

‘สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2550 และแนวโน้มปี 2551’

โดย

คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ

กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

วันอังคารที่ 20 พฤศจิกายน 2550

ณ ห้องพิมาน โรงแรมโฟร์ ซีซั่น กรุงเทพฯ

ธนาคารทันสมัยเพื่อที่อยู่อาศัยครบวงจร



GH BANK



GH BANK >>>
MOVING...FORWARD

“เปลี่ยนเพื่อสิ่งที่ดีขึ้น”



- ภาวะเศรษฐกิจปี 2550 และแนวโน้มปี 2551
- สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2550 และแนวโน้มปี 2551
- สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2550 และแนวโน้มปี 2551
- ภาวะอัตราดอกเบี้ยปี 2550 และแนวโน้มปี 2551

ประมาณการ GDP ปี 2550 - 2551

หน่วยงาน	2550F	2551F
สปท.	4.3 - 4.8	4.5 - 6.0
สศค.	3.8 - 4.3	5.0
สภาพัฒนาฯ	4.3 - 4.5	4.5 - 4.6
World Bank	4.3	4.6
ADB	4.0	5.0

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ 16 พฤศจิกายน 2550

ปัจจัยลบต่อเศรษฐกิจไทยปี 2551

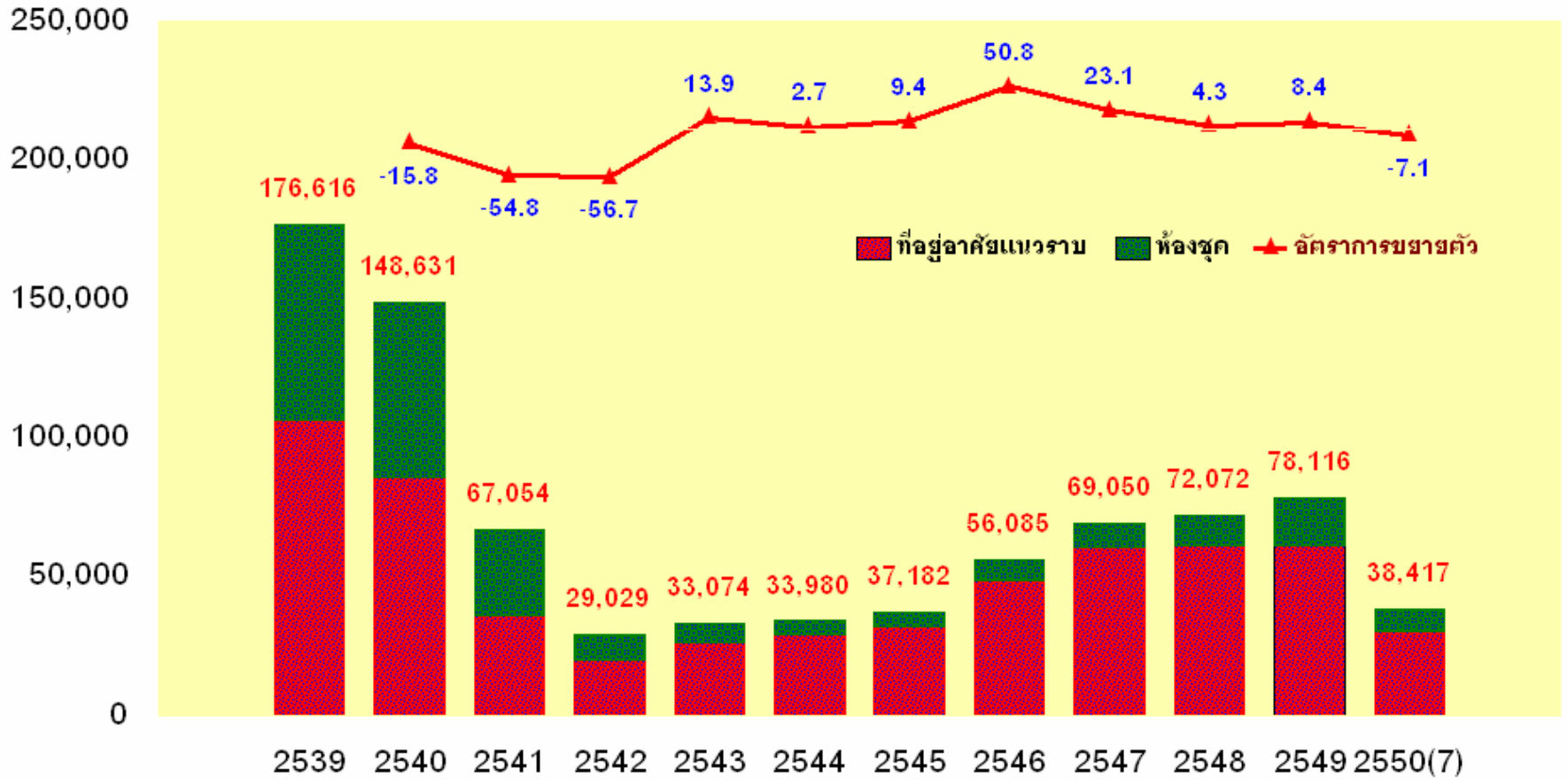
- ความไม่มีเสถียรภาพทางการเมือง
- อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น
- อัตราเงินเฟ้อสูงขึ้น
- เศรษฐกิจโลกชะลอตัว
- ความผันผวนของเงินทุนไหลเข้า
- การแก้กฎหมายด้านเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2550
และแนวโน้มปี 2551

- ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยมีทิศทางชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง
- สาเหตุจาก ความไม่ชัดเจนทางการเมือง เศรษฐกิจชะลอตัว และปัญหาผู้บริโภคขาดความเชื่อมั่นซึ่งมีผลต่อการขับเคลื่อนตลาด
- ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ออกไป
- ที่อยู่อาศัยแนวราบหดตัว แต่ตลาดแนวสูงขยายตัวดี

