



# สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสสุดท้ายปี 2550 และแนวโน้มปี 2551

โดย นางสาวอัญชลี เบสสุวรรณ

ผู้จัดการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายสินเชื่อบุคคล

บมจ.ธนาคารนครหลวงไทย



# สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทย ไตรมาสสุดท้ายปี 2550





- ผู้บริโภคไม่มีความเชื่อมั่นในแนวโน้มเศรษฐกิจ และความมั่นคงทางรายได้ เนื่องจากค่าครองชีพที่สูงขึ้น ในขณะที่รายได้ไม่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ดัชนีผู้บริโภคลดลง





## ตัวเลขดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปี พ.ศ. 2550

เดือน (ปี2550)	ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค
มี.ค.	78.5
เม.ย.	76.9
พ.ค.	76.8
มิ.ย.	76.8
ก.ค.	75.8
ส.ค.	75.7
ก.ย.	75.8
ต.ค.	75.5



- แนวโน้มระดับราคาน้ำมันที่คาดว่าจะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกระทบต่อต้นทุนของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยในปี 2551 ปรับเพิ่มขึ้นอีก 5-10%



ตัวเลขดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปี พ.ศ. 2550

เดือน (ปี2550)	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง
ม.ค.	130.9
ก.พ.	132.9
มี.ค.	134.4
เม.ย.	134.6
พ.ค.	134.8
มิ.ย.	135.6
ก.ค.	135.0
ส.ค.	133.9
ก.ย.	134.4
ต.ค.	136.9



- สถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ เนื่องจากการกันสำรองตามเกณฑ์ IAS39 และ นำ BASEL II มาใช้
- มาตรการรัฐที่ส่งผลในทางลบต่อตลาดอสังหาฯ เช่น พ.ร.บ.การประกอบธุรกิจต่างด้าว และ มาตรการสำรอง 30% เงินทุนนำชำระระยะสั้น ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างเห็นได้ชัดเจนนในความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติ และความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติที่ลดลง





- ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อรอคอยความชัดเจนทางการเมืองและนโยบายของรัฐบาลชุดใหม่หลังการเลือกตั้งทั่วไปที่จะมีขึ้นในเดือนธันวาคม





- ความชัดเจนของมติคณะรัฐมนตรีในการอนุมัติสร้างรถไฟฟ้า ทำให้ช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมา ตลาดซีที คอนโดมีเนียม ใกล้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน เติบโตขึ้นกว่า 150% หรือคิดเป็น 60% ของตลาดที่อยู่อาศัยรวม โดยคอนโดมีเนียมราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ครองส่วนแบ่งตลาดอันดับหนึ่ง ถึง 94% โดยเฉพาะ CITY CONDOMINIUM ตามแนวรถไฟฟ้าในปี 2550 รอขายประมาณ 1.3 หมื่นยูนิต และ เพิ่มขึ้นเป็น 1.7 หมื่นยูนิตในปี 2551



**แนวโน้มและผลกระทบ  
ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2551**





## ผู้ซื้อ

- ปัญหาอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นในปีหน้า (เงินเฟ้อที่คาดการณ์ ในปี 51 อาจสูงถึง 4%) ส่งผลต่อค่าครองชีพที่สูงขึ้นในขณะที่รายได้เท่าเดิม ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้อาจต้องลดงบประมาณในการซื้อบ้านโดยเลือกซื้อบ้านในราคาที่ถูกลง หรือชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
- การออกพันธบัตรของธนาคารแห่งประเทศไทย และ FIDF จะดูดซับสภาพคล่องบางส่วนออกจากระบบ ดังนั้น คาดว่าอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อเคหะ จะไม่ปรับตัวลดลงมากไปกว่านี้ ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เงินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1% จะส่งผลให้ภาระการผ่อนชำระค่าบ้านของผู้กู้เพิ่มขึ้น 6 %



## ผู้ประกอบการ

- แนวโน้มราคาน้ำมัน และอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น จะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้น
- ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งรายใหญ่และรายย่อย ต้องมีการปรับตัวเพื่อให้ทันกับภาวะเศรษฐกิจ เช่น
  - การลดขนาดที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่ลดลง
  - เน้นการบริหารจัดการโดยเฉพาะการควบคุมต้นทุน เช่น การหาเทคนิคและวิธีการเพื่อลดต้นทุน และระยะเวลาการก่อสร้างให้แล้วเสร็จเร็วขึ้น
- เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ความนิยมในบ้านมือสองมากขึ้น ขณะเดียวกันธนาคารพาณิชย์ต่างๆ เร่งระบาย NPA ของตน โดยมี โปรโมชันแคมเปญต่างๆ ออกมา ซึ่งเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง นอกเหนือจากการซื้อบ้านใหม่



## ธนาคาร

- ความร่วมมือระหว่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และธนาคารพาณิชย์จะมีเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะโครงการที่ธนาคาร Pre-Finance เพื่อออกโปรแกรมส่งเสริมการขายในการกระตุ้นยอดขาย
- การแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อเคหะ และ SME จะมีเพิ่มมากขึ้นเนื่องจาก ทุกธนาคารมีนโยบายในการเพิ่มสินเชื่อรายย่อย เพราะไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับนักลงทุนไม่มีความเชื่อมั่น ทำให้ชะลอการลงทุนขนาดใหญ่ ยกเว้น โครงการของภาครัฐบาล
- ผลกระทบจากมาตรการรัฐที่ส่งผลในทางลบต่อตลาดอสังหาฯ เช่น พ.ร.บ.การประกอบธุรกิจต่างด้าว และ มาตรการสำรอง 30% เงินทุนนำเข้าระยะสั้น หากยังคงดำเนินต่อไป
- สถาบันการเงินต้องมุ่งเน้นเรื่องการบริหารความเสี่ยง และความระมัดระวังในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อรองรับการกันสำรองตามเกณฑ์ IAS39 และ BASEL II



## การเตรียมตัวของผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยทำอย่างไรถึงจะกู้ได้

- ขอเช็คข้อมูลเครดิตบูโรตนเองล่วงหน้า เพื่อเช็คภาระหนี้ ซึ่งสามารถเช็คกับสาขาของธนาคารนครหลวงไทยทั่วประเทศ เสียค่าใช้จ่าย 120 บาท /ราย
- เลือกซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมกับศักยภาพของตน เนื่องจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นเงินกู้ที่ผูกพันในระยะยาว
- สำหรับโครงการที่เป็นพันธมิตร กับ SCIB นั้น ธนาคารมีบริการอนุมัติสินเชื่อเบื้องต้น (Pre Approve) ให้กับลูกค้า ก่อนจองซื้อหรือทำสัญญา เพื่อให้ทราบถึงศักยภาพ หรือความสามารถในการชำระหนี้ของตน



**Thank You**