

## ฝ่ายวิชาการและเผยแพร่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2557 - 2558 มีการขยายตัวในลักษณะที่ชะลอตัวลง จากภาวะที่เศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลกมีการขยายไม่มากนัก ซึ่งได้ส่งผลทำให้ผู้บริโภคประสบภาวะไม่มั่นคงและชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในขณะที่อัตราส่วนการปฏิเสธคำยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในภาพรวมเพิ่มสูงขึ้น จากสถานการณ์ดังกล่าว คณะรัฐมนตรีจึงได้ออกมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อได้ง่ายขึ้นและเป็นการลดภาระในการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ส่งผลทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2558 และปี 2559 มีการขยายตัวมากขึ้น

# ทิศทางตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2559

## 1. ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

เศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2558 มีอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 2.8 โดยมีแรงหนุนจากการขยายตัวของการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการท่องเที่ยว แต่กลับมีแรงฉุดจากภาคส่งออกที่หดตัวและรายได้ของเกษตรกรที่ลดลงมาก

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2559 มีทิศทางที่จะฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไปและยังจำกัดอยู่ในบางภาคเศรษฐกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้คาดการณ์ว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 3.5 โดยได้รับแรงหนุนจากการเร่งรัดการใช้จ่ายของภาครัฐ โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้นและมาตรการส่งเสริมการลงทุนของภาคเอกชน แต่อย่างไรก็ตาม ต้องติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่สำคัญโดยเฉพาะจีนและเอเชียอาคเนย์ต่ำกว่าคาด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคส่งออกได้ รวมทั้งภาวะภัยแล้งที่ปริมาณน้ำในเขื่อนอยู่ในระดับต่ำจนถึงครึ่งปีแรกของปี 2559



## ECONOMIC CONDITION

### ประมาณการเศรษฐกิจไทย

	%YoY	2557	2558	2559
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ		0.9	2.8	3.5
- การบริโภคภาคเอกชน		0.6	2.4	2.8
- การลงทุนภาคเอกชน		-2.0	-2.0	3.9
- การอุปโภคภาครัฐ		1.7	2.6	3.4
- การลงทุนภาครัฐ		-4.9	23.1	8.8
- การส่งออกสินค้าและบริการ		0.0	0.0	2.1
- การนำเข้าสินค้าและบริการ		-5.4	-0.6	3.1
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป		1.9	-0.9	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน		1.6	1.1	0.9

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (รายงานนโยบายการเงิน ธันวาคม 2558)

ทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายในปี 2559 ธนาคารแห่งประเทศไทย จะยังคงดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนปรนเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการดำเนินนโยบายทางการเงินในระยะต่อไป ได้แก่ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและเอเชีย ความผันผวนของตลาดการเงินโลกที่อาจมีมากขึ้น โดยเฉพาะจากการเปลี่ยนแปลงของนโยบายการเงินของประเทศอุตสาหกรรมหลัก ความต่อเนื่องของการใช้จ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะการลงทุนและผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ รวมทั้งความเสี่ยงต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินจากพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทนที่สูงกว่า (search for yield) ภายใต้อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำเป็นเวลานาน

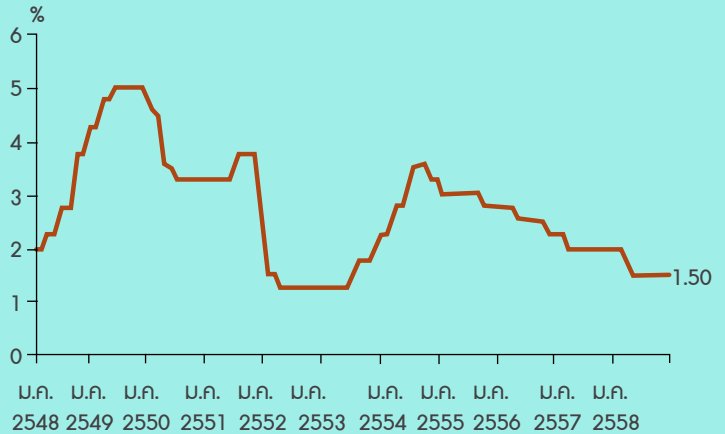
## 2. การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ที่มีพันธกิจหลักในการตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของภาครัฐ และเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ โดยในปี 2558 - 2559 ธนาคารฯ ได้ดำเนินงานและออกมาตรการต่างๆ ที่น่าสนใจดังนี้