จำนวนหน่วย

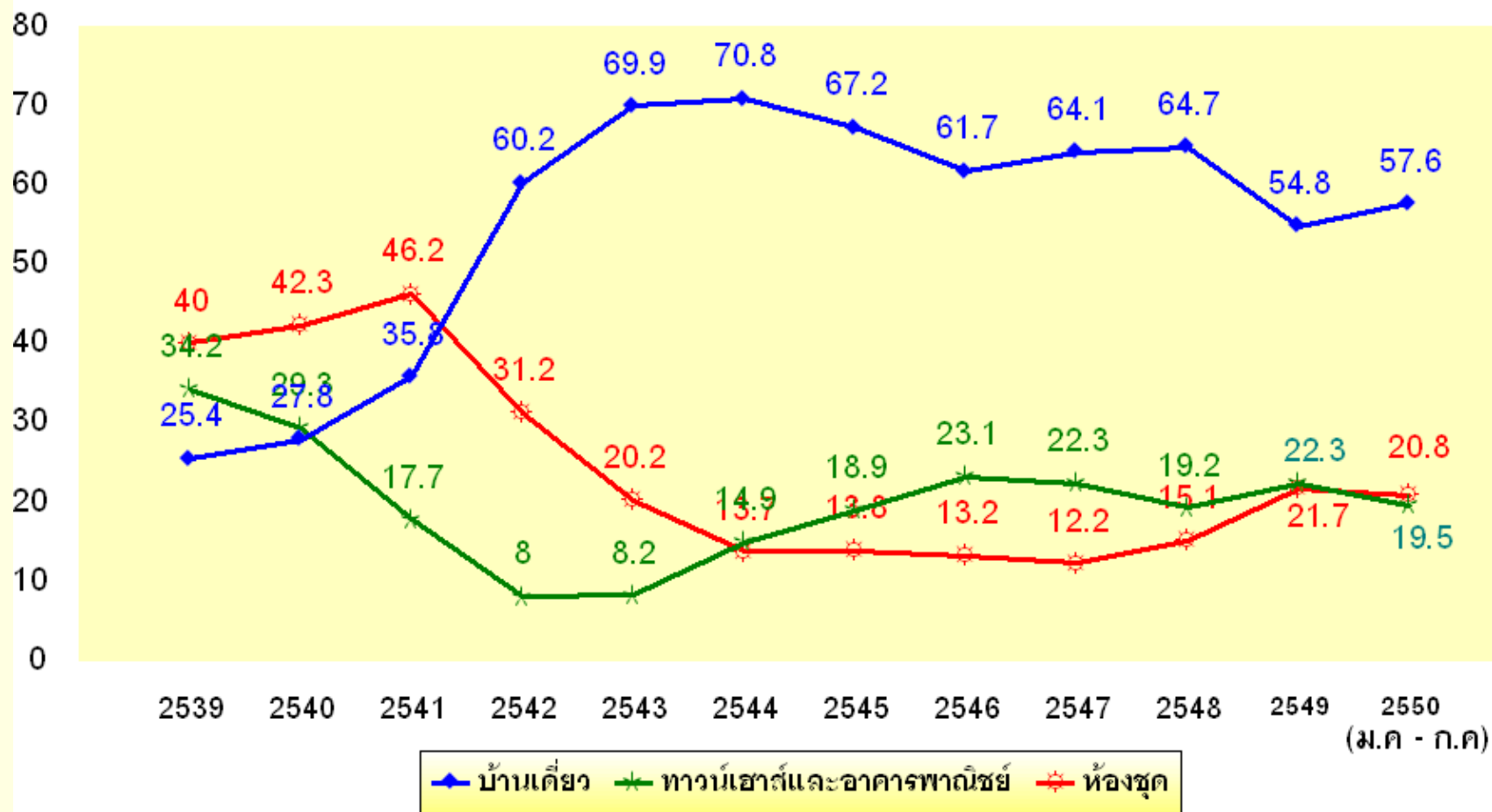
ร้อยละ



ที่มาข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

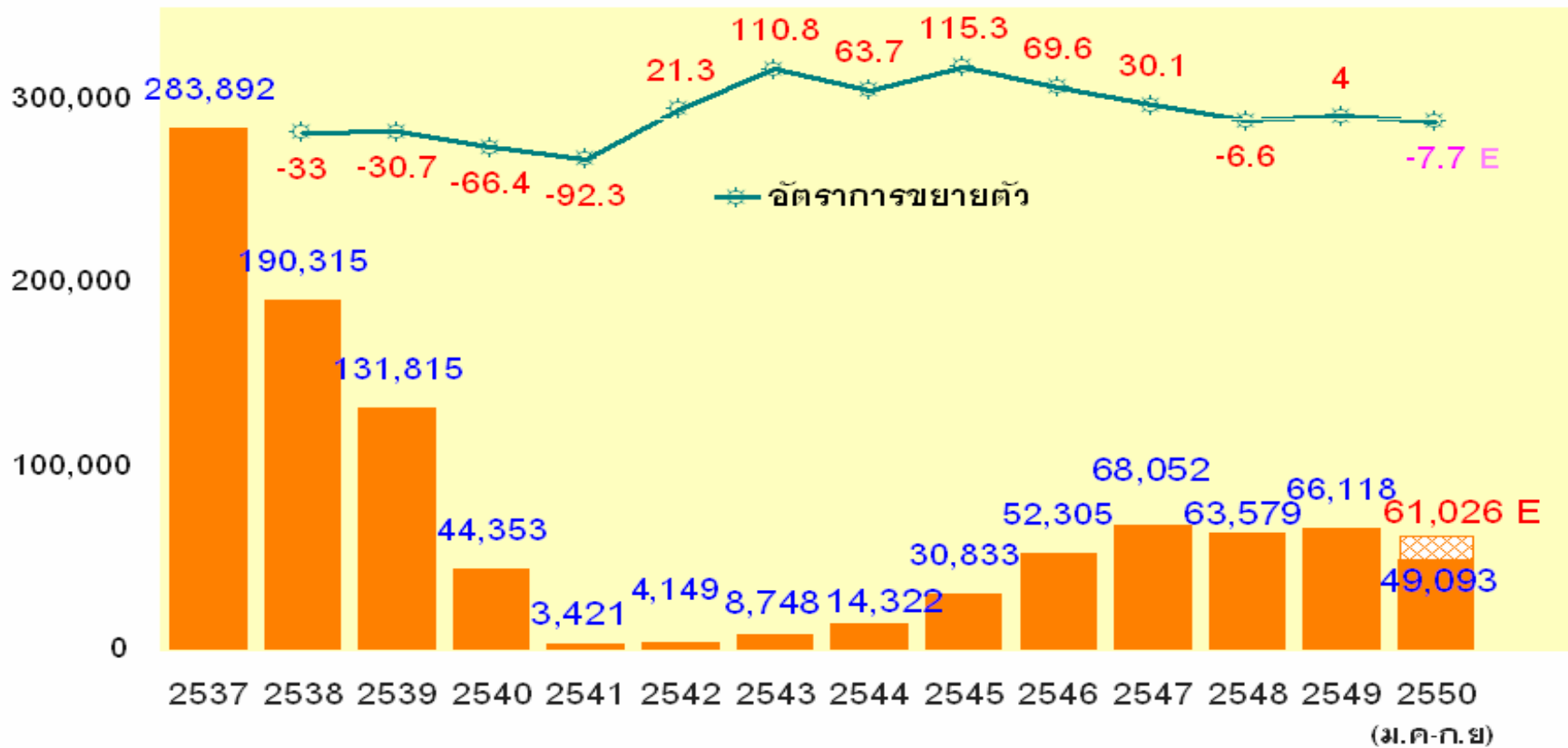
ม.ค - ก.ค 2549 = 41,349 หน่วย ม.ค - ก.ค 2550 = 38,417 หน่วย หดตัว -7.1%

