



ภาวะที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2553 และแนวโน้ม ปี 2554



โดย... ฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) รวบรวม ณ วันที่ 6 มกราคม 2554

ในปี 2553 ทั้งธุรกิจที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวจากปีก่อน โดยได้รับประโยชน์จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ รวมถึงมาตรการทางภาษีเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์¹ และอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญปรับตัวดีขึ้น โดยฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงเทพ คาดว่า ในปี 2553 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแล้วจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขยายตัวร้อยละ 14.5 - 16.5 และ 7.0 - 9.0 จากปีก่อน ตามลำดับ ส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ขยายตัวร้อยละ 8.5 - 10.0 จากปีก่อน

สำหรับปี 2554 ธุรกิจที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ลดลงจากปี 2553 แม้ว่าจะมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญคือ ภาวะเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวต่อเนื่อง รายได้ภาคครัวเรือนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และนโยบายขยาย

¹ มาตรการทางภาษีเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์กรณีมีการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน สิ้นสุดมาตรการ 30 มิ.ย. 2553 และการลดภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับผู้ประกอบการ สิ้นสุดมาตรการ 28 มี.ค. 2553

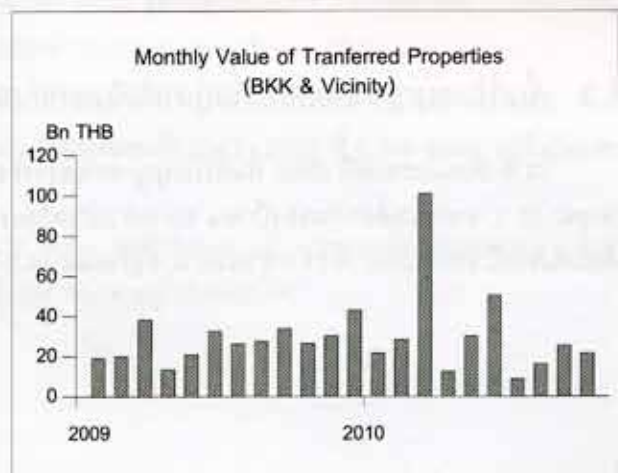
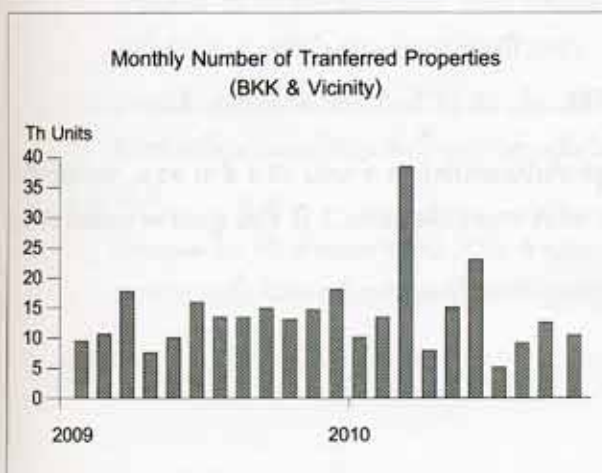
เส้นทางรถไฟฟ้า รวมทั้งความต้องการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ปัจจัยกระทบต่อการขยายตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยที่สำคัญคือ อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ต้นทุนของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น และการปรับเพิ่มอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV Ratio) สำหรับการให้สินเชื่อหรือให้กู้ยืม เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแนวสูงที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2554 โดยฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงเทพ คาดว่า ในปี 2554 นี้ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล จะขยายตัวร้อยละ 2.0 - 7.0 จากปีก่อน ส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแล้วจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะทรงตัวจากปีก่อน โดยมีช่วงคาดการณ์ระหว่างร้อยละ (-5.0) - 2.5 จากปีก่อน และส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะขยายตัวร้อยละ 4.5 - 7.5 จากปีก่อน