### 2.1 การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปี 2558

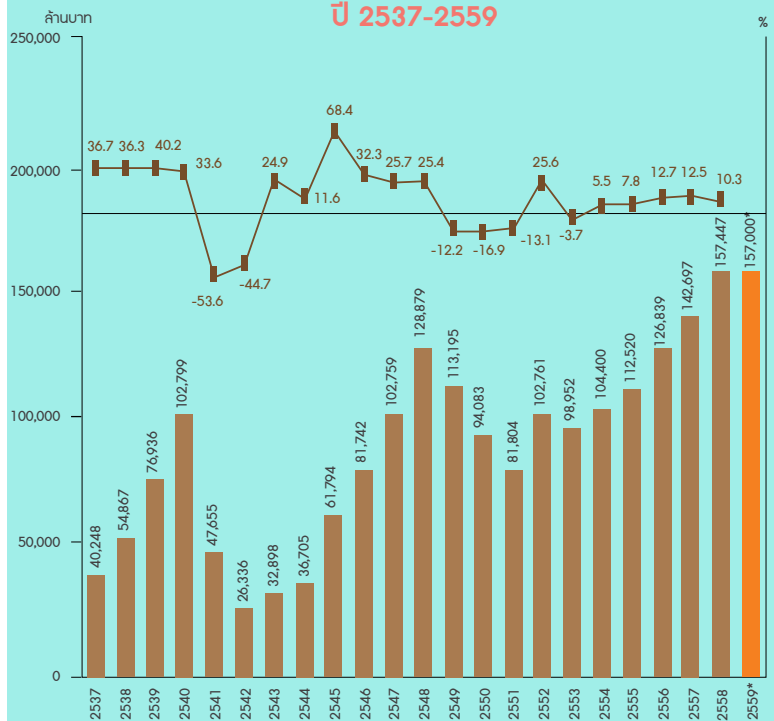
ในปี 2558 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ทั้งสิ้น 157,447 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ซึ่งปล่อยได้ 142,697 ล้านบาท ร้อยละ 10.3 เกินกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ 7,647 ล้านบาท สำหรับในปี 2559 ธนาคารฯ ได้ตั้งเป้าหมายในการปล่อยสินเชื่อใหม่ไม่ต่ำกว่า 157,000 ล้านบาท

## อัตราดอกเบี้ยนโยบาย



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

## สินเชื่อปล่อยใหม่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2537-2559



หมายเหตุ : \* ปี 2559 เป็นเป้าหมาย

จัดทำโดย : ฝ่ายวิชาการและเผยแพร่ ธอส.

## 2.2 มาตรการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามนโยบายของรัฐบาล

ตามที่รัฐบาลได้ออกมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัด **“มาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง”** เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องชุด หรือเพื่อปลูกสร้างอาคาร



หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยประมาณการวงเงินให้สินเชื่อรวมเบื้องต้น 10,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลารับคำขอและการทำนิติกรรม 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 และให้ธนาคารฯ สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และมีกลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้ที่มีรายได้สุทธิต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท

ธนาคารฯ ได้มีการขยายวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลเพิ่มเติม หลังจากการปล่อยสินเชื่อในล็อตแรกจำนวน 10,000 ล้านบาท ได้รับความสนใจจากประชาชนผู้ซื้อบ้านจำนวนมาก โดยคณะกรรมการ ธอส. ได้มีมติขยายกรอบวงเงินจากเดิมที่กำหนดไว้ 15,000 ล้านบาท เพิ่มเป็น 25,000 ล้านบาท โดย ณ วันที่

