



โดย... **ชรรค์ ประจวบเหมาะ**
กรรมการผู้จัดการ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย และตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2549 และแนวโน้มปี 2550

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีความเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชน ในปี 2549 ปริมาณการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัย มีการขยายตัวดีพอสมควร สอดคล้องกับการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย ซึ่งขยายตัวประมาณ 4.0 - 4.5% ส่วนปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ มีการขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงเล็กน้อย จากปัจจัยลบต่างๆ ที่มากระทบ อาทิ ค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวสูงขึ้นรวมทั้งความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางการเมือง และภาวะเศรษฐกิจ

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญของปี 2549 และแนวโน้มปี 2550 สรุปได้ดังนี้

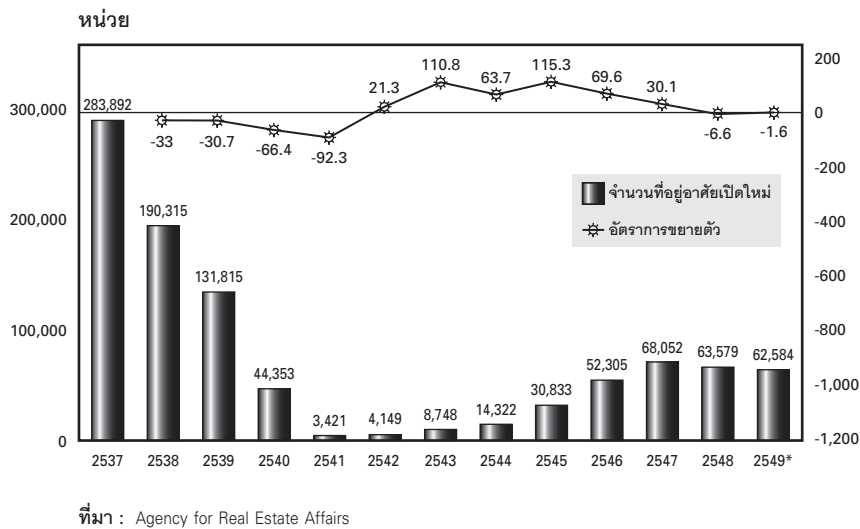
1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2549

ปี 2549 ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมของประเทศ ขยายตัวได้ดีพอสมควร สอดคล้องกับการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม สำหรับในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีข้อมูลสถิติที่เป็นเครื่องชี้วัดสถานการณ์ตลาดที่สำคัญดังนี้

1.1 ที่อยู่อาศัยโครงการเปิดตัวใหม่ในเขต กทม. และปริมณฑล

ปริมาณที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เฉพาะในเขต กทม. และปริมณฑล ในปี 2549 ลดลงเล็กน้อยจาก 63,579 หน่วย ในปี 2548 เป็นประมาณ 62,584 หน่วย คิดเป็นอัตราการขยายตัวที่ลดลง -1.6% (แผนภูมิที่ 1) อันเนื่องมาจากผลกระทบของการปรับขึ้นของราคาน้ำมันและค่าครองชีพที่สูงขึ้น การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ประกอบกับความไม่มั่นใจในการขยายตัวของเศรษฐกิจและความไม่มั่นคงของสถานการณ์ทางการเมือง ที่ทำให้กำลังซื้อลดลง หรือ ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยราคาแพง

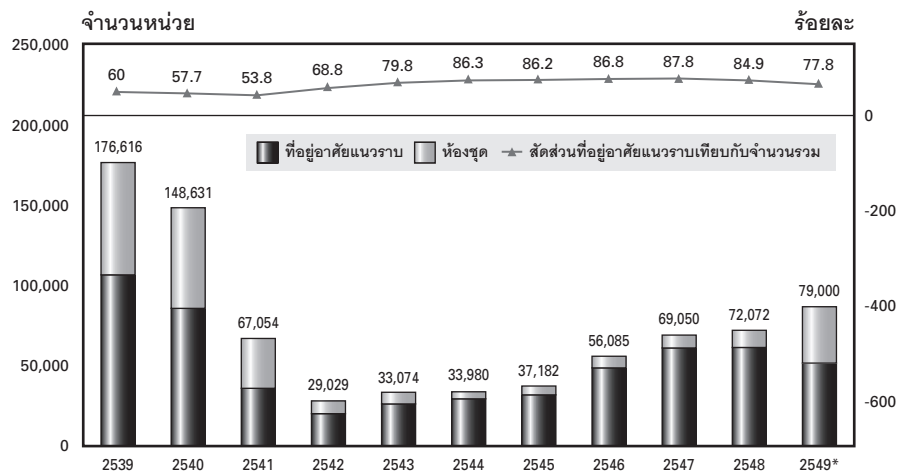
แผนภูมิที่ 1 : ที่อยู่อาศัยโครงการเปิดตัวใหม่ในเขต กทม. และปริมณฑล ปี 2537 - 2549 (E)



1.2 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล

ปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล ในปี 2549 เพิ่มขึ้นจาก 72,072 หน่วย ในปี 2548 เป็น 79,000 หน่วย โดยส่วนใหญ่ (77.8%) ยังคงเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ (ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์) (แผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 2 : ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล ปี 2539 - 2549 (E)

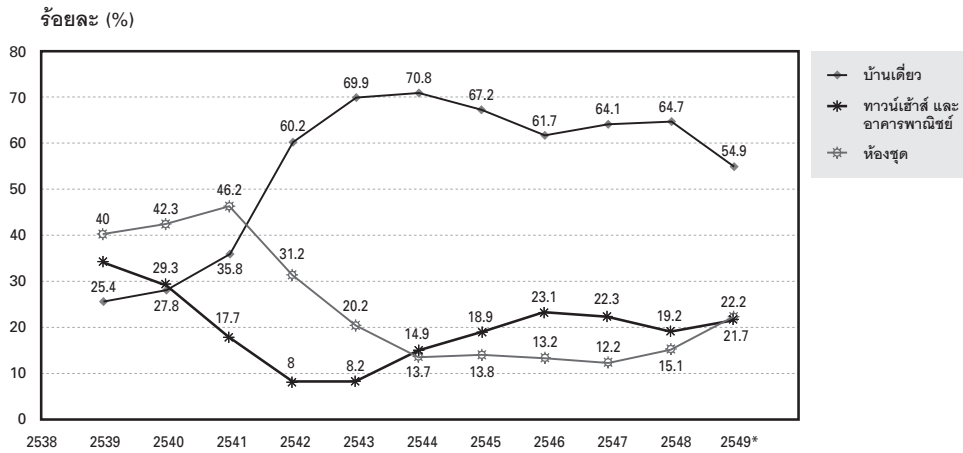


หมายเหตุ : ข้อมูลปี 2549 เป็นข้อมูลประมาณการทั้งปี ข้อมูลจริงมีถึงเดือนตุลาคม 2549 รวม 66,131 หน่วย
 ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพฯ เทศบาล สำนักงานจังหวัดในเขตปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน
 รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2536 - ก.ค. 2547) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ส.ค. 2547 - 2549) ธนาคารอาคารสงเคราะห์
 วิเคราะห์โดย : ส่วนวิทยบริการ ฝ่ายวิชาการ ธอส. (19 มกราคม 2550)

1.3 เปรียบเทียบประเภทที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ ในเขต กทม. และปริมณฑล

ในปี 2549 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ยังคงมีสัดส่วนสูงที่สุด คือ 54.9% แต่มีสัดส่วนลดลงจาก 64.7% ในปี 2548 รองลงมาใกล้เคียงกันคือ ห้องชุด 22.2% ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ 21.7% (แผนภูมิที่ 3) แสดงให้เห็นว่าบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มปรับตัวลดลงในขณะที่ห้องชุดและทาวน์เฮ้าส์มีปริมาณที่เพิ่มขึ้น

แผนภูมิที่ 3 : เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ ในเขต กทม. และปริมณฑล ปี 2532 - 2549