1. ภาพตลาดที่อยู่อาศัยปี 2553

หากพิจารณาเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2553 พบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขยายตัวได้ดี เห็นได้จากจำนวนและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน เป็นผลมาจากมาตรการทางภาษีเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งแรกของปี ซึ่งสะท้อนให้เห็นความต้องการซื้อที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินที่ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ ทำให้ผู้บริโภคมีความมั่นใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และมีความสามารถในการผ่อนชำระดีขึ้น สอดคล้องกับการขยายตัวของอุปทานที่อยู่อาศัย โดยพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล ขยายตัวเป็นครั้งแรก หลังจากหดตัวติดต่อกัน 3 ปี ขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแล้วจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขยายตัวจากปีก่อน โดยมีจำนวนสูงสูดนับตั้งแต่ปี 2543 จากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ แฟลตและคอนโดมิเนียม เป็นสำคัญ ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ก็ขยายตัวเช่นกัน แต่บ้านแฝดหดตัว

1.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ใน 10 เดือนแรกของปี 2553 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 146,982 หน่วย มูลค่า 318.9 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 14.6 และ 21.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยมีค่าเฉลี่ย 14,698 หน่วยต่อเดือน มูลค่า 31.9 พันล้านบาทต่อเดือน ขยายตัวร้อยละ 15.0 และ 21.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ

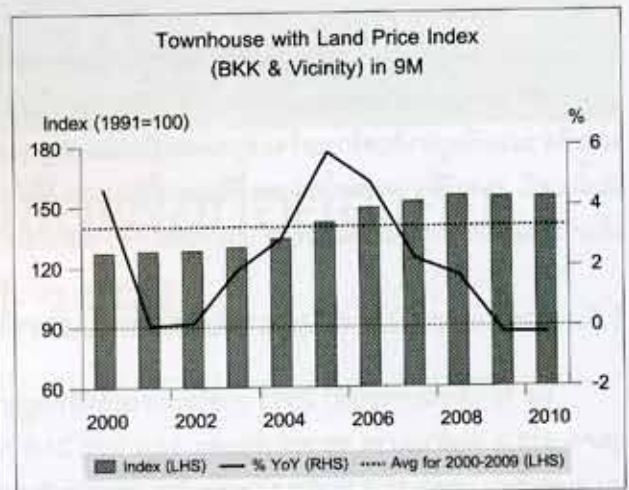
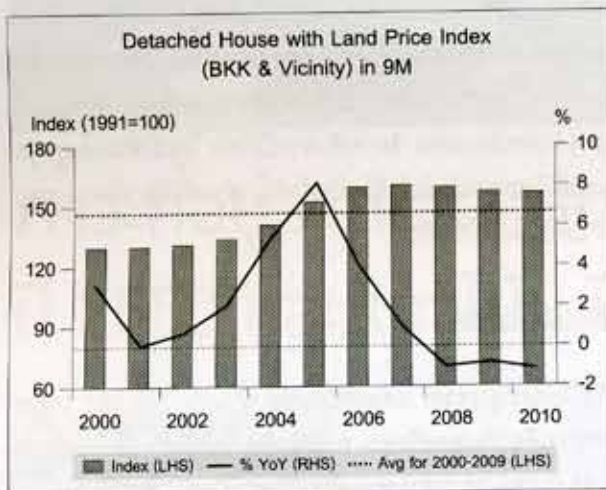


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

1.2 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน

ใน 9 เดือนแรกของปี 2553 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน ทรงตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากแยกพิจารณาตามราคาที่ดิน และราคาที่อยู่อาศัย พบว่า ดัชนีราคาที่ดิน ขยายตัวร้อยละ 1.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสูงสุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2543-2552 แต่ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์เฉลี่ย หดตัวถึงร้อยละ 20.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

- ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ใน 9 เดือนแรกของปี 2553 หดตัวร้อยละ 1.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเดียวกันของปี 2543-2552 อยู่ร้อยละ 7.2 และต่ำกว่าจุดสูงสุดในช่วงเดียวกันของปี 2550 อยู่ร้อยละ 2.9
- ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน ใน 9 เดือนแรกของปี 2553 หดตัวเพียงร้อยละ 0.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเดียวกันของปี 2543-2552 อยู่ร้อยละ 10.0 และต่ำกว่าจุดสูงสุดในช่วงเดียวกันของปี 2551 อยู่เพียงร้อยละ 0.4