3 กุมภาพันธ์ 2559 มีผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อตามมาตรการดังกล่าวจำนวน 12,449 ราย คิดเป็นเงิน 17,397 ล้านบาท และคาดว่าจะสามารถอนุมัติสินเชื่อได้ครบ 25,000 ล้านบาท ภายในเดือนกุมภาพันธ์นี้

## 2.3 การจัดงาน ธอส. มหกรรมที่อยู่อาศัย - สินเชื่อเพื่อประชาชน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ร่วมกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และศูนย์ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ (เครดิตบูโร) จัดงาน **“ธอส. มหกรรมที่อยู่อาศัย-สินเชื่อเพื่อประชาชน”** ในพื้นที่ 4 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดขอนแก่น หาดใหญ่ เชียงใหม่ และเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เพื่อเพิ่มช่องทางให้ประชาชนสามารถเข้าถึงมาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้สะดวกยิ่งขึ้น โดยมีประชาชนจองซื้อบ้านกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่นำที่อยู่อาศัยคุณภาพดี มาเปิดจำหน่ายใน

เงื่อนไขและราคาพิเศษ จำนวน 156 ราย เป็นเงิน 332 ล้านบาท และมีผู้สนใจขอสินเชื่อกับธนาคารฯ จำนวน 2,897 ราย เป็นวงเงินรวมกว่า 5,646 ล้านบาท





## 2.4 การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปี 2559

ในปี 2559 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ตั้งเป้าหมายในการปล่อยสินเชื่อใหม่ไม่ต่ำกว่า 157,000 ล้านบาท โดยในไตรมาสแรกของปี 2559 ธนาคารฯ ได้จัดทำแพ็คเกจสินเชื่อบ้านอัตราดอกเบี้ยพิเศษ ภายใต้กรอบวงเงินรวม 32,000 ล้านบาท แบ่งเป็น **แพ็คเกจที่ 1** สินเชื่อสำหรับลูกค้ากลุ่มบุคลากรภาครัฐและกลุ่มสวัสดิการไม่มีเงินฝาก ปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ย 3.25% ต่อปี ปีที่ 2 อัตราดอกเบี้ย 4.75% ต่อปี ปีที่ 3 จนถึงตลอดอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ย MRR-1.00% ต่อปี และกรณีซื้ออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ย MRR (ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MRR ธอส.เท่ากับ 6.75% ต่อปี) **แพ็คเกจที่ 2** สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไป ปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ย 3.50% ต่อปี ปีที่ 2 อัตราดอกเบี้ย 4.75% ต่อปี ปีที่ 3 จนถึงตลอดอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ย MRR-0.50% ต่อปี และกรณีซื้ออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ย MRR **แพ็คเกจที่ 3** สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อยโครงการ FAST TRACK/REGIONAL FAST TRACK และลูกค้ารายย่อยโครงการ POST FINANCE ที่เข้าร่วมโครงการกับธนาคาร ปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ย 3.40% ต่อปี ปีที่ 2 อัตราดอกเบี้ย 4.75% ต่อปี ปีที่ 3 จนถึงตลอดอายุสัญญา กรณีลูกค้า