ร้อยละ (%)



ที่มาข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

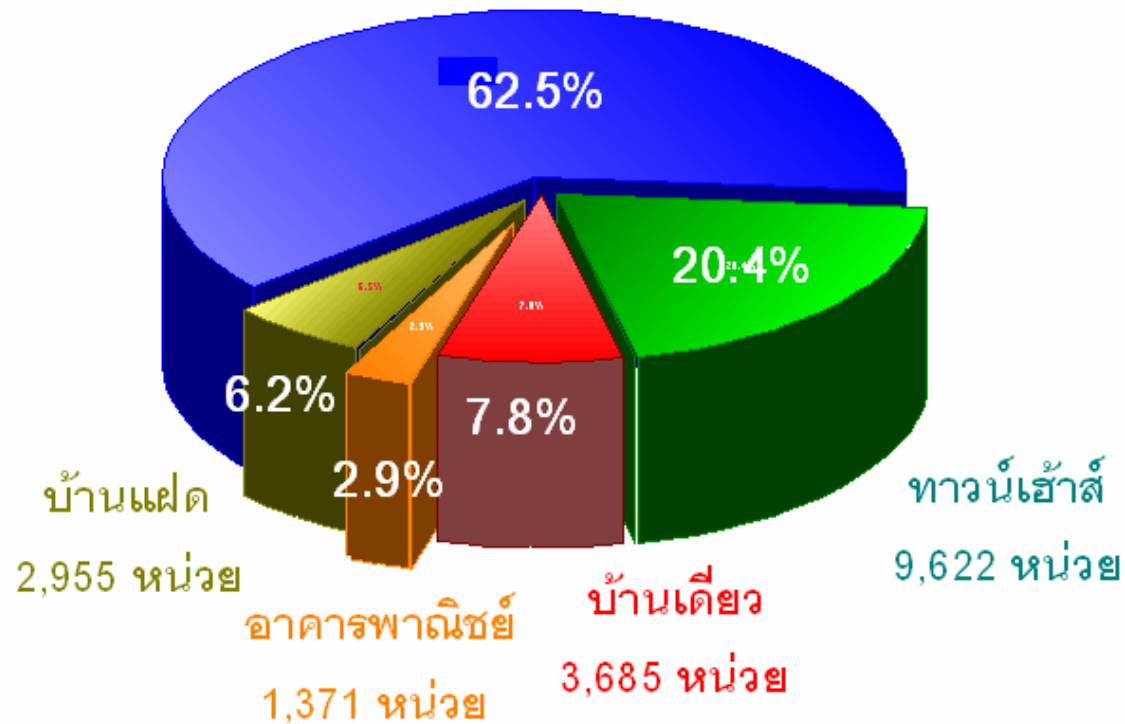
หน่วย



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs, ศูนย์ข้อมูล-วิจัยและประเมินค่าจากรัษสไทย

คาดว่าทั้งปี 2550 = 61,024 หดตัว -7.7%

ห้องชุด
29,454 หน่วย



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs ศูนย์ข้อมูล-วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย

ระดับราคาที่อยู่อาศัยในปี 2550 ส่วนใหญ่อยู่ที่ 1 – 2 ล้านบาท

- ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง
- ปัจจัยลบ ได้แก่ ปัญหาการเมืองที่ยังไม่มีเสถียรภาพ ปัญหาราคาน้ำมัน และอัตราเงินเฟ้อ ทำให้กำลังซื้อลดลง
- แนวโน้มราคาบ้านใหม่ปรับเพิ่มขึ้น 5 – 10% ตามราคาน้ำมัน และราคาวัสดุก่อสร้าง
- ที่อยู่อาศัย Segment ใหญ่ของตลาด ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท และบ้านเดี่ยวราคา 3 – 5 ล้านบาท

สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2550
และแนวโน้มปี 2551

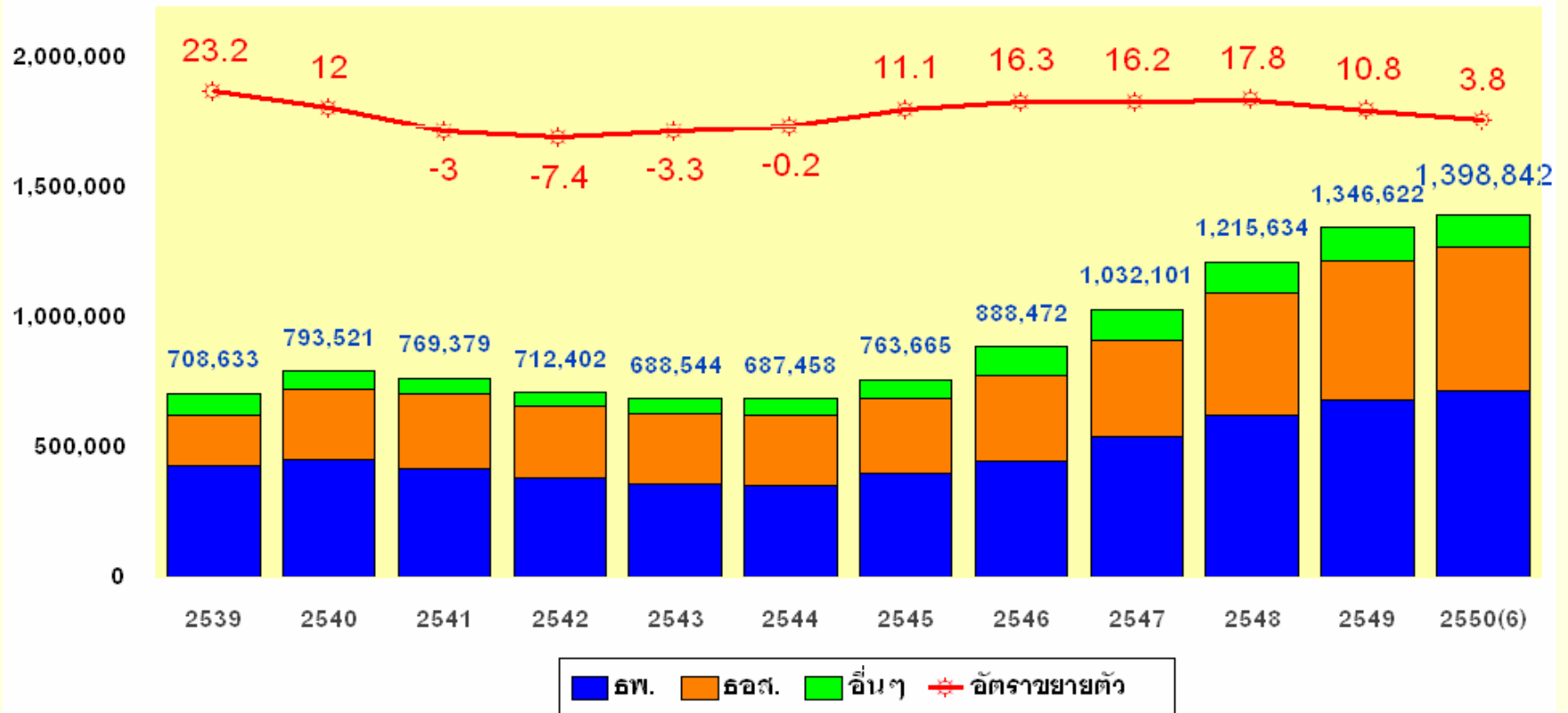
➤ สินเชื่อที่อยู่อาศัยชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในไตรมาส 1 แต่เร่งตัวในไตรมาส 2 ตามทิศทาง การปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ธพ.เริ่มปรับลด 1 มี.ค 50)

➤ ธนาคารส่วนใหญ่ปล่อยสินเชื่อไม่ได้ตามเป้าในครึ่งปีแรก ทำให้การแข่งขันมีความเข้มข้นมาก

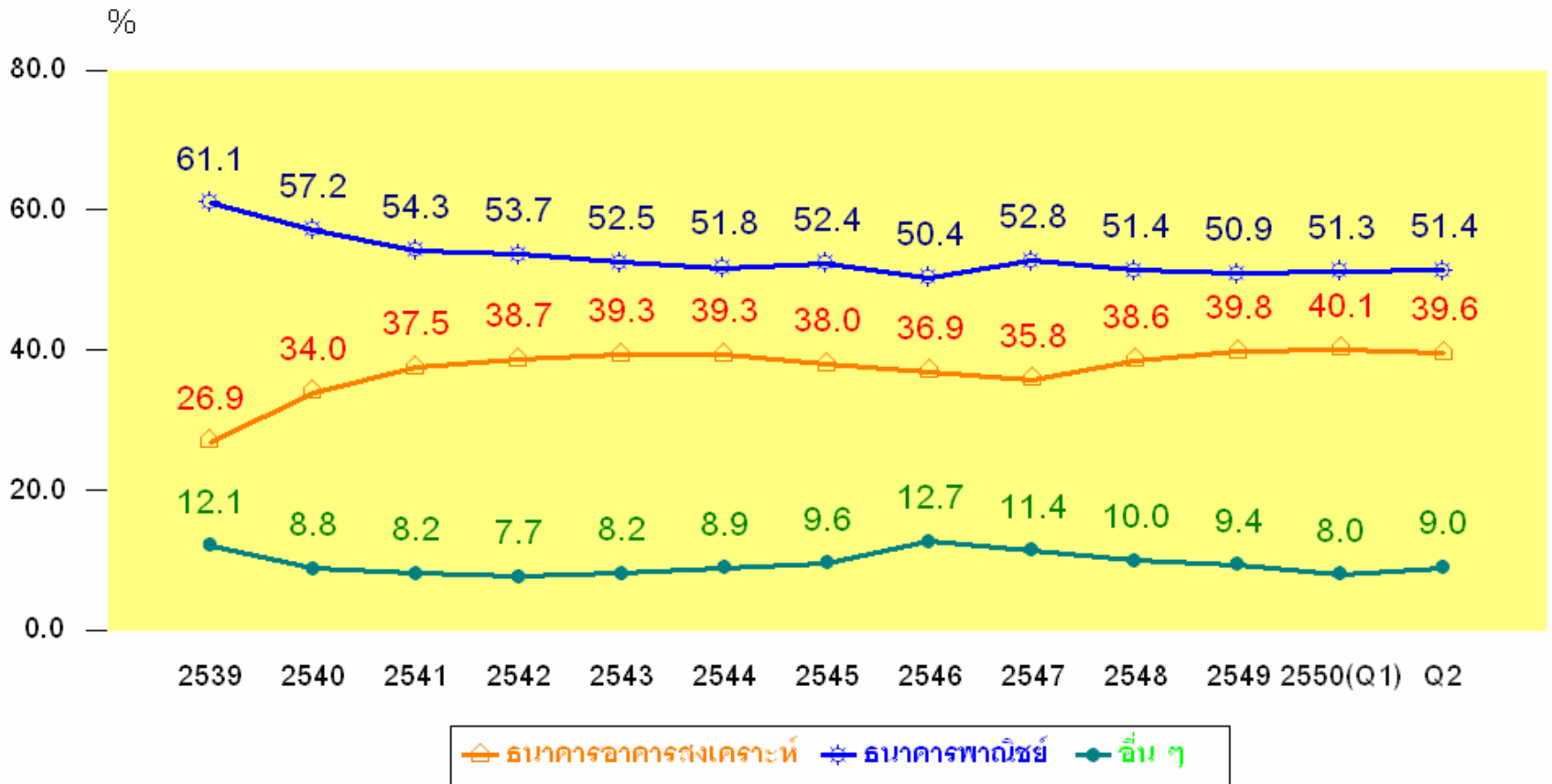
➤ ธพ.เสนอกลยุทธ์หลายรูปแบบเพื่อกระตุ้นยอดสินเชื่อให้