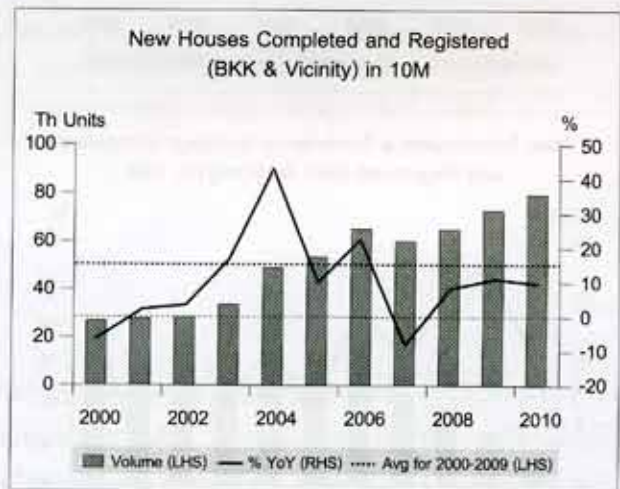
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และศูนย์ข้อมูลสิ่งหาิมทรัพย์

1.3 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล

ใน 9 เดือนแรกของปี 2553 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล จำนวน 13.4 ล้าน ตร.ม. ขยายตัวถึงร้อยละ 21.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขยายตัวเป็นครั้งแรก หลังจากหดตัวติดต่อกัน 3 ปี ทั้งนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเดียวกันของปี 2543-2552 ที่ 11.7 ล้าน ตร.ม. อยู่ร้อยละ 14.3

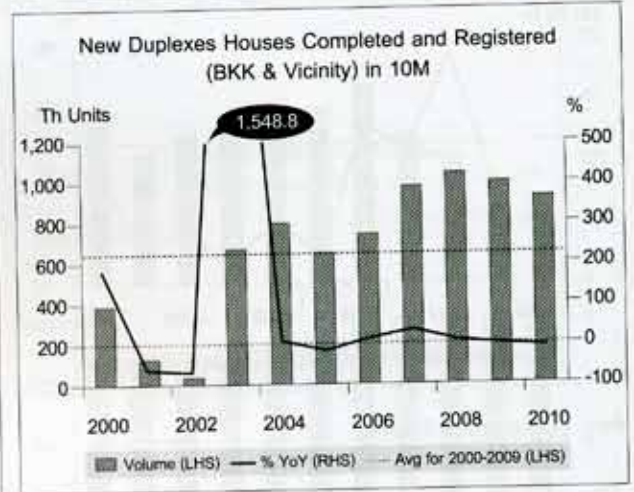
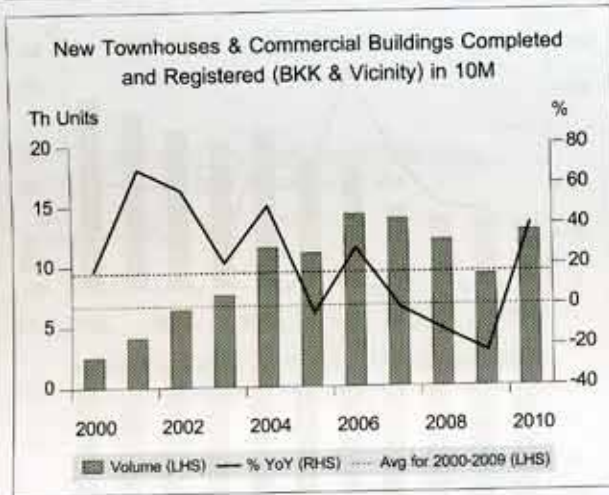
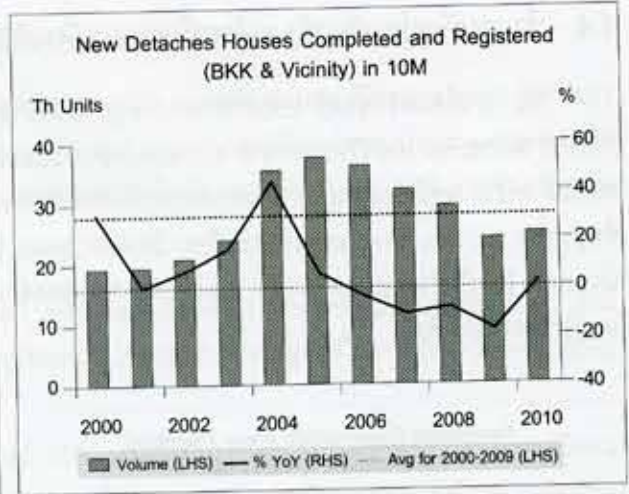
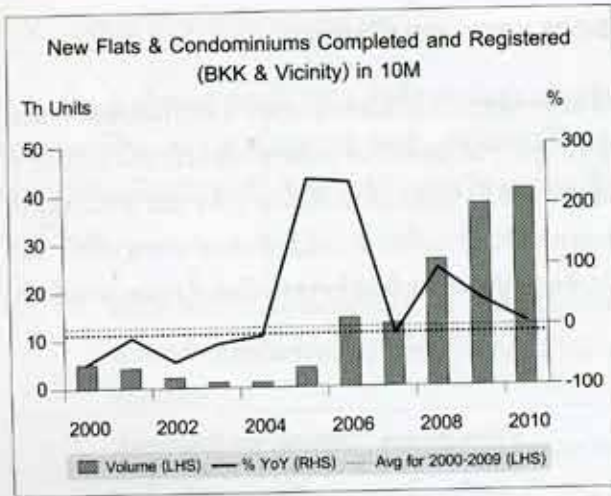
1.4 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างแล้วเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ใน 10 เดือนแรกของปี 2553 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างแล้วเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 79,955 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 9.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเดียวกันของปี 2543-2552 ที่ 48,864 หน่วย อยู่ถึงร้อยละ 63.6 และสูงสุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2543-2552 ทั้งนี้ หากพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า แฟลตและคอนโดมิเนียม มีสัดส่วนสูงสุด รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด คิดเป็นร้อยละ 49.7 30.4 18.1 และ 1.7 ของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างแล้วเสร็จจดทะเบียนทั้งหมด ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