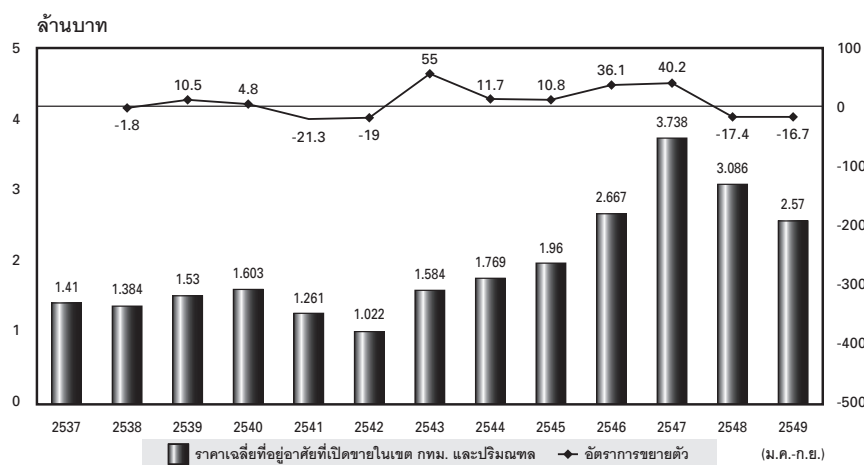


หมายเหตุ : ข้อมูลปี 2549 เป็นข้อมูลประมาณการทั้งปี ข้อมูลจริงมีถึงเดือนตุลาคม 2549
 ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล
 จัดทำโดย : ส่วนวิทยบริการ ฝ่ายวิชาการ ธอส. (19 มกราคม 2550)

1.4 ราคาขายที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล

ราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในเขต กทม. และปริมณฑล เฉลี่ยต่อหน่วย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2549 2,570 ล้านบาท/หน่วย ลดลงจากประมาณ 3,086 ล้านบาท/หน่วย ในสิ้นปี 2548 คิดเป็นระดับราคาขายที่ลดลงถึง 16.7% ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการในการสร้างที่อยู่อาศัยที่ลงมาสู่ตลาดล่างมากขึ้นสอดคล้องกับกำลังซื้อที่อยู่อาศัยและความสามารถในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ลดลงตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยและราคาน้ำมัน ที่ปรับตัวตั้งแต่ช่วงครึ่งแรกของปี 2549 (แผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 4 : ราคาขายที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล เฉลี่ยต่อหน่วย



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2549)

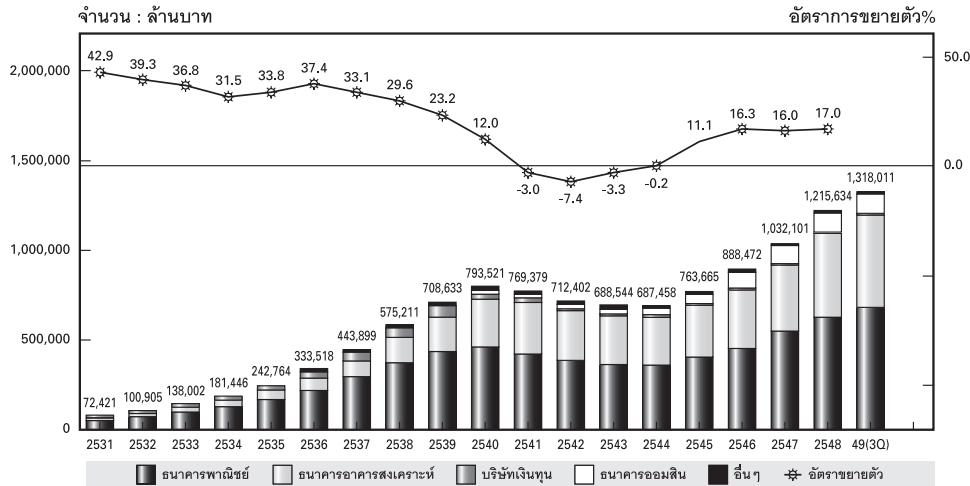
2. ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2549

ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่โดยรวมของประเทศในปี 2549 ขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง เนื่องจากความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและขอสินเชื่อของผู้บริโภคลดลงจากภาวะเงินเฟ้อและภาวะค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น รวมทั้งการที่สถาบันการเงินต่างๆ ได้ปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้น ดังจะสรุปต่อไปนี้

2.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือทั้งระบบ (Outstanding Loan)

จำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในระบบสถาบันการเงินในปี 2549 (ณ เดือนกันยายน) มีมูลค่า 1,318,011 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ที่มีมูลค่า 1,215,634 ล้านบาท (แผนภูมิที่ 5) ทั้งนี้คาดว่า ณ สิ้นปี 2549 จะมีประมาณ 1,370,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ประมาณ 12.8%

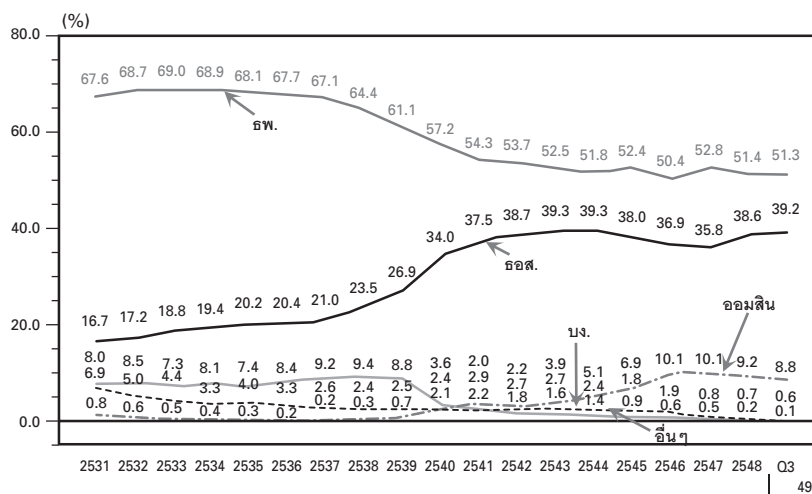
แผนภูมิที่ 5 : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ระหว่างปี 2531 - 2549 (Q3)



ที่มา : ธปท. ธอส. ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แกลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ - สร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง ไม่รวมผู้ประกอบการ
 2. อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต
รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2547-2549) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือของ ธอส. ในปี 2548 (ณ เดือนกันยายน) อยู่ที่ 39.2% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 38.6% ในปี 2548 ส่วนกลุ่มธนาคารพาณิชย์ทุกสถาบันรวมกัน มีส่วนแบ่งตลาด 51.3% ใกล้เคียงกับปี 2548 ซึ่งอยู่ที่ 51.4% (แผนภูมิที่ 6)

แผนภูมิที่ 6 : ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือระหว่างปี 2531-2549 (Q3)

