



ธนาคารแห่งประเทศไทย  
BANK OF THAILAND

แถลงข่าว

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 21 ตุลาคม 2564



แม้เศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวจากวิกฤตโควิด 19 แต่ยังคงเปราะบาง  
จากความไม่แน่นอนสูงและฐานะการเงินของบางภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบหนัก  
จึงต้องมีมาตรการเพื่อกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุงการจ้างงานเพิ่มเติม

มาตรการ

ผ่อนคลายเพดาน LTV เป็น 100% สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปัจจุบันมีเพดาน LTV ที่ 70-90% ถึงสิ้นปี 2565  
สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ (รวมถึงการ refinance และสินเชื่อ Top-Up)

ประโยชน์

กระจายเม็ดเงินใหม่และพยุงการจ้างงานผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเกี่ยวเนื่องที่มีสัดส่วนกว่า 9.8% ของ GDP  
และมีการจ้างงานรวมประมาณ 2.8 ล้านคน

ความเสี่ยง

1. การเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับต่ำและสถาบันการเงินยังมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่ดี
2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไม่ซ้ำเติมปัญหาหนี้ครัวเรือนของไทย เนื่องจากปัญหาหนี้ครัวเรือนของไทยอยู่ที่สินเชื่อส่วนบุคคลและบัตรเครดิต



## มาตรการ 3 ประสาน ในการรับมือกับวิกฤตโควิด 19 ของภาครัฐ

### มาตรการเยียวยา

บรรเทาผลกระทบจาก  
การหยุดชะงักของเศรษฐกิจ

### มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ

เร่งฟื้นฟูเศรษฐกิจให้กลับสู่  
ระดับศักยภาพ

### มาตรการปรับโครงสร้าง เศรษฐกิจ

ยกระดับความสามารถในการแข่งขัน  
ของประเทศในโลกหลังโควิด



ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจสำคัญที่มีอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องเป็นจำนวนมาก โดยหากไม่รวมภาคการเงิน ภาคอสังหาฯและธุรกิจเกี่ยวเนื่องคิดเป็นร้อยละ 9.8 ของ GDP และมีการจ้างงานรวมประมาณ 2.8 ล้านคน





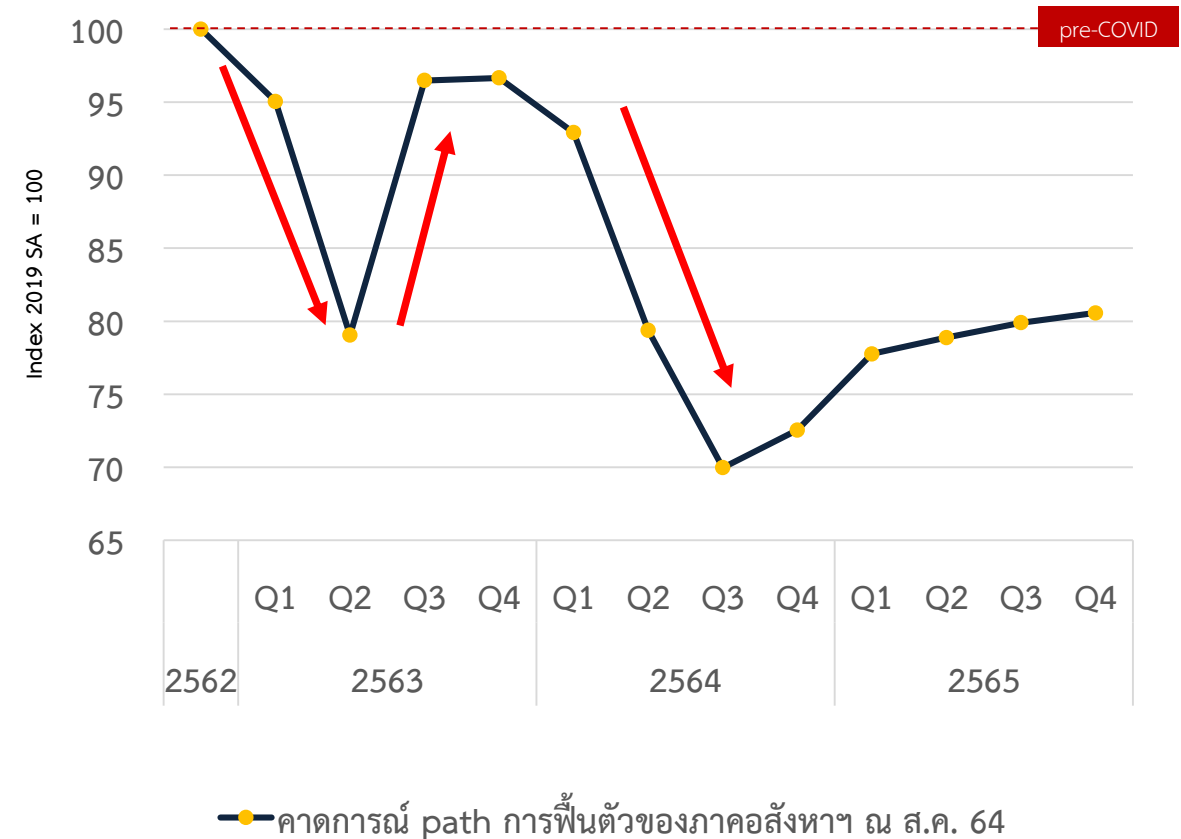
แม้เศรษฐกิจในระยะข้างหน้ามีแนวโน้มปรับดีขึ้นต่อเนื่อง แต่หากไม่มีมาตรการกระตุ้นเพิ่มเติม  
คาดว่ากิจกรรมเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์จะไม่กลับไปเท่ากับระดับก่อนวิกฤตจนกระทั่งปี 2568