จำนวนเงิน : ล้านบาท

อัตราการขยายตัว (%)



หมายเหตุ : 1) ข้อมูลรวมจากธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง, บริษัทเงินทุน, บริษัทเครดิต ฟองซิเอร์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิตทุกแห่ง, การเคหะแห่งชาติ
2) เป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของประชาชน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ
3) ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2549 เพิ่มข้อมูลของธนาคารเพื่อรายย่อยและธนาคารพาณิชย์ที่เป็นสาขาของธนาคารต่างประเทศ
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย,ธนาคารอาคารสงเคราะห์,ธนาคารออมสิน,บริษัทประกันชีวิต,การเคหะแห่งชาติ
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



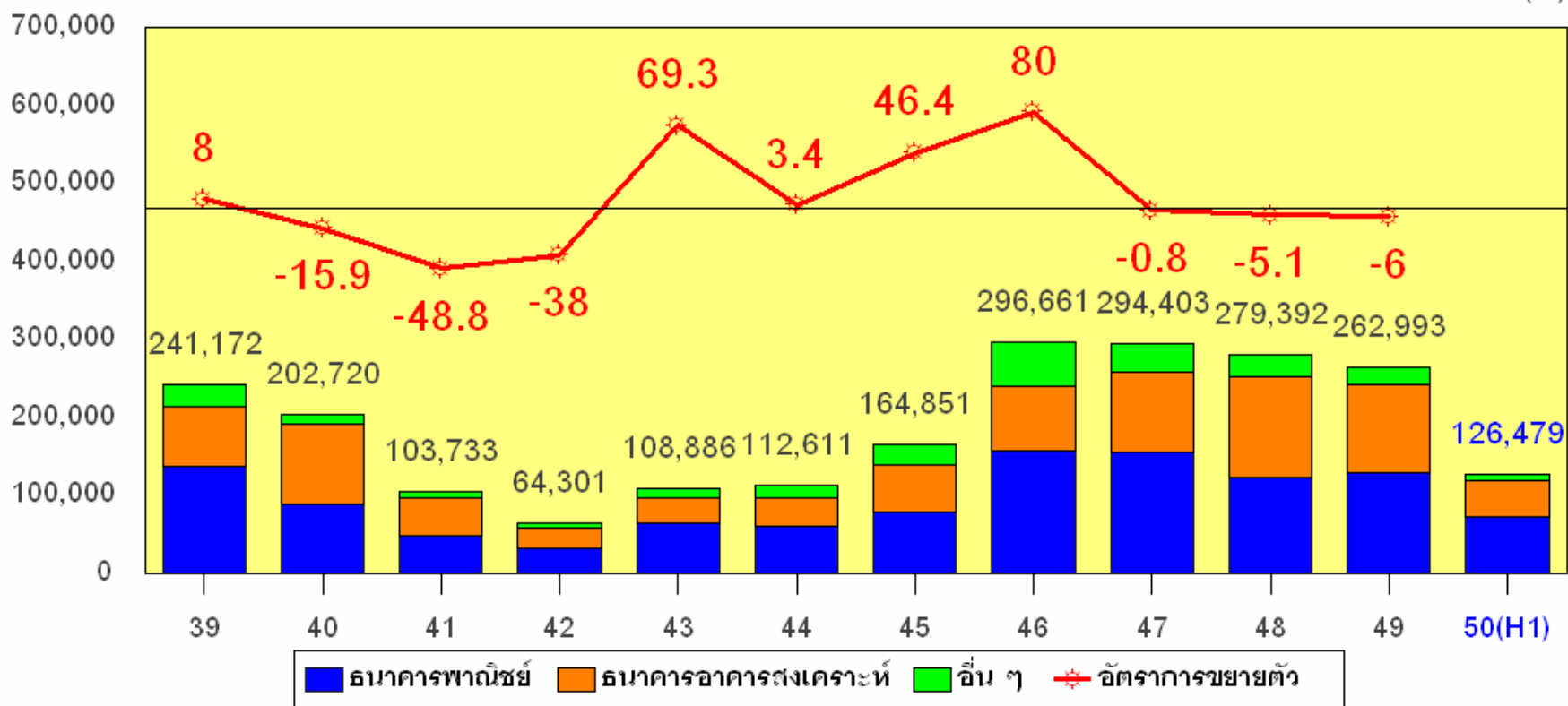
- หมายเหตุ : 1) ข้อมูลรวบรวมจากธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง, บริษัทเงินทุน, บริษัทเครดิตฟองซิเอร์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิตทุกแห่ง, การเคหะแห่งชาติ
 2) ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2549 เพิ่มข้อมูลของธนาคารเพื่อรายย่อย และธนาคารพาณิชย์ที่เป็นสาขาของธนาคารต่างประเทศ
 3) เป็นสินเชื่อที่ให้แก่มูลค่ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของประชาชน
 4) ข้อมูลไตรมาส 2 ปี 2550 ข้อมูลบริษัทประกันชีวิต เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย,ธนาคารอาคารสงเคราะห์,ธนาคารออมสิน,บริษัทประกันชีวิต,การเคหะแห่งชาติ