- แฟลตและคอนโดมิเนียม ใน 10 เดือนแรกของปี 2553 จำนวน 40,847 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 6.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเดียวกันของปี 2543 - 2552 ที่ 11,230 หน่วย อยู่ถึงร้อยละ 163.7 และสูงสุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2543 - 2552
- บ้านเดี่ยว ใน 10 เดือนแรกของปี 2553 จำนวน 25,259 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 4.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเดียวกันของปี 2543 - 2552 ที่ 28,058 หน่วย อยู่ร้อยละ 10.0
- ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ใน 10 เดือนแรกของปี 2553 จำนวน 12,912 หน่วย ขยายตัวถึงร้อยละ 38.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเดียวกันของปี 2543 - 2552 ที่ 9,305 หน่วย อยู่ถึงร้อยละ 38.8
- บ้านแฝด ใน 10 เดือนแรกของปี 2553 จำนวน 937 หน่วย หดตัวร้อยละ 7.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเดียวกันของปี 2543 - 2552 ที่ 650 หน่วย อยู่ถึงร้อยละ 44.1



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างแล้วเสร็จจากทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	ค่าเฉลี่ย 10M (10M)
แฟลต และ คอนโดมิเนียม (หน่วย)	5,633	4,693	1,971	1,908	2,185	6,653	16,966	16,229	31,535	46,452	40,847	11,230
สัดส่วน (%)	17.6	13.8	5.8	3.8	3.5	9.8	21.7	21.9	38.0	51.1	51.1	
% YoY	-58.0	-16.7	-58.0	-3.2	14.5	204.5	155.0	-4.3	94.3	47.3	6.4	
บ้านเดี่ยว (หน่วย)	23,253	24,041	24,973	34,592	44,248	46,594	42,764	38,599	34,618	29,721	25,259	28,058
สัดส่วน (%)	72.5	70.7	73.4	68.4	70.5	68.7	54.7	52.0	41.7	32.7	31.6	
% YoY	33.1	3.4	3.9	38.5	27.9	5.3	-8.2	-9.7	-10.3	-14.1	4.2	