ภาคอสังหาฯ ได้รับผลกระทบรุนแรงจากวิกฤตโควิด 19

	2562	2563	2564F	ค่าเฉลี่ยปี 58-62
หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ (หน่วย)	391,964 (-0.5%)	358,496 (-8.5%)	270,151 (-24.6%)	360,932
มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ (ล้านบาท)	930,751 (-0.5%)	928,376 (-0.3%)	801,241 (-13.4%)	797,578
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย)	103,288 (+9.3%)	87,647 (-15.0%)	68,357 (-22.1%)	104,051
หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขต กทม. - ปริมณฑล (หน่วย)	98,248 (-19.1%)	66,230 (-32.6%)	43,051 (-35.0%)	100,070

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บ แสดงถึง อัตราการขยายตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า  
ที่มา: REIC

การระบาดรอบเดือนเมษายนกระทบแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคอสังหาฯ อย่างมีนัย



ที่มา: สปท.



การกระตุ้นภาคอสังหาฯ ในภาวะวิกฤต ต้องทำควบคู่กันทั้งมาตรการด้านการเงินและการคลัง  
เพื่อให้เกิด impact สูงสุด

### ปลดคลังเผย คลังเล็งต่ออายุมาตรการภาษีอสังหาฯ

*คลังอยู่ระหว่างหารือมหาดไทยและสำนักงบเพื่อพิจารณาขยายมาตรการภาษีอสังหาริมทรัพย์ในการลดค่าโอนและจดจำนอง  
เหลือ 0.01% หลังอัตราดังกล่าวจะสิ้นสุดในสิ้นเดือนธ.ค.นี้ เพื่อช่วยเหลือประชาชนและกระตุ้นกำลังซื้อในธุรกิจ*

ที่มา : กรุงเทพธุรกิจ ณ 5 ต.ค. 64

#### Intended outcome

1. เพื่อเติมเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ โดยการ redistribute สภาพคล่องจาก สง. และผู้ที่สามารถรองรับการก่อกองนี้เพิ่มได้ โดยเฉพาะผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไปที่ได้รับผลกระทบจากโควิด 19 ไม่มากนัก
2. เพื่อกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และพยุงการจ้างงานในภาคอสังหาฯ และธุรกิจเกี่ยวเนื่อง



## ในช่วงวิกฤตโควิด 19 หลายประเทศผ่อนคลายมาตรการ LTV เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ

### มีกำหนดเวลาสิ้นสุดชัดเจน

- นิวซีแลนด์ (พฤษภาคม 2563 - เมษายน 2564\*)
- อินเดีย (ตุลาคม 2563 - มีนาคม 2565)
- อินโดนีเซีย (มีนาคม 2564 - ธันวาคม 2564)

