



สินเชื่อบ้านระบบแบ่งกปี 2567 โตต่ำสุดในรอบ 23 ปี

CURRENT ISSUE

Vol.30 No.3519 26 กันยายน 2567

- สินเชื่อบ้านในระบบสถาบันการเงินไทยยังชะลอตัวสอดคล้องกับภาวะอ่อนแอของตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวม ทั้งนี้ หากมองเฉพาะในระบบแบ่งกปี สินเชื่อบ้านระบบแบ่งกปีเติบโตเพียง 0.8% YoY ในไตรมาส 2/2567 ซึ่งทำให้ภาพรวมในปี 2567 อาจเติบโตไม่เกิน 1.2% ซึ่งนับเป็นอัตราการเติบโตที่ต่ำสุดในรอบ 23 ปี
- สถานการณ์เศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวทั่วถึงมีผลกระทบต่อรายได้ภาคครัวเรือน และอาจทำให้สัดส่วน NPLs สินเชื่อบ้านในระบบแบ่งกปี 2567 ขยับสูงขึ้นกว่าระดับ 3.90% ต่อสินเชื่อรวม จากระดับ 3.71% ในไตรมาส 2/2567
- นอกจากปัญหาคุณภาพหนี้แล้ว ในช่วงที่เหลือของปี 2567 อาจเห็นการปล่อยสินเชื่อใหม่ที่เน้นกลุ่มรายได้กลาง-บนและตลาดรีไฟแนนซ์มากขึ้น และยังคงติดตามมาตรการดูแลการก่อหนี้และแก้หนี้ที่ยั่งยืนของทางการเพิ่มเติมซึ่งอาจมีอิทธิพลต่อแนวโน้มสินเชื่อบ้านในระยะข้างหน้า



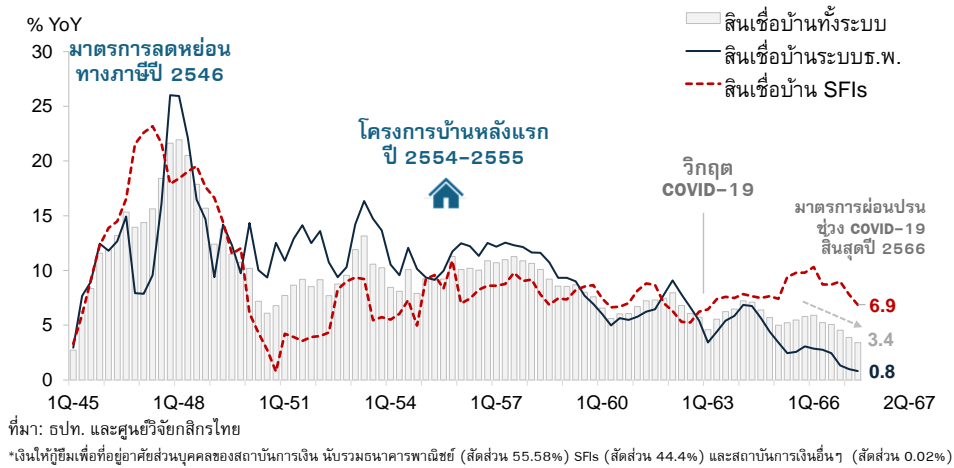
กาญจนา โชคไพศาลศิลป์

ผู้บริหารงานวิจัย
kangana.c@kasikornresearch.com

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบสถาบันการเงินไทยยังชะลอตัว สอดคล้องกับภาวะอ่อนแอของตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวม

ยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 2/2567 ของระบบสถาบันการเงินไทย นำโดยสินเชื่อบ้านของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่รับฝากเงิน ขยายตัว 3.4% จากระยะเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งนับเป็นอัตราการขยายตัวที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2545 ชะลอลงจากที่เติบโต 3.9% YoY ในไตรมาสแรกของปี 2567 (รูปที่ 1) และย้ำการชะลอตัวต่อเนื่องตลอด 6 ไตรมาสที่ผ่านมา หลังมาตรการผ่อนปรนในช่วงโควิด-19 ทอยยล้นสุดลง

