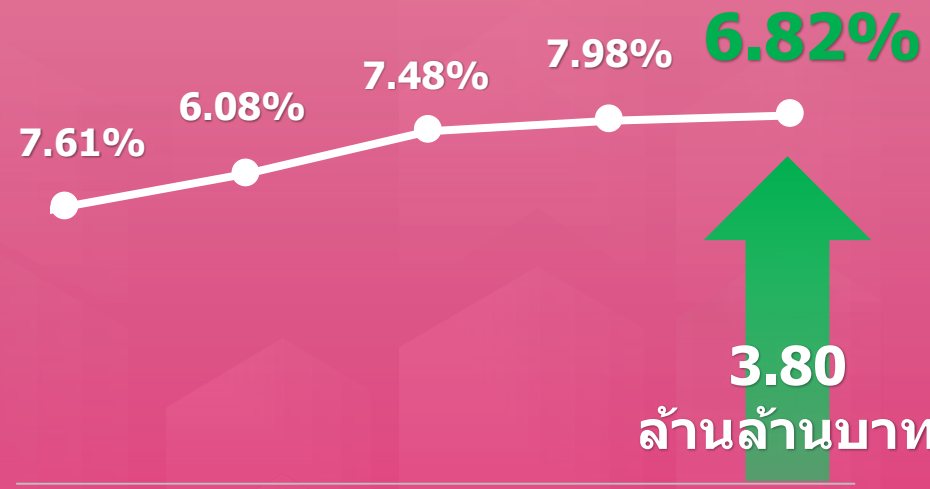
GSB RESEARCH
ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

Industry Update

- ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัย H1/2562-

การเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง

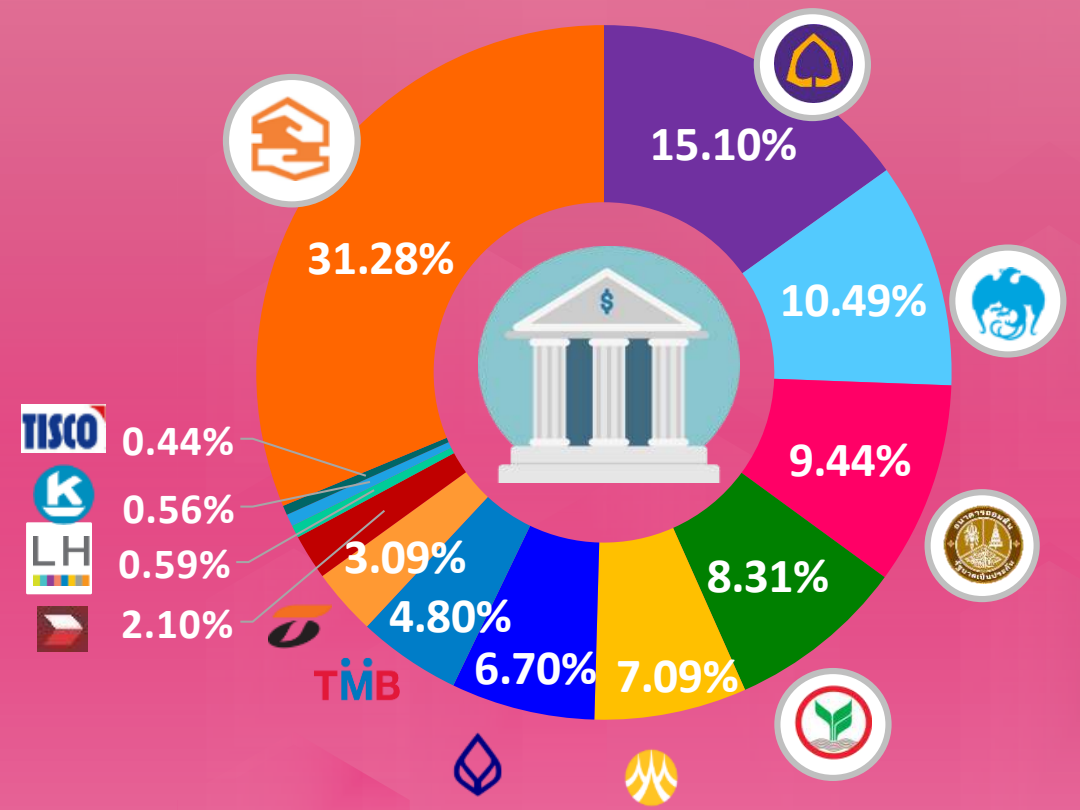
GSB RESEARCH
ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเติบโตชะลอลงในไตรมาสที่ 2 เป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงและการบังคับใช้มาตรการ LTV

