

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และ ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2553 และแนวโน้ม ปี 2554

โดย... วรวิทย์ ชัยลิมนนตรี กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

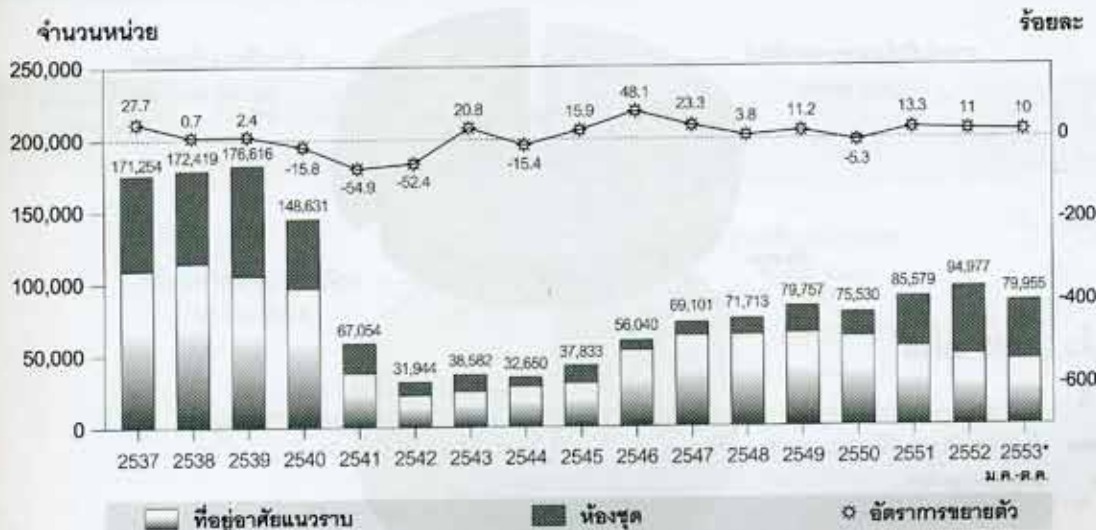
### 1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2553

#### 1.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ใน ปี 2553 (มกราคม - ตุลาคม) มีจำนวน 79,955 หน่วย ขยายตัวสูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2552 ที่มีจำนวน 72,948 หน่วย คิดเป็นการขยายตัว 10% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (แผนภูมิที่ 1) ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา มีการเร่งสร้างให้เสร็จและเร่งโอนให้ทันกำหนดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ที่สิ้นสุดไปเมื่อเดือนมิถุนายน 2553

**แผนภูมิที่ 1**

**ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล**



หมายเหตุ : \* ปี 2552 ข้อมูลเดือน ม.ค. - ต.ค. 72,948 หน่วย

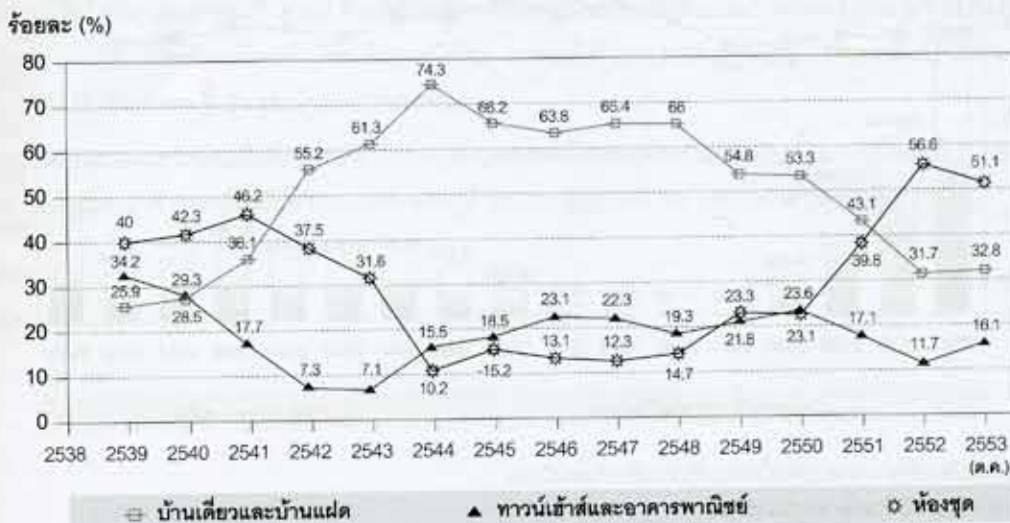
อัตราการขยายตัว เปรียบเทียบในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)

ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ เป็นประเภทห้องชุดมากที่สุด โดยช่วงเดือนมกราคม - ตุลาคม ปี 2553 ห้องชุดจดทะเบียนในเขต กทม. และปริมณฑล มีจำนวน 40,847 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วน 51.1% ของจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนทั้งหมด (ลดลงจากปี 2552 ที่สูงถึง 56.6%) ในขณะที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ มีสัดส่วนที่สูงขึ้นเป็น 32.8% และ 16.1% ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 2 และ 3)

**แผนภูมิที่ 2**

**สัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2553 (ม.ค.-ต.ค.) และปริมณฑล**

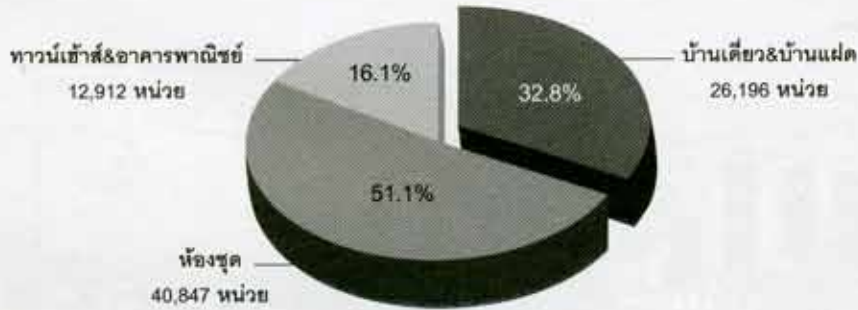


หมายเหตุ : ส่วนวิจัยบริการ ฝ่ายวิชาการ

ที่มา : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)

### แผนภูมิที่ 3

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี 2553 (ม.ค. - ต.ค.)



รวมทั้งสิ้น 79,995 หน่วย

ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง, กรมที่ดิน  
รวบรวมโดย : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)  
จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการ ธอส.

## 1.2 ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จากข้อมูลการสำรวจภาคสนามของ บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) พบว่า ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2553 (มกราคม - พฤศจิกายน) ขยายตัวเพิ่มขึ้นมากเป็นประวัติการณ์ในรอบ 14 ปี โดยมีจำนวน 100,315 หน่วย เพิ่มขึ้นถึง 115% จากช่วงเดียวกันของปี 2552 ที่มีจำนวน 46,766 หน่วย (ตามแผนภูมิที่ 4)

### แผนภูมิที่ 4

ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล



หมายเหตุ : เปรียบเทียบอัตราการขยายตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน  
ม.ค. - พ.ย. 52 จำนวน 46,766 หน่วย  
ม.ค. - พ.ย. 53 จำนวน 100,315 หน่วย (ขยายตัว 115%)

ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่กว่าครึ่งหนึ่งเป็นประเภทห้องชุด โดยมีจำนวน 58,344 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วน 58.2% รองลงมาได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ 24.4% บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 15.4% ตามลำดับ

### แผนภูมิที่ 5

ที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล  
แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยเดือน ม.ค. - พ.ย. 53