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

จำนวนเงิน : ล้านบาท

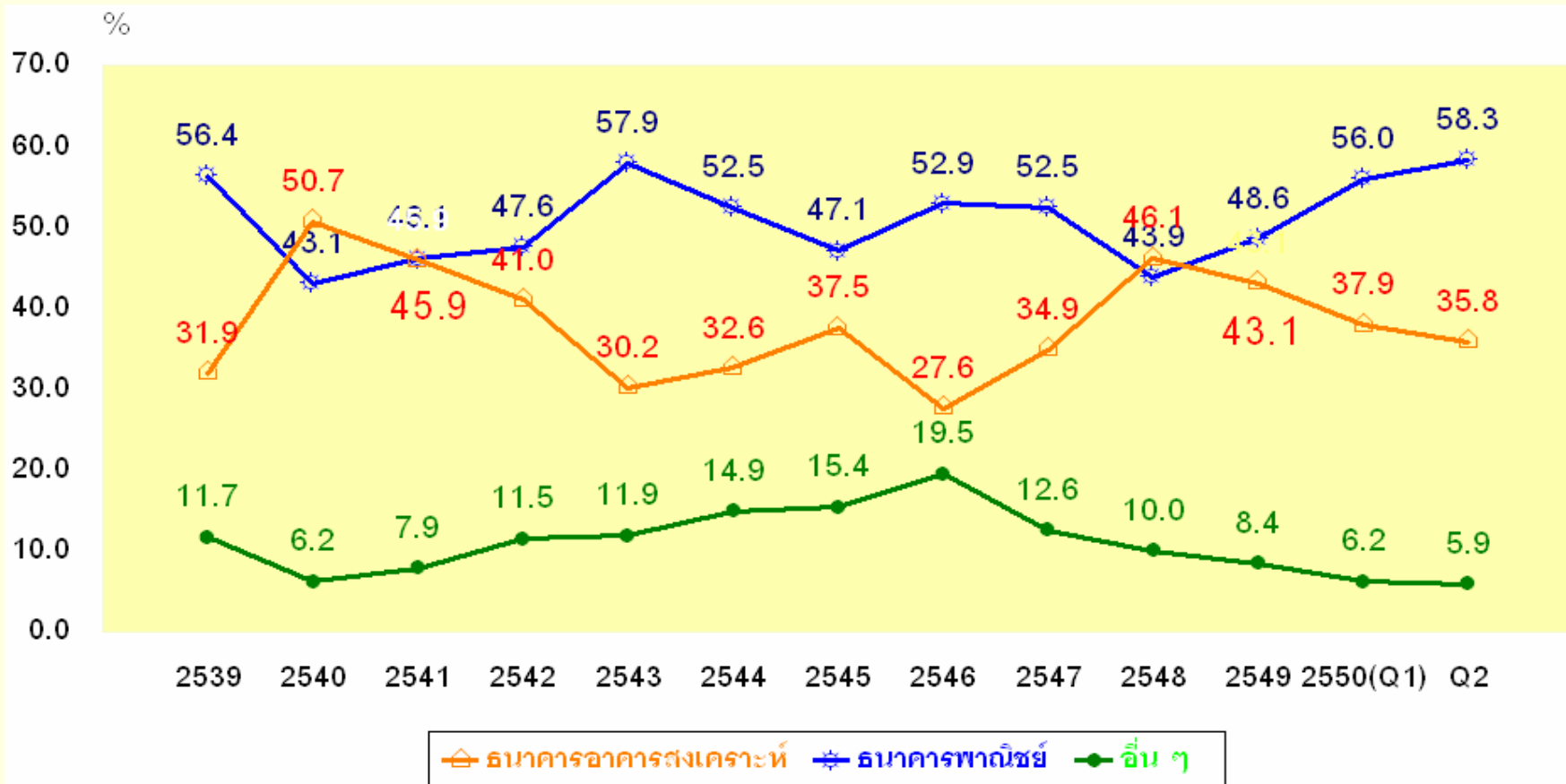
อัตราการขยายตัว(%)



- หมายเหตุ : 1) ข้อมูลรวบรวมจากธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง, บริษัทเงินทุน, บริษัทเครดิต ฟองซิเอร์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิตทุกแห่ง, การค.ด.ห.แห่งชาติ
 2) เป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของประชาชน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ
 3) ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2549 เพิ่มข้อมูลของธนาคารเพื่อรายย่อย และธนาคารพาณิชย์ที่เป็นสาขาของธนาคารต่างประเทศ
 4) ปรับปรุงข้อมูล ณ วันที่ 14 มิ.ค. 50

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย,ธนาคารอาคารสงเคราะห์,ธนาคารออมสิน,บริษัทประกันชีวิต,การค.ด.ห.แห่งชาติ