< ต่อ

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (10M)	ค่าเฉลี่ย 10M 2543-2552
ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์ (หน่วย)	2,720	5,062	7,011	12,950	15,418	13,855	17,421	17,817	14,616	13,670	12,912	9,305
สัดส่วน (%)	8.5	14.9	20.6	25.6	24.6	20.4	22.3	24.0	17.6	15.0	16.1	
% YoY	17.3	86.1	38.5	84.7	19.1	-10.1	25.7	2.3	-18.0	-6.5	38.8	
บ้านแฝด (หน่วย)	464	227	80	1,144	945	680	965	1,556	2,296	1,123	937	650
สัดส่วน (%)	1.4	0.7	0.2	2.3	1.5	1.0	1.2	2.1	2.8	1.2	1.2	
% YoY	160.7	-51.1	-64.8	1,330.0	-17.4	-28.0	41.9	61.2	47.6	-51.1	-7.2	
รวม (หน่วย)	32,070	34,023	34,035	50,594	62,796	67,782	78,116	74,201	83,065	90,966	79,955	49,243
สัดส่วน (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
% YoY	-3.9	6.1	0.0	48.7	24.1	7.9	15.2	-5.0	11.9	9.5	9.6	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2. ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2553

ใน 9 เดือนแรกของปี 2553 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย¹ ขยายตัวจากปีก่อน โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2553 ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 13.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผู้ซื้อได้เร่งโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่จะสิ้นสุดในเดือน มิ.ย. 2553 ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการที่ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีการออกโครงการและผลิตภัณฑ์ต่างๆ เพื่อจูงใจผู้ซื้อ ส่งผลให้ยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่² ขยายตัวถึงร้อยละ 27.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะในไตรมาสแรกของปี 2553 ขยายตัวถึงร้อยละ 71.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเดือน ก.ย. 2553 มียอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 1,832.0 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 10.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขยายตัวในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 และ 2 ที่ขยายตัวร้อยละ 12.1 และ 13.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยหากพิจารณาตามประเภทผู้ให้สินเชื่อ พบว่า สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ⁴ คิดเป็นร้อยละ 57.7 และ 42.3 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด ตามลำดับ

2.1 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

เดือน ก.ย. 53 ยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 1,058.4 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 14.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ที่ขยายตัวร้อยละ 14.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ขยายตัวในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ที่ขยายตัวร้อยละ 16.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก

¹ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธพ. ธ.อาคารสงเคราะห์ และ ธ.ออมสิน ซึ่งข้อมูลเป็นรายไตรมาส

