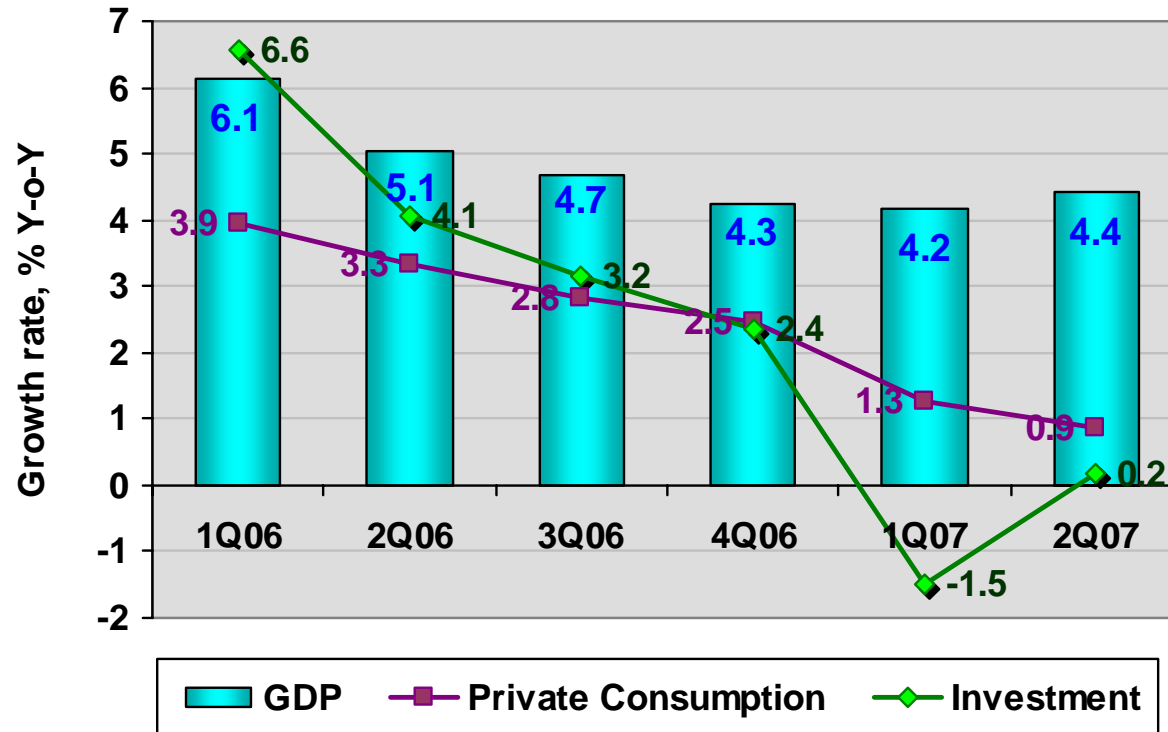


งานสัมมนาสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2550
และแนวโน้มปี 2551

20 พฤศจิกายน 2550

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



Source : NESDB

จีดีพีในไตรมาสที่ 3 น่าจะขยายตัวดีขึ้น

- เครื่องชี้เศรษฐกิจสะท้อนว่าการใช้จ่ายในประเทศกระเตื้องขึ้นในไตรมาสที่ 3
- โดยคาดการณ์อัตราการขยายตัวของจีดีพีอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 4.6 สูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อน
- แต่ในไตรมาสที่ 4 ความต่อเนื่องของการฟื้นตัวอาจเผชิญปัจจัยลบจากราคาน้ำมัน และการแข็งค่าของเงินบาท

คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2550 จะมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 4.3-4.5

เครื่องชี้เศรษฐกิจที่สำคัญ

ภาวะเศรษฐกิจในเดือน ก.ย. ...
มีสัญญาณที่ปรับตัวดีขึ้น

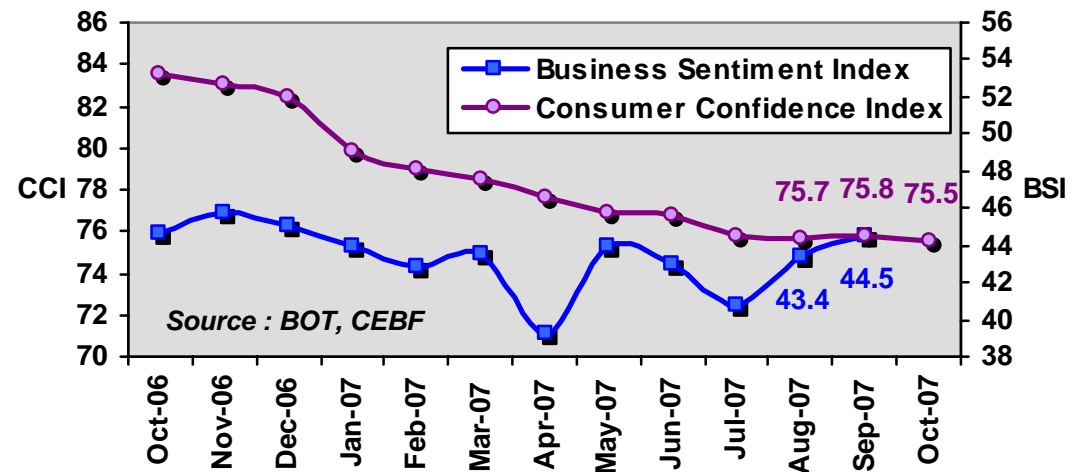
- การบริโภคยังขยายตัวเป็นบวกได้ต่อเนื่อง
- การลงทุนหดตัวในอัตราที่น้อยลง
- อย่างไรก็ตาม การส่งออกกลับมาชะลอลดตัวลง

อย่างไรก็ตาม ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคกลับมาลดลงอีกครั้ง

เครื่องชี้เศรษฐกิจที่สำคัญ

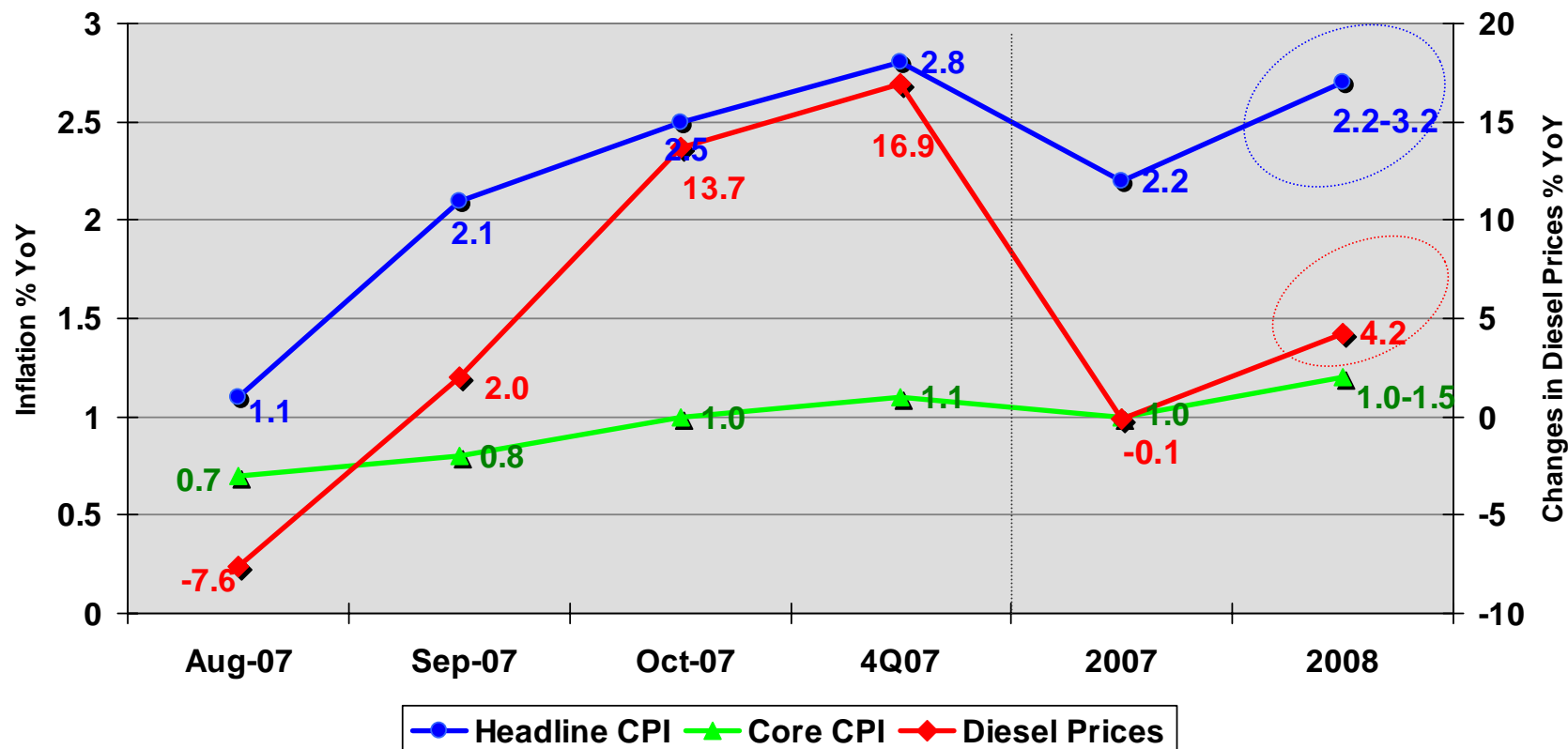
หน่วย % Y-o-Y	1Q07	2Q07	3Q07	ส.ค. 07	ก.ย. 07
ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน	-0.5	0.0	0.6	1.4	0.3
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน	-0.9	-3.0	-2.0	-2.4	-0.6
มูลค่าการส่งออก ในรูปดอลลาร์ฯ	18.9	18.8	12.6	18.4	12.6
มูลค่าการนำเข้า ในรูปดอลลาร์ฯ	5.9	7.4	8.4	12.1	9.3
ดุลการค้า (ล้านดอลลาร์ฯ)	3,592	1,489	2,942	973	1,927
ดุลบัญชีเดินสะพัด (ล้านดอลลาร์ฯ)	4,964	1,370	2,928	735	1,812

ที่มา : ธปท.



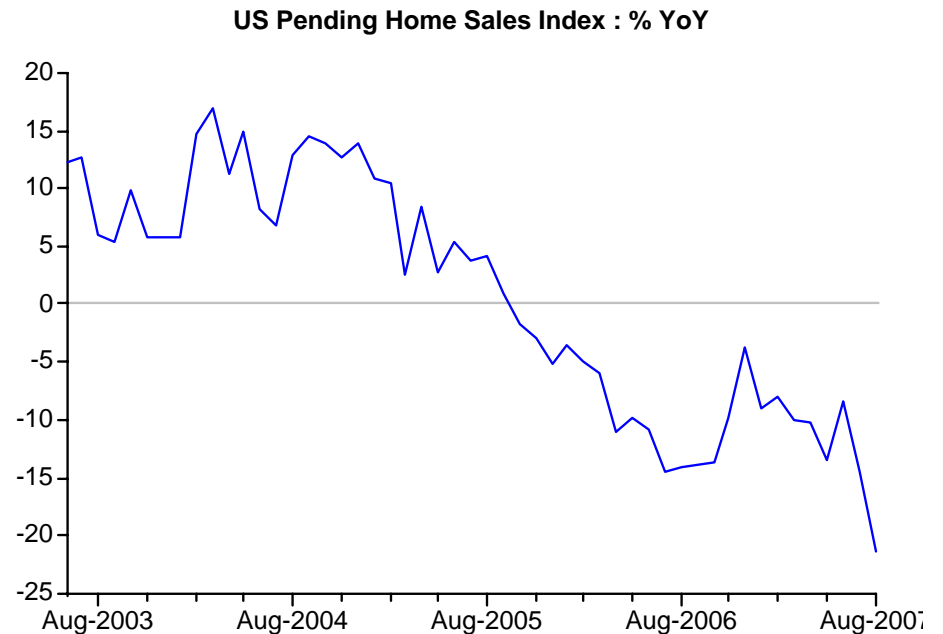
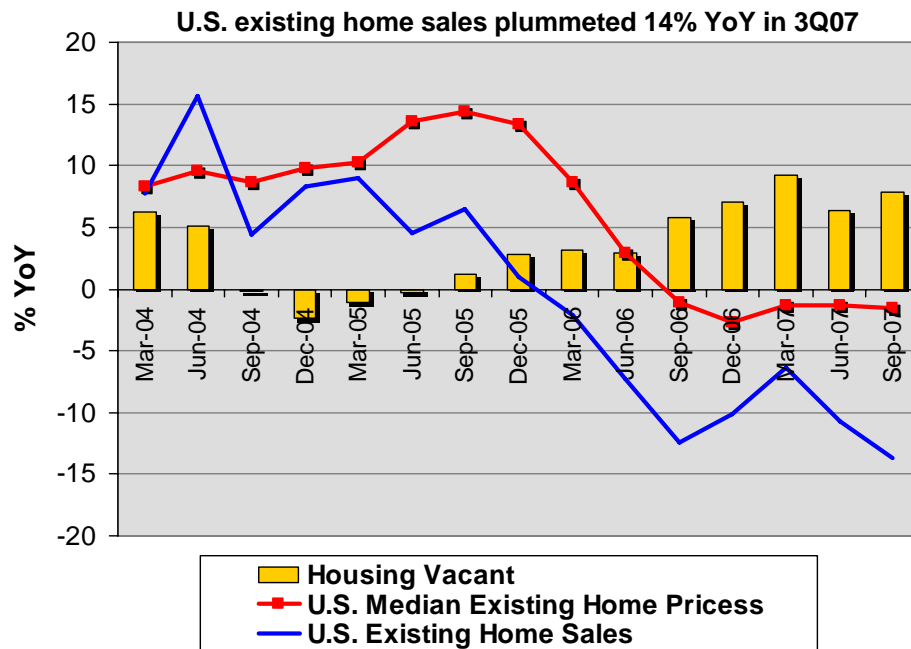
ระดับราคาสินค้า