### ไม่กำหนดเวลาสิ้นสุดมาตรการ

- สาธารณรัฐเช็ก (กรกฎาคม 2563 - )
- ฮองกง (สิงหาคม 2563 - )

หมายเหตุ : \*ยกเลิกการผ่อนคลายตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 หลังจากพบพฤติกรรมเก็งกำไรและการเร่งตัวของราคาอสังหาริมทรัพย์

ที่มา : website ธนาคารกลางในแต่ละประเทศ รวบรวมโดยธนาคารแห่งประเทศไทย



## ที่ผ่านมาตรการ LTV ของ ธปท. บรรลุวัตถุประสงค์หลักเป็นอย่างดี จึงสามารถผ่อนคลายเป็นการชั่วคราวเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจได้...

### ที่มาของการออกมาตรการ LTV (1 เม.ย. 62)



#### ประชาชน:

พบติมาณด์เทียมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเร็วกว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือน นอกจากนี้ เริ่มเห็นการผิตน้ดชำระหนี้มากขึ้นจากกลุ่มผู้กู้ที่ผ่อนบ้านหลายสัญญาพร้อมกัน



#### ตลาดอสังหาริมทรัพย์:

มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการที่เปิดขายโครงการใหม่มากเกินกว่าความต้องการซื้อที่แท้จริง รวมถึงมีการกระตุ้นการขายเพื่อลงทุน เช่น guarantee yield



#### สถาบันการเงิน:

แข่งขันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยยอมรับความเสี่ยงมากขึ้นและมีลักษณะการหย่อนมาตรฐานให้ต่ำลง ซึ่งนำไปสู่ “สินเชื่อเงินทอน” (1 ใน 4 ของสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่)



### วัตถุประสงค์หลักของมาตรการ LTV



1. ดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์จนเกินพอดี และช่วยให้ประชาชนที่ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสมขึ้น



2. ดูแลให้ผู้กู้มีความสามารถในการผ่อนตลอดอายุสัญญา รวมถึงส่งเสริมการออมก่อนกู้



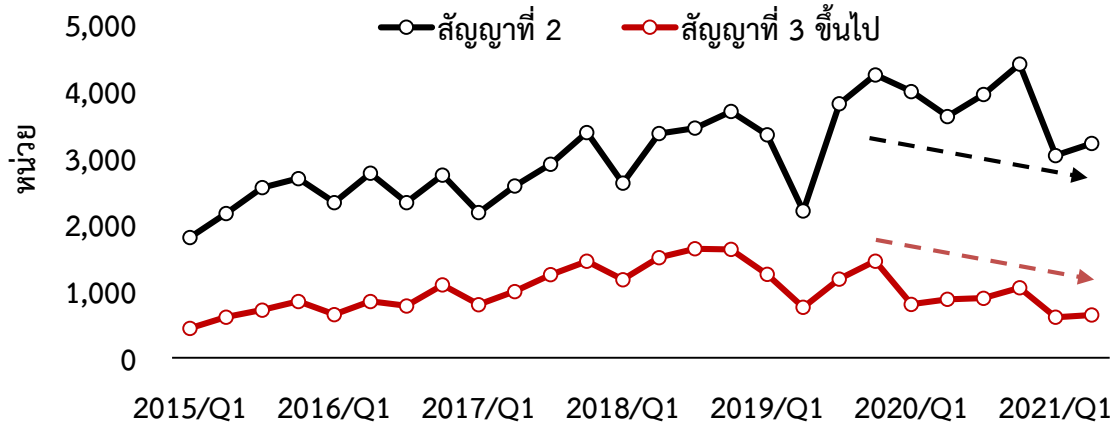
3. ยกกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินให้ประเมินความเสี่ยงอย่างเหมาะสม และคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาว



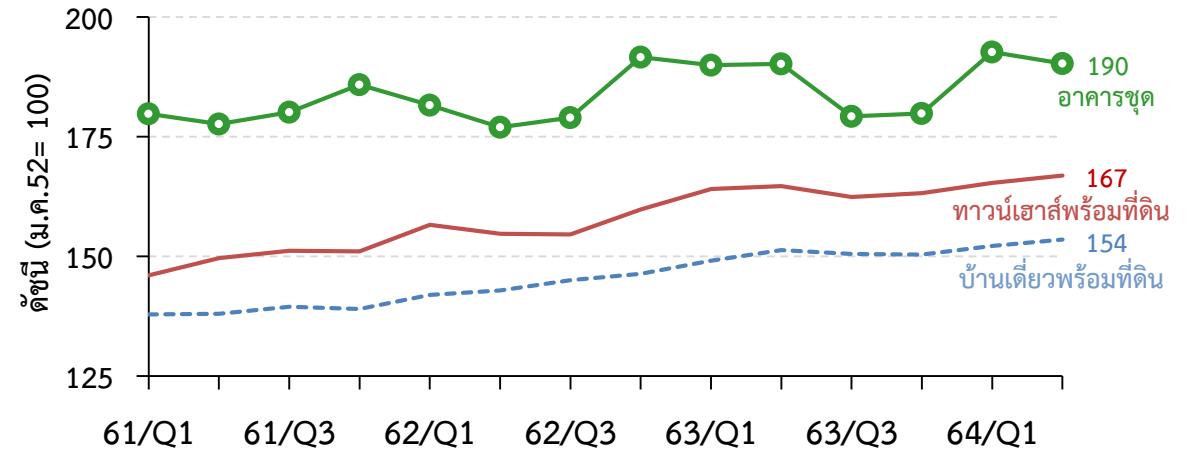


# ปัจจุบันสัญญาณการเก็งกำไรในภาคอสังหาฯ อยู่ในระดับต่ำ และมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของ สง. มีความรัดกุม

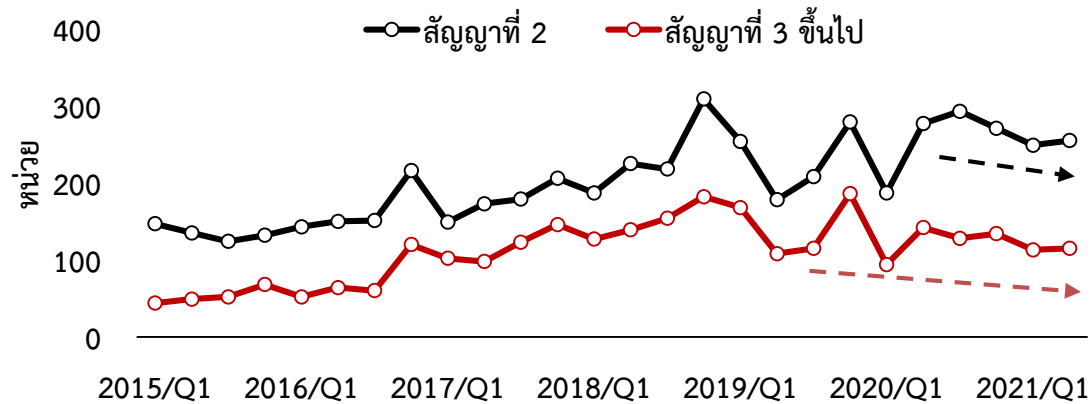
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่ 2 ขึ้นไปที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท



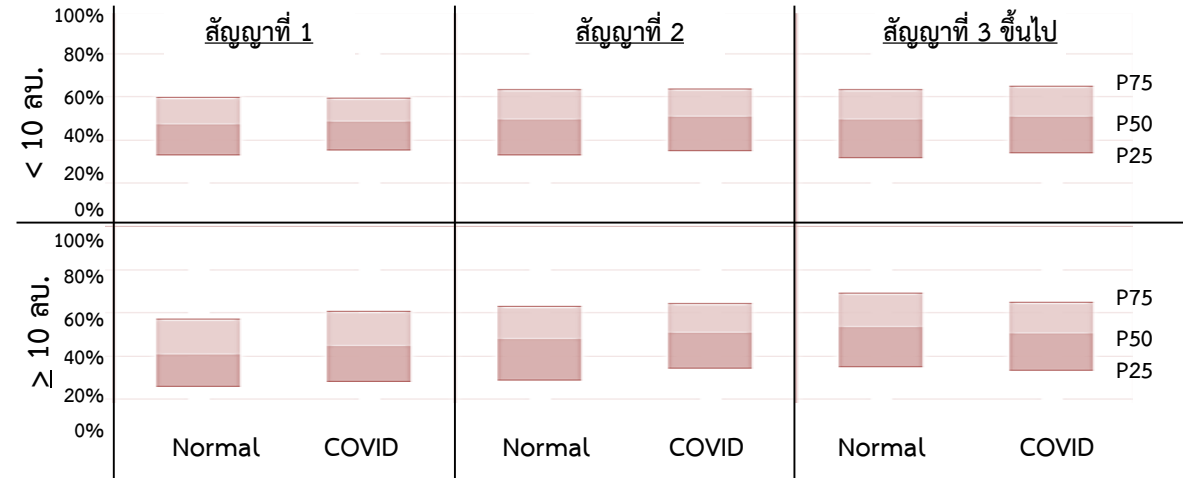
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล



สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่ 2 ขึ้นไปที่มีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 10 ล้านบาท



DSR distribution ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่



หมายเหตุ: ตั้งแต่ Q2/2562 ใช้ข้อมูลที่ ธพ. รายงาน ขณะที่ ก่อน Q2/2562 คำนวณโดย ธพ.

ที่มา: ธพ.

หมายเหตุ: ช่วง normal คือ ช่วง Q4/2562 - Q1/2563 ช่วง COVID-19 คือ ช่วง Q2/2563 - Q2/2564



# สรุปการผ่อนคลายมาตรการ LTV ในครั้งนี้

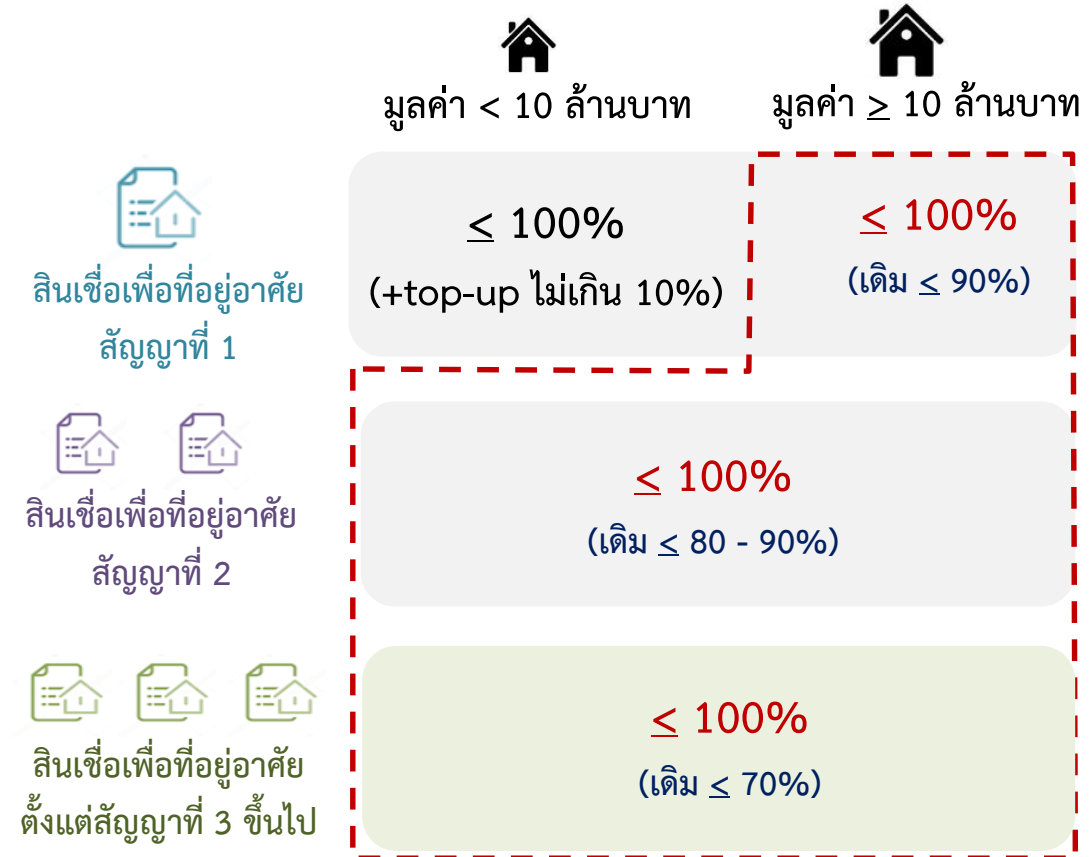
## 1. ผ่อนคลายมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ (รวมถึงการ refinance) ทุกกลุ่มที่มี LTV ต่ำกว่า 100% ให้ไม่เกิน LTV 100%