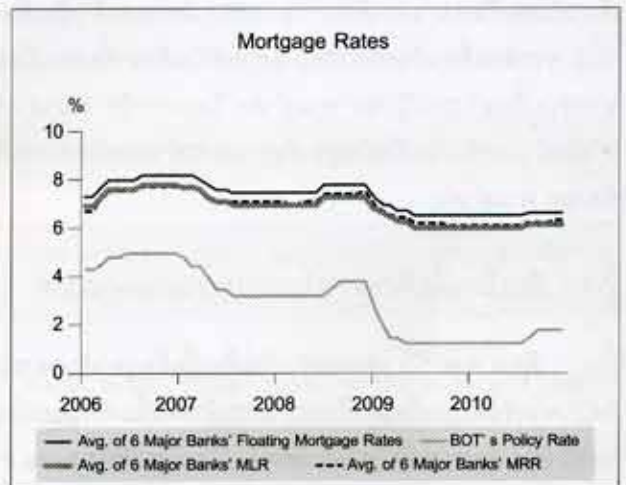
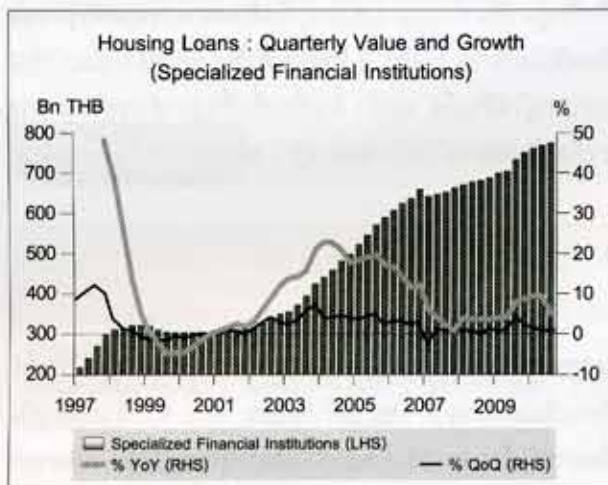
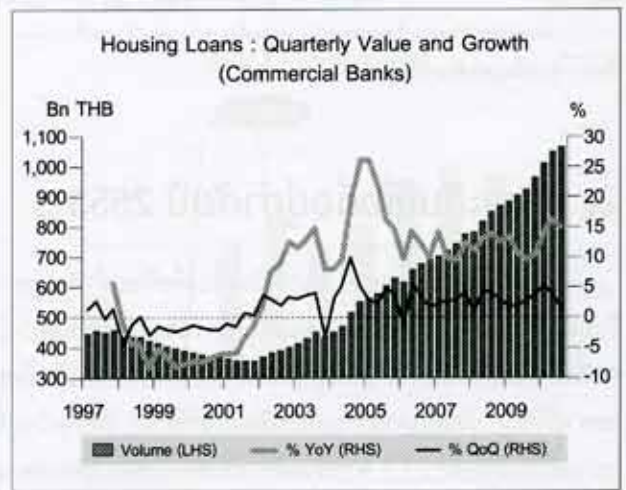
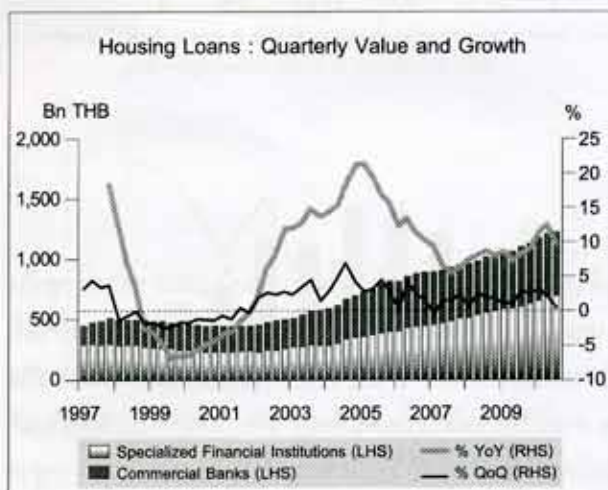
² สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ เป็นข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ลูกหนี้รายใหม่ระหว่างงวด ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลของ ธพ. บง. บค. ธ.อาคารสงเคราะห์ ธ.ออมสิน บ.ประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ

⁴ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ประกอบด้วย ธ.อาคารสงเคราะห์ และ ธ.ออมสิน

ธนาคารต่างๆ มีการแข่งขันออกผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อจูงใจผู้ซื้อ เช่น กลยุทธ์อัตราดอกเบี้ย 0% 1 ปี รวมถึงบางธนาคารมีการอนุมัติวงเงินกู้สูงถึง 100% ของมูลค่าสินทรัพย์ค้ำประกัน เป็นต้น

2.2 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

เดือน ก.ย. 53 ยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ จำนวน 773.6 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 5.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขยายตัวในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 และ 2 ที่ขยายตัวร้อยละ 9.3 และ 9.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเนื่องจากธนาคารมีโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำร่วมกับหน่วยงานของทางราชการ เช่น โครงการสวัสดิการการเงินกู้เพื่อบุคลากรภาครัฐของ ธอส. และโครงการบ้านออมสิน - กบข. เพื่อสมาชิก กบข. เป็นต้น

