



มาตรการ LTV อาจมีการปรับ เพื่อช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์

CURRENT ISSUE

Vol.31 No.3562 21 กุมภาพันธ์ 2568

- จากเวทีหารือร่วมกันระหว่าง ธปท. และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมก่อสร้าง หนึ่งในข้อเสนอที่ถูกหยิบยกขึ้นมา คือ การผ่อนปรนหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ มาตรการ LTV สำหรับการซื้อบ้านหลังที่ 2 และหลังที่ 3 เพื่อช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์
- ภาพรวมสินเชื่อบ้านของสถาบันการเงินปี 2567 ด้วยการเติบโตของยอดคงค้างสินเชื่อบ้านเพียง 2.6% นับเป็นอัตราการเติบโตที่ต่ำที่สุดในรอบ 23 ปี (รูปที่ 1) นำโดย การชะลอตัวของสินเชื่อบ้านในระบบธนาคารพาณิชย์ (เติบโต 0.3%) และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (เติบโต 5.4%)

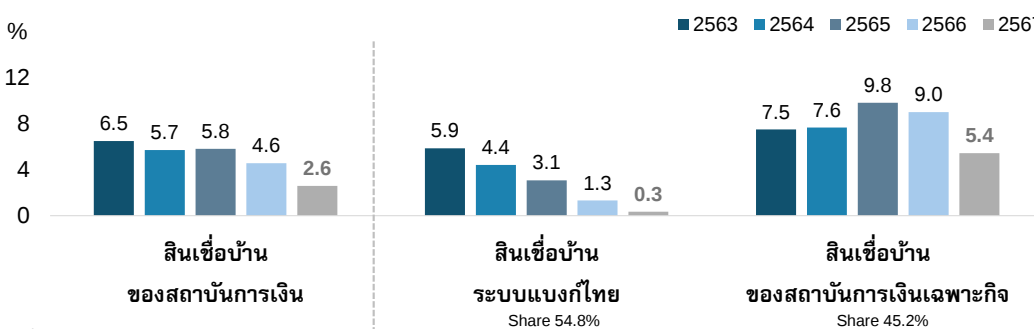


กาญจนา ไชตไพศาลศิลป์

ผู้บริหารงานวิจัย

kangana.c@kasikornresearch.com

รูปที่ 1 สินเชื่อบ้านของสถาบันการเงินปี 2567 ด้วยภาพการเติบโตต่ำสุดในรอบ 23 ปี



- หากย้อนกลับไปใน 2 ช่วงสำคัญที่มีการผ่อนคลายมาตรการ LTV คือปี 2552 และปี 2564 ศูนย์วิจัยกสิกรไทย พบว่า การตอบรับของสถานการณ์สินเชื่อบ้านในระบบแบงก์ไทยต่อการผ่อนปรนหลักเกณฑ์ LTV ทั้ง 2 ช่วงเวลา มีลักษณะที่ต่างกันอย่างเห็นได้ชัด (รูปที่ 2 และ รูปที่ 3) โดย

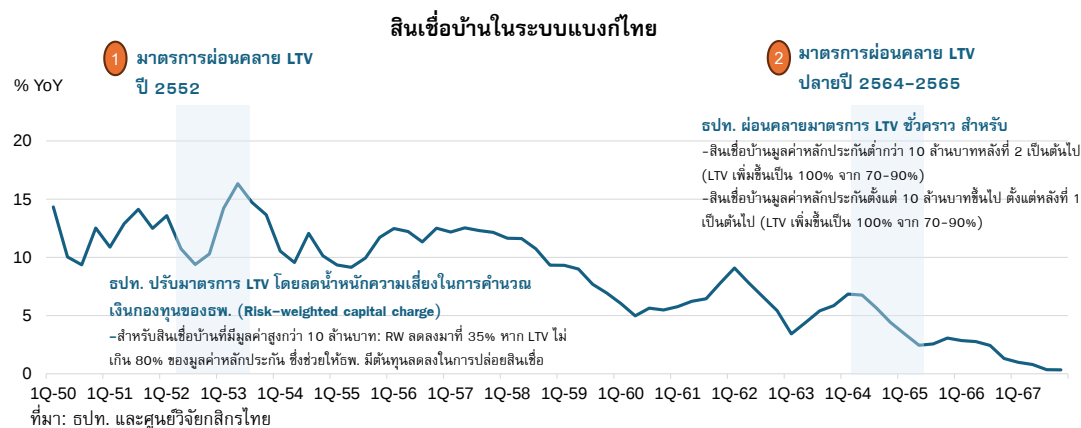
ภายหลังการผ่อนคลายนโยบาย LTV ปี 2552 สินเชื่อบ้านระบบแบงก์เรงตัวกลับมาขยายตัวสูง ขณะที่ ภายหลังการผ่อนคลายนโยบาย LTV ปี 2564 แม้ยอดคงค้างสินเชื่อบ้านยังคงชะลอการเติบโตลง แต่การผ่อนคลายนโยบาย LTV มีผลช่วยสนับสนุนให้สินเชื่อปล่อยใหม่ให้ทยอยฟื้นตัวกลับมา

รูปที่ 2 การตอบรับของสินเชื่อบ้านในอดีต หลังมีการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV

	ปี 2552	ปี 2564
บริบทเศรษฐกิจ	ผลกระทบจากวิกฤต Subprime	ผลกระทบของวิกฤตโควิด-19
เกณฑ์ LTV ที่ผ่อนปรน	ธปท. ปรับมาตรการ LTV สำหรับสินเชื่อบ้านที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ธปท. ปรับมาตรการ LTV โดยลดน้ำหนักความเสี่ยงในการคำนวณเงินกองทุนของธพ. (Risk-weighted capital charge) - สำหรับสินเชื่อบ้านที่มีมูลค่าสูงกว่า 10 ล้านบาท: RW ลดลงมาที่ 35% หาก LTV ไม่เกิน 80% ของมูลค่าหลักประกัน ซึ่งช่วยให้ธพ. มีต้นทุนลดลงในการปล่อยสินเชื่อ	ธปท. ผ่อนคลายนโยบาย LTV ชั่วคราว (ต.ค. 64-ธ.ค. 65) สำหรับ 1. สินเชื่อบ้านมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาทหลังที่ 2 เป็นต้นไป (LTV เพิ่มขึ้นเป็น 100% จาก 70-90%) 2. สินเชื่อบ้านมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่หลังที่ 1 เป็นต้นไป (LTV เพิ่มขึ้นเป็น 100% จาก 70-90%)
สถานการณ์สินเชื่อในระบบแบงก์ช่วง 1 ปีหลังจากนั้น	• สินเชื่อบ้านโตเฉลี่ยเกือบ 14% YoY ต่อไตรมาส (จาก 9.4% YoY ใน 3Q-2552) • สถาบันการเงินมีแนวโน้มการให้สินเชื่อที่ LTV สูงกว่า 90% เพิ่มขึ้น (จาก LTV เฉลี่ยที่ 81.3% ในปี 2552)	• สินเชื่อบ้านโตเฉลี่ยประมาณ 2.9% YoY ต่อไตรมาส (จาก 4.4% YoY ใน 4Q-2564) • ค่าเฉลี่ย LTV รวม top-up อยู่ที่ 92.8% (จาก 91.7% ใน 4Q-2564)

ที่มา: ธปท. และศูนย์วิจัยกสิกรไทย

รูปที่ 3 สถานการณ์สินเชื่อในระบบแบงก์ไทยใน 2 ช่วงเวลาที่มีการผ่อนคลายนโยบาย LTV



- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การผ่อนปรนมาตรการ LTV สำหรับสัญญาสินเชื่อที่ 2-3 อาจช่วยกระตุ้นโอกาสการปล่อยสินเชื่อใหม่ โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าศักยภาพที่มีรายได้ระดับกลาง-บน¹ ที่สถาบันการเงินสามารถจัดการความเสี่ยงด้านเครดิตได้ แต่ผลต่อสินเชื่อบ้านโดยรวมยังอยู่ในกรอบจำกัด เพราะเศรษฐกิจในภาพใหญ่ที่ฟื้นตัวช้า มีผลต่อรายได้ อำนาจซื้อ และหนี้สินของภาคครัวเรือน

¹ ซึ่งตามผลสำรวจหนี้สินครัวเรือนประจำไตรมาส 3/2567 ของศูนย์วิจัยกสิกรไทย พบว่า ครัวเรือนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ยังมีภาระหนี้เดิมไม่สูง และมีศักยภาพในการกู้ยืมหนี้ก้อนใหม่

- **ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า สินเชื่อบ้านระบบแบ่งกไทยในปี 2568 จะขยายตัว 0.5%** ภายใต้สมมติฐานที่เศรษฐกิจไทยประกอบการเติบโตต่อเนื่องและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีโอกาสดลดลงในระหว่างปี (กรณี Baseline ที่ยังไม่มีการปรับมาตรการ LTV) เทียบกับที่ขยายตัว 0.3% ในปี 2567
- แม้ว่าธปท. จะไม่ได้ปฏิเสธความเป็นไปได้ของการปรับเกณฑ์ LTV แต่ก็ยังต้องพิจารณาปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ อย่างรอบคอบ ทั้งสัญญาณการเก็งกำไร ความต้องการที่อยู่อาศัย อุปทานคงเหลือในตลาด แต่คงต้องติดตามรายละเอียดของมาตรการ LTV และจังหวะเวลาที่มาตรการจะเริ่มมีผลอีกครั้ง เพราะจะมีผลต่อผู้กู้ยืมสำหรับบ้านหลังที่ 2-3 และบ้านที่มีมูลค่าสูงกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันราว 10% ของตลาด โดยหากสัดส่วนของผู้กู้ยืมกลุ่มนี้ขยับเพิ่มขึ้นทุก ๆ 1% ของภาพรวมตลาด ก็อาจช่วยหนุนอัตราการเติบโตของสินเชื่อบ้านให้ขยับเพิ่มขึ้นประมาณ 0.1-0.2% จาก Baseline ภายใต้สมมติฐานที่คาดว่ามาตรการจะเริ่มมีผลในช่วงครึ่งหลังของปี 2568

Disclaimers รายงานวิจัยนี้จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (KResearch) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะ หรือ ข้อมูลที่เชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

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