



ฉบับส่งสื่อมวลชน

CURRENT ISSUE

ปีที่ 24 ฉบับที่ 2901

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561

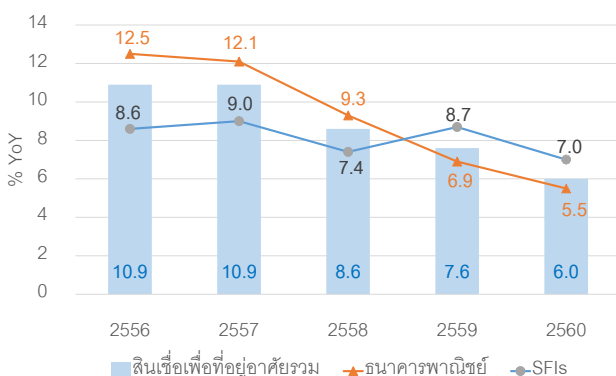
แนวโน้มสินเชื่อบ้านปี 2561 ขยายตัวจำกัด ขณะที่ ยังต้องดูแลคุณภาพหนี้

ประเด็นสำคัญ

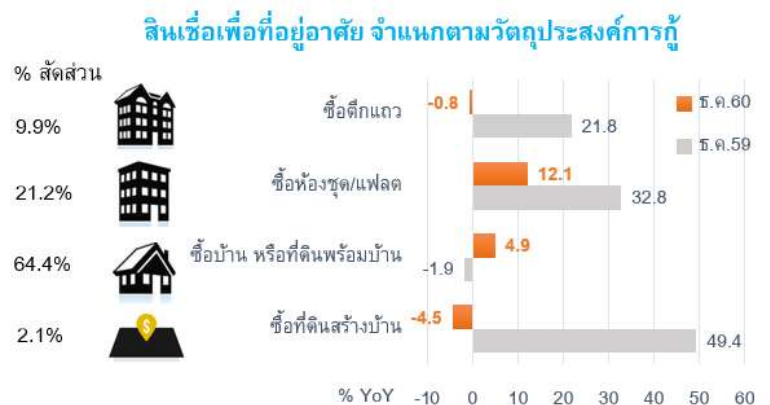
- สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในภาพรวม ปิดปี 2560 ด้วยอัตราการเติบโตที่ชะลอลงจาก 7.6% (YoY) ในปี 2559 มาที่ 6.0% ขณะที่ สำหรับในปี 2561 นั้น แม้อัตราสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงฟื้นตัวขึ้น ตามความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ฟื้นตัวและแรงผลักดันจากการทำตลาดของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ แต่อัตราการขยายตัวของสินเชื่อ จะยังอยู่ในกรอบจำกัดประมาณ 6.0-7.0% เนื่องจากยังมีหลายปัจจัยกดดัน
- หนึ่งในปัจจัยกดดันที่สำคัญ คือ ประเด็นด้านคุณภาพหนี้ ซึ่งน่าจะทำให้ผู้ประกอบการใช้นโยบายการปล่อยสินเชื่อที่ระมัดระวังต่อเนื่อง โดยเน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ประจำที่มีฐานรายได้สูง และวงเงินสินเชื่อที่สูงกว่า 3 ล้านบาท เป็นต้น

ผ่านพ้นไปอีกปีสำหรับธุรกิจสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งในปี 2560 ที่ผ่านมา ได้เห็นภาพของการเติบโตที่ชะลอลงตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในภาพรวม โดย ณ สิ้นปี 2560 ขยายตัว 6.0% จากปีก่อน ซึ่งชะลอลงจาก 7.6% ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งภาพสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปี 2560 ที่ชะลอลงดังกล่าว เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับเครื่องชี้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างเช่น จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ทรงตัว หรือเติบโต 0% ในปี 2560 เทียบกับที่เติบโต 1% ในปี 2559) ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ยังคงหดตัวต่อเนื่อง โดยในปี 2560 หดตัว 6.8%)

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปี 2560... เติบโตชะลอลงมาที่ 6.0%



สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธพ. จำแนกตามวัตถุประสงค์การกู้ยืม



ที่มา: ธพท. และศูนย์วิจัยกสิกรไทย

เมื่อจำแนกตามประเภทผู้เล่น หรือผู้ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏภาพการชะลอตัวของอัตราการขยายตัวทั้งฝั่งธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (SFIs) ขณะที่ หากมองในมิติของประเภทอสังหาริมทรัพย์ สินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยแนวตั้ง (คอนโดมิเนียม หอชุด หรือแฟลต) มีการเติบโตที่ชะลอลงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อซื้ออาคารพาณิชย์กับตึกแถวที่ค่อนข้างทรงตัว โดยความนิยมของผู้บริโภคหันเหไปที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีความคุ้มค่าเชิงเศรษฐกิจมากกว่า โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินที่พลิกจากการหดตัวเล็กน้อยในปี 2559 มาสู่การขยายตัวที่เป็นบวกได้ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการทำงานตลาดของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน

แนวโน้มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปี 2561...ขยายตัวต่อ แต่ท่ามกลางหลายปัจจัยกดดันที่รออยู่

มองออกไปในปี 2561 ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า แนวโน้มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะสามารถขยายตัวต่อเนื่อง แต่ด้วยอัตราการเติบโตประมาณ 6.0-7.0% จากปีก่อน ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2560 ที่ 6.0%

ประมาณการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปี 2561

	2559	2560	2561f
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	3,251,488	3,447,219	3,653,301 - 3,687,766
อัตราการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อน (% YoY)	7.6%	6.0%	6.0%-7.0%

ประมาณการโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด

ทั้งนี้ แม้ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสปรับตัวดีขึ้นในปี 2561 จากบรรยากาศความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายที่ดีขึ้น และการเดินทางท่าตลาดอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการเพื่อกระตุ้นยอดขาย แต่ฝั่งกำลังซื้อ ก็ยังเผชิญกับปัญหาเชิงโครงสร้าง กอปรกับฝั่งสถาบันการเงิน มีความท้าทายจากกฎเกณฑ์ใหม่ๆ ซึ่งทำให้การรุกตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย น่าจะเป็นไปด้วยความระมัดระวัง สวนทางกับการแข่งขันที่ยังคงรุนแรงดังนี้

- ปัญหาเชิงโครงสร้าง ทั้งหนี้ครัวเรือนและสังคมสูงอายุ ทำให้ตลาดลูกค้าใหม่ที่มีศักยภาพแคบลง โดยเทรนด์การก่อหนี้ของคนรุ่นใหม่ ที่เริ่มจากสินเชื่อที่ไม่มีหลักประกัน หรือรถยนต์ ในขณะที่ ราคาที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ โดยเฉพาะในพื้นที่ตามเส้นทางขนส่งมวลชน ที่ได้รับความนิยมในหมู่ผู้ซื้อ ยังคงมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าปีละ 5%¹ ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ทำให้ความสามารถในการก่อหนี้ก้อนใหญ่อย่างเช่นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยถูกเลื่อนออกไป

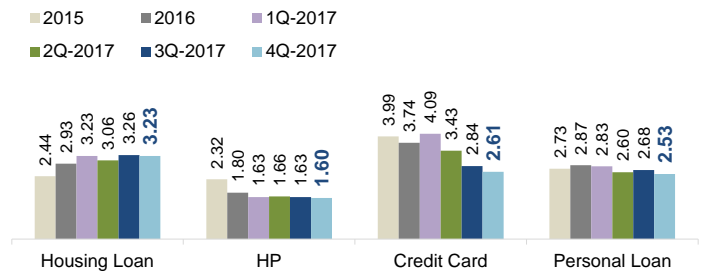
¹ ข้อมูลราคาเปิดตัวโดยเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จาก Knight Frank Thailand Research คำนวณโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด

กลุ่มคนรุ่นใหม่ กำลังเผชิญกับปัญหาหนี้สิน โดยเฉพาะจากสินเชื่อที่ไม่มีหลักประกัน

จำนวนบัญชีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อรายย่อยแยกตามอายุ (หน่วย : แสนบัญชี)	Gen Y (20-37 ปี)	Gen X (38-52 ปี)	Baby Boomer	รวม
สินเชื่อบุคคล	13.0	9.0	3.0	25.0
สินเชื่อบัตรเครดิต	4.5	5.0	n.a.	n.a.
สินเชื่อรถยนต์	4.0	4.0	n.a.	10.0

ที่มา: เครดิตบูโร (ข้อมูล ณ สิ้นไตรมาส 3/2560)

เอ็นพีแอลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ยังไม่นิ่ง



ที่มา: ธปท.

- สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังกับประเด็นปัญหาคุณภาพหนี้ เนื่องจากในช่วงระหว่างปี 2560 ที่ผ่านมา สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อรายย่อยกลุ่มเดียวของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย ที่ยังปรากฏสัญญาณการเพิ่มขึ้นของเอ็นพีแอล แม้ว่าจะมีการบริหารจัดการหนี้เสียด้วยการทยอยตัดขายไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ก็ตาม โดยสัดส่วนเอ็นพีแอลที่เพิ่มขึ้นในช่วงระหว่างปี 2560 นี้ โน้มเอียงไปทางกลุ่มวงเงินสินเชื่อสูงตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป มากกว่าที่อยู่อาศัยที่มีวงเงินระดับล่างและกลาง ซึ่งส่วนหนึ่งมีความเชื่อมโยงกับผู้กู้ที่เป็นผู้ประกอบการที่กำลังเผชิญปัญหาสภาพคล่องทางธุรกิจ ดังจะเห็นได้จากเอ็นพีแอล ของสินเชื่อเอสเอ็มอีที่อยู่ในช่วงขาขึ้นเช่นกันในช่วงระหว่างปี

ดังนั้น แม้ว่าในปี 2561 เศรษฐกิจไทยคงมีแนวโน้มเติบโตเร่งขึ้นจากปี 2560 แต่คาดว่า การฟื้นตัวอย่างทั่วถึงอาจยังต้องใช้เวลา เช่นเดียวกับการฟื้นตัวของอำนาจซื้อในภาพรวมของประเทศ ที่ยังเผชิญกับแรงกดดันจากราคาสินค้าเกษตรหลักที่ผันผวน อันเป็นสัญญาณเสี่ยงต่อความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้ายืมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในภาพรวมและจากลูกค้าบางกลุ่มอยู่ นั่นหมายความว่า สถาบันการเงินจะยังคงนโยบายการปล่อยสินเชื่อในลักษณะที่ระมัดระวังต่อเนื่อง ควบคู่กับการปรับโครงสร้างหนี้ในเชิงรุกเพื่อประคองระดับเอ็นพีแอลของพอร์ตสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้คาดว่า สำหรับธนาคารพาณิชย์นั้น แม้อาจเห็นยอดคงค้างเอ็นพีแอลที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงจากปี 2560 แต่ด้วยอัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปี 2561 ที่คาดว่าจะเติบโตในกรอบจำกัด ดังนั้น จึงอาจเห็นสัดส่วนเอ็นพีแอลต่อสินเชื่อรวมที่อาจใกล้เคียงถึงปรับขึ้นเล็กน้อยจาก 3.23% ณ สิ้นปี 2560 มาที่ประมาณ 3.20-3.30% ณ สิ้นปี 2561

- พ.ร.บ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ อาจมีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะเมื่อมีโอกาสประกาศใช้ในจังหวัดที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดกำลังเข้าสู่จังหวะขาขึ้น ทั้งนี้ แม้ปัจจุบัน พ.ร.บ.ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างกระบวนการทางกฎหมาย ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียด ก่อนที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2562 แต่ลูกค้าที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยมากกว่า 1 หลัง อาทิ เพื่อความสะดวกในการเดินทาง หรือพักผ่อน ตลอดจนลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คงจะประเมินผลกระทบจากกฎหมายดังกล่าวร่วมด้วยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในปีนี้ เพราะจะทำให้มีภาระจะต้องเสียภาษีเพิ่มเติม แปรผันตามมูลค่า

ของบ้านหลังที่สองนั้นๆ (ซึ่งยังต้องรอข้อสรุปของร่างกฎหมาย) อันอาจลดแรงจูงใจในการซื้อบ้านหลังที่สอง ตลอดจนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อตอบวัตถุประสงค์ดังกล่าวได้

- **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน เรื่องเครื่องมือทางการเงิน หรือ IFRS9 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้อย่างเป็นทางการในปี 2562 โดยผลกระทบต่อสินเชื่อในภาพรวมและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะอยู่ที่ภาระการกันสำรองหนี้ที่จะเพิ่มขึ้น** อาทิ จากการกำหนดให้กิจการต้องกันเงินสำรองให้ครอบคลุมถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (Forward-Looking Information) ที่อาจกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า นั้นหมายความว่า ธนาคารพาณิชย์จะต้องประเมินการกันเงินสำรองให้รองรับค่าความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญาของลูกค้า ซึ่งในกรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีระยะเวลานานถึง 20-30 ปี ทั้งนี้ ผลสำรวจจาก Global IFRS Banking Survey² ระบุว่า สถาบันการเงินส่วนใหญ่มองว่าเกณฑ์ดังกล่าวจะมีผลให้ภาระการกันสำรองสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นจากเดิมกว่า 50% อันทำให้ต้นทุนการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นจากเดิม

ขณะที่ในกรณีของไทยนั้น คงทำให้มีภาระการกันสำรองเพิ่มขึ้นเช่นกัน เพียงแต่จะมากน้อยแค่ไหนนั้น ยังขึ้นกับรายละเอียดสุดท้ายของเกณฑ์ IFRS9 ที่ ธปท. กำลังจะประกาศในอนาคต แบบจำลองการประเมินความเสี่ยงของสถาบันการเงิน และแนวทางในการบริหารจัดการของสถาบันการเงินด้วย