รวมทั้งสิ้น ม.ค.-พ.ย. 53 จำนวน 100,315 หน่วย

## 2. สถานการณ์ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2553

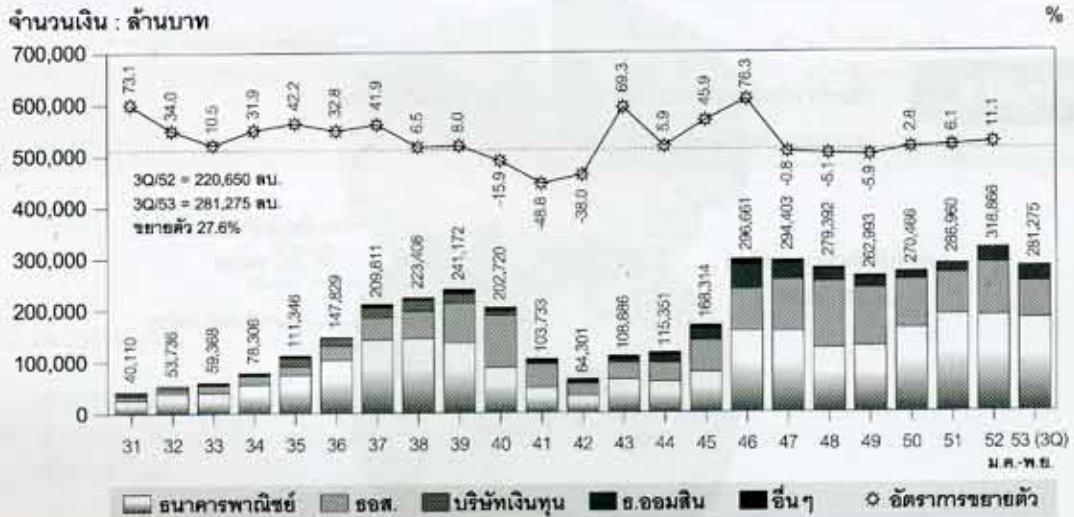
### 2.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่บุคคลทั่วไปของสถาบันการเงินทั้งระบบ

เมื่อรวม 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินทั้งระบบ มีจำนวน 281,275 ล้านบาท ขยายตัว 27.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ปล่อยได้ 220,650 ล้านบาท) คาดว่าทั้งปีจะสามารถปล่อยได้ประมาณ 375,000 ล้านบาท ซึ่งสูงสุดเป็นประวัติการณ์

สำหรับส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่บุคคลทั่วไปของสถาบันการเงินทั้งระบบ ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 พบว่า กลุ่มธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ 64.2% ธอส. 25.3% และธนาคารออมสิน 10.4%

**แผนภูมิที่ 6**

**สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินทั่วประเทศ**



**หมายเหตุ :** 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
2. ปี 46 - 47 ข้อมูลอื่นๆ ของ บ.เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

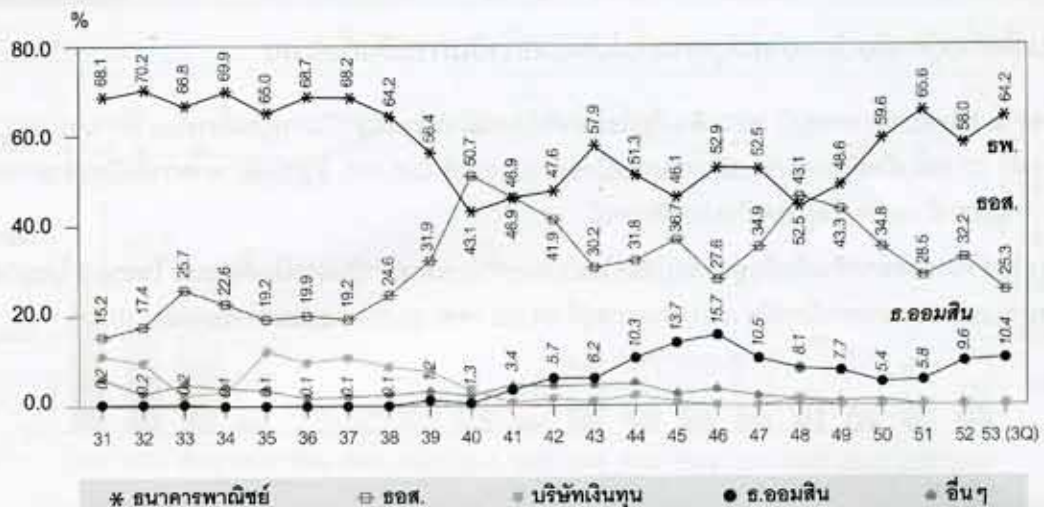
**ที่มา :** ธปท. ธอส. ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ

**รวบรวมโดย :** ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)

**จัดทำโดย :** ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พ.ย. 53)

**แผนภูมิที่ 7**

**ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่**



**หมายเหตุ :** 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
2. ปี 46 - 47 ข้อมูลอื่นๆ ของ บ.เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