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์



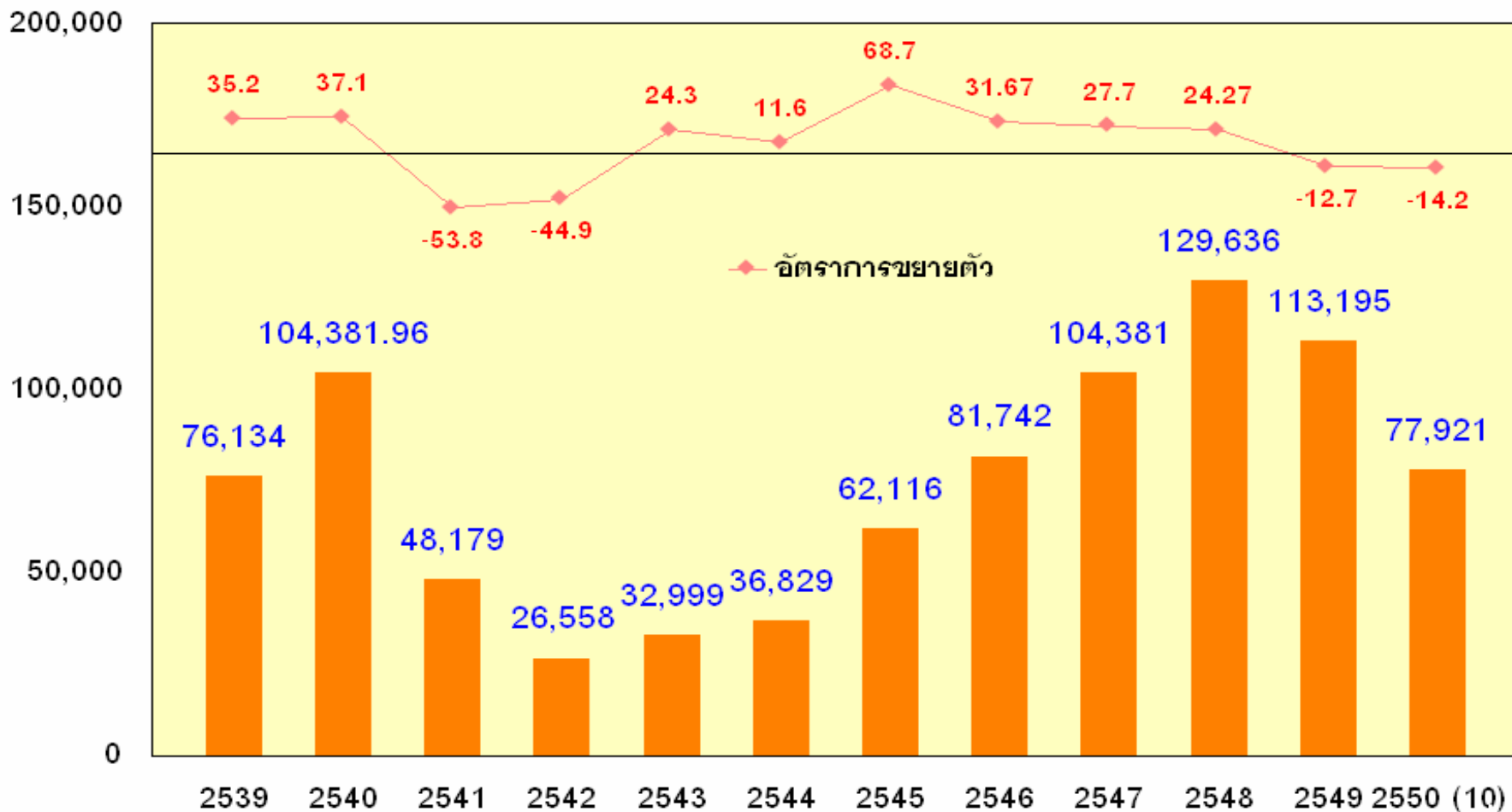
หมายเหตุ : 1) ข้อมูลรวบรวมจากธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง, บริษัทเงินทุน, บริษัทเครดิตฟองซิเอร์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิตทุกแห่ง, การเคหะแห่งชาติ
 2) ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2549 เพิ่มข้อมูลของธนาคารเพื่อรายย่อย และธนาคารพาณิชย์ที่เป็นสาขาของธนาคารต่างประเทศ
 3) เป็นสินเชื่อที่ให้แก่อุตสาหกรรมเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของประชาชน
 4) ข้อมูลไตรมาส 2 ปี 2550 ข้อมูลบริษัทประกันชีวิต เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิต, การเคหะแห่งชาติ

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ล้านบาท

ร้อยละ



จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : อัตรการขยายตัวปี 2550 เทียบกับเดือนตุลาคม 2549

สินเชื่อกู้ยืมปลอดภาษีใหม่บุคคลทั่วไปทั้งระบบปี 2550 และแนวโน้มปี 2551

สมมุติฐานการประมาณการที่สำคัญ	2549	2550f	2551f
1. GDP (%yoy)	5.0	4.0	4.9
2. Headline Inflation (%)	4.7	2.1	2.9
3. RP 1 day (% p.a.)	5.00	3.25	3.25
4. อัตราดอกเบี้ย MLR (%)	7.5	7.0	7.0
5. World GDP growth (%yoy)	4.8	4.9	4.8-4.9
6. Dubai crude oil price (USD/Barrel)	61.5	65.6	71-73
7. Exchange Rate (Baht/USD)	37.9	34.6	34.0
สินเชื่อกู้ยืมปลอดภาษีใหม่บุคคลทั่วไปทั้งระบบ (ล้านบาท)	262,993	237,000-238,000	262,000-263,000
อัตราการขยายตัว (%yoy)	-5.9	-9	10-11

