



**สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเติบโตชะลอลง...คาดจบปี 2560 ที่ 5.0-6.0% ตามตลาดบ้านที่ชะลอตัวและนโยบายเครดิตที่ระมัดระวัง**

ECONOMIC BRIEF

ปีที่ 22 ฉบับที่ 3689

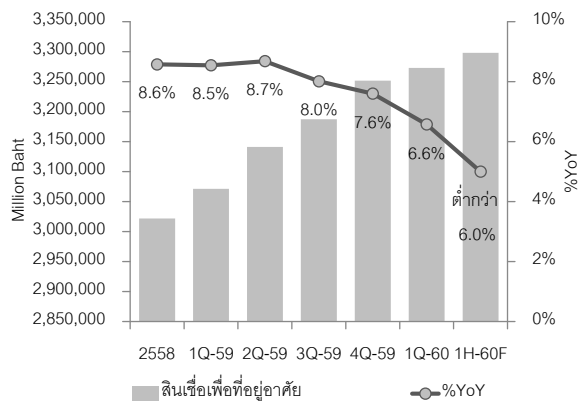
วันที่ 12 กรกฎาคม 2560

▶ ประเด็นสำคัญ

- ศูนย์วิจัยกสิกรไทยปรับลดคาดการณ์การเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ปี 2560 ลงมาที่ระดับ 5.0-6.0% โดยมีค่ากลางที่ 5.5% จากประมาณการเดิมที่ 6.0-8.0% (ค่ากลางเดิมที่ 7.0%) ตามทิศทางการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปีที่ไม่คึกคัก สอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัว และนโยบายเครดิตที่คงความระมัดระวังอย่างต่อเนื่อง

คงต้องยอมรับว่า ภาพรวมการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 ไม่ค่อยจะสดใสนัก โดยภาพการชะลอตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปรากฏขึ้นทั้งในกลุ่มธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เป็นผู้เล่นหลัก โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบสถาบันการเงินในช่วงครึ่งแรกของปีนี้จะเพิ่มขึ้นสุทธิน้อยกว่า 50,000 ล้านบาท หรือเติบโตต่ำกว่า 6% YoY ซึ่งถือเป็นอัตราการขยายตัวที่ต่ำที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา โดยการชะลอตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวอาจสามารถอธิบายได้จาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่ 1) อัตราปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในระดับค่อนข้างสูงต่อเนื่องจากปีก่อน 2) อุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งถูกจำกัดโดยราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ กำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังคงต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่งในการฟื้นตัว 3) ปัจจัยเฉพาะด้านผลของฐานในปีก่อนซึ่งอยู่ในระดับสูงจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่สิ้นสุดลงในเดือนเม.ย. 2559 ผสมกับปัจจัยฤดูกาลที่ไตรมาสแรกมักมีการชำระคืนสินเชื่ออย่างหนาแน่นกว่าไตรมาสอื่นๆ

ภาพรวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบสถาบันการเงิน\*



ที่มา: ธปท., ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

\*หมายเหตุ: รวมระบบธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินเฉพาะกิจและอื่นๆ

## ประมาณการเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560f
1. ยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ (ล้านล้านบาท)	1.846	1.974	2.07-2.09
2. อัตราการเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ (%YoY)	9.3%	6.9%	5.0-6.0%