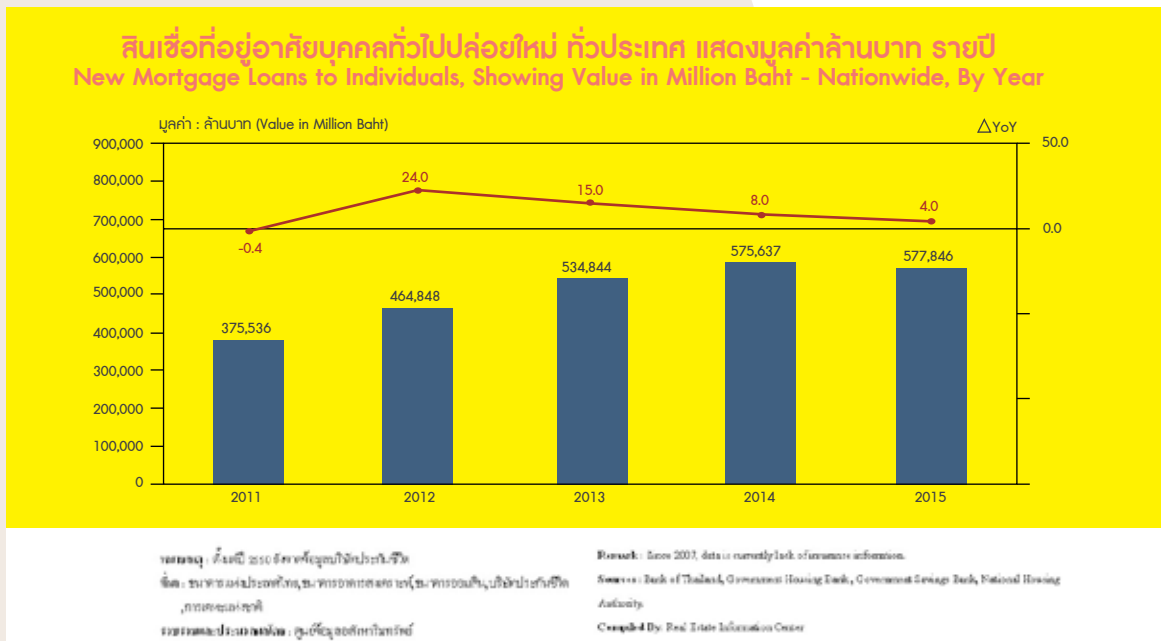
สวัสดิการ อัตราดอกเบี้ย MRR-1.00% ต่อปี ลูกค้ารายย่อย อัตราดอกเบี้ย MRR-0.50% ต่อปี และกรณีซื้ออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ย MRR

แพ็คเกจสินเชื่อบ้านอัตราดอกเบี้ยพิเศษ ไตรมาสแรก ของปี 2559 นับเป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับผู้ที่กำลังมองหาสินเชื่อบ้านอัตราดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งธนาคารฯ จัดทำขึ้นเพื่อรองรับลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย วัตถุประสงค์การให้กู้ที่หลากหลาย อาทิ ให้กู้เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุดปลูกสร้าง ต่อเติม หรือซ่อมแซมอาคาร ใต้ถุนจำหน่ายชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินเปล่าที่เป็นทรัพย์สิน NPA ของ ธอส. (เฉพาะกลุ่มบุคลากรภาครัฐ) และซื้ออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ผ่อนชำระได้นานสูงสุดถึง 30 ปี

## 3. สถานการณ์ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2558

### 3.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศของสถาบันการเงินทั้งระบบในปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น **577,846 ล้านบาท** เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 575,637 ล้านบาท ร้อยละ 4 และคาดว่าในปี 2559 ทั้งปี สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินทั้งระบบจะมีตัวเลขใกล้เคียงกับปี 2558