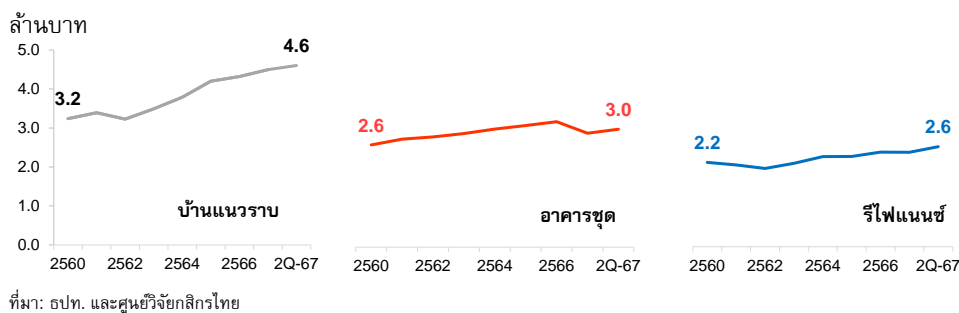
รูปที่ 1 ยอดคงค้างของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินไทย*



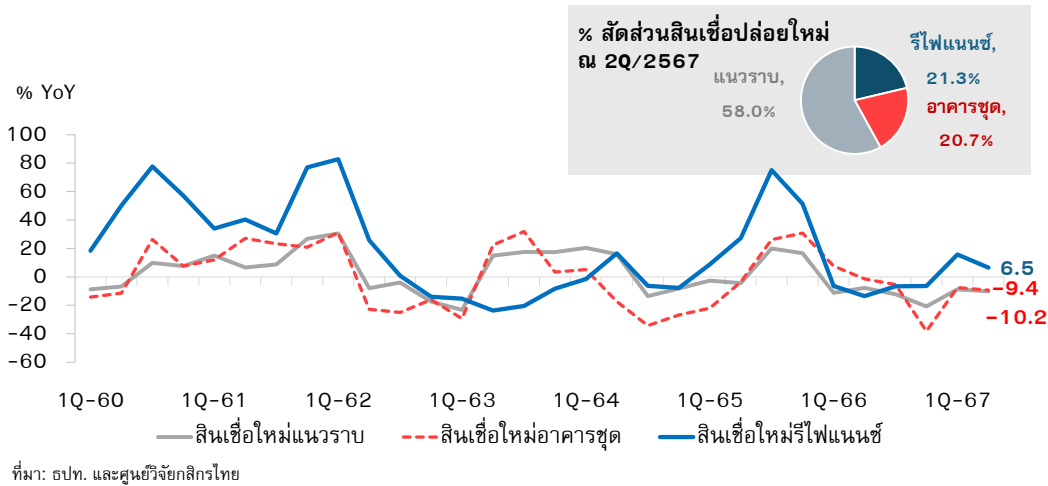
การชะลอตัวของยอดคงค้างสินเชื่อบ้านดังกล่าวเป็นผลจากฝั่งธนาคารพาณิชย์เป็นหลัก (สินเชื่อบ้านระบบธนาคารพาณิชย์ เติบโต 0.8 YoY ในไตรมาส 2/2567 ชะลอลงจาก 1.0% YoY ในไตรมาส 1/2567) โดยสินเชื่อบ้านระบบธนาคารพาณิชย์ ที่ครองส่วนแบ่งประมาณ 55-56% ของตลาดสินเชื่อบ้านทั้งหมด ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องตลอดช่วง 1 ปีครึ่งที่ผ่านมา ท่ามกลางปัญหาอำนาจซื้อและรายได้ของภาคครัวเรือนที่ถดถอยลง สวนทางกับภาระหนี้สินของครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง จนทำให้สินเชื่อปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์หดตัวลึกทั้งในกลุ่มบ้านแนวราบและอาคารชุด

