชั่นที่อยู่ในเมือง หรือทำเลดีๆ ประกอบกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยยังต่ำ ทำให้การลงทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเลือกหนึ่งให้ผล

ตอบแทนที่สูงกว่าการฝากเงินกับธนาคาร

ขณะเดียวกัน เริ่มเห็นสัญญาณว่าผู้ประกอบการเร่งการขายสินทรัพย์คืนเก็บไว้ก่อนที่ราคาจะปรับขึ้นเพื่อรองรับการเปิดเออีซีในปี 2558 รวมทั้งรัฐบาลเตรียมอัดการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการลงทุนโครงสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งจะส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับอานิสงส์ที่ดีตามไปด้วย

เชื่อว่าโค้งสุดท้ายตลาดเอ็นพีเอในปีนี้จะได้เห็นแบงก์และเอเอ็มซีต่างๆ เร่งปั่นยอดขายให้ถึงเป้า ถือเป็นโอกาสและทางเลือกของผู้บริโภคที่ดีสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและนักลงทุน ■

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้