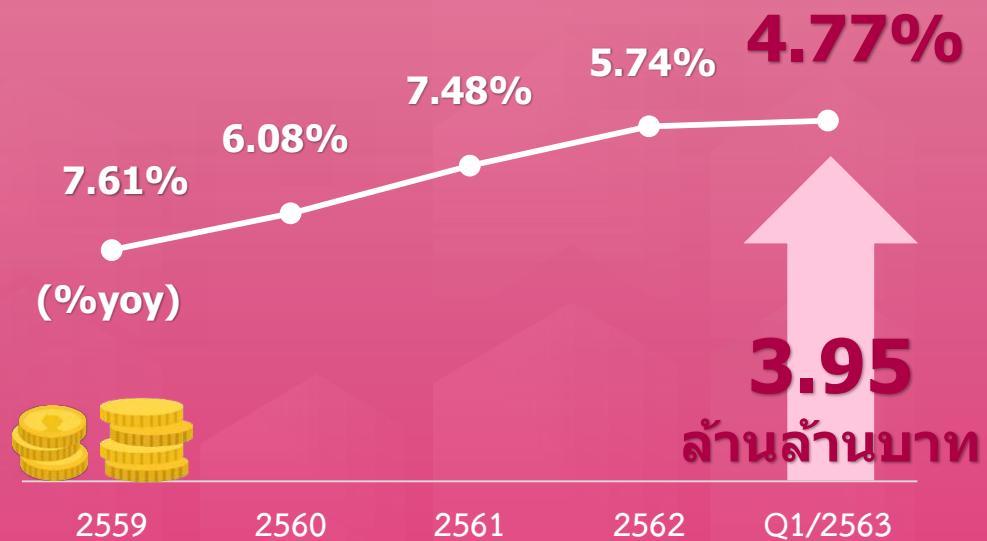


Industry Update

ภาวะสินเชื่อกู้ยู่อาศัย Q1/63
และแนวโน้มปี 63



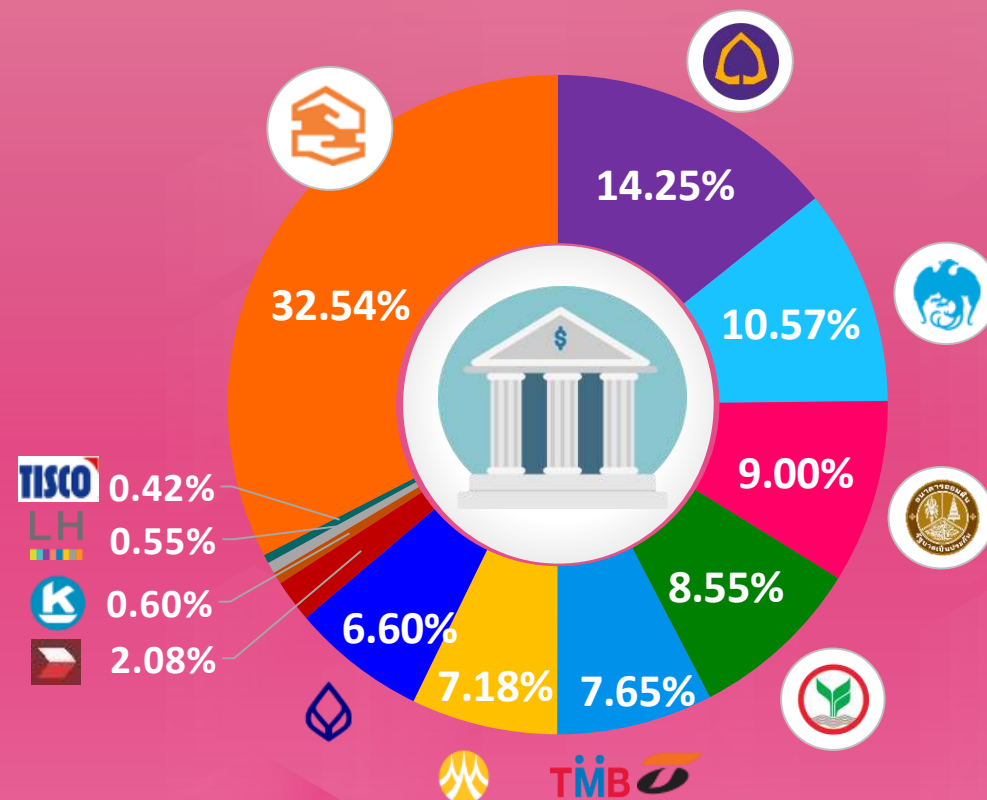
การเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยไตรมาส 1 ปี 63 ขยายตัวร้อยละ **4.77** เป็นการขยายตัวที่ไม่สูงมากเมื่อเทียบกับตัวเลขไตรมาสแรกในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาที่ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 6-8 โดย SFIs ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 6.4 ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ขยายตัวร้อยละ 3.7