Market Share สินเชื่อที่อยู่อาศัย



ที่มา : ประมวลผลโดยศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงิน H1/2562 (%ytd)

GSB RESEARCH
ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

2.53%	-0.04%	1.88%	6.67%	4.62%	2.04%	6.81%	2.82%
1,144,000 ล้านบาท	553,000 ล้านบาท	384,000 ล้านบาท	304,000 ล้านบาท	259,000 ล้านบาท	245,000 ล้านบาท	176,000 ล้านบาท	113,000 ล้านบาท

ที่มา : ประมวลผลโดยศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

ปัจจัยบวกที่ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเติบโต

- การทำตลาดของแต่ละสถาบันการเงินผ่านผลิตภัณฑ์สินเชื่อบ้านที่นำเสนออัตราดอกเบี้ยต่ำ
- กลยุทธ์การเน้นกลุ่มลูกค้าที่ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV เช่น กลุ่มลูกค้ารีไฟแนนซ์ หรือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง เพราะเป็นกลุ่มที่สามารถวางเงินดาวน์ได้สูง

ปัจจัยลบที่ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างหดตัว

- มาตรการ LTV
- ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ทำให้ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ

NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งระบบ

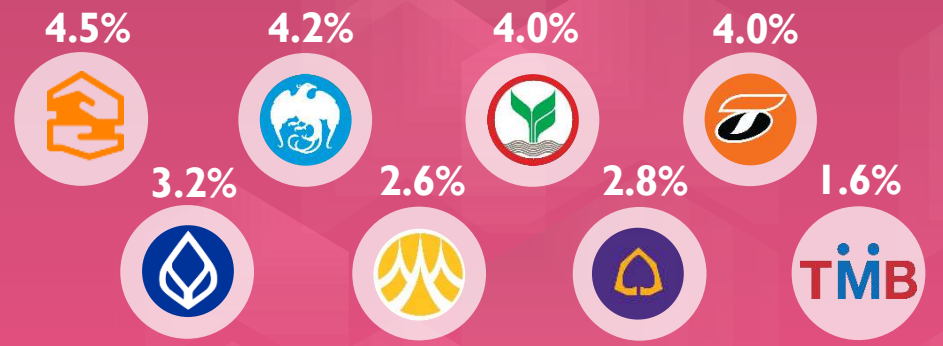
GSB RESEARCH
ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

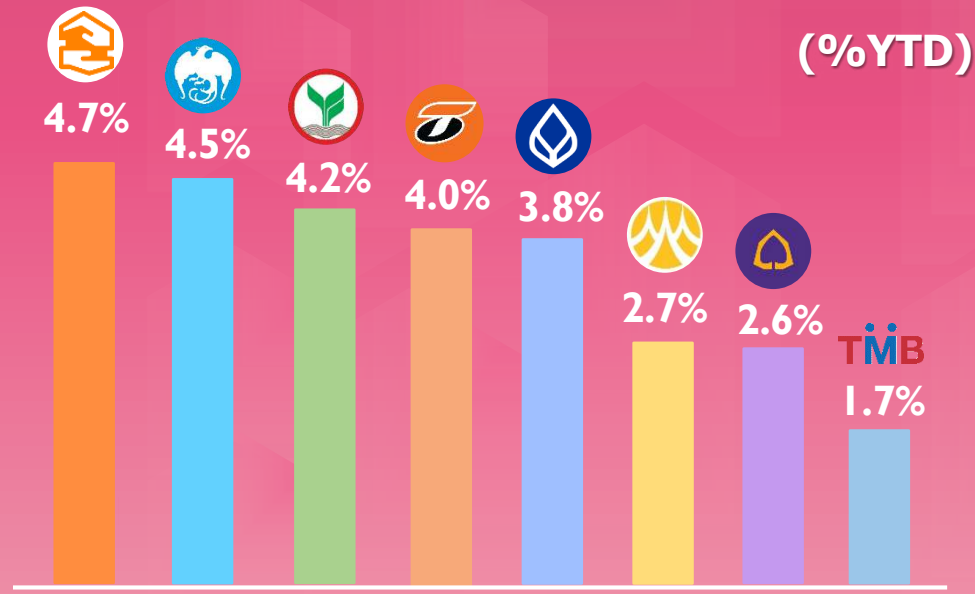
NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งระบบ H1/2562