ราคาน้ำมันส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อเพิ่มสูงขึ้นกว่าที่คาด และอาจขึ้นไปที่ระดับร้อยละ 2.9 ในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปี 2550



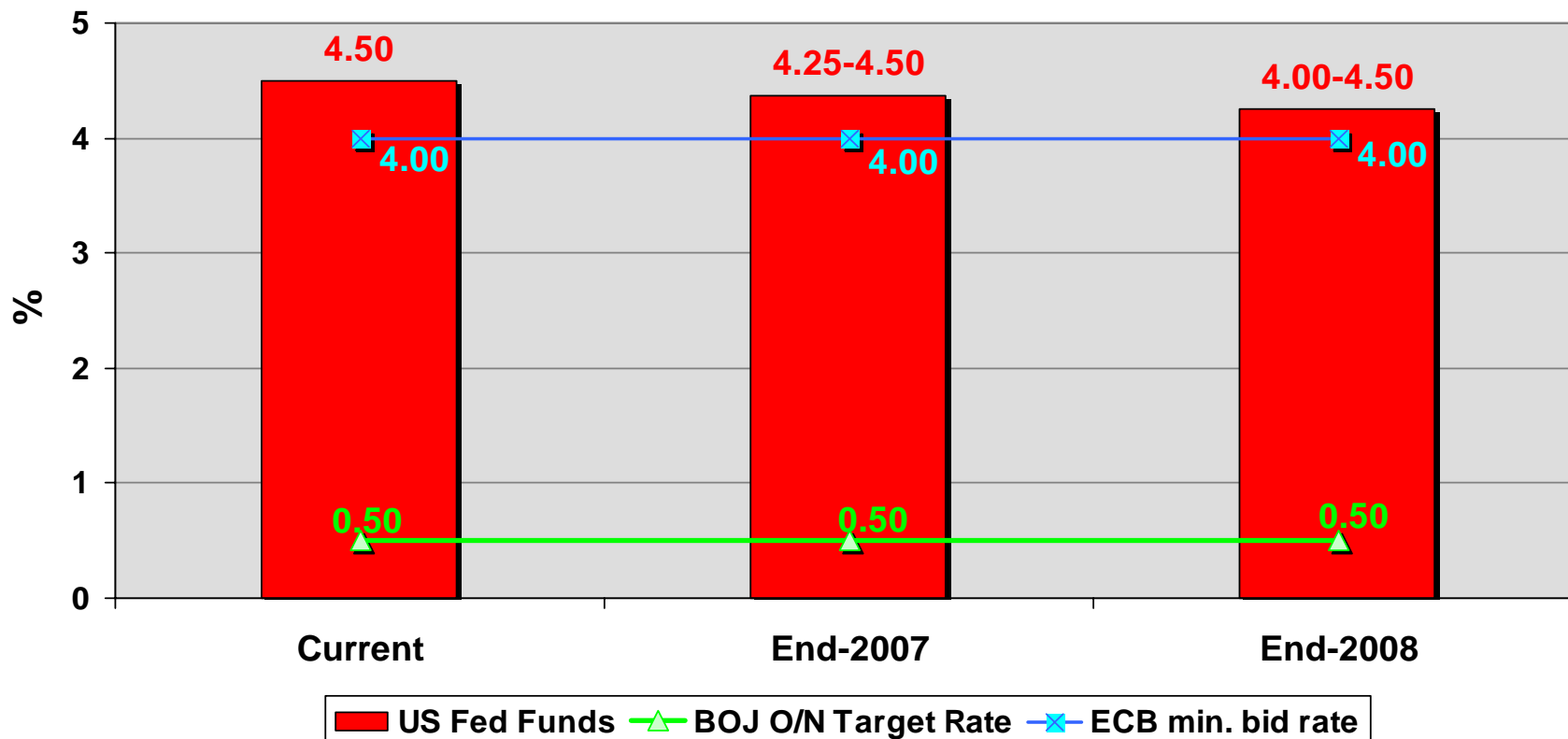
ผลกระทบจากปัญหาสินเชื่อซับไพร์ม ...

- ปัญหาฟองสบู่แตกในภาคอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจสหรัฐ ต่อเนื่องถึงปีข้างหน้า
- ปัญหาอาจขยายผลจากภาคอสังหาริมทรัพย์และภาคการเงิน ไปสู่การชะลอตัวของภาคการบริโภคโดยรวม