**ที่มา :** ธปท. ธอส. ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ

**รวบรวมโดย :** ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)

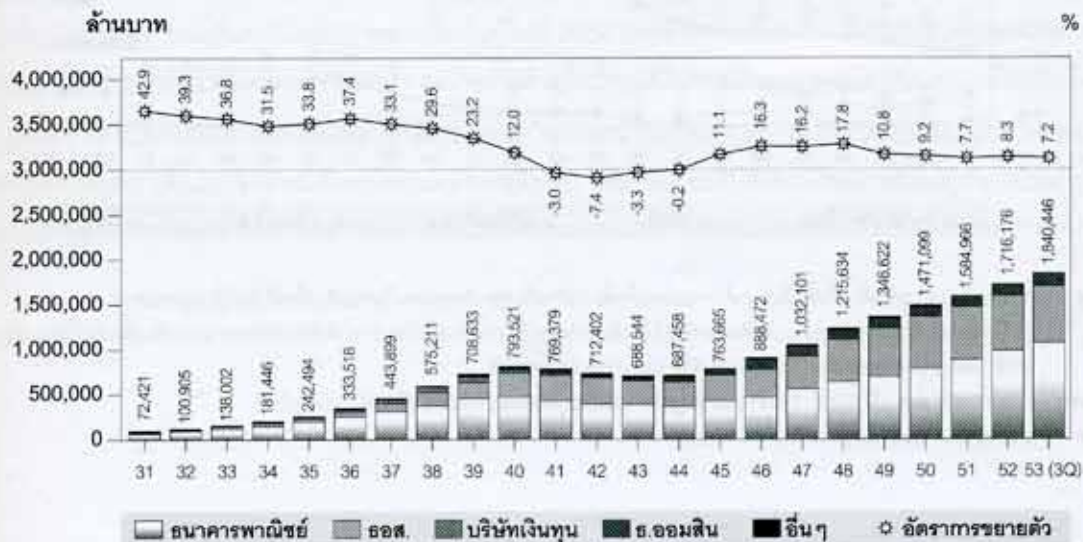
**จัดทำโดย :** ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พ.ย. 53)

## 2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบ

สิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบมีทั้งสิ้น 1,840,446 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124,270 ล้านบาท จากสิ้นปี 2552 คิดเป็นการขยายตัว 7.2% โดยเป็นสินเชื่อคงค้างของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดที่ 67.5% ธอส. 34.4% และธนาคารออมสิน 7.6%

### แผนภูมิที่ 8

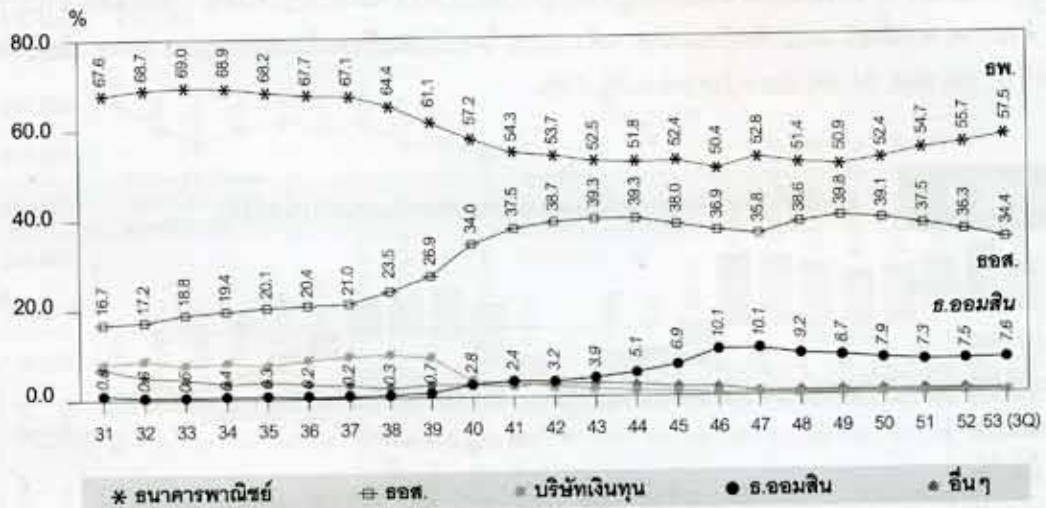
### สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบ



