

# เงินทิ้งค่าน้อยสงหา

พวาสงครามการค้า-หยวนอ่อนไม่คุ้มลงทุน แบงก์ชาติหวังสินเชื่อบ้าน-เก็งกำไร

## ภาวะเศรษฐกิจเดือน พ.ย. 2561

**การส่งออก**

หดตัว **-0.95%**

**เครื่องใช้ด้านการผลิต**

ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม อยู่ที่ระดับ **93.9** (สูงสุด 88 เดือน)

**การบริโภคภาคเอกชน**

ภาษีมูลค่าเพิ่ม **9.6%** สูงสุดในรอบ 4 เดือน

**นักท่องเที่ยว** 3.18 ล้านคน **เพิ่มขึ้น 4.5%**

**การลงทุนเอกชน**

ยอดขยายปูนซีเมนต์ภายในประเทศ **5.4%**

**เสถียรภาพเศรษฐกิจ**

อัตราว่างงาน **1%**

หนี้สาธารณะ ณ ต.ค. 61 = **41.7%** ของจีดีพี

บางกอกโพสต์ ภาพฟิก

**โพสต์ทูเดย์ - อสังหาฯ ชี้กลุ่มลูกค้าชาว**  
จีนนำห่วงสองฝั่งคานวน์ เหตุเงินหยวนอ่อนค่า ปัญหาสงครามการค้าสหรัฐ-จีนไม่คุ้มค่าซื้อลงทุน

นายสุรเชษฐ กองชีพ นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ตลาดคอนโดมิเนียมที่ผู้ประกอบการพยายามหากกลุ่มลูกค้าต่างชาติมาซื้อ โดยเฉพาะชาวจีน จะประสบปัญหาหากกลุ่มผู้ซื้อดังกล่าวทิ้งเงินคานวน์ เนื่องจากผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ประกอบกับค่าเงินหยวนอ่อนค่าตั้งแต่ช่วงกลางปี 2561 จาก 5 บาท เหลือ 4.60 บาท/หยวน รวมไปถึงปัญหาสงครามการค้าสหรัฐกับจีนอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจจีน เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อเป็นนักลงทุน

"คนจีนถือเป็นผู้ซื้อหลักจากต่างชาติในตลาดคอนโดในเมืองไทยมา 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยไม่ใช่เพียงชาวจีนที่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีนเท่านั้น แต่ยังมีชาวจีนที่มาจากไต้หวัน ฮองกง สิงคโปร์ และมาเลเซียด้วย ผู้ประกอบการหลายราย โดยเฉพาะรายใหญ่ นำโครงการคอนโดไปขายต่างประเทศมาระยะหนึ่งแล้ว ไปโรดโชว์สิงคโปร์ ฮองกง ไต้หวันเท่านั้น แต่เมื่อนักท่องเที่ยวจีนมาไทยมากขึ้น จึงเริ่มไปทำตลาดจีนจริงจัง" นายสุรเชษฐ กล่าว

นอกจากนี้ ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีนายหน้าหรือกลุ่มนักลงทุนชาวจีน รวมตัวกันเพื่อจัดตั้งบริษัทเข้ามาซื้อคอนโดในกรุงเทพฯ แบบบิ๊กล็อต เพื่อนำไปขายต่อหรือนำไปทำตลาดในประเทศจีนและประเทศอื่นๆ ที่มีกลุ่มผู้ซื้อสัญชาติจีน โดยอาจได้ราคาพิเศษจากผู้ประกอบการไทย เพราะซื้อเป็นจำนวนมาก รวมทั้งคอนโดไทยยังราคาต่ำสามารถไปขายทำกำไรได้

ด้าน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยผลการประชุมร่วมกับระหว่างคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) เมื่อวันที่ 21 ธ.ค.ที่ผ่านมา ซึ่งที่ประชุมแสดงความเห็นห่วงความเปราะบางที่จะมีนัยต่อเสถียรภาพระยะต่อไป โดยให้ความสำคัญ 2 ประเด็นหลัก คือ 1.ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังต้องติดตามมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ความสามารถชำระหนี้ของครัวเรือน อุปสงค์จากต่างชาติโดยเฉพาะจีนที่อาจชะลอลง และอุปทานจากโครงการอสังหาฯ แบบผสมหรือมิกซ์ยูส ที่จะเร่งขึ้นในอนาคต

สำหรับความเป็นห่วงเรื่องทั้ง 2 คือ พฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น (Search for Yield) หรือการเก็งกำไร ซึ่งอาจนำไปสู่การประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควร โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสหกรณ์ออมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่ ทั้งนี้ ยังต้องติดตามความเสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอสังหาฯ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาอุปสงค์จากต่างชาติ โดยเฉพาะจีนมีบทบาทเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในอาคารชุด จึงต้องระมัดระวังความเสี่ยงที่อุปสงค์ในส่วนนี้อาจลดลง หากเศรษฐกิจจีนชะลอตัวลง ขณะที่อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเร่งขึ้นจากโครงการมิกซ์ยูส โดยเฉพาะตั้งแต่ช่วงปี 2563 เป็นต้นไป ที่ประชุมจึงเห็นควรให้ติดตามพัฒนาการของการแข่งขันตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอสังหาฯ ต่อไป ■