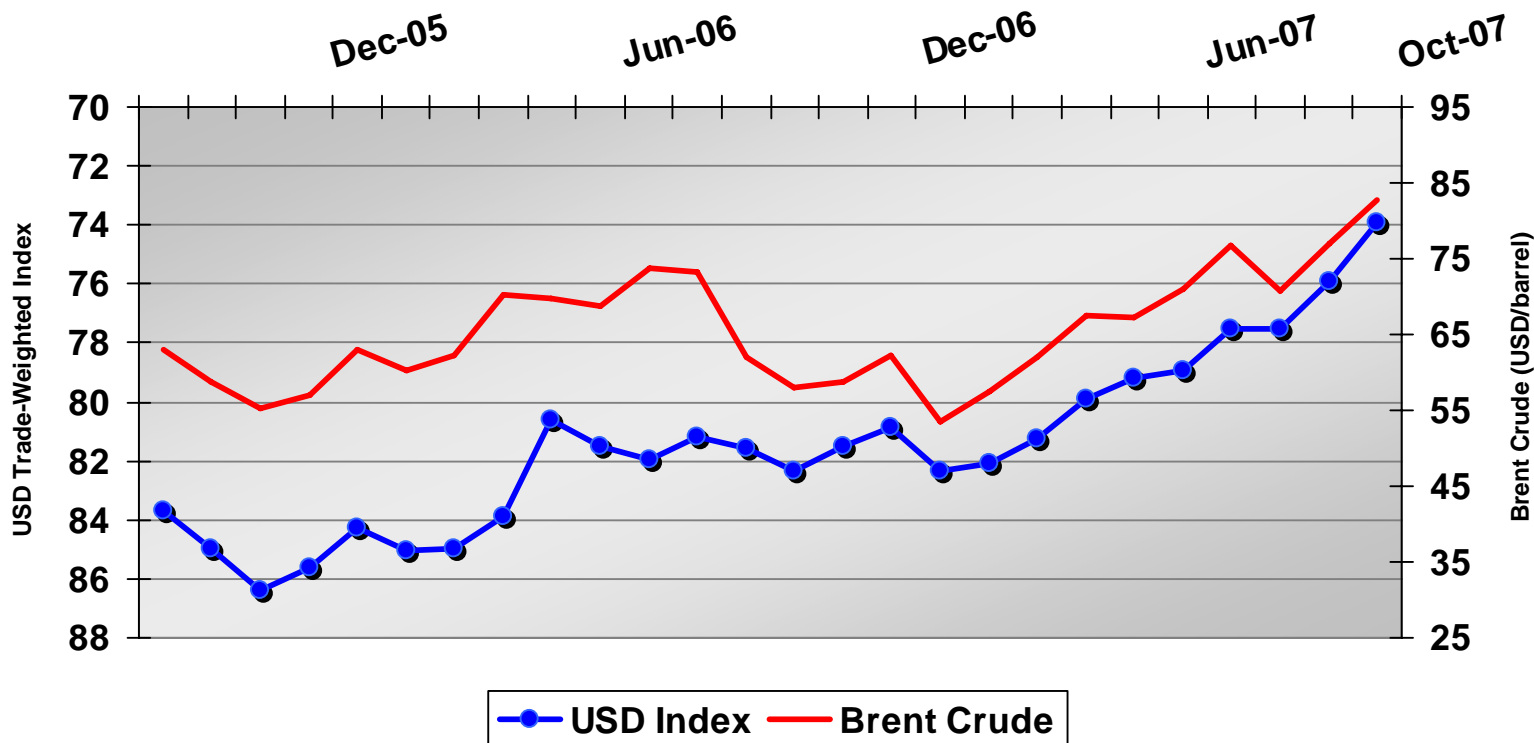
ทิศทางอัตราดอกเบี้ยในต่างประเทศ

ธนาคารกลางของสหรัฐฯ อาจจะต้องปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงอีก เพื่อยังยั้งการชะลอตัวของเศรษฐกิจ

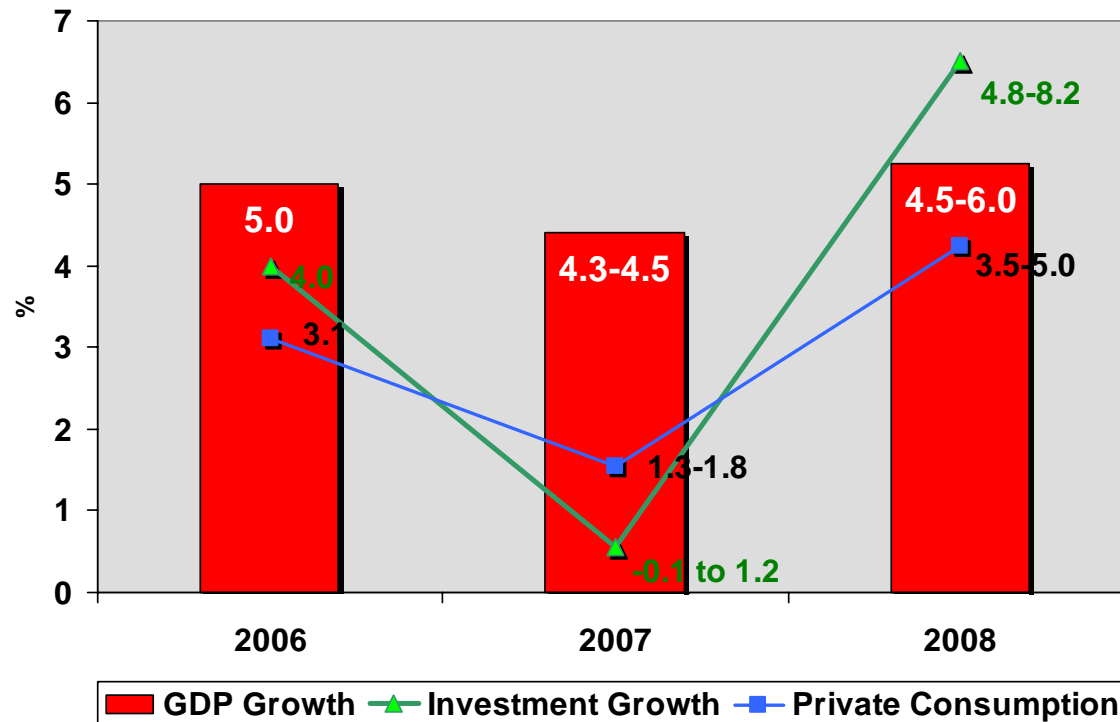


ทิศทางราคาน้ำมัน

แนวโน้มการอ่อนตัวของเงินดอลลาร์สหรัฐฯ อาจส่งผลให้
ราคาน้ำมันดิบยังคงปรับตัวขึ้นอีก



