

ทำไมต้องดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว

โดย พรนิภา หาชัยภูมิ

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท

E-mail: pornnipa_h@smcthailand.com

ถ้าเราจะกู้ซื้อบ้านสักหลัง คงมีหลายอย่างที่ต้องเลือก เช่น สถาบันการเงิน วงเงินกู้ อายุเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย โปรโมชั่นอีกสารพัด แต่มีสิ่งหนึ่งที่แทบจะไม่ได้พิจารณาเลย ก็คือ จะเลือกดอกเบี้ยแบบลอยตัวหรือแบบคงที่ระยะยาวดี เพราะสินเชื่อที่มีอยู่เกือบทั้งหมด จะเริ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมากในช่วงสั้นๆ เรียกว่าอัตราดอกเบี้ยล่อใจ (Teaser Rate) หลังจากนั้นก็จะเปลี่ยนเป็นดอกเบี้ยลอยตัวไปตลอด

อันที่จริงแล้ว หลายท่านอาจจะยังไม่ทราบว่า ทางกรมได้พยายามส่งเสริมให้มีการกู้ซื้อบ้านแบบดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวมาตลอด โดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อย เพราะไม่ต้องการให้ชีวิตความเป็นอยู่ของคนกู้ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย แต่ดูเหมือนว่าจะไม่ค่อยได้ผล ส่วนใหญ่ยังคงกู้แบบดอกเบี้ยลอยตัว เนื่องจากสถาบันการเงินไม่สนใจจะเสนอสินเชื่อดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว และถึงแม้ว่าจะมีสินเชื่อประเภทนี้ออกมาบ้าง ก็น่าแปลกใจที่ไม่ได้รับความนิยมจากประชาชนเท่าที่ควร

ในสภาพเช่นนี้ ผู้กู้จึงกลายเป็นตัวช่วยแบ่งรับความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยแทนสถาบันการเงิน ในขณะที่สถาบันการเงินเป็นผู้รับความเสี่ยงสภาพคล่อง จากการเอาเงินฝากระยะสั้นมาปล่อยกู้บ้านระยะยาว ต่างจากในอเมริกาที่สินเชื่อบ้านส่วนใหญ่เป็นแบบดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ยาวสุดถึง 30 ปี สถาบันการเงินจะเป็นผู้รับความเสี่ยงทั้งหมด แถมผู้กู้ส่วนใหญ่ยังสามารถเลือกจ่ายคืนก่อนกำหนดหรือ Refinance ได้ โดยไม่ต้องเสียค่าปรับ ทำให้ผู้กู้ไม่เสียโอกาสในช่วงดอกเบี้ยขาลง

พิจารณาแล้ว การกู้บ้านแบบดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวก็จะมีแต่ผลดีต่อผู้กู้ แต่ที่มีสินเชื่อประเภทนี้ออกมาเสนอแล้วไม่ได้รับความนิยม ก็อาจจะเป็นเพราะผู้กู้เองยังไม่ค่อยคุ้นเคยกับดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ผวนกับกลัวจะสูญเสียโอกาสในช่วงดอกเบี้ยขาลง โดยลืมคิดถึงภาวะที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงดอกเบี้ยขาขึ้นไป ถ้าเราสามารถปรับเงื่อนไขการจ่ายคืนก่อนกำหนดหรือ Refinance ให้ยืดหยุ่นมากขึ้น และมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับดอกเบี้ยลอยตัว การกู้แบบนี้ก็น่าจะเป็นทางเลือกที่น่าสนใจมาก

กรณีอัตราดอกเบี้ยเท่าเดิมตลอด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
วงเงิน	2,000,000	
อัตราดอกเบี้ย	6.5%	
รายได้ต่อเดือน	35,000	
จำนวนปีที่ผ่อนตามสัญญา	25.0	
จำนวนปีที่ผ่อนจริง	25.0	17.3
ค่างวด	13,504	16,105
ค่างวดต่อรายได้	39%	46%