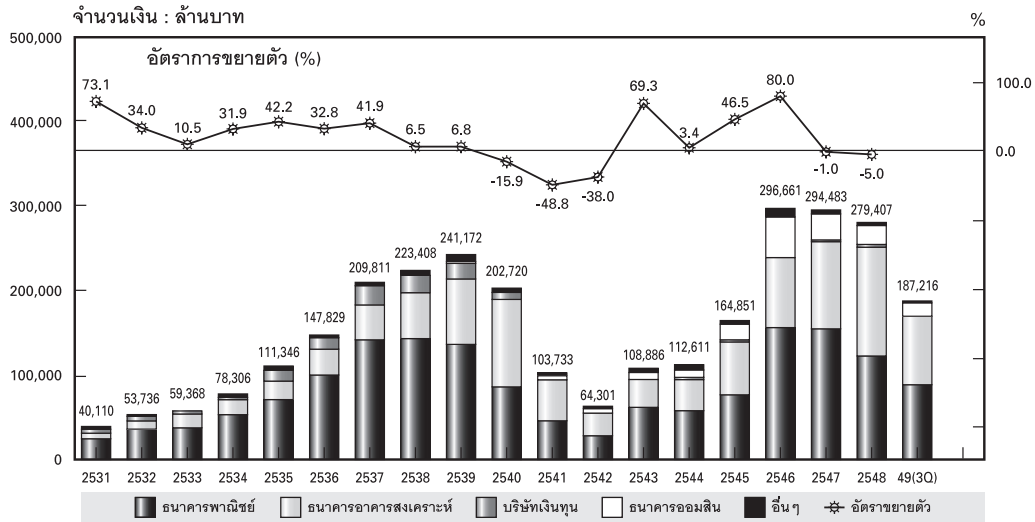


ที่มา : ธปท. ธอส. ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
หมายเหตุ : 1. * = ข้อมูลประมาณการ
 2. อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต
รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2547-2549) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไป (New Loan Origination) ของสถาบันการเงินทั้งระบบ

สำหรับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไปของสถาบันการเงินทั้งระบบในปี 2549 (ณ เดือนกันยายน) มีจำนวน 187,216 ล้านบาท (แผนภูมิที่ 7) คาดว่าทั้งปีจะปล่อยได้ประมาณ 250,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 2548 ประมาณ 10.5%

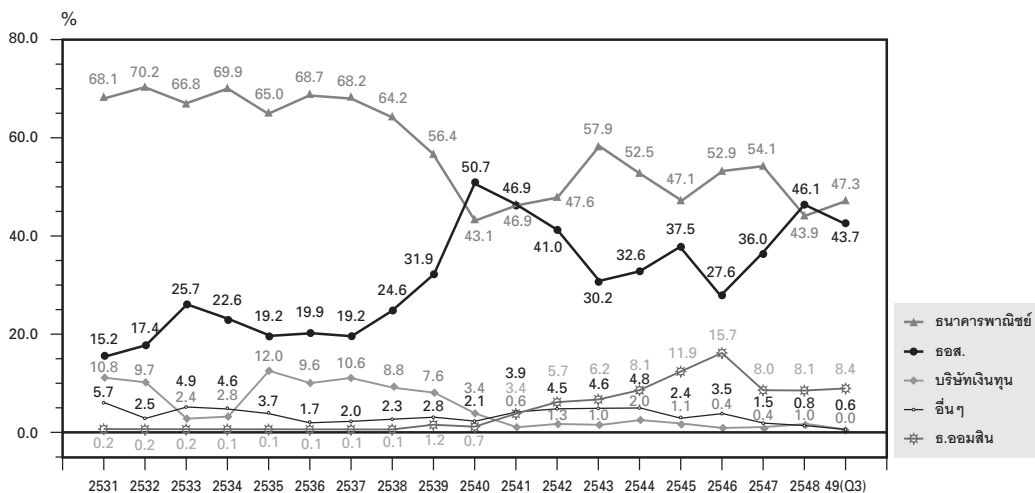
แผนภูมิที่ 7 : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ระหว่างปี 2531 - 2549 (Q3)



ที่มา : ธปท. ธอส. การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต และธนาคารออมสิน
 หมายเหตุ : ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แกลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ
 รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2547 - 2549) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ในปี 2549 (ณ เดือนกันยายน) พบว่า ส่วนแบ่งตลาดของ ธอส. อยู่ที่ 43.7% ลดลงเล็กน้อยจากปี 2548 และกลุ่มธนาคารพาณิชย์ มีส่วนแบ่งตลาด 47.3% เพิ่มขึ้นจากปี 2548 (แผนภูมิที่ 8)

แผนภูมิที่ 8 : ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ระหว่างปี 2531 - 2549 (Q3)