แนวโน้มเศรษฐกิจในปี 2551

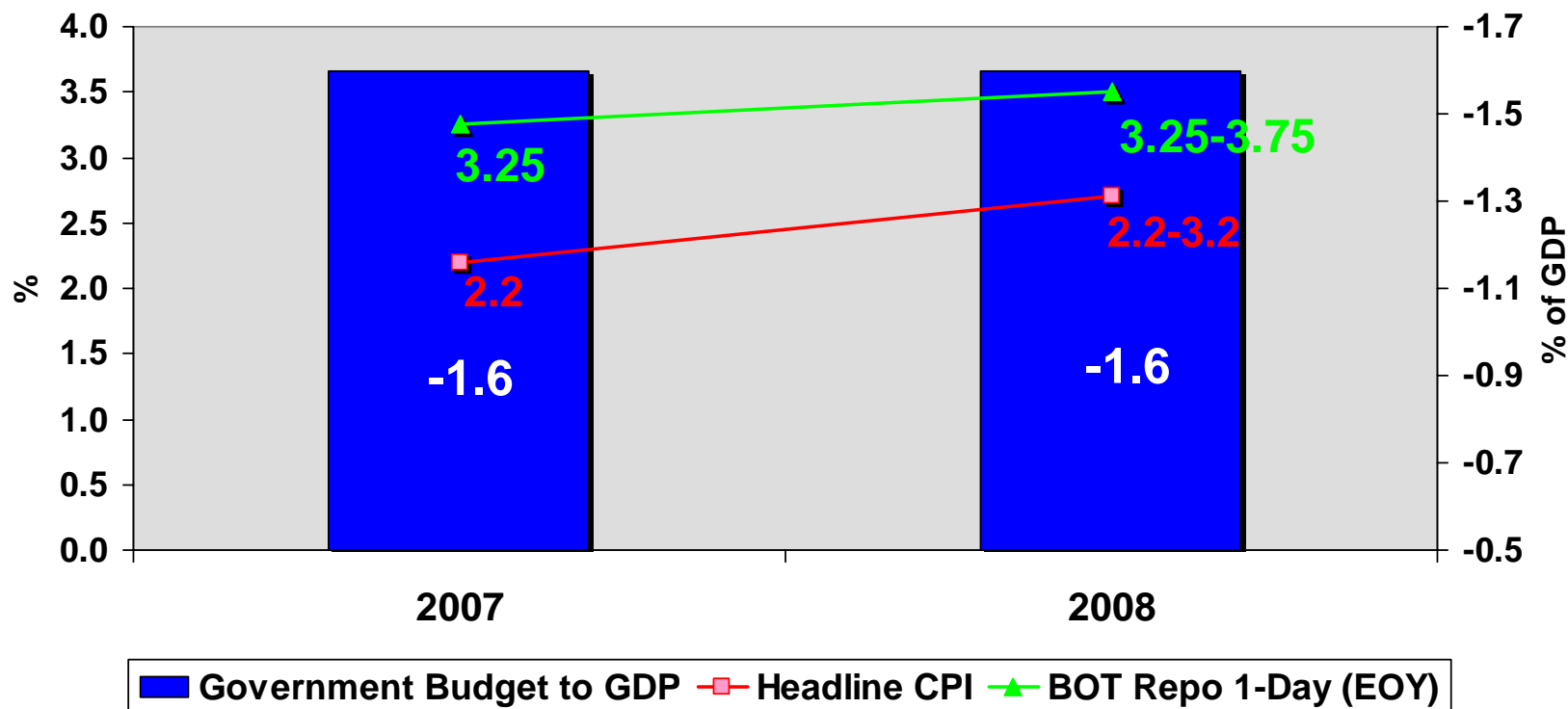


การฟื้นตัวขึ้นอยู่กับอุปสงค์ภายในประเทศ
ขณะที่การส่งออกมีแนวโน้มชะลอตัว

- การมีรัฐบาลที่มาจากทางเลือกตั้ง น่าจะเป็นปัจจัยบวกต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยแรงขับเคลื่อนหลักน่าจะมาจากการใช้จ่ายในประเทศ
- อย่างไรก็ตาม เสถียรภาพของรัฐบาลผสมที่จะจัดตั้งขึ้น จะเป็นตัวแปรสำคัญต่อระดับการฟื้นตัวในปีข้างหน้า
- นอกจากนี้ เศรษฐกิจยังคงอยู่ท่ามกลางความเสี่ยงของปัจจัยภายนอกประเทศ โดยเฉพาะปัญหาทางเศรษฐกิจของสหรัฐ และราคาน้ำมัน

นโยบายกระตุ้นจากภาครัฐ

ท่ามกลางความเสี่ยงที่สูงขึ้นจากปัญหาเศรษฐกิจสหรัฐและราคาน้ำมัน คาดว่าทางการไทยจะดำเนินนโยบายการเงินและการคลังแบบขยายตัวอย่างต่อเนื่อง



ผลกระทบหากราคาน้ำมันปรับตัวสูงขึ้นกว่าที่คาด

ความเสี่ยงจากราคาน้ำมัน อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเงินเฟ้อ และจุดรั้งการฟื้นตัวของ
การใช้จ่ายของภาคเอกชน รวมทั้งกดดันอัตราดอกเบี้ยให้ปรับสูงขึ้นเร็วกว่าที่คาด

ผลกระทบต่ออัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจ

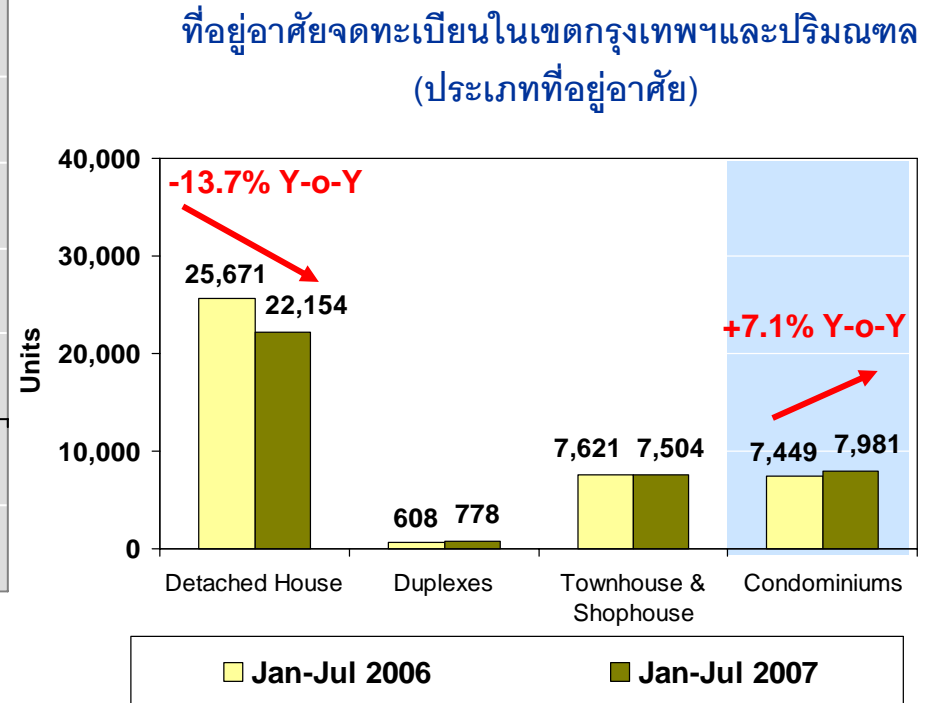
Units: %YoY or otherwise indicated	2007	2008		
		Base Case	Worse Case	Worst Case
Avg. Brent Crude (USD/barrel)	71.9	77.3	87.3	97.3
Diesel Prices (Bt/liter)	25.53	26.6	30.09	33.61
Headline CPI	2.2	2.2-3.2	3.2-4.2	4.1-5.1
GDP Growth	4.3-4.5	4.5-6.0	3.8-5.3	3.1-4.6
Export Growth	15.3	4.0-10.0		
Import Growth	8.0	9.0-15.0		
Current Account (USD bn)	12.4	1.9-5.9		