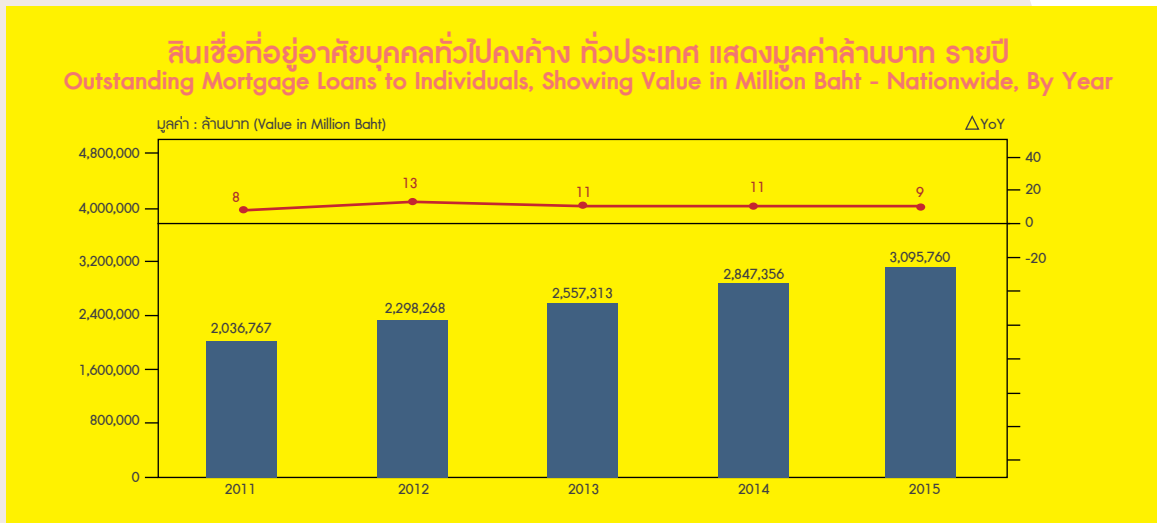


### 3.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง

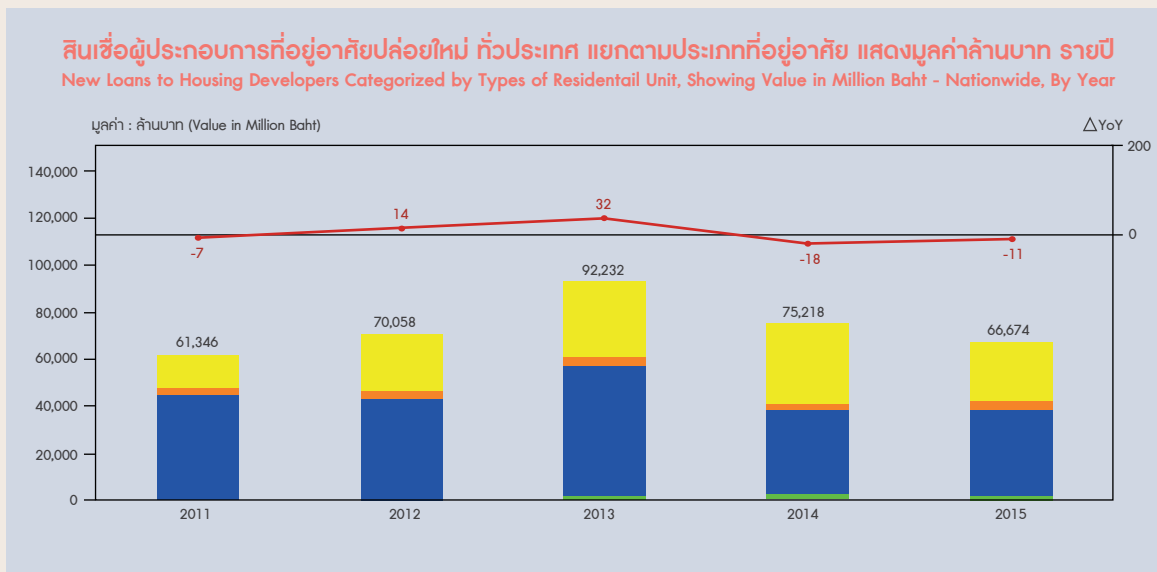
สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศของสถาบันการเงินทั้งระบบ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 3,095,760 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 ร้อยละ 9

### 3.3 สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่

สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ในปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 66,674 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 75,218 ล้านบาท ร้อยละ -11