ที่นี้ลองมาดูตัวอย่างกัน สมมติว่า คนมีรายได้ 35,000 บาท จะกู้บ้าน 2 ล้านบาท ผ่อน 25 ปี อัตราดอกเบี้ย 6.5% ค่างวดจะตกอยู่ 13,500 บาท แต่ถ้าตกลงกู้แบบดอกเบี้ยลอยตัว สถาบันการเงินส่วนใหญ่จะคำนวณเผื่อดอกเบี้ยเพิ่ม ถ้าเผื่อ 2% ค่างวด

จะเพิ่มเป็น 16,100 บาท ระยะเวลาที่ตั้งใจว่าจะผ่อน 25 ปี จะเหลือเพียง 17.3 ปี ปัญหาที่ตามมา คือ ค่างวดต่อรายได้จะเพิ่มขึ้นจาก 39% เป็น 46% ถ้าเกณฑ์กำหนดว่าต้องไม่เกิน 40% จะทำให้รายนี้ไม่ผ่านเกณฑ์ ทั้งที่ควรจะผ่านเกณฑ์ถ้ากู้แบบดอกเบี้ยคงที่

กรณีอัตราดอกเบี้ยมีการเปลี่ยนแปลง	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
กรณีดอกเบี้ยในปีที่ 2 เพิ่มขึ้น 1%		
ค่างวด	13,504	16,105
ดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุ	6.5%	7.4%
จำนวนปีที่ผ่อนจริง	25.0	19.7
กรณีดอกเบี้ยในปีที่ 2 ลดลง 1%		
ค่างวด	12,315	16,105
ดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุ	5.6% (5.8%*)	5.6%
จำนวนปีที่ผ่อนจริง	25.0	15.6

* เสียค่าปรับในการ Refinance 2.0% ของวงเงินกู้

สมมติต่อไปว่าดอกเบี้ยในปีที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงหลังจากนั้นคงที่ตลอด ตามตารางประกอบ จะเห็นว่าการกู้แบบดอกเบี้ยลอยตัว อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุเงินกู้จะขยับขึ้นลงตาม และมีผลต่อระยะเวลาที่ผ่อนจริง
ในขณะที่กู้แบบดอกเบี้ยคงที่ ถ้าดอกเบี้ยขึ้นดอกเบี้ยเฉลี่ยก็ยังเท่าเดิม ถ้าดอกเบี้ยลงแล้ว

Refinance ได้โดยไม่เสียค่าปรับ ดอกเบี้ยเฉลี่ยก็ไม่แตกต่างจากแบบดอกเบี้ยลอยตัว แถมมีค่างวดลดลง แต่ถึงแม้ว่าจะต้องเสียค่าปรับ 2% ของวงเงินกู้ คำนวณแล้วดอกเบี้ยเฉลี่ยก็จะเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย นับว่าคุ้มแสนคุ้มเมื่อคิดว่าสามารถปิดความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยได้ และในความเป็นจริงแล้วดอกเบี้ยอาจมีการเปลี่ยนแปลงรุนแรงกว่าตามตัวอย่าง ทั้งนี้ ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ดอกเบี้ย MLR เคยเคลื่อนไหวอยู่ในช่วง 2-3%

ทั้งหมดนี้ คงจะเป็นคำตอบได้ว่า “ทำไมต้องดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว” ยิ่งในสภาพที่อัตราดอกเบี้ยในประเทศที่ผันผวน และผูกติดกับระดับ NPL ของเงินกู้เพื่อการพาณิชย์ หากมีผลิตภัณฑ์สินเชื่อดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวมาเสนอ ในช่วงที่ถือว่าอัตราดอกเบี้ยได้ลดลงมาพอสมควร พร้อมด้วยเงื่อนไขการ Refinance ที่ยืดหยุ่นมากขึ้น หากคนกู้บ้านยังไม่สนใจอีก ก็คงจะถือว่าเป็นปรากฏการณ์ที่น่าค้นคว้าทีเดียว