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การก่อสร้างโครงการใหม่โดยภาพรวมยังซบเซา โครงการส่วนใหญ่กระจุกตัวในเซ็กเมนต์คอนโดมิเนียม โรงแรมและรีสอร์ทในจังหวัดท่องเที่ยว รวมทั้งธุรกิจค้าปลีกในบางพื้นที่



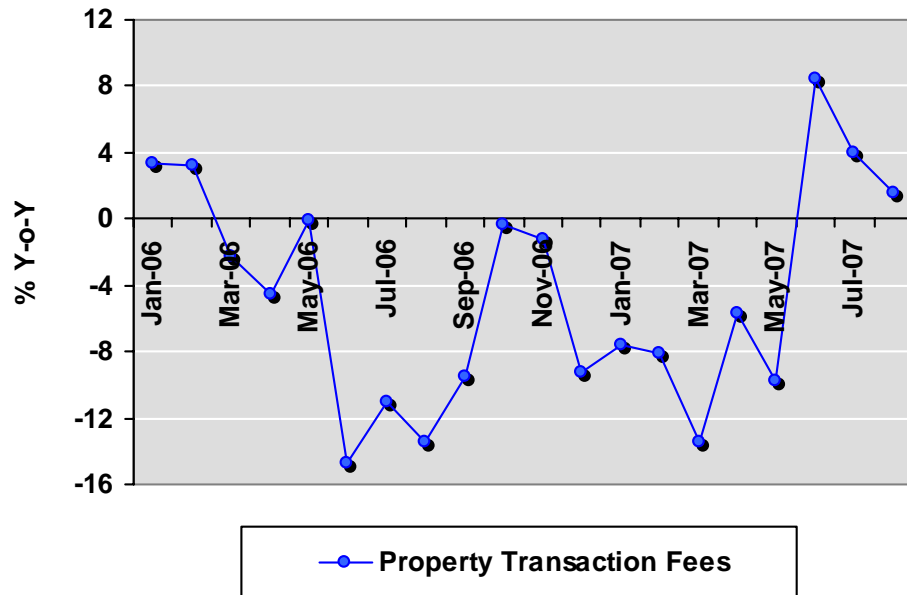
Source : NESDB



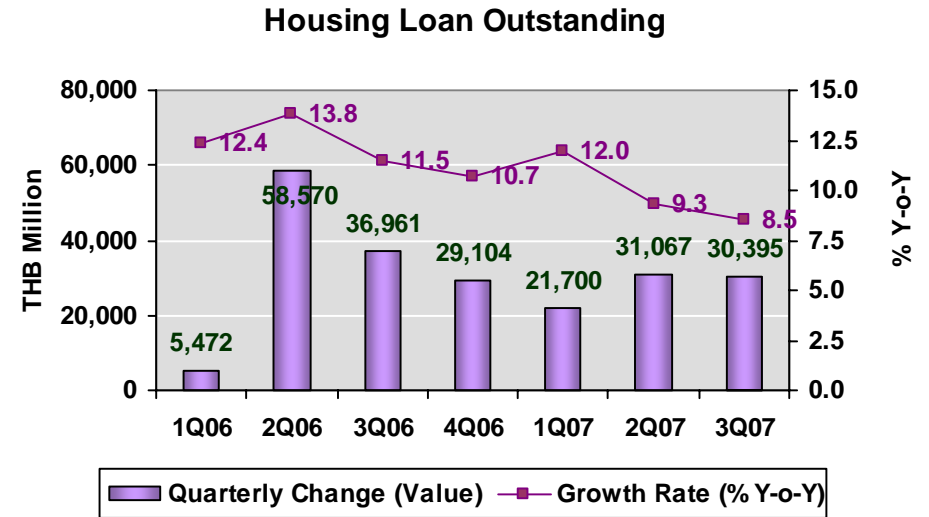
Source : REIC

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

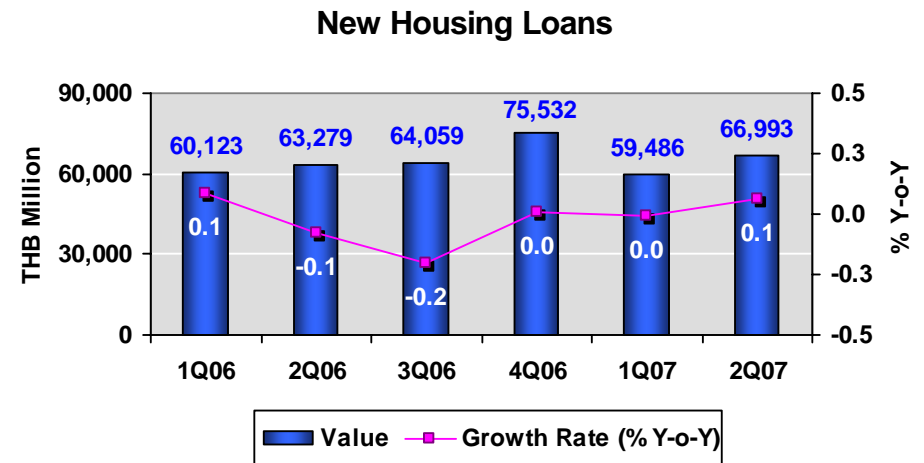
ธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ และการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับรายย่อย มีสัญญาณที่ปรับตัวดีขึ้นบ้าง



