



## EIC มองผลไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลาย LTV

กระทบการซื้อที่อยู่อาศัยจากนักลงทุน และพื้ชื้อกลุ่ม Real demand หลังที่ 2 เป็นต้นไป

---

3 พฤศจิกายน 2022

## EIC มองผลไม้ต่ออายุมาตรการผ่อนคลाय LTV กระบวนการซื้อที่อยู่อาศัยจาก นักลงทุน และผู้ซื้อกลุ่ม Real demand หลังที่ 2 เป็นต้นไป

ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลायอัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาที่อยู่อาศัย (Loan-to-value ratio : LTV) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ รวมถึงการ Refinance และสินเชื่อ Top-up ที่จะสิ้นสุด ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2022 จากเดิมที่กำหนดให้ผ่อนคลाय LTV เป็น 100% ชั่วคราว เนื่องจากเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของ ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่กลับมาใกล้เคียงกับระดับก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 อีกทั้ง กำลังซื้อและการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เริ่มทยอยฟื้นตัว รวมถึงยังเป็นการลดผลกระทบของหนี้ครัวเรือนที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย	มูลค่าที่อยู่อาศัย <10 ล้านบาท		มูลค่าที่อยู่อาศัย ≥10 ล้านบาท	
	ก่อนสิ้นเดือน ธ.ค. 2022	ม.ค. 2023 เป็นต้นไป	ก่อนสิ้นเดือน ธ.ค. 2022	ม.ค. 2023 เป็นต้นไป
สัญญาที่ 1	≤100% + Top-up ≤10%*	≤100% + Top-up ≤10%* (เหมือนเดิม)	≤100%	≤90%
สัญญาที่ 2	≤100%	≤80-90%	≤100%	≤80%
สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	≤100%	≤70%	≤100%	≤70%

\* สินเชื่อ Top-up หมายถึง สินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์อื่น นอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน เช่น ซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง ต่อเติมที่อยู่อาศัย

ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย

**EIC มองว่า การไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลाय LTV จะส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยอย่างจำกัด โดยเฉพาะในส่วนของ นักลงทุน และผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่ม Real demand ในสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 หรือ 3 เป็นต้นไป** โดยผลกระทบมีดังนี้ 1) เกิดการเร่งตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงโค้งสุดท้ายของปี 2022 และ 2) เกิดการชะลอซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2023 ทั้งนี้การไม่ต่ออายุมาตรการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการซื้อขายที่อยู่อาศัยกลุ่ม Real demand ในสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก เนื่องจากผู้ซื้อที่อยู่อาศัยยังสามารถขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาแรกได้เต็มจำนวนเช่นเดิม

**การไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลाय LTV จะส่งผลให้นักลงทุน และผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่ม Real demand ในสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 หรือ 3 เป็นต้นไป เร่งตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงโค้งสุดท้ายของปี 2022** โดยเป็นจูงใจให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยกลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมขาย สามารถทำการตลาดกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อระบายสต็อก ก่อนที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องวางเงินดาวน์ถึง 10%-30% ของราคาที่อยู่อาศัยในปี 2023 ซึ่งน่าจะกระตุ้นยอดขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงที่เหลือของปี 2022 ให้เพิ่มขึ้นได้เล็กน้อย โดยเฉพาะจากนักลงทุน เมื่อเทียบกับก่อนการประกาศไม่ต่ออายุมาตรการ

