

# สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2553 และแนวโน้ม

## Housing and Housing Finance Market 2010 and Trends

ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

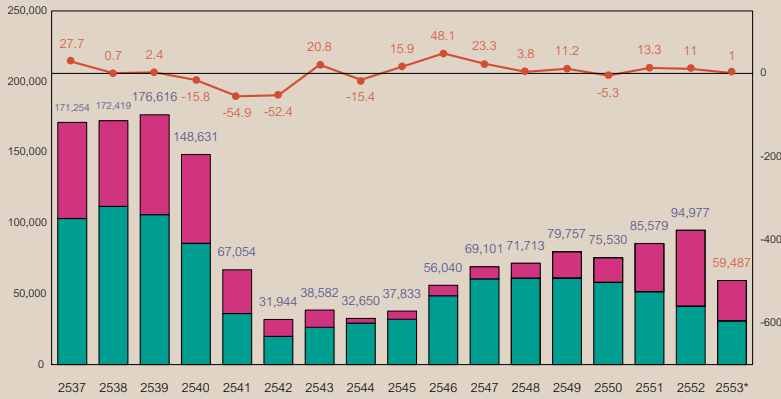


### 1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2553

#### 1.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2553 (มกราคม - สิงหาคม) มีจำนวน 59,487 หน่วย ขยายตัวสูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2552 ที่มีจำนวน 58,917 หน่วย (แผนภูมิที่ 1) ทั้งนี้ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา มีการเร่งสร้างให้เสร็จและเร่งโอนให้ทันกำหนดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ที่สิ้นสุดไปเมื่อเดือนมิถุนายน 2553 ที่ผ่านมา

### แผนภูมิที่ 1 : ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

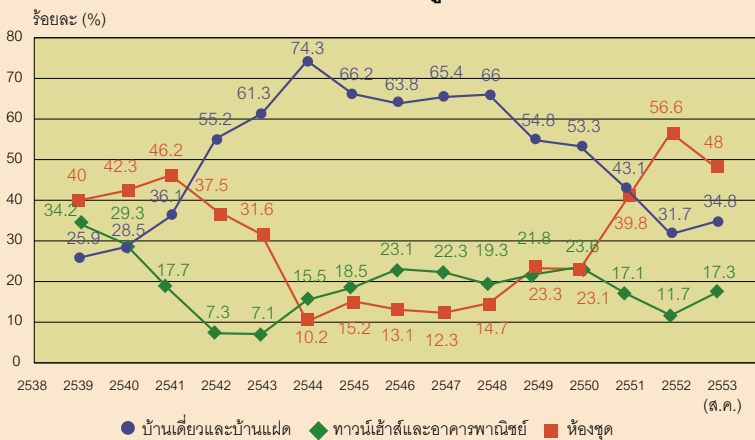


หมายเหตุ : \*ปี 2552 ข้อมูล เดือน ม.ค. - ส.ค. 58,917 หน่วย

อัตราการขยายตัว เปรียบเทียบในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)

### แผนภูมิที่ 2 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2553

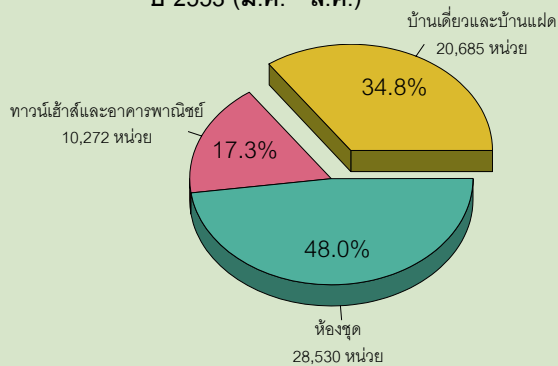


● บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด    ◆ ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์    ■ ห้องชุด

จัดทำโดย : ส่วนวิทยบริการ ฝ่ายวิชาการ

ที่มา : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)

### แผนภูมิที่ 3 : ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2553 (ม.ค. - ส.ค.)



รวมทั้งสิ้น 59,487 หน่วย

ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง, กรมที่ดิน  
รวมรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)

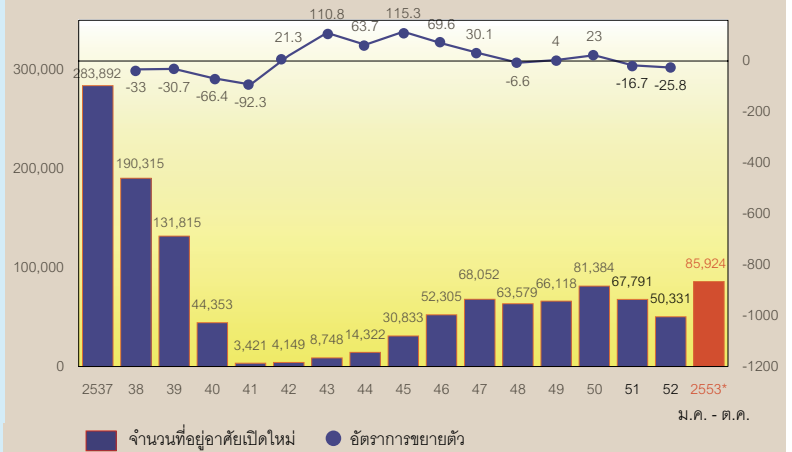
ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ เป็นประเภทห้องชุดมากที่สุด โดยช่วงเดือนมกราคม - สิงหาคม ปี 2553 ห้องชุดจดทะเบียนในเขต กทม.และปริมณฑล มีจำนวน 28,530 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48 ของจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนทั้งหมด (ลดลงจากปี 2552 ที่มีสูงถึงร้อยละ 56.6) ในขณะที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนที่สูงขึ้นเป็นร้อยละ 34.8 และ 17.3 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 2 และ 3)

### 1.2 ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จากข้อมูลการสำรวจภาคสนามของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA) พบว่าที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2553 (มกราคม - ตุลาคม) ขยายตัวเพิ่มขึ้นมากเป็นประวัติการณ์ในรอบ 14 ปี โดยมีจำนวน 85,924 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2552 ที่มีจำนวน 37,320 หน่วย ถึงร้อยละ 130 (ตามแผนภูมิที่ 4)



#### แผนภูมิที่ 4 : ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล



หมายเหตุ : เปรียบเทียบอัตราการขยายตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

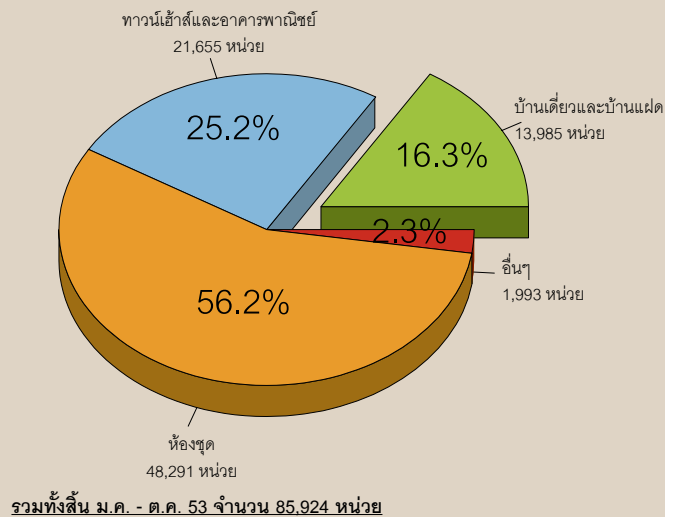
ม.ค. - ต.ค. 52 จำนวน 37,320 หน่วย

ม.ค. - ต.ค. 53 จำนวน 85,924 หน่วย (ขยายตัว 130%)

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มากกว่าครึ่งหนึ่งเป็นประเภทห้องชุด โดยมีจำนวน 48,291 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.2 รองลงมาได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 25.2 บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดร้อยละ 16.3