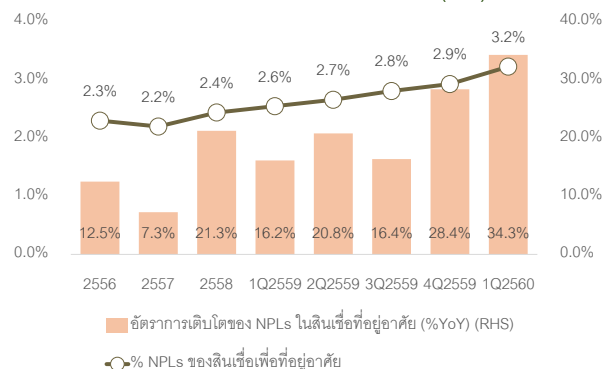
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, คาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อย่างไรก็ดี หากต่อภาพไปในช่วงที่เหลือของปี ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า แม้ว่าการปรับลดดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ในช่วงกลางเดือนพ.ค. 2560 จะช่วยลดภาระการผ่อนชำระหนี้ และเพิ่มอำนาจซื้อให้แก่ลูกค้า แต่อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มลูกค้าศักยภาพที่ชะลอลดตัวลง ดังสะท้อนผ่านการหดตัวของยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และนโยบายเครดิตของธนาคารพาณิชย์ที่คงความระมัดระวังอย่างต่อเนื่อง เพื่อรับมือกับแรงกดดันจากปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ในสินเชื่อบ้านที่เร่งตัวขึ้นเร็ว ทำให้ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ปรับลดคาดการณ์การเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ปีนี้ลงมาที่ระดับ 5.0-6.0% (จากประมาณการเดิมที่ 6.0-8.0%) หรือเพิ่มขึ้นสุทธิเพียง 98,500-118,500 ล้านบาท จากสิ้นปี 2559 ขณะที่ การปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยต่อหน่วย ผนวกกับการชำระคืนสินเชื่อที่มีแนวโน้มเป็นขั้นต่ำมากขึ้นของลูกค้าหนี้ในปัจจุบัน ทำให้สินเชื่อบ้านยังมียอดสุทธิเพิ่มขึ้น และไม่หดตัวลงแรงเท่าการปรับลดลงของยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่ามีโอกาสหดตัวสูงราว 14.4%-11.0% เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้สรุปประเด็นสำคัญที่มีผลต่อแนวโน้มตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระยะถัดไป ดังนี้

**สัดส่วน NPLs ต่อสินเชื่อบ้านที่เร่งตัวขึ้นเร็ว...มีผลให้สถาบันการเงินยังต้องใช้นโยบายเครดิตที่รัดกุมและคุมเข้มการออกแคมเปญสินเชื่อบ้านของธนาคารพาณิชย์**

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ธนาคารพาณิชย์อาจจะต้องใช้นโยบายเครดิตอย่างรัดกุมต่อเนื่อง (หลังจากสัดส่วน NPLs ของสินเชื่อบ้านในระบบธนาคารพาณิชย์ล่าสุด ขยับขึ้นมาที่ระดับ 3.23% ต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยรวมในไตรมาส 1/2560 จากระดับ 2.93% ณ สิ้นปี 2559) เพื่อรักษาคุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ให้อยู่ในเกณฑ์ดี ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดภาระหนี้ต่อรายได้ที่ค่อนข้างระมัดระวัง การกำหนด LTV Ratio ที่สอดคล้องกับความเสี่ยงของลูกค้า ตลอดจนการคุมเข้มสำหรับผู้ขอสินเชื่อบ้านหลังที่ 2 เพื่อป้องกันการเก็งกำไร ซึ่งเมื่อผนวกกับนโยบายติดตามหนี้อย่างใกล้ชิด อาทิ การแจ้งเตือนก่อนครบกำหนดชำระ การช่วยเหลือปรับโครงสร้าง

อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบธนาคาร\* และอัตราการขยายตัว (YoY)



ที่มา: ธปท., ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

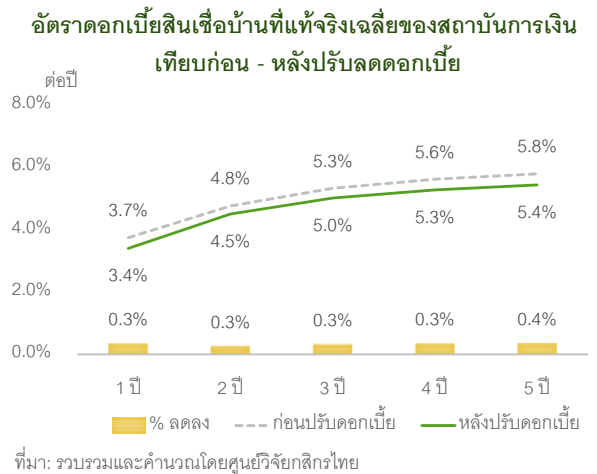
\*หมายเหตุ: ข้อมูลของระบบธนาคารพาณิชย์ (ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนและสาขาธนาคารต่างประเทศ) เท่านั้น

หนี้หรือขยายเวลาชำระหนี้สำหรับลูกค้าที่ประสบปัญหาแล้ว ก็น่าจะช่วยให้สัดส่วน NPLs ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงทำยปี 2560 ไม่นี้ออกจากช่วงไตรมาส 1/2560 มากนัก

ในอีกมุมหนึ่ง ธนาคารพาณิชย์คงร่วมมือกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดยิ่งขึ้น เพราะจะช่วยให้เข้าถึงลูกค้าเป้าหมายที่มีรายรับแน่นอนและมีโอกาสเป็นหนี้เสียต่ำกว่ากลุ่มอื่นๆ แล้ว (อาทิ กลุ่มพนักงานเงินเดือน กลุ่มอาชีพพิเศษ ตลอดจนกลุ่มที่จะปลดภาระหนี้รถยนต์คันแรกในปีนี้อย่างมากว่า 3 แสนคน) และสามารถออกแคมเปญสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าศักยภาพที่เฉพาะเจาะจงขึ้น อีกทั้งยังเป็นผลดีทางอ้อมต่อการบริหารพอร์ตสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในอีกมุมหนึ่งด้วย โดยธนาคารพาณิชย์คงนำเสนอแคมเปญดอกเบี้ยพิเศษหลายรูปแบบทั้งดอกเบี้ยคงที่และดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อชิงส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อใหม่ ขณะเดียวกัน การให้วงเงินกู้เพื่อซื้อและตกแต่งที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Loan-to-Value Ratio: LTV) ในสัดส่วนที่ค่อนข้างสูง และแคมเปญฟรีค่าธรรมเนียมต่างๆ เช่น ค่าสำรวจและประเมินหลักประกัน ค่าการทำนิติกรรมสัญญาฯ อาจเป็นแคมเปญที่เห็นได้อย่างต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปีเช่นกัน

**การปรับลดดอกเบี้ย ... คงส่งผลดีต่อผู้บริโภค ทั้งในแง่ภาระหนี้ที่ลดลง และการเข้าถึงวงเงินสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น แต่มุมมองของธนาคารพาณิชย์คงยังต้องปรับตัวกับสถานการณ์ผลตอบแทนที่ปรับลดลง**

การปรับลดดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดี (MRR) ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ และขนาดกลางลง 0.25-0.50% ต่อปี ในช่วงกลางเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา นั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทย เชื่อว่า แม้จะไม่ได้หนุนการเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ เพราะมีผลจำกัดต่อการกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้บริโภค เนื่องจากเป็นหนี้ก้อนใหญ่และใช้เวลาผ่อนชำระนาน แต่คงส่งผลดีบางส่วนต่อกลุ่มลูกค้าที่มีการเบิกใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่เดิม และ/หรือ กลุ่มลูกค้าที่มีแผนซื้อที่อยู่อาศัยในปีนี้อยู่แล้วใน 2 ด้านหลัก ได้แก่ การลดภาระค่าใช้จ่าย และการเข้าถึงวงเงินสินเชื่อก้อนใหญ่ขึ้น โดยการปรับลดลงของดอกเบี้ย MRR ส่งผลให้ภาระหนี้จ่ายของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวปรับลดลงทันที เฉลี่ยประมาณ 200 บาทต่อเดือน<sup>1</sup> ต่อสินเชื่อทุกๆ 1 ล้านบาท ขณะเดียวกัน การลดลงของดอกเบี้ย MRR ยังเพิ่มโอกาสให้ลูกค้าบางส่วนได้รับวงเงินสินเชื่อเพิ่มขึ้น



อย่างไรก็ดี การปรับลดลงของดอกเบี้ยดังกล่าว คงกลับมาเป็นโจทย์ท้าทายของธนาคารพาณิชย์ในการที่จะประคองอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของแต่ละแคมเปญให้สอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนของสินเชื่อหลังปรับความเสี่ยง (Risk-Adjusted Returns on Capital: RAROC) และต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่มีโอกาส

<sup>1</sup> บนสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับ MRR และชำระหนี้เฉลี่ย 5 ปี

ปรับเพิ่มตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน นอกจากนี้ ธนาคารพาณิชย์ยังเผชิญความท้าทายในการรักษารฐานลูกค้าที่ต้องการรีไฟแนนซ์สินเชื่อเกี่ยวกับธนาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเงินกู้บางส่วนของวงเงินซอฟท์โลน<sup>2</sup> ที่ถูกกู้ยืมเพื่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะครบกำหนดช่วงดอกเบี้ยต่ำพิเศษในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ซึ่งอาจนำมาสู่การรีไฟแนนซ์สินเชื่อในระดับที่หนาแน่นขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย เชื่อว่า แต่ละธนาคารคงจะนำเสนอแคมเปญดอกเบี้ยพิเศษสำหรับลูกค้าที่ยื่นเรื่องขอรีไฟแนนซ์กับธนาคาร และ/หรือ เสนอโปรแกรมขึ้นดอกเบี้ยพิเศษให้กับลูกค้าประวัติดีทันที เมื่อลูกค้าจะเข้าสู่ช่วงดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อ ขณะเดียวกัน ธนาคารพาณิชย์คงทำตลาดผลิตภัณฑ์สินเชื่อบ้านอเนกประสงค์สำหรับบ้านปลอดภาระ (Home-Equity Loan) มากขึ้น เนื่องจากเป็นผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงและมีความเสี่ยงต่ำกว่าผลิตภัณฑ์อื่นๆ ตามสัดส่วน LTV ที่ไม่สูงนัก เพื่อสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการใช้เงินทุน

**โดยสรุปแล้ว** สำหรับในระยะที่เหลือของปี 2560 ธนาคารพาณิชย์คงเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่องในการระดมการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยและอัตราผลตอบแทนจากการปล่อยสินเชื่อ ควบคู่ไปกับการใช้นโยบายเครดิตที่คงความเข้มงวดเพื่อระวังปัญหาคุณภาพสินทรัพย์ ท่ามกลางกำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ดังสะท้อนผ่านจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ชะลอลง แม้ว่าการปรับลดดอกเบี้ยเงินกู้ MRR คงช่วยลดภาระผู้ที่ใช้บริการสินเชื่อบ้านลงก็ตาม ด้วยเหตุดังกล่าว ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จึงปรับลดคาดการณ์การเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ในปี 2560 ลงมาที่ระดับ 5.0-6.0% โดยมีค่ากลางที่ 5.5% ชะลอลงจากปีก่อนที่ทำได้ 6.9%



#### Disclaimer

รายงานวิจัยฉบับนี้จัดทำเพื่อเผยแพร่ทั่วไป โดยจัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่นำเชื่อถือ แต่บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ หรือความสมบูรณ์เพื่อใช้ในทางการค้าหรือประโยชน์อื่นใด บริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงข้อมูลได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ใช้ข้อมูลต้องใช้ความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลต่างๆ ด้วยวิจารณญาณของตนเองและรับผิดชอบในความเสี่ยงเองทั้งสิ้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบผู้ใช้นี้หรือบุคคลใดในความเสียหายใดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลในรายงานฉบับนี้จึงไม่ถือว่าเป็นการให้ความเห็นหรือคำแนะนำในการตัดสินใจทางธุรกิจ แต่อย่างใดทั้งสิ้น

<sup>2</sup> จากวงเงินสินเชื่อ 300,000 ล้านบาท ตามพระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย พ.ศ.2555 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3% ต่อปี นาน 5 ปี โดยวงเงินส่วนใหญ่ปล่อยกู้สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการเอสเอ็มอี