- **FinTech กับการท้าทายการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย** โดยปฏิเสธไม่ได้ว่า ในปัจจุบัน FinTech เข้ามามีบทบาทในธุรกิจการเงินและตลาดสินเชื่อบ้านมากขึ้น ตั้งแต่การช่วยผู้บริโภคเปรียบเทียบผลิตภัณฑ์ระหว่างสถาบันการเงิน ไปจนถึงการสร้างกลไกเพื่อช่วยให้ผู้บริโภคเลือกผลิตภัณฑ์ที่ช่วยรีไฟแนนซ์ในเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น จึงทำให้ FinTech เองทำหน้าที่ทั้งเป็นพันธมิตรในการต่อต่อถึงลูกค้าผ่านช่องทางออนไลน์ ขณะเดียวกัน ก็เป็นตัวกระตุ้นให้การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความรุนแรงมากขึ้น โดยเฉพาะการแข่งขันด้านราคา

โดยสรุปแล้ว แม้ว่าบรรยากาศเศรษฐกิจที่ดีขึ้นและการผลักดันอุปทานอสังหาริมทรัพย์ใหม่เข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้เห็นโอกาสทางธุรกิจของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ยังคงรักษาแรงส่งของการเติบโตไว้ได้ใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ปัจจัยด้านตลาดลูกค้าศักยภาพที่ยังจำกัดจากปัญหาเชิงโครงสร้าง ต้นทุนการทำธุรกิจของผู้ประกอบการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานทางบัญชี ตลอดจนความกังวลเกี่ยวกับปัญหาคุณภาพหนี้ **คงทำให้ผู้ประกอบการยังคงต้องมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงต่ำ และ/หรือมีฐานรายได้ค่อนข้างสูง** โดยเฉพาะลูกค้าบุคคลกลุ่มที่มีรายได้ประจำ ในวงเงินสินเชื่อที่สูงกว่า 3 ล้านบาท ที่ยังถูกมองว่ามีความสามารถในการชำระหนี้อยู่ในเกณฑ์ดี

กระนั้นก็ดี การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ น่าจะยังคงความเข้มข้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะเมื่อผู้บริโภคยุคใหม่มีพฤติกรรมเปรียบเทียบราคาและเงื่อนไขผลิตภัณฑ์ที่ดีที่สุด ท่ามกลางการเข้าถึงข้อมูลที่

² ณ มิถุนายน 2557

สะดวกรวดเร็วผ่านช่องทางออนไลน์และการนำเสนอบริการของ FinTech ทั้งนี้ นอกจากการแข่งขันจะออกมาในรูปแบบของการนำเสนอโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำในช่วงแรกของสัญญาอย่างต่อเนื่องแล้ว ก็ยังน่าจะเห็นการให้วงเงินต่อหลักประกันสำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ค่อนข้างสูงด้วย เช่นเดียวกับการนำเสนอบริการหลังการขาย และผลิตภัณฑ์สินเชื่ออื่นๆ อาทิ สินเชื่ออเนกประสงค์ ผลิตภัณฑ์ประกัน และบริการที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อความครบวงจรและช่วยเสริมรายได้ในภาพรวมให้กับผู้ประกอบการ

ขณะที่ เพื่อใช้ประโยชน์จากกระแสเทคโนโลยีในอนาคต ผู้ประกอบการยังสามารถนำผลการวิเคราะห์เชิงพฤติกรรม Big Data ของลูกค้ามาใช้ในการทำการส่งเสริมการขาย รวมทั้งนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีเงื่อนไขดอกเบี้ย อัตราผ่อนชำระ และระยะเวลาการผ่อนชำระ ที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละกลุ่มมากขึ้น (More Customization) เพื่อช่วยรักษฐานลูกค้าในระยะยาวและลดอัตราการรีไฟแนนซ์สินเชื่อต่อพอร์ตโดยรวมด้วย



Disclaimer

รายงานวิจัยฉบับนี้จัดทำเพื่อเผยแพร่ทั่วไป โดยจัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่น่าเชื่อถือ แต่บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ หรือความสมบูรณ์เพื่อใช้ในทางการค้าหรือประโยชน์อื่นใด บริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงข้อมูลได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ใช้ข้อมูลต้องใช้ความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลต่างๆ ด้วยวิจารณญาณของตนเองและรับผิดชอบในความเสี่ยงเองทั้งสิ้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบผู้ใช้หรือบุคคลใดในความเสียหายใดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลในรายงานฉบับนี้จึงไม่ถือว่าเป็นการให้ความเห็นหรือคำแนะนำในการตัดสินใจทางธุรกิจ แต่อย่างใดทั้งสิ้น

บริการทุกระดับประทับใจ