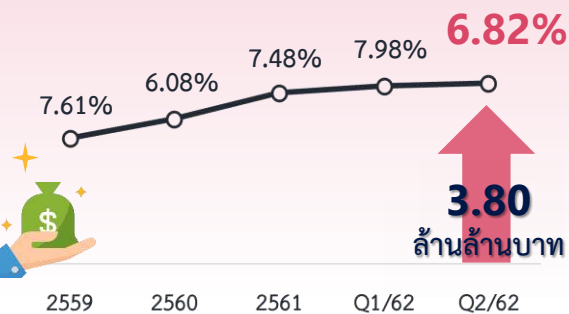




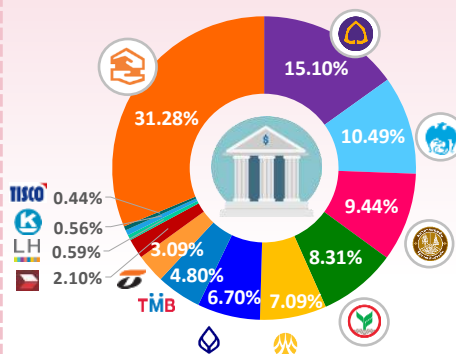
ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัย H1/2562

การเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง



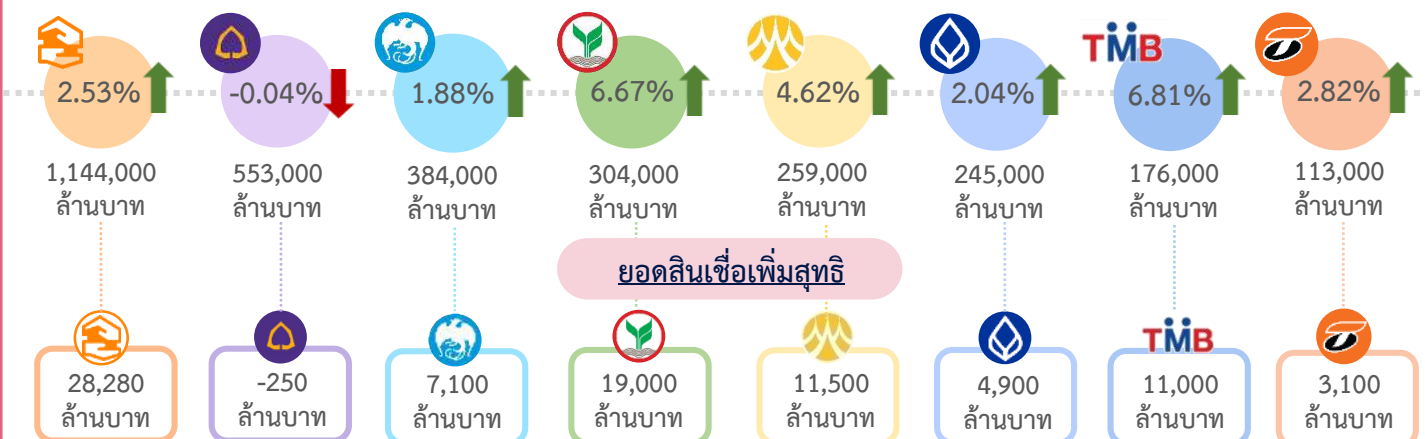
» สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเติบโตชะลอลงในไตรมาสที่ 2 เป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงและการบังคับใช้มาตรการ LTV

Market Share สินเชื่อที่อยู่อาศัย H1/2562

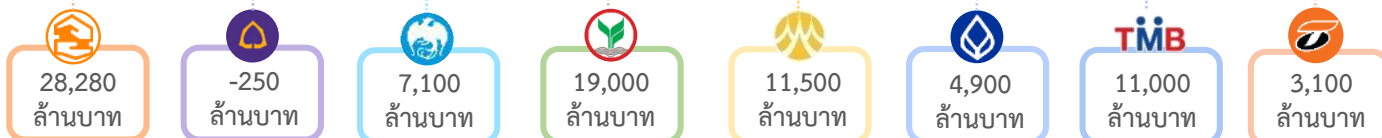


สำหรับครึ่งแรกของปี 2562 ส่วนแบ่งตลาดของแต่ละธนาคารยังคงมีสัดส่วนใกล้เคียงกับปี 2561 โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 31.28 ส่วนธนาคารกรุงศรีฯ ขยับขึ้นมาเป็นอันดับที่ 6 ในขณะที่ธนาคารกรุงเทพขยับลงไปอยู่ในอันดับที่ 7

สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงิน H1/2562 (%ytd)