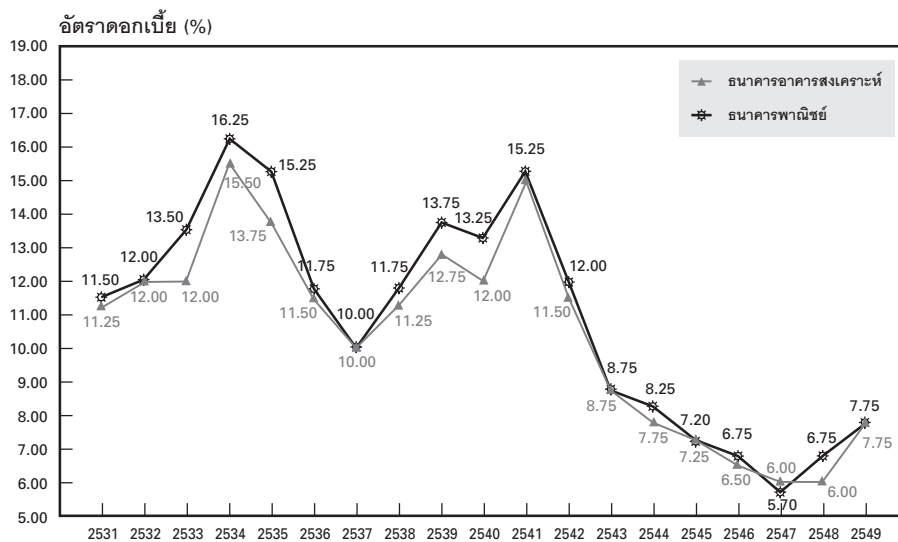


รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ (2531 - 2546) และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2547 - 2549) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3 อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2549

อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดในปี 2549 มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังจากที่อัตราดอกเบี้ยนโยบาย RP 14 วัน ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับขึ้น 3 ครั้งในปี 2549 จาก 4.25% เมื่อต้นปี และเป็น 5.0% เมื่อสิ้นปี และส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากได้ปรับเพิ่มขึ้นหลายครั้งในช่วงครึ่งแรกของปี 2549 ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ ต้องปรับอัตราดอกเบี้ยไปด้วย โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่งปรับขึ้นจาก 6.75% ณ เดือนธันวาคม 2548 มาอยู่ที่ 7.75% ณ เดือนธันวาคม 2549 เช่นเดียวกับกับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของ ธอส. (MRR) ปรับขึ้นจาก 6.00% ณ เดือนธันวาคม 2548 มาอยู่ที่ 7.75% ณ เดือนธันวาคม 2549 (แผนภูมิที่ 9) และทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ส่วนใหญ่อิงอยู่กับอัตราดอกเบี้ย MLR และ MRR ปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย

แผนภูมิที่ 9 : อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัวของ ธอส. (MRR) กับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ระหว่างปี 2531 - 2549



หมายเหตุ : ธอส. = อัตราดอกเบี้ยของวงเงินกู้หลัก 200,000 - 3,000,000 บาท / ปี 2549 ใช้อัตราดอกเบี้ย MRR
 ธพ. = อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของ 5 ธนาคารใหญ่ ได้แก่ ธ.กรุงเทพ ธ.กสิกรไทย ธ.กรุงศรีอยุธยา ธ.กรุงไทย ธ.ไทยพาณิชย์
 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์
 รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2550

ในปี 2550 คาดว่าการลงทุนและเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขต กทม. และปริมณฑล มีแนวโน้มลดลงจากปี 2549 โดยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่จะมีการขยายตัวไปสู่ตลาดกลาง - ล่าง (บ้านระดับราคา 1 - 3 ล้านบาท) ที่สอดคล้องกับกำลังซื้อในตลาดมากขึ้น ส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงจากปี 2549 โดยทาว์นเฮ้าส์และห้องชุดมีแนวโน้มสัดส่วนที่สูงขึ้น

สำหรับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ทั่วประเทศคาดว่าจะมีปริมาณใกล้เคียงหรือลดลงจากปี 2549 ไม่มากนัก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่สำคัญ ได้แก่ การขยายตัวของเศรษฐกิจ ภาวะการจ้างงานและรายได้ของประชาชน ราคาน้ำมันและภาวะเงินเฟ้อ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย ภาวะตลาดหุ้นและการลงทุนของภาคเอกชน เสถียรภาพทางการเมือง ภัยธรรมชาติร้ายแรงและภัยอันตรายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น เป็นต้น