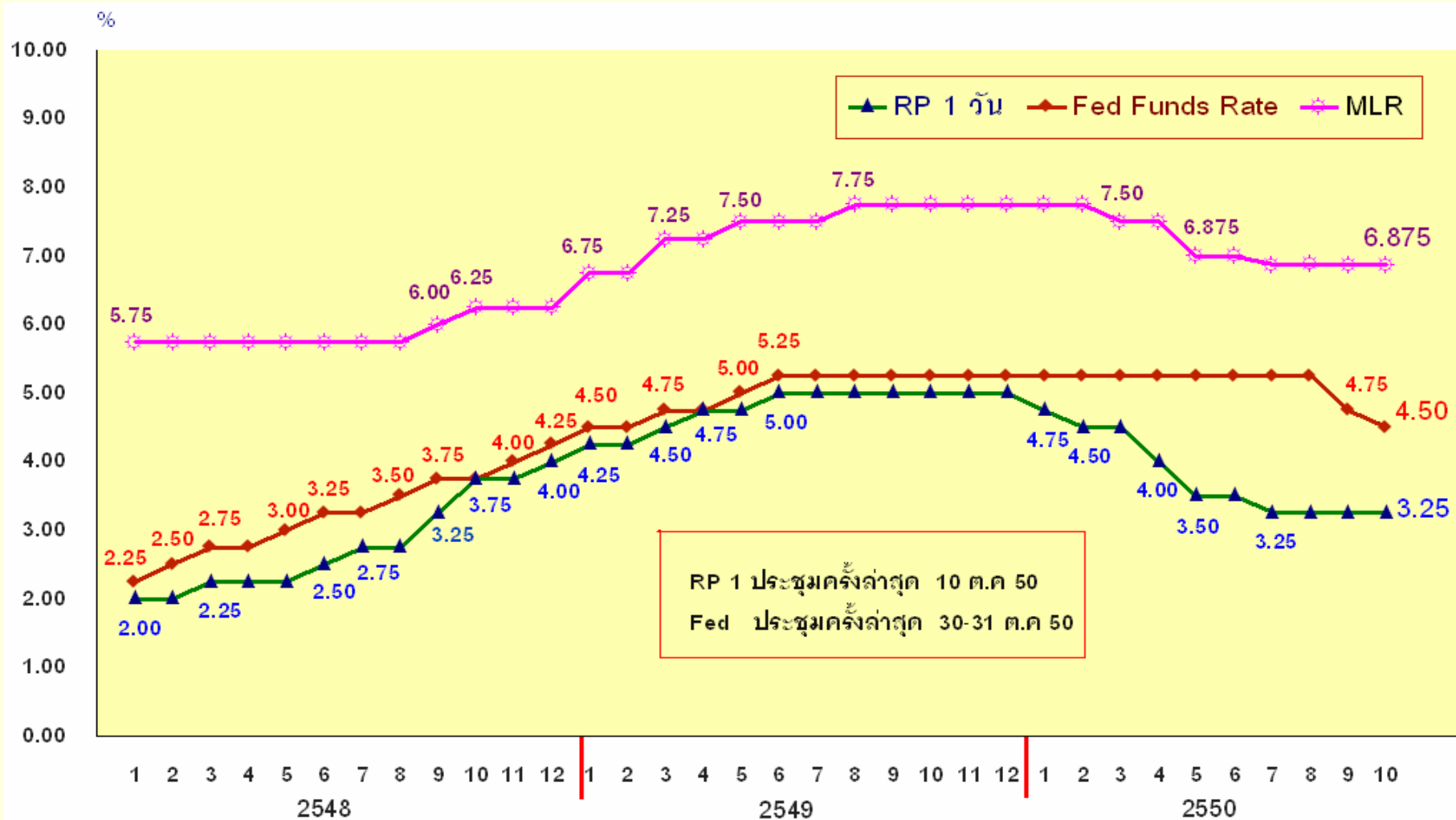
หมายเหตุ : ประมาณการโดยแบบจำลองสินเชื่อกู้ยืมปลอดภาษี ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2550








- หากปัจจัยด้านการเมืองดีขึ้น และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐ แนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะปรับตัวดีขึ้นในครึ่งปีหลัง
- ปัจจัยลบที่ทำให้ชะลอการซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินเฟ้อ และราคาน้ำมัน

ภาวะอัตราดอกเบี้ยปี 2550

และแนวโน้มปี 2551

- อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับลด 5 ครั้ง รวม 1.75%
- ธพ.ปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ลง 4 ครั้ง เพียง 0.875%
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับลดไม่ถึง 1.00% จึงไม่กระตุ้นให้ความต้องการสินเชื่อโดยรวมเพิ่มขึ้นมาก
- ธพ.ส่วนใหญ่เสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่ระยะสั้น 1 – 2 ปี และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ 1 – 3 ปี



BANK	Fix 1 Y.	Fix 2 Y.	Fix 3 Y.	Fix 5 , 10 Y.
	-	-	เดือนที่ 1 - 6 = 3.75 เดือนที่ 7- 36 = 5.50 * เริ่มสุด 31 ธ.ค 50	6.25 - 7.25
	-	5.00 , 6.00	-	-
	3.25	5.25	-	-
	3.99	5.75	6.50	-
	เดือนที่ 1 - 3 = 1.99%			
	4.00	-	-	-
	<u>แบบที่ 1</u> 4.00	-	-	-
	<u>แบบที่ 2</u> 4.25			
	4.00	-	6.00	-

ที่มา : จากประกาศหรือคำสั่ง และการโทรสอบถามข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

ข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

BANK	Saving / Special Saving
	1.00 / 2.25
	1.00
	1.00
	1.00
	1.00

ข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

BANK	3 Month
	2.75
	2.00 - 2.25
	2.00 - 2.25
	2.00 - 2.25
	2.25

ที่มา : ประกาศหรือคำสั่ง และการโทรสอบถามข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

ข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

BANK	6 Month
	2.75
	2.00 - 2.25
	2.00 - 2.25
	2.00 - 2.25
	2.25

ข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

BANK	12 Month
	3.00
	2.375
	2.375
	2.25
	2.25

ข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

BANK	24 Month
	3.25
	2.50
	2.50
	2.50
	2.50

ข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

BANK	36 Month
	3.25
	2.50
	2.50
	2.50
	2.50

หมายเหตุ : ธอส. มีเงินฝากประจำประเภท 60 เดือน อัตราดอกเบี้ย 3.75%

ที่มา : ประกาศหรือคำสั่ง และการโทรสอบถามข้อมูล ณ 17 พฤศจิกายน 2550

- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในปี 2551 อยู่ในช่วงขาขึ้น โดยคาดว่าจะปรับขึ้นในครึ่งปีหลัง จากทิศทางค่าครองชีพและอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น
- อัตราดอกเบี้ยนโยบายมีแนวโน้มปรับขึ้นในไตรมาส 3 เพื่อควบคุมอัตราเงินเฟ้อ
- ธนาคารบางแห่งอาจปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในไตรมาส 1 เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง โดยปรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากก่อน

GH BANK



THANK YOU