ยอดสินเชื่อเพิ่มสุทธิ



ปัจจัยบวกที่ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเติบโต

- การทำตลาดของแต่ละสถาบันการเงินผ่านผลิตภัณฑ์สินเชื่อบ้านที่น่าเสนออัตราดอกเบี้ยต่ำ
- กลยุทธ์การเน้นกลุ่มลูกค้าที่ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV เช่น กลุ่มลูกค้ารีไฟแนนซ์หรือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง เพราะเป็นกลุ่มที่สามารถวางแผนทางการเงินได้สูง

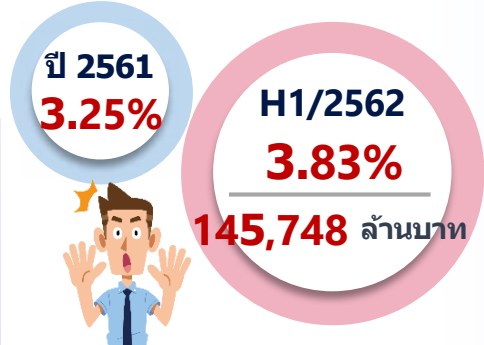


ปัจจัยลบที่ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างหดตัว

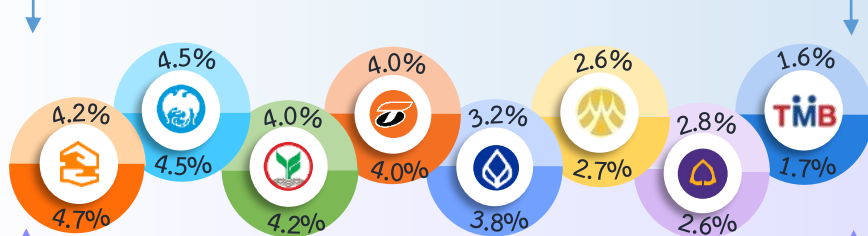
- มาตรการ LTV
- ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ทำให้ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ

NPL

สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งระบบ*



%NPL ต่อสินเชื่อบ้านของสถาบันการเงิน ปี 2561



%NPL ต่อสินเชื่อบ้านของสถาบันการเงิน H1/2562 (%ytd)

หมายเหตุ: *รวมธนาคารพาณิชย์และ SFI



ภาวะสินเชื่อกู้ยู่อาศัย H1/2562

ผลของมาตรการ LTV หลังบังคับใช้มา 3 เดือน

บัญชีสินเชื่อกู้ยู่อาศัยปล่อยใหม่

27.9% ↑



Q1/2562

เร่งกู้ซื้อที่อยู่อาศัยก่อนเริ่ม
บังคับใช้มาตรการ LTV

2.4% ↑



Q2/2562

ชะลอตัวลงหลังบังคับ
ใช้มาตรการ LTV

อัตราการขยายตัว H1/2562 (YTD)

กู้สัญญาแรก

14% ↑



แนวราบ
17.9%



แนวสูง
5.7%

กู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป

-13% ↓



แนวราบ
3.3%



แนวสูง
-24.8%

➤➤➤ มาตรการ LTV ไม่มีผลกระทบกับผู้กู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นสัญญาแรก 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

➤➤➤ ปัจจัยที่ต้องจับตาในช่วงปี 63

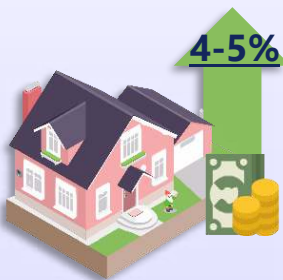


การเริ่มนำมาตรฐานกลางในการคำนวณภาระผ่อนชำระหนี้เทียบกับรายได้ (Debt Service Ratio: DSR)

เพื่อลด NPL ในกลุ่มเสี่ยง ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ไม่แน่นอน, เด็กจบใหม่, วัยเริ่มต้นทำงาน และวัยใกล้เกษียณ รวมถึงกลุ่มผู้มีรายได้สูงแต่มีสัดส่วนหนี้มาก ซึ่งจะส่งผลทำให้ยอดการถูกปฏิเสธสินเชื่อทุกประเภทของกลุ่มดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ

มุมมองศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

4-5%



ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน คาดการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยจะเติบโตลดลงเล็กน้อยจาก

ที่เคยคาดการณ์ไว้ที่ร้อยละ 5-6 มาอยู่ที่ร้อยละ 4-5 จากภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวชะลอลง อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยเชิงบวกจากการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย และการผ่อนปรนมาตรการ LTV สำหรับผู้กู้ร่วม รวมถึงมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ในช่วงปลายปีปีภาครัฐมีมติลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจช่วยประคองให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2562 ไม่ปรับตัวลดลงมากนัก