เป็นที่น่าสังเกตว่า มูลค่าสินเชื่อบ้านต่อบัญชีเพิ่มสูงขึ้นตามลำดับ อันสะท้อนถึงระดับรายได้ของผู้กู้ที่ขยับสูงขึ้น ซึ่งผู้กู้กลุ่มนี้มีความยืดหยุ่นต่อความเสี่ยงและผลกระทบจากปัจจัยแวดล้อมต่อรายได้และค่าครองชีพมากกว่า (รูปที่ 2) ขณะที่ แม้สินเชื่อบ้านใหม่จะหดตัว แต่สินเชื่อบ้านใหม่เพื่อการรีไฟแนนซ์กลับเห็นอัตราการขยายตัวเป็นบวก ทำให้มีส่วนแบ่งตลาดต่อสินเชื่อบ้านใหม่ทั้งหมดเพิ่มขึ้นมาที่ 21.3% ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 เทียบกับ 13.6% ณ สิ้นปี 2563 (รูปที่ 3)

รูปที่ 2 ยอดจัดสินเชื่อใหม่ต่อบัญชีที่สูงขึ้น สะท้อนฐานลูกค้าที่โน้มเอียงมาที่ตลาดบนมากขึ้น



รูปที่ 3 มูลค่าสินเชื่อบริการใหม่ของระบบร.พ. เดบิตที่ตลาดรีไฟแนนซ์



แนวโน้มสินเชื่อบ้านของธนาคารพาณิชย์ คาดว่าจะปิดปี 2567 ด้วยอัตราการเติบโตที่ต่ำสุดในรอบ 23 ปี

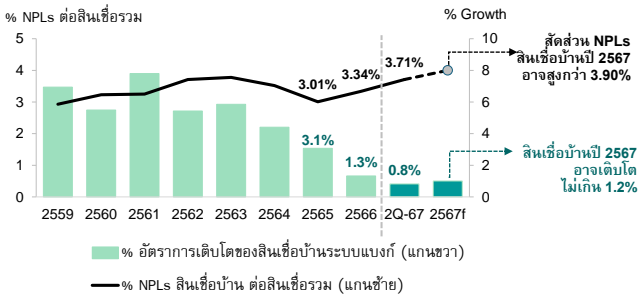
มองออกไปในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ศูนย์วิจัยกสิกรไทยประเมินว่า ยอดคงค้างสินเชื่อบ้านที่ปล่อยโดยธนาคารพาณิชย์จะขยายตัวไม่เกิน 1.2% YoY ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตรายปีของสินเชื่อบ้านระบบแบงก์ที่ต่ำที่สุดในรอบ 23 ปี เนื่องจากปัญหาด้านรายได้และภาระหนี้สูงซึ่งกระทบความสามารถในการก่อหนี้ก้อนใหญ่ของครัวเรือน โดยเฉพาะตลาดใหม่อย่างเช่นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ที่เริ่มจากหนี้ก้อนเล็กๆ และหนี้รถ จนทำให้โอกาสการก่อหนี้บ้านลดลง

มองทิศทางตลาดสินเชื่อบ้านยังติดกับดักปัญหาหนี้ที่ดัน NPLs เพิ่มขึ้น โดยมีประเด็นติดตามสำคัญคือ

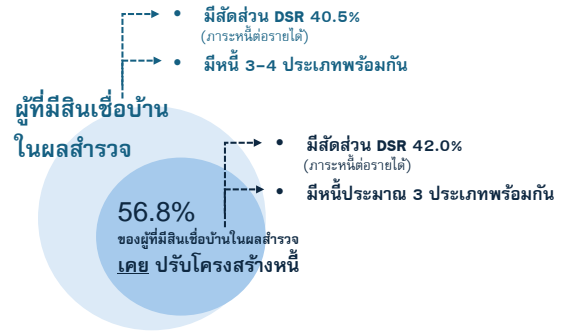
1. **คุณภาพหนี้อาจเป็นปัญหาที่รุนแรงขึ้น** โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์ว่า สัดส่วน NPLs สินเชื่อบ้านของระบบธนาคารพาณิชย์ไทยอาจเพิ่มขึ้นสูงกว่าระดับ 3.90% ของสินเชื่อรวม เทียบกับ 3.71% ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 ตามสัญญาณสะท้อนปัญหาการด้อยคุณภาพของหนี้ (รูปที่ 4) ทั้งนี้ Stage 2 และ NPLs ในบ้านระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ที่เริ่มขยับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ไตรมาสสุดท้ายของปี 2566 รวมไปถึงหนี้ Stage 2 ในกลุ่มบ้านระดับราคา 10-50 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยภาพดังกล่าวอาจสะท้อนปัญหาการชำระหนี้ที่น่าจะกระจายมาที่ลูกหนี้ระดับรายได้ปานกลาง และลูกหนี้กลุ่มผู้ประกอบการเอสเอ็มอีที่กู้บ้านระดับราคาค่อนข้างสูงมากขึ้น