- สัญญาการเก็งกำไรอยู่ในระดับต่ำและ สง. ยังเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อการผ่อนคลายมาตรการ LTV จึงมีความเสี่ยงในระดับต่ำ
- การผ่อนคลายสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า  $\geq 10$  ล้านบาท แม้ขัดต่อหลักการออมก่อนซื้อบ้านราคาแพง แต่ปัจจุบันควรมุ่งเน้นการฟื้นฟูเศรษฐกิจเป็นอันดับแรก

## 2. ผ่อนคลายชั่วคราวถึงสิ้นปี 2565

- สอดคล้องกับช่วงของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ต้องการแรงสนับสนุนและเป็นช่วงที่ความเสี่ยงจากการเก็งกำไรน่าจะอยู่ในระดับต่ำ
- กำหนดเวลาสิ้นสุดชัดเจนเพื่อเร่งการตัดสินใจ

### เพดาน LTV Ratio ที่ผ่อนคลาย



รพท. จะติดตามสถานการณ์การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ สัญญาการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ สง. และความสามารถของประชาชนในการกู้/ซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม (housing affordability) เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนมาตรการได้อย่างเท่าทันและเหมาะสมกับสถานการณ์



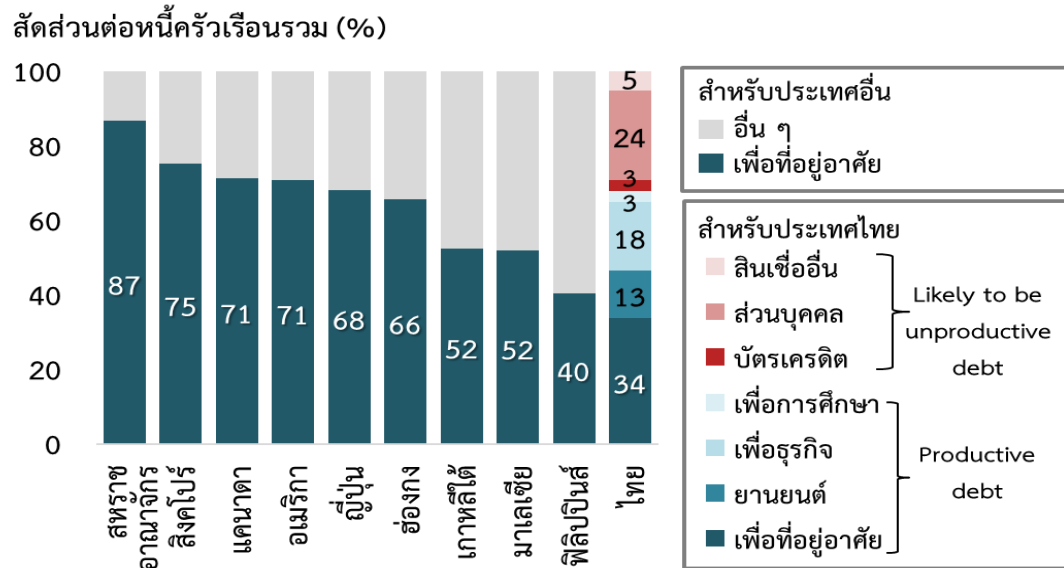


# หนี้ครัวเรือนที่สูงเกินไปไม่ใช่หนี้ที่อยู่อาศัย แต่เป็นหนี้บัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคล อีกทั้งความสามารถในการชำระหนี้สำคัญกว่าปริมาณหนี้