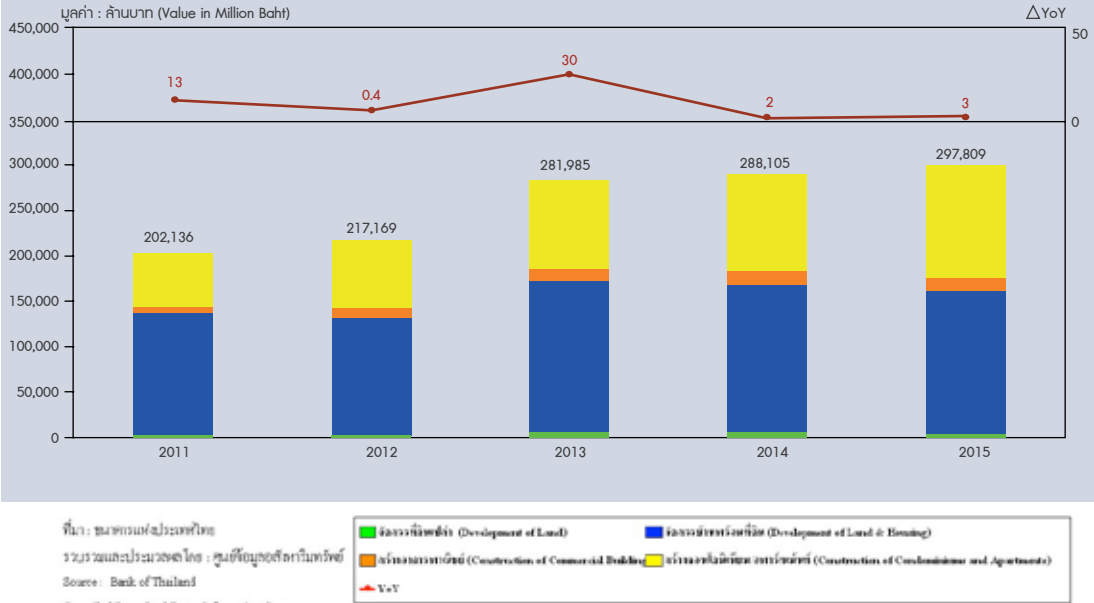
หมายเหตุ : ตั้งแต่ปี 2557 ข้อมูลอ้างอิงกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์  
 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธนาคารออมสิน), บริษัทอสังหาริมทรัพย์  
 กิจการของรัฐแห่งชาติ  
 รวบรวมและวิเคราะห์โดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
 Remark: Since 2017, data from 5th insurance companies is preliminary.  
 Source : Bank of Thailand, Government Housing Bank, Government Savings Bank, National Housing  
 Authority.  
 Compiled by: Real Estate Information Center



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย  
 รวบรวมและวิเคราะห์โดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
 Source : Bank of Thailand  
 Compiled by: Real Estate Information Center

■ สินเชื่อปล่อยใหม่ (Development of Loans)  
■ สินเชื่อปล่อยใหม่ที่อยู่อาศัย (Development of Loan of Housing)  
■ สินเชื่อปล่อยใหม่โครงการคอนโดมิเนียม (Purchase and Construction of Condominiums & High-rise Building)  
■ สินเชื่อปล่อยใหม่โครงการบ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม (Purchase and Construction of Detached House & Apartment)  
● ปี (Year)

**สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้าง ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย แสดงมูลค่าล้านบาท รายปี**  
**Outstanding Loans to Housing Developers Categorized by Types of Residential Unit, Showing Value in Million Baht - Nationwide, By Year**



### 3.4 สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้าง

สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้างทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 297,809 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 288,105 ล้านบาท ร้อยละ 3

### 3.5 ภาพรวมสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2558

ในปี 2558 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป (Post - finance) ยังขยายตัวได้ดี แม้ว่าเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศยังขยายตัวได้ไม่มากนัก ส่วนสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย (Pre - finance) โดยรวมขยายตัวในอัตราต่ำ ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้ประกอบการหันไประดมทุนผ่านตลาดทุน

## 4. ทิศทางตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2559

จากมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลได้ออกมาในช่วงปลายปี 2558 ที่ผ่านมา จะมีแรงหนุนต่อเนื่องทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกของปี 2559 ยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง คาดว่าผู้ประกอบการจัดสรร จะมีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นตามแนวโน้มความต้องการที่ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่สถาบันการเงินของรัฐ นำโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ยังคงมีการแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันอย่างเข้มข้น โดยมีการจัดโปรโมชั่นและแคมเปญการตลาดหลากหลายรูปแบบ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