Market Share สินเชื่อที่อยู่อาศัย



ที่มา : ประมวลผลโดยศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงิน Q1/2563 (%ytd)

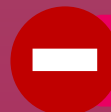


ที่มา : ประมวลผลโดยศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน



ปัจจัยบวกที่ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเติบโต

- การทำตลาดของแต่ละสถาบันการเงินผ่านผลิตภัณฑ์สินเชื่อบ้านสินเชื่อรีไฟแนนซ์ ในอัตราดอกเบี้ยที่จูงใจ รวมทั้งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV เช่น กลุ่มลูกค้ารีไฟแนนซ์หรือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง เพราะเป็นกลุ่มที่สามารถวางแผนการเงินได้สูง
- มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ได้แก่ การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับบ้านที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท (มีผลถึงวันที่ 24 ธ.ค. 63) โครงการบ้านดีมีดาวน์ ที่ให้เงินคืน 50,000 บาท แก่ผู้ที่มีรายได้ต่อปีไม่เกิน 1.2 ล้านบาท



ปัจจัยลบที่ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างหดตัว

- สถานการณ์ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อ ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป โดยความต้องการบ้านที่ลดลงมาจากโครงการบ้านแนวราบเป็นหลัก
- ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

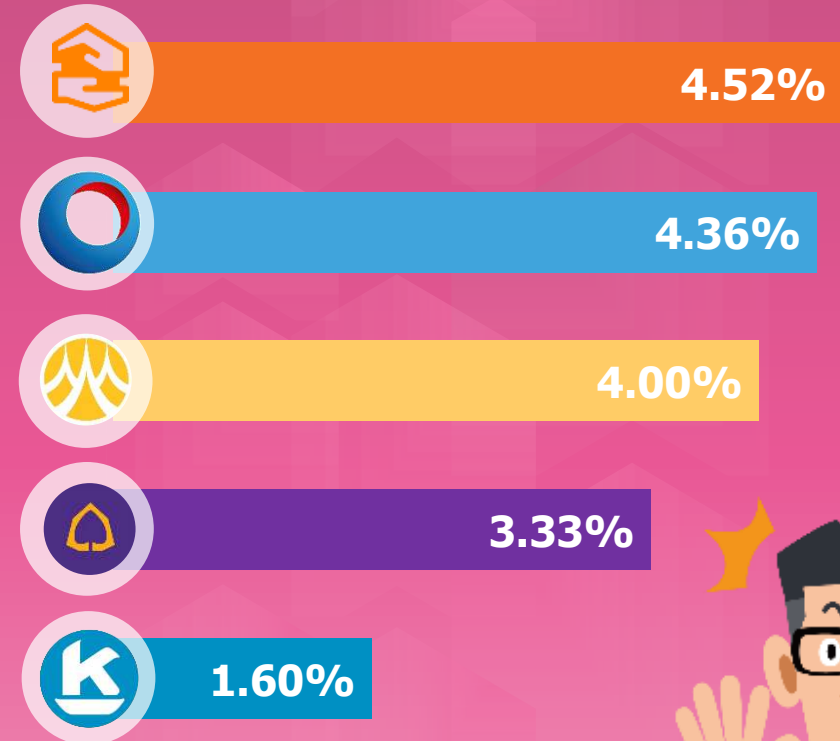
NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งระบบ

NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งระบบ*

ปี 2562
3.80%
148,980
ล้านบาท

Q1/2563
4.29%
168,098
ล้านบาท

%NPL ต่อสินเชื่อบ้านของสถาบันการเงิน Q1/63



ผลของมาตรการ LTV หลังบังคับใช้ 6 เดือน

อัตราการขายตัวสินเชื่อกู้ยืมอสังหาริมทรัพย์ใหม่ Q3/62* (%yoy)

กู้สัญญาแรก

↑ 8.8%

กู้สัญญาที่ 2

↓ -14.0%

กู้สัญญาที่ 3

↓ -31.4%



แนวราบ
13.5%



แนวสูง
-1.0%



แนวราบ
-0.4%



แนวสูง
-26.2%



แนวราบ
-8.0%



แนวสูง
-40.5%

→ สินเชื่อกู้ยืมอสังหาริมทรัพย์เป็นสัญญาแรกยังขยายตัว โดยเฉพาะกลุ่มที่กู้ยืมอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกส่วนใหญ่เป็นบ้านหลังแรกที่ต้องการอาศัยอยู่จริง

→ กลุ่มที่กู้ยืมอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีอัตราการเติบโตลดลง เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นการกู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 เพื่อการเก็งกำไรมากกว่าเพื่ออยู่อาศัย

หมายเหตุ : ข้อมูลล่าสุดที่เผยแพร่โดย ธปท.

การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

“การผ่อนปรนมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่บังคับใช้เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 ที่ผ่านมา”

➔ บ้านหลังแรกกู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกันและสามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% สำหรับซื้อของตกแต่งบ้าน โดยเป็นการกู้บนหลักประกันเดียวกัน

➔ ปรับลดระยะเวลาที่กำหนดการผ่อนชำระบ้านหลังแรกเหลือ 2 ปี จากเดิม 3 ปี และสามารถวงเงินดาวน์เพียง 10% สำหรับกู้ซื้อบ้าน สัญญาที่ 2

➔ ปรับลดการวงเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป เหลือเพียง 10% จากเดิม 20%



แนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2563

คาดการณ์สินเชื่อบ้านคงค้าง ปี 63 โต



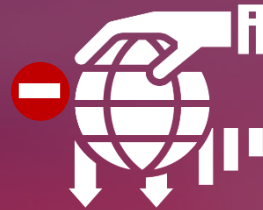
1-3%

“ปัจจัยเชิงบวกที่จะช่วยให้สินเชื่อบ้าน ปี 63 ไม่ปรับลดลงมากนัก”



- มาตรการภาครัฐ เช่น การลดภาษีบ้านหลังแรก การลดค่าธรรมเนียมการโอน การลดค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ และการให้อัตรดอกเบี้ยพิเศษ
- การปรับลดราคาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม
- จุดขายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ และรับมือกับ COVID-19 เช่น พัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยให้เป็น Smart Home และพัฒนาช่องทางการซื้อ-ขายในรูปแบบออนไลน์

“ปัจจัยท้าทายต่อการเติบโตของสินเชื่อบ้านในปี 63”



- การเร่งตัวอย่างมากของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมา
- หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง
- การนำ DSR มาใช้เพื่อลด NPL ในกลุ่มเสี่ยง ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำกว่า 3 หมื่นบาท กลุ่มเกษียณอายุ และกลุ่มวัยเริ่มทำงาน
- เศรษฐกิจที่หดตัว และการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินได้ออกนโยบายเพื่อเข้าช่วยเหลือลูกหนี้ อาทิ

มาตรการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ของสถาบันการเงิน

1.

พักชำระหนี้เงินต้น
และดอกเบี้ย

2.

พักชำระหนี้เงินต้น
(ชำระเฉพาะดอกเบี้ย)

3.

ลดอัตรดอกเบี้ย

4.

ปรับลดเงิน
ผ่อนชำระ

5.

ขยายเวลา
การผ่อนชำระ

**GSB
RESEARCH**

ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน



สร้างสร้งงานวิจัย เพื่อเศรษฐกิจไทยยั่งยืน