รูปที่ 4 สถานการณ์ปัญหาคุณภาพสินเชื่อบ้านระบบแบงก์ยังมีต่อเนื่องในปี 2567

อัตราการเติบโตของสินเชื่อบ้าน และ NPLs ของสินเชื่อบ้าน



ที่มา: ธปท. และคาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย ณ เดือนกันยายน 2567



ที่มา: ผลสำรวจหนี้สินครัวเรือนไตรมาส 3/2567 โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ทิศทางดังกล่าว สอดคล้องกับผลสำรวจหนี้สินครัวเรือนประจำไตรมาส 3/2567 จำนวน 963 ตัวอย่างโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย ซึ่งพบว่า 56.8% ของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสินเชื่อบ้านเคยเข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ หลังได้รับผลกระทบจากภาวะค่าครองชีพแพงและสถานการณ์รายได้ที่ไม่แน่นอน (โดยเฉพาะในกลุ่มอาชีพรับจ้าง) ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยแล้วผู้ตอบแบบสอบถามที่มีสินเชื่อบ้านและเคยผ่านการปรับโครงสร้างหนี้มาแล้ว มักจะมีหนี้ประมาณ 3 ประเภทพร้อมกัน ทำให้มีภาระ DSR สูงกว่า 42.0% ต่อรายได้ (รูปที่ 4) ขณะที่ภาระค่าใช้จ่ายสูง และมีเงินออมในระดับต่ำหรือไม่มีเลย ดังนั้น จึงย่อมอ่อนไหวต่อปัจจัยเสี่ยงต่างๆ มากกว่าลูกหนี้กลุ่มอื่น

ทั้งนี้ ข้อกำหนดของ ธปท. ให้เจ้าหนี้เสนอแผนปรับโครงสร้างหนี้ 1 ครั้งก่อนและหลังเป็น NPLs นั้น แม้ว่าอาจชะลอความรวดเร็วในการไถ่ลงของคุณภาพหนี้บ้าง แต่ตราใบที่สถานการณ์แวดล้อมที่กระทบรายได้ ค่าใช้จ่ายของครัวเรือนยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทิศทางหนี้ต่อคุณภาพสำหรับสินเชื่อบ้านยังมีโอกาสเป็นทิศทางขาขึ้นอยู่ ทำให้คงต้องรอดมาตรการแก้หนี้บ้านของรัฐบาลใหม่เพื่อบรรเทาปัญหาดังกล่าวด้วย เพื่อช่วยให้กระบวนการดูแลคุณภาพหนี้เสียในส่วนของสินเชื่อบ้านในระบบมีประสิทธิภาพมากขึ้น จากในปัจจุบันที่การระบายทรัพย์สินออกจากพอร์ตของบริษัทบริหารสินทรัพย์เริ่มดำเนินการได้ในอัตราที่ช้าลงเช่นกัน ทำให้มีผลกระทบต่อราคาการรับซื้อหนี้จากสถาบันการเงิน