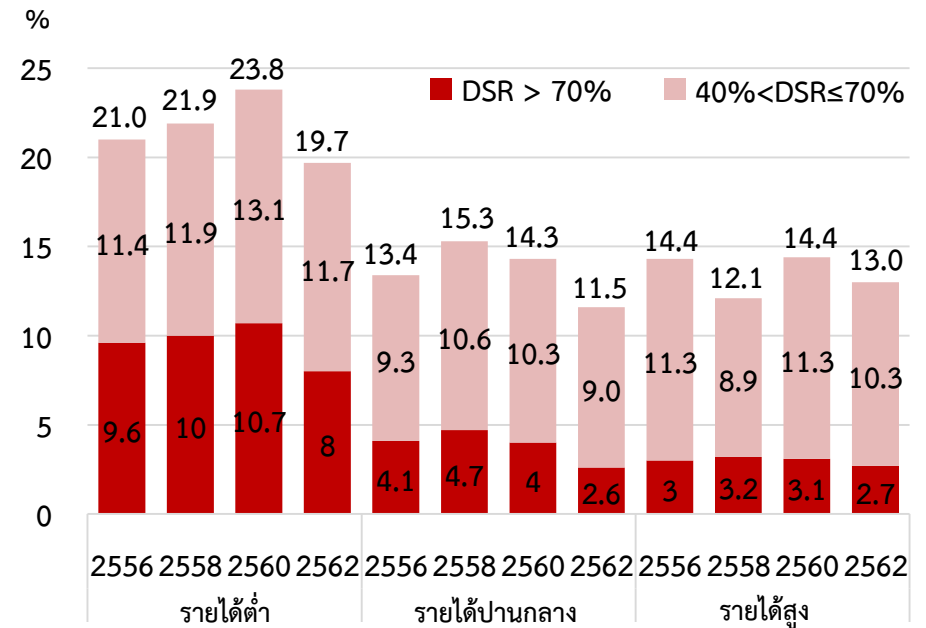
ครัวเรือนของไทยมีหนี้เพื่อการบริโภคในสัดส่วนสูง

เป้าหมายของการผ่อนคลายมาตรการ LTV คือ ผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง ซึ่งมีภาระหนี้ต่ำ

โครงสร้างหนี้ครัวเรือน จำแนกตามวัตถุประสงค์ของการก่อหนี้



สัดส่วนครัวเรือนที่มีภาระหนี้สินสูง<sup>1/</sup> ในแต่ละกลุ่มรายได้<sup>2/</sup>



หมายเหตุ: ข้อมูลของทุกประเทศเป็นข้อมูล ปี 2562 ยกเว้นมาเลเซียเป็นข้อมูล ณ ปี 2560  
 สินเชื่ออื่น กรณีของไทยประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อซื้อหลักทรัพย์และสินเชื่ออื่น ๆ  
 ที่มา: CEIC, ธปท., Hong Kong Monetary Authority, Monetary Authority of Singapore, Bank Negara Malaysia, Bank of Korea, Bank of England, Bangko Sentral ng Pilipinas คำนวณโดย ธปท.

หมายเหตุ: 1/ ครัวเรือนมี Debt-service-ratio (DSR) มากกว่า 40% และคำนวณเฉพาะครัวเรือนที่มีหนี้ 2/  
 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อเดือน (รวมทั้งคนที่ทำงานและไม่ได้ทำงานในครัวเรือน) โดยกลุ่มรายได้ต่ำ คือ < 6,500 บาท กลุ่มรายได้ปานกลาง คือ 6,500 – 15,000 บาท กลุ่มรายได้สูง คือ > 15,000 บาท



## สรุป

- การระบาดระลอกล่าสุดของโควิด 19 กระทบการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอย่างมีนัย จึงจำเป็นต้องมีมาตรการเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติม โดยดึง excess saving และ pent up demand ผ่านการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีธุรกิจเกี่ยวเนื่องจำนวนมาก และได้รับผลกระทบรุนแรงจากการระบาดระลอกล่าสุด
- การกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นแพ็คเกจทั้งมาตรการทางการคลังและมาตรการทางการเงิน ซึ่ง LTV เป็นมาตรการทางการเงินสำคัญที่สามารถผ่อนคลายได้ เนื่องจากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับต่ำและ สง. ยังมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่ดี
- ธปท. จะติดตามสถานการณ์การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ สัญญาณการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ สง. และความสามารถของประชาชนในการกู้/ซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม (housing affordability) เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนมาตรการได้อย่างเท่าทันและเหมาะสมกับสถานการณ์