Source : BOT



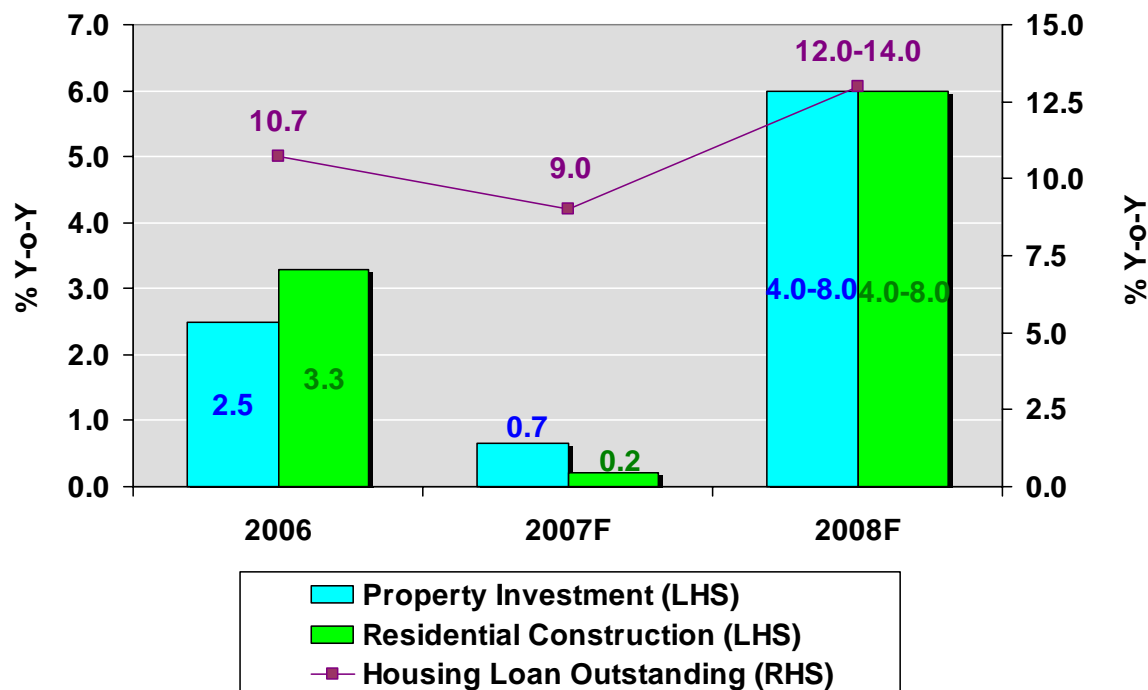
Source : BOT



Source : REIC

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัยทางเศรษฐกิจน่าจะสนับสนุนการฟื้นตัวของอสังหาริมทรัพย์อย่างครอบคลุมทุกประเภท



- แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัย ปี 2551 คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น ถ้าหากการเมืองและเศรษฐกิจมีเสถียรภาพมากขึ้น
- การฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยจะทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวดีขึ้น
- อย่างไรก็ตาม การเติบโตของตลาดอาจไม่กลับไปสูงเท่ากับวัฏจักรขาขึ้นในรอบก่อน (ปี 2545-2547) เนื่องจากคาดว่าไม่มีปัจจัยพิเศษเข้ามากระตุ้นเพิ่มเติม

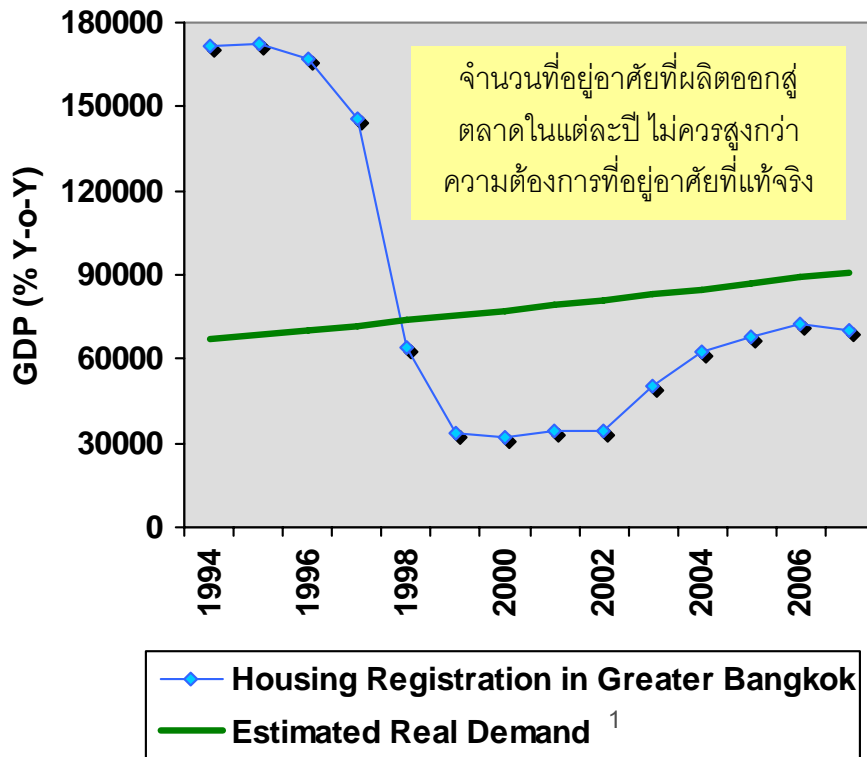
ปัจจัยที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของตลาด

- การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจจะสนับสนุนระดับอำนาจซื้อของผู้บริโภค
- อัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับต่ำ (แต่จะเผชิญแรงกดดันเพิ่มขึ้น)
- อัตราดอกเบี้ยน่าจะอยู่ในระดับต่ำ อย่างน้อยจนถึงกลางปี 2551
- โครงการรถไฟฟ้าที่มีความชัดเจนขึ้น มีผลให้ผู้ที่คิดจะซื้อที่อยู่อาศัยตัดสินใจได้เร็วขึ้น
- ความคาดหวังต่อต้นทุนในการซื้อที่อยู่อาศัยที่จะสูงขึ้นในระยะข้างหน้า (เช่น ดอกเบี้ยเงินกู้ ราคาบ้าน) อาจกระตุ้นการตัดสินใจของผู้บริโภค

ปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญในปี 2551

- สถานการณ์ทางการเมือง ยังเป็นตัวแปรกำหนดทิศทางความเชื่อมั่น และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ
- ราคาน้ำมัน อาจส่งผลกระทบต่อภาระรายจ่ายของผู้บริโภค และกระทบผู้ประกอบการในด้านต้นทุนค่าก่อสร้าง ถ้าราคาน้ำมันโดยเฉลี่ยทั้งปีสูงอย่างต่อเนื่อง อาจมีผลต่อภาวะเงินเฟ้อและนโยบายอัตราดอกเบี้ย
- โครงการคอนโดมิเนียมอาจเผชิญภาวะความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทาน ถ้าผู้ประกอบการแข่งขันเปิดตัวโครงการใหม่ในอัตราดังเช่นปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในกรณีที่ราคาน้ำมันจุดรั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

ความสมดุลของอุปสงค์และอุปทาน



1/ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ประเมินจากแนวโน้มระยะยาวของการเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

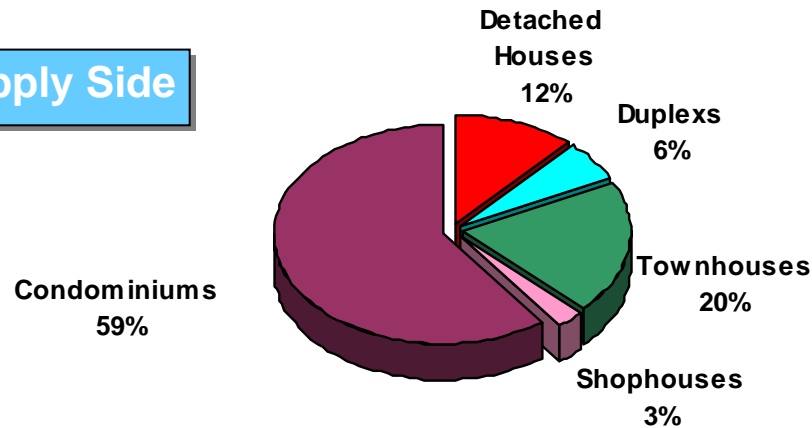
- คาดว่าที่อยู่อาศัยใหม่ที่สร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในปี 2550 จะมีจำนวนประมาณ 70,000 หน่วย ลดลงประมาณร้อยละ 4 จากจำนวน 72,723 หน่วยในปี 2549
- แม้ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จยังต่ำกว่าความต้องการที่แท้จริงที่ประเมินว่ามีระดับประมาณ 90,000 หน่วยในปัจจุบัน แต่ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่ยังเปิดขายอยู่ (Unsold Units) มีจำนวนสูงถึง 98,561 หน่วย² และหากรวมที่อยู่อาศัยในตลาดมือสอง จะสะท้อนว่าจำนวนอุปทานในตลาดยังมีอยู่สูง