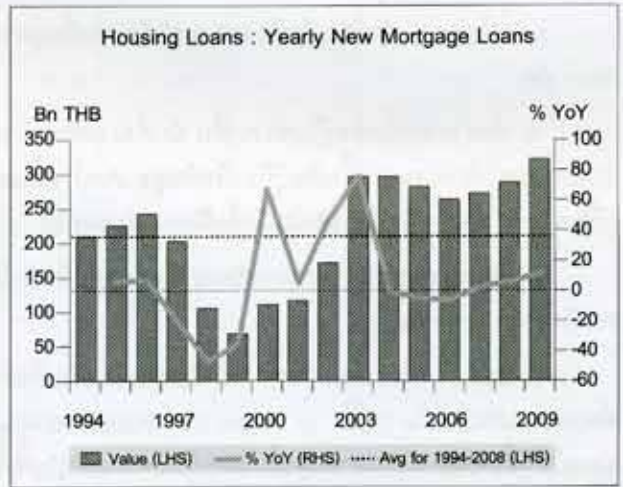
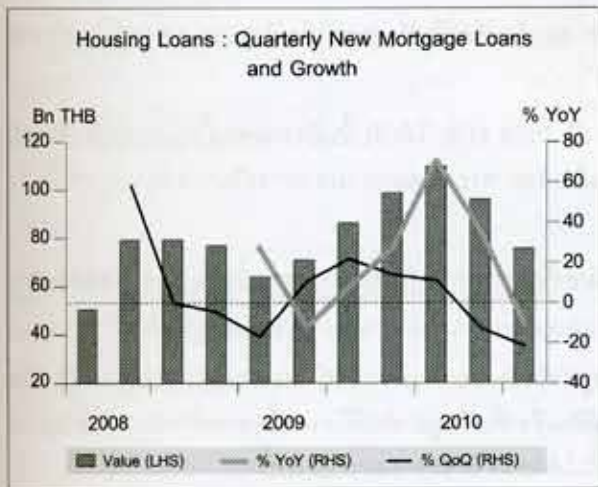


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสิ่งหาิมทรัพย์ และธนาคารแห่งประเทศไทย

- หมายเหตุ : 1. อัตราดอกเบี้ย MLR และ MRR เฉลี่ยธนาคาร 6 แห่งได้แก่ GHB, BBL, KTB, KBANK, SCB, BAY
2. หากมีการปรับอัตราดอกเบี้ยระหว่างเดือน จะใช้อัตราดอกเบี้ยที่ประกาศครั้งสุดท้ายของเดือน

2.3 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ใน 9 เดือนแรกของปี 2553 ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่ จำนวน 281.3 พันล้านบาท ขยายตัวถึงร้อยละ 27.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หากพิจารณารายไตรมาส พบว่า ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่สูงสุดในไตรมาสแรกปี 2553 จำนวน 109.9 พันล้านบาท และลดลงเหลือ 96.2 และ 75.2 พันล้านบาท ในไตรมาส 2 และ 3 ตามลำดับ เนื่องจากผู้ซื้อเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนสิ้นสุดมาตรการรอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรก แต่ภายหลังเกิดความไม่สงบทางการเมือง ทางกรมได้ต่ออายุมาตรการดังกล่าวอีก 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2553 กอปรกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมที่อยู่ในระดับต่ำ สภาพคล่องของระบบการเงินที่อยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้ซื้อบางส่วนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อลงทุนและเก็งกำไรมากขึ้น และบางส่วนมีการกู้เงินก่อนใหม่เพื่อไปใช้คืนเงินกู้ก่อนเก่า (Refinance) ข้ามสถาบันการเงินในช่วงอัตราดอกเบี้ยต่ำ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

3. แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2554

ในปี 2554 ธุรกิจที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ลดลงจากปี 2553 โดยหากพิจารณาจากเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใน 10 เดือนแรกของปี 2553 พบว่า พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล ขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นสัญญาณว่า ขนาดพื้นที่โครงการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นในระยะต่อไป มีแนวโน้มขยายตัวจากปี 2553 แต่ดัชนีราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นในปี 2553 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2554 อาจส่งผลให้พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลในปี 2554 ขยายตัวในอัตราที่ลดลงเหลือร้อยละ 2.0 - 7.0 จากปีก่อน

สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างแล้วเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงเทพ คาดว่าจะทรงตัวจากปีก่อน โดยมีช่วงคาดการณ์ระหว่างร้อยละ (-5.0) - 2.5 เป็นผลจากปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยและต้นทุนผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น รวมถึงการขาดมาตรการทางภาษี เพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่นในปี 2553 อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ แฟลตและคอนโดมิเนียม ยังคาดว่าจะได้รับความนิยมจากผู้อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากสามารถตอบสนองวิถีชีวิตสังคมเมือง ผู้เริ่มต้นทำงาน ผู้เริ่มสร้างครอบครัว และผู้เน้นความสะดวกในการเดินทางได้เป็นอย่างดี ส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.5 - 7.5 จากปีก่อน

ทั้งนี้ ปัจจัยที่สนับสนุนให้ตลาดที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปี 2554 ขยายตัว คือ

1) ภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น ครวัเรียนมีรายได้เพิ่มขึ้น ทั้งจากการปรับขึ้นเงินเดือน และค่าจ้างขั้นต่ำ รวมถึงราคาสินค้าเกษตรที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ซื้อที่มีความเชื่อมั่นมากขึ้นในการตัดสินใจซื้อบ้าน

2) แผนการขยายเส้นทางสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น เส้นทางรถไฟฟ้า BRT เส้นทางรถไฟฟ้าทั้งสายอ่อนนุช - บางรีที่จะเปิดทำการในวันที่ 14 ส.ค. 54 รถไฟฟ้าส่วนขยายบางหว้าที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในวันที่ 5 ธ.ค. 55 และรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่ - บางซื่อ) เป็นต้น ทำให้การเดินทางระหว่างชานเมือง - ในเมืองสะดวกขึ้น จึงเป็นโอกาสของผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามเส้นทางดังกล่าว

3) ธนาคารพาณิชย์ยังมุ่งเน้นการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพราะที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ มีความเสี่ยงต่ำ และเป็นสินเชื่อที่มีหลักประกัน

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยที่อาจส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2554 ขยายตัวในอัตราที่ลดลง คือ

1) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น นับตั้งแต่ครึ่งหลังของปี 2553 ธปท. ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีกร้อยละ 0.75 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยปรับขึ้นตามไปด้วย กระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้ซื้อ อาจทำให้ผู้ซื้อเลื่อนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป

2) ต้นทุนของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน ราคาวัสดุก่อสร้าง รวมถึงค่าจ้างแรงงาน

3) ธปท. ได้ปรับเพิ่มเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยเพิ่มอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV Ratio) ของเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท ส่งผลให้ผู้ซื้อจะต้องมีเงินดาวน์สูงขึ้น และกู้เงินจากสถาบันการเงินได้ลดลง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 2

เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ระดับและประเภทสินเชื่อ	มาตรการ		หมายเหตุ
	LTV Ratio	RW	
เกณฑ์เดิม			
1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ราคา \geq 10 ล้านบาท	\leq 80%	35%	
	$>$ 80%	75%	
เกณฑ์ใหม่ที่เพิ่มเติม			
2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ราคา $<$ 10 ล้านบาท			
2.1 แนวสูง	\leq 90%	35%	• มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 2554
	$>$ 90%	75%	
2.2 แนวราบ	\leq 95%	35%	• มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 2555
	$>$ 95%	0.8	

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : Risk Weight (RW) คือ น้ำหนักความเสี่ยงในการคำนวณเงินกองทุน

ตารางที่ 3

ภาพการดำเนินงานตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2554

	2552	2553F			2554F		
		ค่าต่ำ	ค่ากลาง	ค่าสูง	ค่าต่ำ	ค่ากลาง	ค่าสูง
จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแล้ว จดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (หน่วย) %YoY	94,977.0 -15.8	101,625.4 7	102,575.2 8	103,524.9 9	97,446.4 -5	102,575.2 0	105,139.5 2.5
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล (ล้าน ตร.ม.) %YoY	17 -2.9	19.5 14.5	19.6 15.5	19.8 16.5	20 2	20.5 4.5	21 7
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง (พันล้านบาท) %YoY	1,706.0 9.7	1,851.0 8.5	1,868.1 9.5	1,876.6 10	1,952.1 4.5	1,980.2 6	2,008.2 7.5

ที่มา : คาดการณ์โดยฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธพ. ธ.อาคารสงเคราะห์ และ ธ.ออมสิน