#### แผนภูมิที่ 5 : ที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยเดือน ม.ค. - ต.ค. 53



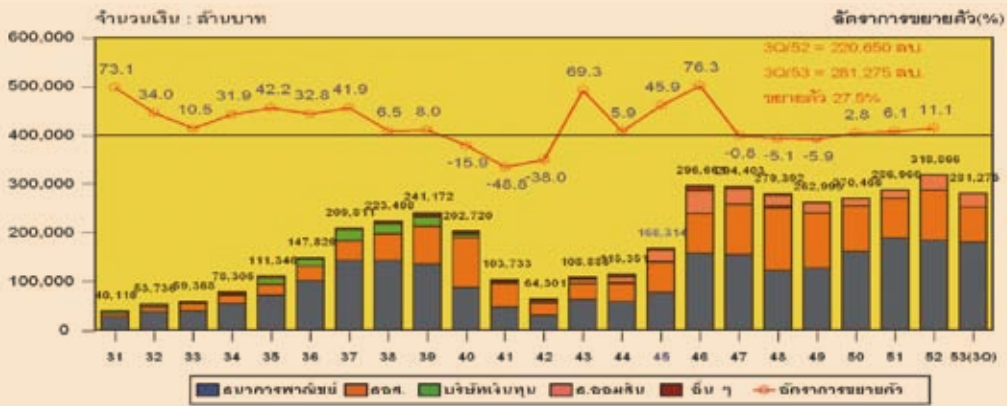
## 2. สถานการณ์ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2553

### 2.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่บุคคลทั่วไปของสถาบันการเงินทั้งระบบ

เมื่อรวม 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ มีจำนวน 281,275 ล้านบาท ขยายตัว 27.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ปล่อยได้ 220,650 ล้านบาท) คาดว่าทั้งปีจะสามารถปล่อยได้ประมาณ 375,000 ล้านบาท ซึ่งสูงสุดเป็นประวัติการณ์

สำหรับส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่บุคคลทั่วไปของสถาบันการเงินทั้งระบบ ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 พบว่ากลุ่มธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ 64.2% ธอส. อยู่ที่ 25.3% และธนาคารออมสินอยู่ที่ 10.4% ตามลำดับ

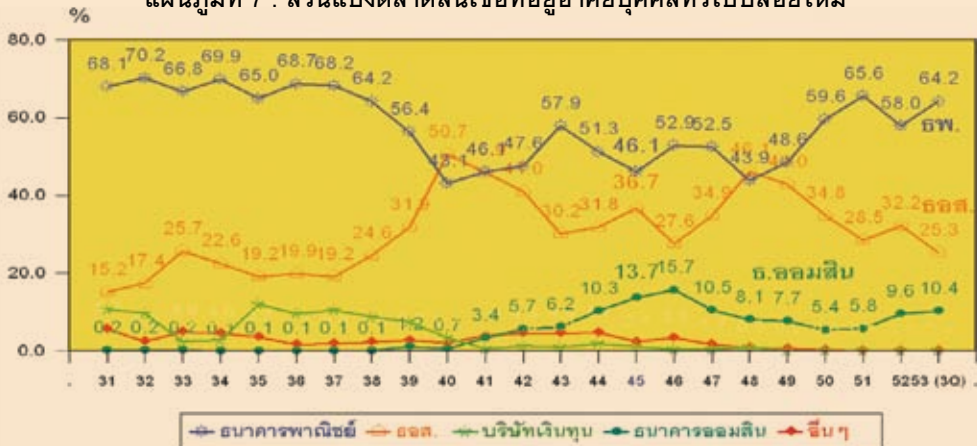
แผนภูมิที่ 6 : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินทั้งระบบ



หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
 2. ปี 46 - 47 ข้อมูลอื่นๆ ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  
 ที่มา : ธปท. ธอส. ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ  
 รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธอส. (2547 - ปัจจุบัน)

จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการ (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พ.ย. 53)

แผนภูมิที่ 7 : ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่



หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
 2. ปี 46 - 47 ข้อมูลอื่นๆ ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  
 ที่มา : ธปท. ธอส. ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ  
 รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธอส. (2547 - ปัจจุบัน)

จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการ (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พ.ย. 53)

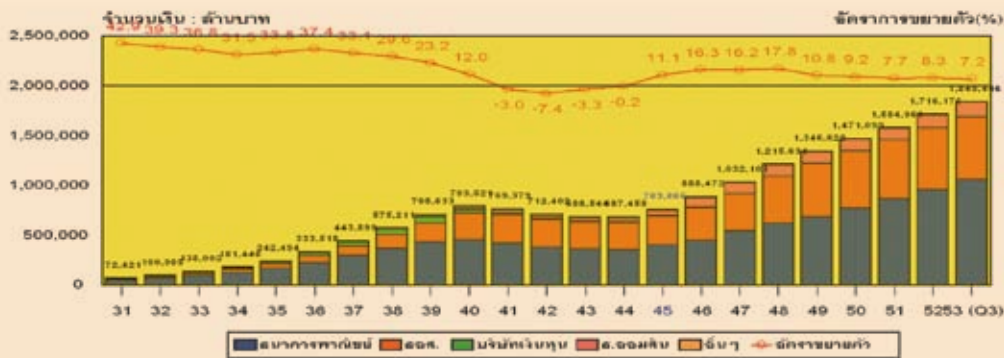


## 2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบ

สิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบมีทั้งสิ้น 1,840,446 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124,270 ล้านบาท จากสิ้นปี 2552 คิดเป็นการขยายตัว 7.2% โดยเป็นสินเชื่อคงค้างของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดที่ 67.5% ธอส. อยู่ที่ 34.4% และธนาคารออมสินอยู่ที่ 7.6% ตามลำดับ

อนาคต ในขณะที่การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่ทวีความเข้มข้นมากขึ้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงสูงขึ้นได้ ประกอบกับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลง จากภาวะ

แผนภูมิที่ 8 : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบ



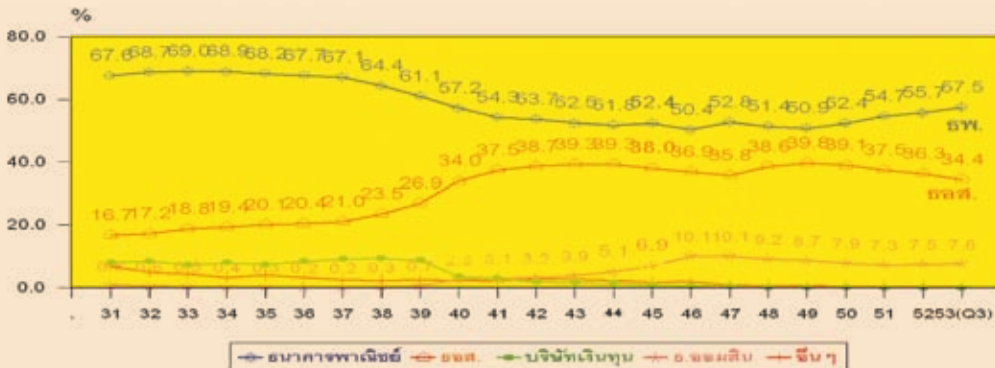
หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
2. ปี 46 - 47 ข้อมูลอื่นๆ ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ที่มา : ธปท., ธอส., ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ

รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลสิ่งทวียมทรัพย์ ธอส. (2547 - ปัจจุบัน)

จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการ (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พ.ย. 53)

แผนภูมิที่ 9 : ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง



หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ

2. ปี 46 - 47 ข้อมูลอื่นๆ ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ที่มา : ธปท., ธอส., ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ

รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลสิ่งทวียมทรัพย์ ธอส. (2547 - ปัจจุบัน)

จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการ (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พ.ย. 53)

## 3. แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ตั้งแต่ต้นปี 2553 เป็นต้นมา ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการขยายตัวที่ค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยยังคงมีการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่อย่างต่อเนื่องโดยคาดว่า ณ สิ้นปี 2553 จะมีจำนวนกว่า 100,000 หน่วย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่คาดว่าจะมีจำนวนสูงถึง 70,000 หน่วย ทำให้หลายฝ่ายมีความกังวลถึงปัญหาการเกิดฟองสบู่ของตลาดที่อยู่อาศัยใน

ความผันผวนสูงทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยยังมีโอกาสที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคได้


อนึ่ง เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 ที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV ratio) สำหรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมา โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวสูง เช่น คอนโดมิเนียม กำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันที่ร้อยละ 90 มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ กำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันที่ร้อยละ 95 มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555

อย่างไรก็ดี จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ปรับเกณฑ์นำหนักความเสี่ยงในการคำนวณเงินกองทุน

ของธนาคารพาณิชย์สำหรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยพาณิชย์สำหรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าหลักประกันนั้น แม้จะเป็นการป้องกันความเสี่ยงในอนาคต แต่ได้ส่งผลให้เกิดการปรับตัวทั้งผู้ประกอบการจัดสรรและผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งคอนโดมิเนียมจะกระทบมากกว่าโครงการแนวราบ และจะส่งผลทำให้การเติบโตของตลาดคอนโดฯ ลดลงเนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่และมีความระมัดระวังมากขึ้น ทั้งนี้ คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในปี 2554 จะเติบโตมากขึ้น

อนึ่ง คาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงจากปี 2553 ตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอลงลงเช่นกัน อีกทั้งตลาดฯ ในปี 2554 ยังอยู่ในภาวะที่ไร้ปัจจัยสนับสนุนด้านบวก ขณะที่ยังคงมีปัจจัยลบจากความต้องการซื้อที่อยู่

อาศัยที่ชะลอลงตัวลง เนื่องจากความต้องการซื้อได้ถูกดูดซับไปเป็นจำนวนมากจากช่วงครึ่งแรกของปี 2553 จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปี 2554 ยังมีทิศทางเป็นขาขึ้น ซึ่งการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่งผลกระทบต่อทั้งการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยลดลง และวงเงินสินเชื่อที่จะได้รับอนุมัติจะลดลงเมื่ออัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม ในภาวะที่ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง แต่การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อของธนาคารต่างๆ จะยังคงเข้มข้นเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือรักษาระดับส่วนแบ่งตลาดที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ ในภาวะที่ดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในทิศทางขาขึ้น สถาบันการเงินหลายแห่งจะหันมาเน้นการทำตลาด Refinance สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น 

**อปท. ออกเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV Ratio) ดังต่อไปนี้**

ระดับและประเภทสินเชื่อ	มาตรการ	หมายเหตุ
<b>เกณฑ์เดิม</b> 1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ≥ 10 ล้านบาท	- LTV ratio ≤ 80% ได้ RW = 35% - LTV ratio > 80% ได้ RW = 75%	ตัวอย่าง ถ้าสินเชื่อเท่ากับ 100 บาท และวงเงินดาวน์ 20% ธนาคารพาณิชย์จะต้องมีเงินกองทุน = $100 \times 35 \times 8.5 = 2.975$ บาท 100 100
<b>เกณฑ์ใหม่ที่เพิ่มเติม</b> 2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย < 10 ล้านบาท 2.1 แนวสูง (เช่น คอนโดมิเนียม) 2.2 แนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์)	- LTV ratio ≤ 90% ได้ RW = 35% - LTV ratio > 90% ได้ RW = 75% มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 2554  - LTV ratio ≤ 95% ได้ RW = 35% - LTV ratio > 95% ได้ RW = 75% มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 2555	- ยกเว้นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจเพราะมีการหักเงินดาวน์และมีความมั่นคงของตำแหน่งหน้าที่การงาน ความเสี่ยงจึงต่ำกว่า  - ยกเว้นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจเช่นกัน - ที่อยู่อาศัยแนวราบขายเปลี่ยนมีน้อยกว่าที่อยู่อาศัยแนวสูง และผู้ซื้อส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง

ที่มา : ข่าวธนาคารแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 55/2553  
12 พฤศจิกายน 2553