2. **สินเชื่อใหม่ยังคงเน้นกลุ่มตลาดกลาง-บน และตลาดรีไฟแนนซ์มากขึ้น** โดยหากประเมินจากความสามารถในการกู้ยืม เทียบกับค่าเฉลี่ยราคาบ้านแนวราบและอาคารชุดล่าสุดนั้น พบว่าผู้กู้จะต้องมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนสำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่¹ ราว 5.0 หมื่นบาทต่อเดือนในกรณีสินเชื่อใหม่สำหรับอาคารชุดที่สมมติให้มีราคาราว 3.0 ล้านบาท และ 7.6 หมื่นบาทต่อเดือนในกรณีสินเชื่อใหม่สำหรับบ้านแนวราบ (รวมการกู้ร่วม) ที่สมมติให้มีราคาราว 4.6 ล้านบาท ซึ่งการคำนวณเบื้องต้นนี้ ยังไม่รวมกรณีที่ผู้กู้มีภาระหนี้อื่นๆ ร่วมด้วย ซึ่ง

¹ สมมติให้ผ่อนชำระ 30 ปี อัตราดอกเบี้ยประมาณ 6%

หมายความว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือนจะต้องเพิ่มสูงขึ้นอีก ขณะที่แนวโน้มของเงื่อนไขเศรษฐกิจและรายได้ครัวเรือนที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ทำให้มีโอกาสที่สถาบันการเงินผู้ให้บริการสินเชื่อจะให้น้ำหนักเพิ่มขึ้นไปเห็นตลาดลูกค้ำที่ระดับรายได้ค่อนข้างสูงอย่างต่อเนื่อง

นอกเหนือจากตลาดรีไฟแนนซ์ที่ยังเป็นโอกาสของสถาบันการเงินแล้ว คาดว่าในช่วงครึ่งปีหลัง คงเห็นภาพสถาบันการเงินจับมือกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ เพื่อออกแคมเปญการตลาดด้วยการเสนออัตราดอกเบี้ยพิเศษให้กับลูกค้าและส่วนลดการตลาดต่างๆ อาทิ การลดราคาและฟรีค่าใช้จ่ายในวันโอนเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อก่อนสิ้นปี 2567 โดยเฉพาะกับตลาดลูกค้ำระดับรายได้กลางถึงบนด้วย

3. **มาตรการดูแลหนี้ยั่งยืน อาจมีผลต่อการก่อหนี้ก้อนใหญ่เพิ่มเติม** อาทิ เกณฑ์ Responsible Lending และ DSR ที่ตามแผนการเดิมน่าจะนำมาทยอยใช้กับสินเชื่ออุปโภคบริโภคกลุ่มบัตรเครดิต สินเชื่อส่วนบุคคลในปี 2568 นั้นหมายความว่า โดยทั่วไปแล้ว กรณีของลูกค้าที่รายได้ต่ำกว่า 3 หมื่นบาทต่อเดือน หากลูกค้ามีภาระหนี้ก้อนเล็กดังกล่าวจนใกล้เต็มระดับที่กำหนดไว้ว่าจะต้องไม่เกิน 60% ของรายได้ (กรณีรายได้ต่ำกว่า 3 หมื่นบาทต่อเดือน ระดับ DSR รวมหนี้ก้อนใหม่ต้องไม่เกิน 60%) ก็จะทำให้การก่อหนี้ก้อนใหม่ เช่น หนี้บ้านหรือหนี้รถ ทำได้ในรอบจำกัด ขณะที่ กรณีของลูกค้ามีรายได้สูงกว่า 3 หมื่นบาทต่อเดือน ภาระหนี้หลังรวมหนี้ก้อนใหม่จะต้องไม่เกินกว่าระดับ 70% ของรายได้ (กรณีรายได้สูงกว่า 3 หมื่นบาทต่อเดือน ระดับ DSR รวมหนี้ก้อนใหม่ต้องไม่เกิน 70%) ซึ่งมาตรการนี้ คงต้องติดตามรายละเอียดท้ายสุดและระยะเวลาการบังคับใช้จริงจาก ธปท. อีกครั้ง

Disclaimers รายงานวิจัยนี้จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (KResearch) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะ หรือ ข้อมูลที่เชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้รับผิดชอบใดๆ เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสี่ยงใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ตัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)