2/ ข้อมูลจาก Agency for Real Estate Affairs ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2550

ความสมดุลของอุปสงค์และอุปทาน

Residential Projects Launched:
Jan-Sep 2007

Supply Side

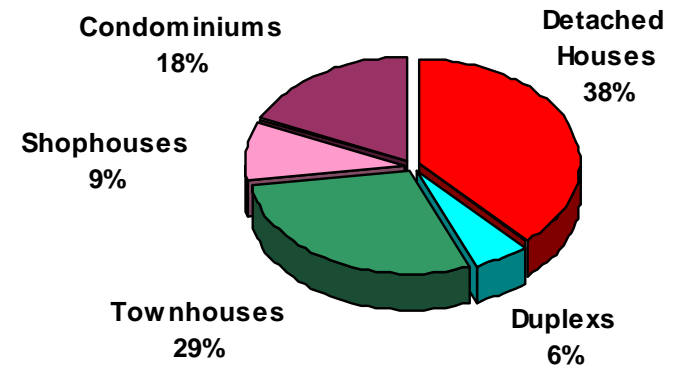


Source: Agency for Real Estate Affairs

อัตราการขายคอนโดมิเนียมในปี 2550 อยู่ที่ระดับร้อยละ 60 ของจำนวนที่เปิดขาย เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองประมาณร้อยละ 60-70 และซื้อเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไรประมาณร้อยละ 30-40

Demand Side

Housing Needs:
Survey Results in 2006

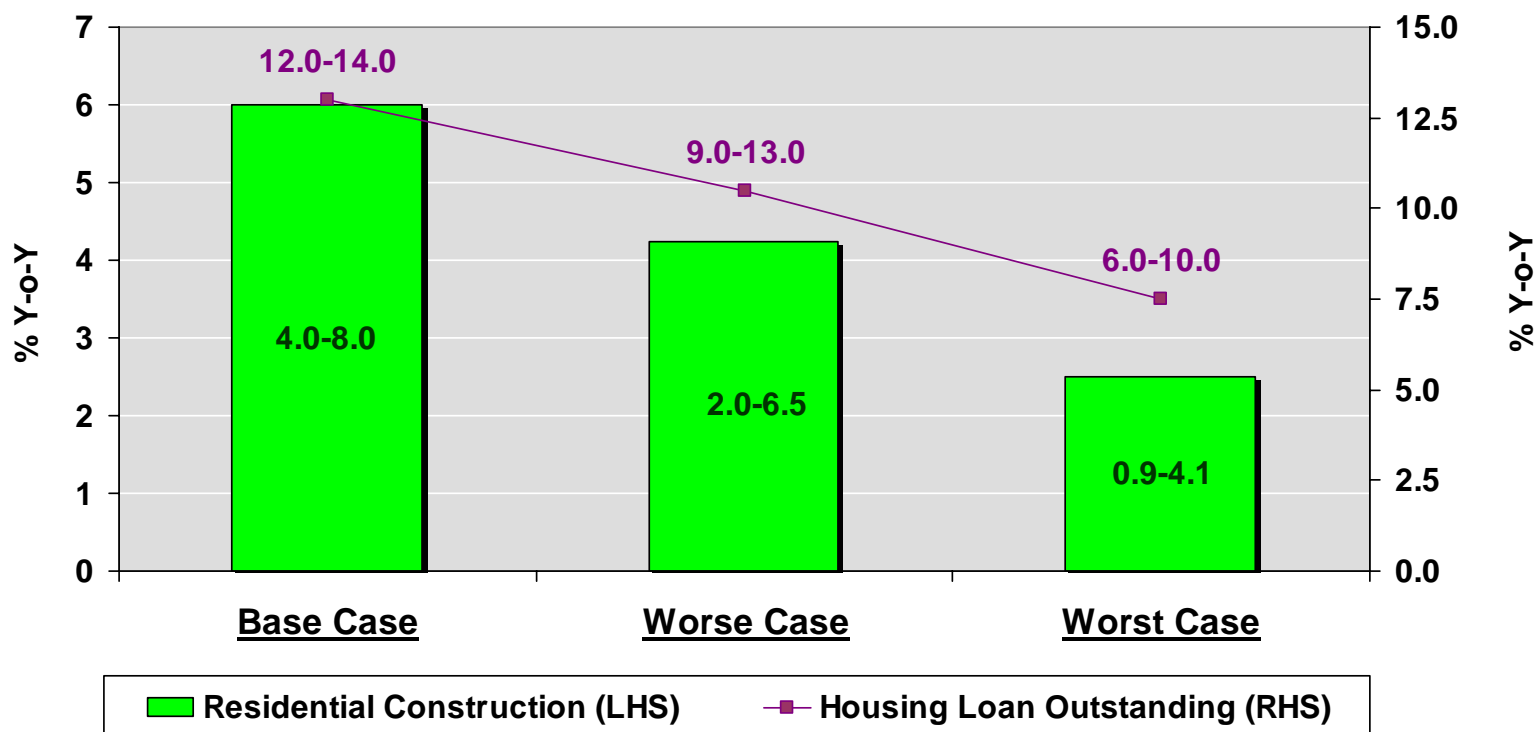


Source: KResearch

บ้านเดี่ยวยังเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคมีความต้องการมากที่สุด แต่ปัจจัยด้านความสามารถในการซื้อ (Affordability) ทำให้คอนโดมิเนียมและที่อยู่อาศัยระดับปานกลางสร้างยอดขายได้ดี

ผลกระทบด้านราคาน้ำมันต่อแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ความเสี่ยงจากราคาน้ำมัน ที่จะส่งผลกระทบทำให้การใช้จ่ายของผู้บริโภคชะลอลดตัวลงกว่าที่คาด อาจจะมีผลต่อเนื่องไปสู่ทิศทางสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2551





ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

KASIKORN RESEARCH CENTER 泰华农民研究中心