**A 8** **อ่านประกอบ**  
พวอสังหาฯเดี่ยว

# กนง.-กนส.ห่วง อสังหาฯเริ่มทรพย์เดี่ยว

**ในที่ประชุม กนง.-กนส.ยังกังวล**  
ถึงปัญหาจุดเปราะบางเสถียรภาพการเงินและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะปัญหาภาคอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถในการชำระหนี้ และห่วงเงินชะลอการซื้ออสังหาฯ ในไทย รวมไปถึงพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนสูง แต่ยังคงเชื่อมั่นว่าระบบการเงินไทยยังมีเสถียรภาพ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยผลการประชุมร่วมกับระหว่างคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) เมื่อวันที่ 21 ธ.ค.ที่ผ่านมา ซึ่งที่ประชุมมีความเห็นว่า ระบบการเงินไทยโดยรวมมีเสถียรภาพ เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์ และธุรกิจประกันภัยมีเงินกองทุนอยู่ในระดับสูง ขณะที่เสถียรภาพด้านต่างประเทศมีความเข้มแข็ง สะท้อนจากเงินสำรองระหว่างประเทศที่อยู่ในระดับสูง ควบคู่กันนี้ ยังต้องติดตามความเสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอสังหาฯ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาอุปสงค์จากต่างชาติ โดยเฉพาะจีนมีบทบาทเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในอาคารชุด จึงต้องระมัดระวังความเสี่ยงที่อุปสงค์ในส่วนนี้อาจลดลง หากเศรษฐกิจจีนชะลอตัวลง ขณะที่อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเร่งขึ้นจากโครงการมิกซ์ยูส โดยเฉพาะตั้งแต่ช่วงปี 2563 เป็นต้นไป ที่ประชุมจึงเห็นควรให้ติดตามพัฒนาการของการแข่งขันตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอสังหาฯ ต่อไป ■



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ทำธุรกรรม (Counterparty Risk) ได้ สำหรับพฤติกรรม Search for Yield ผ่านสหกรณ์ออมทรัพย์ยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง สะท้อนจากเงินรับฝากตัวสูง รวมทั้งพบว่าสหกรณ์ออมทรัพย์ขนาดใหญ่บางแห่งก็ยังมีเงินระยะสั้นเพื่อมาลงทุนในหลักทรัพย์มากขึ้น ซึ่งอาจเพิ่มความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและความผันผวนของมูลค่าเงินลงทุน ทั้งนี้ ที่ประชุมเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติสหกรณ์ที่ได้ผ่านความเห็นชอบจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) นั้น เป็นจุดเริ่มต้นที่ดีในการยกระดับการกำกับดูแลระบบสหกรณ์ แต่ต้องเร่งพัฒนากระบวนการ

ในระบอบการเงินไทยยังต้องเผชิญความเสี่ยงจากภาวะการเงินโลกที่มีแนวโน้มผันผวนมากขึ้น ความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจการเงินของประเทศอุตสาหกรรมหลัก มาตรการกีดกันทางการค้า และความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Risks) ที่ประชุมจึงเห็นว่าต้องติดตามบางจุดที่อาจสร้างความเปราะบางให้กับระบบการเงินไทย ได้แก่ ผลกระทบต่อภาคอสังหาฯ หากอุปสงค์ต่างชาติชะลอลงและอุปทานจากโครงการ Mixed-Use เร่งขึ้นในอนาคต ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนและเอสเอ็มอีบางภาคธุรกิจ รวมถึงพฤติกรรม Search for Yield ซึ่งอาจนำไปสู่การ Underpricing of Risks โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสหกรณ์ออมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่

ทั้งนี้ หน่วยงานกำกับดูแลทั้ง ธปท., ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) จะร่วมกันประเมินและติดตามความเสี่ยงต่างๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงปรับปรุงและบังคับใช้กฎเกณฑ์การกำกับดูแลให้เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแต่ละช่วงเวลา เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจกระทบต่อเสถียรภาพระบบการเงินของประเทศ ■

บางกอกโพสต์ ภาพฟิก

ยากขึ้น และอาจนำไปสู่ Underpricing of Risks นอกจากนี้ บางกลุ่มธุรกิจได้ออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (Perpetual Bond) เพิ่มขึ้น ซึ่งทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้กำกับดูแลอย่างใกล้ชิด และเน้นการให้ข้อมูลความเสี่ยงที่ชัดเจนและครบถ้วนแก่นักลงทุน ทั้งนี้ ที่ประชุมเห็นว่าจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับประเด็นความเสี่ยงจากกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามมีความเชื่อมโยงอย่างมีนัยสำคัญกับระบบการเงิน ทั้งจากโครงสร้างกลุ่มธุรกิจที่ซับซ้อนมากขึ้น รวมถึงการก่อหนี้ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องทั้งจากสินเชื่อและตราสารหนี้

ในระบอบการเงินไทยยังต้องเผชิญความเสี่ยงจากภาวะการเงินโลกที่มีแนวโน้มผันผวนมากขึ้น ความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจการเงินของประเทศอุตสาหกรรมหลัก มาตรการกีดกันทางการค้า และความ

เสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Risks) ที่ประชุมจึงเห็นว่าต้องติดตามบางจุดที่อาจสร้างความเปราะบางให้กับระบบการเงินไทย ได้แก่ ผลกระทบต่อภาคอสังหาฯ หากอุปสงค์ต่างชาติชะลอลงและอุปทานจากโครงการ Mixed-Use เร่งขึ้นในอนาคต ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนและเอสเอ็มอีบางภาคธุรกิจ รวมถึงพฤติกรรม Search for Yield ซึ่งอาจนำไปสู่การ Underpricing of Risks โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสหกรณ์ออมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่