ปี 2561
3.25%

H1/2562
3.83%
145,748 ล้านบาท

%NPL ต่อสินเชื่อบ้านของสถาบันการเงิน



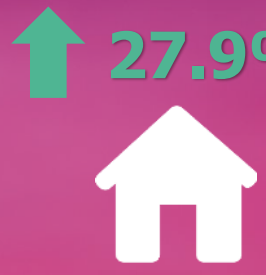


ที่มา : ประมวลผลโดยศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

ผลของมาตรการ LTV

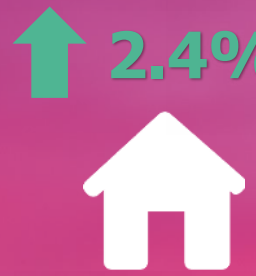
GSB RESEARCH
ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

บัญชีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่



Q1/2562

เร่งกู้ซื้อที่อยู่อาศัย ก่อนเริ่มบังคับใช้ มาตรการ LTV



Q2/2562

ชะลอตัวลง หลังบังคับใช้ มาตรการ LTV

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT)

อัตราการขยายตัว H1/2562 (%YTD)

กู้สัญญาแรก

แนวราบ 17.9%

แนวสูง 5.7%

กู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป

แนวราบ 3.3%

แนวสูง -24.8%

ผลของมาตรการ LTV ไม่มีผลกระทบกับผู้กู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นสัญญาแรก แต่กระทบกับผู้กู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป โดยเฉพาะการกู้ซื้อคอนโดมิเนียม

กลยุทธ์การปรับตัวของสถาบันการเงินหลังมาตรการ LTV บังคับใช้

1. กำหนดกลุ่มเป้าหมาย พัฒนาผลิตภัณฑ์และช่องทางในการเพิ่มยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัย

- เน้นกลุ่ม Refinance
- เจาะลูกค้ากลุ่มรายได้ประจำ โดยขยายตลาดไปยังต่างจังหวัด
- ออกผลิตภัณฑ์ใหม่แต่ละกลุ่มรายได้ โดยเน้นอัตราดอกเบี้ยที่จูงใจ
- พัฒนา Digital Platform เพื่อเป็นอีกหนึ่งช่องทางในการปล่อยสินเชื่อ

2. เพิ่มยอดสินเชื่ออื่นเพื่อชดเชยรายได้

สถาบันการเงินหันมาปล่อยสินเชื่อบ้านแลกเงินกันมากขึ้น เนื่องจากสินเชื่อประเภทนี้ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV โดยจะเน้นการนำบ้านที่ปลอดภาระหนี้สินแล้วมาเป็นหลักประกัน

มุมมองศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

GSB RESEARCH
ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

คาดการณ์สินเชื่อบ้าน ปี 62 โต

4-5%

"ปรับคาดการณ์ลงจากเดิมที่คาดว่าจะขยายตัว 5-6%"

- ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว
- หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง
- มาตรการ LTV

ปัจจัยเชิงบวกที่จะช่วยให้สินเชื่อบ้าน ปี 62 ไม่ปรับลดลงมากนัก

- การลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย
- การผ่อนปรน LTV สำหรับผู้กู้ร่วม
- การลดค่า Fee การโอนและจดจำนองบ้านใหม่ <3ลบ.

ปัจจัยที่ต้องจับตาในช่วงปี 63

"การนำ DSR มาใช้เพื่อลด NPL ในกลุ่มเสี่ยง"

(Debt Service Ratio)

มาตรฐานกลางในการคำนวณภาระผ่อนชำระหนี้เทียบกับรายได้

- กลุ่มผู้มีรายได้ไม่แน่นอน
- เด็กจบใหม่
- วัยเริ่มต้นทำงาน
- วัยใกล้เกษียณ
- ผู้มีรายได้สูงแต่มีสัดส่วนหนี้มาก

ส่งผลทำให้ยอดการถูกปฏิเสธสินเชื่อทุกประเภทของกลุ่มเสี่ยงมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ

สร้างสรรค์งานวิจัย เพื่อเศรษฐกิจไทยยั่งยืน