



มาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV ถึงสิ้นปี 65...เปิดโอกาส การเติบโตให้กับธุรกิจและสินเชื่อสหภาพ หากโควิดคลี่คลาย

- มาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV เป็น 100% ชั่วคราวถึงสิ้นปี 2565 ... ผลดีต่อตลาดที่อยู่อาศัย ช่วยเพิ่มความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่การซื้อที่อยู่อาศัยยังต้องขึ้นอยู่กับองค์ประกอบที่สำคัญคือความเชื่อมั่นต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงความพร้อมของผู้ซื้อ

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) อีกครั้ง หลังจากที่ได้อ่อนคลายเกณฑ์บางส่วนไปในช่วงก่อนหน้า โดยรายละเอียดของมาตรการผ่อนคลายนโยบายในครั้งนี้ คือ 1. **ปรับเพดานสัดส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ของสัญญาซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองเป็นต้นไปที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท** จากเดิม 70%-90% เพิ่มเป็น 100% ขณะที่ในสัญญาซื้อหลังแรกยังคงเดิมอยู่ที่ 100% พร้อมให้เงินกู้เพิ่มอีก 10% เพื่อใช้ในการซื้อเฟอร์นิเจอร์ (รวม 110% จากมูลค่าหลักประกัน) และ 2. **ปรับสัดส่วนเพดานเงินกู้ของสัญญาซื้อที่อยู่อาศัยที่ราคาสูงกว่า 10 ล้านบาทเป็นต้นไป** จากเดิม 70%-90% เพิ่มเป็น 100% ตั้งแต่สัญญาหลังแรกเป็นต้นไป โดยให้เริ่มสำหรับสัญญาเงินกู้ตั้งแต่ 20 ต.ค. 2564 ถึง 31 ธ.ค. 2565

มาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV เป็น 100%

ระดับราคาซื้ออาศัย	จำนวนสัญญา	สัดส่วนเงินกู้ที่สามารถกู้ได้ (มาตรการเดิม 1 เมษายน 2562)		สัดส่วนเงินกู้ที่สามารถกู้ได้ (มาตรการผ่อนปรน เริ่ม 20 มกราคม 2563)		สัดส่วนเงินกู้ที่สามารถกู้ได้ (มาตรการผ่อนปรน เริ่ม 25 ตุลาคม 2564)	
		จำนวน	อาคารชุด	จำนวน	อาคารชุด	จำนวน	อาคารชุด
มากกว่า 10 ล้านบาท	หลังแรก	80%		90%		100%	100%
	หลังที่สอง	80%		80%		100%	100%
	ค้ำเค้นครั้งที่สามขึ้นไป	70%		70%		100%	100%
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	หลังแรก	95%	90%	100% และสามารถกู้เงินเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ได้อีก 10%		ไม่เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง
	หลังที่สอง	90% หากผ่อนสัญญาเก่าแล้ว 3 ปีขึ้นไป 80% หากผ่อนสัญญาเก่าไม่ถึง 3 ปี		90% หากผ่อนสัญญาเก่าแล้ว 2 ปีขึ้นไป		100%	100%
	ค้ำเค้นครั้งที่สามขึ้นไป	70%		70%		100%	100%

ที่มา: ธปท.

Disclaimer

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในระยะเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำหรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

- หากย้อนมองกลับไปตั้งแต่เกิดการระบาดของโควิด จะพบว่าตลาดที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบค่อนข้างหนัก ดังจะเห็นได้จากกิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยชะลอตัวลงอย่างรุนแรง โดยเฉพาะในพื้นที่ต่างจังหวัด โดยในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2564 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 1.54 แสนหน่วย หดตัว 33.2% YoY โดยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หดตัว 16.8% YoY ส่วนพื้นที่จังหวัดอื่นๆ หดตัว 51.4% YoY ซึ่งมีกว่า 39 จังหวัด ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยหดตัวมากกว่า 90% และมีประมาณ 6 จังหวัด ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวนต่ำกว่า 10 หน่วย นอกจากนี้ **จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสม**ยังทรงตัวระดับสูง ส่งผลทำให้การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ชะลอลงมาที่ระดับต่ำสุดในรอบกว่า 18 ปี

ขณะที่ **สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทยนั้น** ยังเป็นผลิตภัณฑ์สินเชื่อรายย่อยตัวหลักที่สามารถประกอบการเติบโตไว้ได้ ทั้งนี้ ณ ลีน ส.ค. 2564 ยอดคงค้างสินเชื่อบ้านของระบบธ.พ.ไทยเติบโต 6.1% YoY เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน และ 3.4% YTD เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 (ปี 2563 ขยายตัว 5.9% YoY) สูงกว่าสินเชื่อรายย่อยภาพรวมที่ขยายตัวเพียง 4.6% YoY และ 1.7% YTD โดยสินเชื่อบ้านที่ขยายตัวได้ต่อเนื่องในปีนี้เป็นสินเชื่อสำหรับบ้านที่มีระดับราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งเป็นตลาดสำหรับกลุ่มผู้กู้หรือครัวเรือนที่มีกำลังซื้อ รายได้อยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างสูง และไม่ถูกกระทบมากนักจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งทำให้สถาบันการเงินประเมินว่า ยังคงมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ได้

- ในช่วงที่เหลือของปีนี้และในปี 2565 สภาพแวดล้อมของตลาดที่อยู่อาศัยและทิศทางการปล่อยสินเชื่อบ้านของสถาบันการเงินยังเต็มไปด้วยหลายปัจจัยท้าทาย ทั้งสถานการณ์โควิด-19 ที่ยังมีความไม่แน่นอนซึ่งจะมีผลต่อจังหวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นด้านกำลังซื้อ ความมั่นคงในอาชีพการงาน ประกอบกับการซื้อที่อยู่อาศัยยังขึ้นอยู่กับความพร้อมของผู้ซื้อ และความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ขอสินเชื่อด้วย อย่างไรก็ตาม **ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า หากเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นตามลำดับ สถานการณ์โควิดทุเลาลง ภาวะเงินเฟ้อในประเทศไม่รุนแรง การผ่อนปรนเกณฑ์มาตรการ LTV ในครั้งนี้ จะช่วยหนุนให้ตลาดที่อยู่อาศัยทยอยปรับตัวดีขึ้น โดยคาดว่า ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศตลอดช่วงเวลาของมาตรการฯ จะเพิ่มขึ้นจากที่เคยคาดไว้คิดเป็นมูลค่าราว 18,000 – 30,000 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีมาตรการฯ ขณะที่ การโอน**



โอน ณ สถานการณ์ต่างๆ ปรับตัวไปในทางที่ดีขึ้น ผลจากมาตรการฯ คงจะช่วยหนุนให้การฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยมีความชัดเจนมากขึ้นในปี 2565

ที่มา: กสอ และประมาณการโดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้อันุมัติหรือรับรองเพื่อชี้แนะ เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือมุ่งใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใด ๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสี่ยงใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้เป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงชื่อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ

กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศทั้งปี 2564 น่าจะมีจำนวนอยู่ที่ประมาณ 2.4 แสนหน่วย หดตัว 33.1% จากปี 2563 โดยจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด (70 จังหวัด) อาจลดลงมากกว่าครึ่งจากปี 2563

- ในทำนองเดียวกัน ผลของการผ่อนคลายมาตรการ LTV คงจะเปิดโอกาสให้สินเชื่อบ้านเติบโตในกรอบที่สูงขึ้นในปี 2565 ภายใต้สมมติฐานที่เศรษฐกิจไทยสามารถทยอยฟื้นตัวกลับมา และไม่เผชิญกับการระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยประเมินในเบื้องต้นว่า การผ่อนปรนมาตรการ LTV ที่จะครอบคลุมไปถึงปี 2565 จะทำให้สินเชื่อบ้านปี 2565 มีโอกาสเติบโตเพิ่มเติมได้ประมาณ 0.3-0.7% ไปอยู่กรอบ 4.8-5.2% สูงขึ้นกว่ากรอบคาดการณ์ปี 2564 ที่ 4.2-4.5%

ขณะที่ ประเด็นที่ต้องติดตามจะอยู่ที่การประเมินความพร้อมในการก่อหนี้ก้อนใหม่หรือรีไฟแนนซ์หนี้เดิม ซึ่งจะครอบคลุมไปถึงความเสี่ยงด้านเครดิตและความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ที่อาจเผชิญปัญหาหนี้สินที่เพิ่มขึ้นหลังโควิด โดยเฉพาะจากหนี้เพื่อการอุปโภคบริโภคก้อนอื่นๆ อาทิ บัตรเครดิต หรือสินเชื่อบุคคล รวมถึงสถานการณ์รายได้และการจ้างงานที่อาจยังไม่กลับมาสู่ภาวะปกติอย่างเต็มที่ อันอาจทำให้เงื่อนไขการอนุมัติสินเชื่อสำหรับลูกหนี้แต่ละรายท้ายที่สุด จะแปรผันตามเงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวนี้ด้วย



	2563	2564e	กรณีฐาน 2565f (ก่อนมาตรการ)	2565f (หลังมาตรการ)	ส่วนเพิ่มจาก ผลของมาตรการฯ
มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ	9.28 แสนล้านบาท	6.24 แสนล้านบาท	6.88 แสนล้านบาท	7.06-7.18 แสนล้านบาท	1.8 - 3.0 หมื่นล้านบาท
อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	-0.3%	-32.8%	10.2%	13.1%-15.1%	
อัตราการเติบโตของสินเชื่อ บ้านระบบธ.พ.ไทย (% YoY)	5.9%	4.2-4.5%	4.5%	4.8-5.2%	0.3-0.7%

ที่มา: REIC ธปท. และประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้อันุมัติหรือรับรองใดๆ เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือมุ่งใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้เป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