- หมายเหตุ :** 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
 2. ปี 46 - 47 ข้อมูลอื่นๆ ของ บ.เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- ที่มา :** ธปท., ธอส., ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ
- รวบรวมโดย :** ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)
- จัดทำโดย :** ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พ.ย. 53)

## แบบภูมิที่ 9

## ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปยกเว้น



- หมายเหตุ** : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยยังคงเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่า ณ สิ้นปี 2553 จะมีจำนวนกว่า 100,000 หน่วย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่คาดว่าจะมีจำนวนสูงถึง 70,000 หน่วย ทำให้หลายฝ่ายกังวลถึงปัญหาการเกิดฟองสบู่ของตลาดที่อยู่อาศัยในอนาคต ในขณะที่การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทวีความเข้มข้นมากขึ้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงสูงขึ้นไป ประกอบกับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงจากภาวะความผันผวนสูงทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยยังมีโอกาสที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค
- ที่มา** : ธปท., ธอส., ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ
- รวบรวมโดย** : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547 - ปัจจุบัน)
- จัดทำโดย** : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ข้อมูล ณ วันที่ 19 พ.ย. 53)

## 3. แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ตั้งแต่ต้นปี 2553 เป็นต้นมา ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการขยายตัวที่ค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยยังคงเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่า ณ สิ้นปี 2553 จะมีจำนวนกว่า 100,000 หน่วย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่คาดว่าจะมีจำนวนสูงถึง 70,000 หน่วย ทำให้หลายฝ่ายกังวลถึงปัญหาการเกิดฟองสบู่ของตลาดที่อยู่อาศัยในอนาคต ในขณะที่การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทวีความเข้มข้นมากขึ้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงสูงขึ้นไป ประกอบกับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงจากภาวะความผันผวนสูงทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยยังมีโอกาสที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค

อนึ่ง เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 ที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : LTV ratio) สำหรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมา โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวสูง เช่น คอนโดมิเนียม กำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันที่ร้อยละ 90 มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ กำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันที่ร้อยละ 95 มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555

อย่างไรก็ดี จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ปรับเกณฑ์น้ำหนักความเสี่ยงในการคำนวณเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์สำหรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าหลักประกันนั้น แม้จะเป็นการป้องกันความเสี่ยงในอนาคต แต่ได้ส่งผลให้เกิดการปรับตัวทั้งผู้ประกอบการจัดสรรและผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งคอนโดมิเนียมจะกระทบมากกว่าโครงการแนวราบ และจะส่งผลทำให้การเติบโตของตลาดคอนโดฯ ลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่และมีความระมัดระวังมากขึ้น ทั้งนี้ คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในปี 2554 จะเติบโตมากขึ้น

ทั้งนี้ คาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2554 จะขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงจากปี 2553 ตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงเช่นกัน อีกทั้งตลาดฯ ในปี 2554 ยังอยู่ในภาวะที่ไร้ปัจจัยสนับสนุนด้านบวก ขณะที่ยังคงมีปัจจัยลบจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวลง เนื่องจากความต้องการซื้อได้ถูกดูดซับไปเป็นจำนวนมากจากช่วงครึ่งแรกของปี 2553 จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปี 2554 ยังมีทิศทางเป็นขาขึ้น ซึ่งการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่งผลต่อทั้งการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยลดลง และวงเงินสินเชื่อที่จะได้รับอนุมัติจะลดลงเมื่ออัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ในภาวะที่ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง แต่การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อของธนาคารต่างๆ จะยังคงเข้มข้น เพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือรักษาระดับส่วนแบ่งตลาดที่มีอยู่เดิม ทำให้ในภาวะที่ดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในทิศทางขาขึ้น สถาบันการเงินหลายแห่งจะหันมาเน้นการทำตลาด Refinance สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น



อสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์  
อสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์