

กลไกของไทยฟื้นธงสินเชื่อบ้านเมืองกรุงปี 57 ชิม หัน รุกตลาดถูกรเพิ่ม



ตลาดบ้านชิมต่อเนื่องจากปลายปี ยอดคอนโดฯ เมืองกรุงลดฮวบ แบงก์-บริษัทอสังหาฯ เบนเข็มรุกตลาดบ้านแนว
ราบถูกร ใน 3 ปี สัดส่วนสินเชื่อบ้านกทท./ตวจ. เป็น 50/50 จากปัจจุบัน 60/40 คาดปี 57 สินเชื่อบ้านทั้งระบบโต
6.5-9% ด้านกลไกไทยตั้งเป้าโต 7% คิดเป็นสินเชื่อใหม่ 52,000 ล้านบาท และสินเชื่อกงค่าง 230,000 ล้านบาท



นายชาติชาย พยุหนาวีชัย รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย เปิดเผยว่า จากสถานการณ์ทางการเมืองที่ยึด
เยื้อ ส่งผลให้ยอดสินเชื่อบ้านในช่วงเดือนพฤศจิกายน-ธันวาคมปีที่แล้วชะลอตัว 10-15% จากปีก่อนหน้า ในขณะที่
เดือนมกราคมปีนี้ ยอดสินเชื่อยังคงต่ำกว่าเป้า เนื่องจากลูกค้าชะลอการโอนและจดจำนองบ้าน ซึ่งจะทำให้บริษัท
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชะลอแผนการลงทุนและเปิดขายโครงการน้อยลงในปี 2557 เพื่อดูผลกระทบต่อเศรษฐกิจใน
วงกว้าง รวมทั้งตลาดที่อยู่อาศัยบางประเภทในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเริ่มอึมครึม แต่จะหันไปขยายการลงทุน
โครงการแนวราบในหัวเมืองต่างจังหวัดมากขึ้น เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการเมืองน้อยกว่ากรุงเทพฯ และปรี
มณฑล

ทั้งนี้ ในช่วง 11 เดือนแรกปี 2556 (เดือน ม.ค.- พ.ย.) คอนโดมิเนียมมียอดขายสูงสุดถึง 90,000 หน่วย แต่ใน
เดือน ธ.ค. ยอดลดลงมาเหลือ 5,000 หน่วย ส่งผลให้แนวโน้มการซื้อขายคอนโดฯในปี 2557 นี้ จะชะลอตัวลงอยู่ที่
ประมาณ 52,000-60,000 หน่วย

สำหรับยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบในปี 2557 คาดว่าจะมียอดสินเชื่อใหม่ประมาณ 560,021 ล้านบาท และมียอด
สินเชื่อกงค่างของทั้งระบบ ณ สิ้นปี 2557 อยู่ที่ 2.7 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5-9% (ปี 2556 ประมาณการยอดคง
ค่างที่ 2.48 ล้านล้านบาท เติบโต 10.5% จากปี 2555) สำหรับธนาคารกสิกรไทย ตั้งเป้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่ม 7%
เป็นยอดสินเชื่อใหม่ 52,000 ล้านบาท และมียอดสินเชื่อกงค่าง 230,000 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อใน
กรุงเทพฯ 55% และต่างจังหวัด 45% จากที่ผ่านมาสัดส่วนในกรุงเทพฯ 60% ต่างจังหวัด 35-40% . และในช่วง 3
ปีข้างหน้า คาดว่าจะมีสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อเป็น 50/50

นายชาติชาย กล่าวในตอนท้ายว่า ปัจจัยที่จะส่งผลต่อการปล่อยสินเชื่อและการลงทุนของบริษัทพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 โดยปัจจัยหนุนที่สำคัญได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้น การกระจายความเจริญ
ออกไปสู่หัวเมืองต่างจังหวัดทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมบางพื้นที่ยังไปได้ดี เช่น จังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว แหล่ง
การศึกษา นิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ยังมีแรงหนุนจากความต่อเนื่องของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ ราย

ได้ของประชากร รวมทั้งการค้าชายแดน และการเตรียมพร้อมเข้าสู่ AEC ในปี 2558 รวมทั้ง ยังมั่นใจว่า ธปท.จะรักษาระดับดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 2.25% ก็ถือเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจให้เติบโต และทำให้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 6% ซึ่งเป็นระดับที่ลูกค้าสามารถผ่อนชำระได้

ในขณะที่ปัจจัยจุดรั้ง ได้แก่ สถานการณ์ทางการเมืองที่อาจยืดเยื้อส่งผลให้มีการชะลอการโอนและจำหน่ายในพื้นที่เขตกรุงเทพฯและปริมณฑล นอกจากนี้ ยังมีภาระหนี้ครัวเรือน แม้จะเริ่มเห็นสัญญาณการเติบโตที่ชะลอลงของหนี้ครัวเรือนไทย และระดับหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพีของไทยอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาค ทั้งนี้ หนี้ครัวเรือนไทยมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง โดย ณ สิ้นปี 2557 คาดว่าอยู่ในระดับ 83.5% ต่อจีดีพี (ปี 2555 อยู่ที่ 77.3% / ปี 2556 อยู่ที่ 81.5%) นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยจุดรั้งเรื่องการขาดแคลนแรงงานที่ทำให้โครงการบ้านเสร็จช้ากว่ากำหนด ดันทุนการก่อสร้างเพิ่มจากค่าแรง และราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย