





# ภาวะสินเชื่อกู้ยืมอสังหาริมทรัพย์ 1 ปี 2563 และแนวโน้มปี 2563



พฤษภาคม 2563

## ผลมาตรการ LTV หลังบังคับใช้ 6 เดือน

อัตราการขยายตัวสินเชื่อกู้ยืมอสังหาริมทรัพย์ Q3/2562 (%yoy)

กู้สัญญาแรก

↑ 8.8%



แนวราบ 13.5%  
แนวสูง -1.0%

กู้สัญญาที่ 2

↓ -14.0%



แนวราบ -0.4%  
แนวสูง -26.2%

กู้สัญญาที่ 3 ขึ้นไป

↓ -31.4%



แนวราบ -8.0%  
แนวสูง -40.5%

หมายเหตุ: ข้อมูลล่าสุดที่เผยแพร่โดย ธปท.

สินเชื่อกู้ยืมอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสัญญาแรกยังขยายตัว โดยเฉพาะกลุ่มที่กู้ยืมอสังหาริมทรัพย์แนวราบเนื่องจากที่กู้ยืมอสังหาริมทรัพย์แนวราบส่วนใหญ่เป็นบ้านหลังแรกที่ต้องการอาศัยอยู่จริง

กลุ่มที่กู้ยืมอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีอัตราการเติบโตลดลง เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นการกู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 เพื่อการเก็งกำไร มากกว่าเพื่ออยู่อาศัย

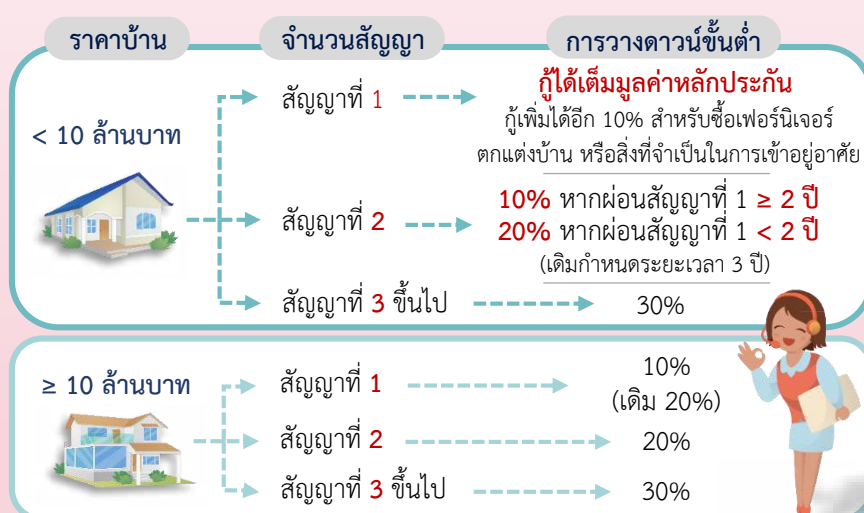
## การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

การผ่อนปรนมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่บังคับใช้เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 ที่ผ่านมา

บ้านหลังแรกกู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน และสามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% สำหรับซื้อของตกแต่งบ้าน โดยเป็นการกู้บนหลักประกันเดียวกัน

ปรับลดระยะเวลาที่กำหนดการผ่อนชำระบ้านหลังแรกเหลือ 2 ปี จากเดิม 3 ปี และสามารถวางแผนการวางแผนเงินดาวน์เพียง 10% สำหรับกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2

ปรับลดการวางแผนเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป เหลือเพียง 10% จากเดิม 20%



## แนวโน้มสินเชื่อกู้ยืมอสังหาริมทรัพย์ปี 2563

คาดการณ์  
สินเชื่อบ้านคงค้างโต

1-3%



ปัจจัยสนับสนุน

มาตรการภาครัฐ

- การลดภาษีบ้านหลังแรก
- การลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01%
- การลดค่าจดทะเบียนสงวนสิทธิจาก 1% เหลือ 0.01%
- การให้อัตราดอกเบี้ยพิเศษ (เฉพาะธนาคารรัฐ)

การปรับลดราคาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม

- จากการเร่งระบายสต็อกสินค้าของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

จุดขายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่และรับมือกับ COVID-19

ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาแบบที่อยู่ออาศัยให้เป็น Smart Home หรือช่องทางการให้บริการแบบออนไลน์ เช่น Online Booking และการพาชมโครงการผ่านวิดีโอคอล หรือ Facebook Live ที่จะเป็นส่วนช่วยกระตุ้นและจูงใจผู้ที่ต้องการซื้อบ้านในช่วงเวลาที่ต้องเผชิญกับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 อีกทั้งยังเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้า



# ภาวะสินเชื่อกู้ยู่อาศัยไตรมาส 1 ปี 2563 และแนวโน้มปี 2563

## ! ปัจจัยท้าทาย



การเร่งตัวอย่างมากของสินเชื่อกู้ยู่อาศัย  
ในปีที่ผ่านมา ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่  
อยู่ในระดับสูง



มาตรการคุมภาระหนี้ต่อรายได้สูงสุด หรือ  
การกำหนดมาตรฐานกลางการคำนวณ  
สัดส่วนภาระหนี้ต่อรายได้ (DSR : Debt  
Service Ratio)

เพื่อลดความเสี่ยงในการก่อหนี้ครัวเรือน โดยเฉพาะ  
ในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำกว่า 3 หมื่นบาท กลุ่มเกษียณอายุ  
และกลุ่มวัยเริ่มทำงาน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีโอกาส  
เป็นหนี้เสียสูง

เศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวและการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19



- เป็นปัจจัยที่ทำลายอย่างมากในการเติบโตของสินเชื่อกู้ยู่อาศัย  
เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงในอาชีพ  
การทำงานของผู้ประกอบการบางส่วน ทำให้กำลังซื้อที่กู้ยู่อาศัยใน  
ปี 2563 ลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสินเชื่อบริโภคใหม่อย่างมาก  
และยังส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าหนี้เดิมด้วย
- อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินได้ออกนโยบายเพื่อเข้าช่วยเหลือลูกหนี้ เช่น  
การพักชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย การปรับลดเงินผ่อนชำระต่างงวด  
การปรับลดอัตราดอกเบี้ย และการขยายเวลาการชำระหนี้ที่อาจจะเป็นส่วน  
ช่วยพยุงไม่ให้สินเชื่อกู้ยู่อาศัยคงค้างลดลงมากนัก และยังช่วยไม่ให้ลูกหนี้  
เดิมที่ได้รับผลกระทบจากโรคระบาดกลายเป็น NPL

## มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ของสถาบันการเงิน

1

พักชำระหนี้เงินต้น  
และดอกเบี้ย

6 เดือน



4 เดือน



3 เดือน



ตามเงื่อนไขธนาคาร



2

พักชำระหนี้เงินต้น  
(ชำระเฉพาะดอกเบี้ย)

2 ปี



12 เดือน



6 เดือน



4 เดือน



3 เดือน



3

ลดอัตราดอกเบี้ย

6 เดือน



ตามเงื่อนไขธนาคาร



4

ปรับลดเงินผ่อนชำระ

12 เดือน



4 เดือน



ตามเงื่อนไขธนาคาร



5

ขยายเวลาผ่อนชำระ

10 ปี



4 ปี



ตามเงื่อนไขธนาคาร



\* มาตรการพักชำระเงินต้นไม่เกิน 2 ปี หรือขอขยายเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 4 ปี ลูกค้านี้ต้องลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมโครงการ

จากมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้สินเชื่อกู้ยู่อาศัยของแต่ละสถาบันการเงิน จะเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระและบรรเทาความเดือดร้อนของลูกหนี้  
ในช่วงที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทั้งทางตรงและทางอ้อม ที่ลูกหนี้บางรายอาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ หรือมี  
ความสามารถในการชำระหนี้ลดลง นอกจากนี้ยังช่วยไม่ให้กลายเป็นหนี้เสีย ซึ่งจะช่วยให้ธนาคารต้องมีการกันสำรองที่มากขึ้น