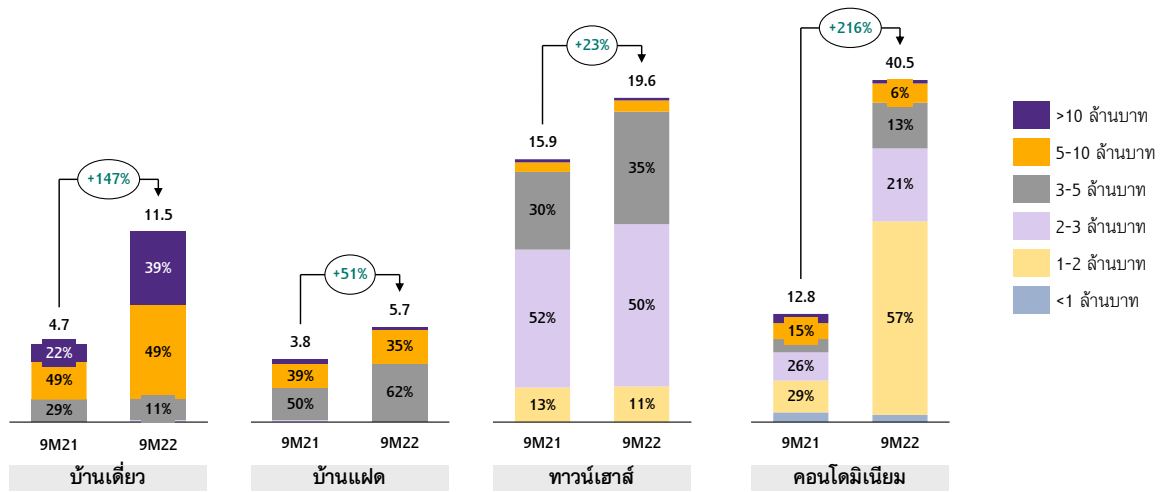
**นักลงทุน และผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่ม Real demand ในสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 หรือ 3 เป็นต้นไป อาจชะลอซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2023** จากการมีภาระทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในการวางเงินดาวน์ถึง 10%-30% ของราคาที่อยู่อาศัย EIC มองว่า คอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำ-ปานกลาง ไม่เกิน 5 ล้านบาท ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากการไม่ต่ออายุมาตรการ เนื่องจากเป็น Segment ที่มักได้รับความนิยมในการซื้อเพื่อลงทุน ทั้งการปล่อยเช่า และเก็งกำไรมากกว่ากลุ่มอื่น ๆ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่กำลังได้รับความสนใจจากนักลงทุนเพื่อปล่อยเช่ามากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา เนื่องจากใช้เงินลงทุนไม่มากนัก และมีแนวโน้มได้รับความสนใจจากผู้เช่ามากขึ้นด้วยอัตราค่าเช่าที่ไม่สูงจนเกินไป โดยเฉพาะในทำเลที่เป็นแหล่งงาน

และสถานศึกษาขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมต่อทั้งผู้ลงทุนและผู้เช่า ในช่วงที่สถานการณ์เศรษฐกิจและกำลังซื้อกำลังอยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัว

ทั้งนี้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2022 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนกว่า 80% ของจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ทั้งหมด โดยผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้มีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคาต่ำ-ปานกลางในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจำนวนมาก รวมถึงผู้ประกอบการยังมีแผนเปิดโครงการคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคาต่ำ-ปานกลางอีกมากในปี 2023 ดังนั้น การไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลाय LTV อาจกดดันให้หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายกลุ่มนี้เพิ่มขึ้นได้ในระยะข้างหน้า จากกลุ่มกำลังซื้อที่ยังมีความเปราะบางอาจชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป

### รูปที่ 1 : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ AREA

นอกจากนี้ โครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ เช่น เชียงใหม่ ชลบุรี ภูเก็ต ที่มุ่งเน้นเจาะตลาดการลงทุนสำหรับปล่อยเช่านักท่องเที่ยว หรือซื้อเป็นบ้านพักตากอากาศ ก็อาจได้รับผลกระทบจากการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และคอนโดมิเนียม สะท้อนโอกาสในการฟื้นตัวได้ช้าลงของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ

ผลของการไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลायอาจทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่ม Real demand ที่ต้องทำสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ 2 หรือ 3 เป็นต้นไป ชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยหลังต่อ ๆ ไปมากขึ้น ทั้งผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยในสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรกอยู่แล้ว และต้องการขยายไปซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มเติม รวมถึงผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบในสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรกอยู่แล้ว และมีกำลังซื้อที่ขยับขยายไปซื้อคอนโดมิเนียม เพื่อตอบโจทย์ด้านการเดินทาง หรือเปลี่ยนบรรยากาศการอยู่อาศัย โดย EIC มองว่า ภาระทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในการวางเงินดาวน์ถึง 10%-30% ของราคาที่อยู่อาศัย ขณะที่การซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 หรือ 3 เป็นต้นไปก็ยังคงถือว่าไม่มีความจำเป็นเร่งด่วนมากนัก อาจส่งผลให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่มนี้ชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยหลังต่อ ๆ ไป อย่างไรก็ตาม ผลกระทบโดยรวมต่อตลาดที่อยู่อาศัยจากการชะลอการตัดสินใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่มนี้ จะยังไม่มากนัก

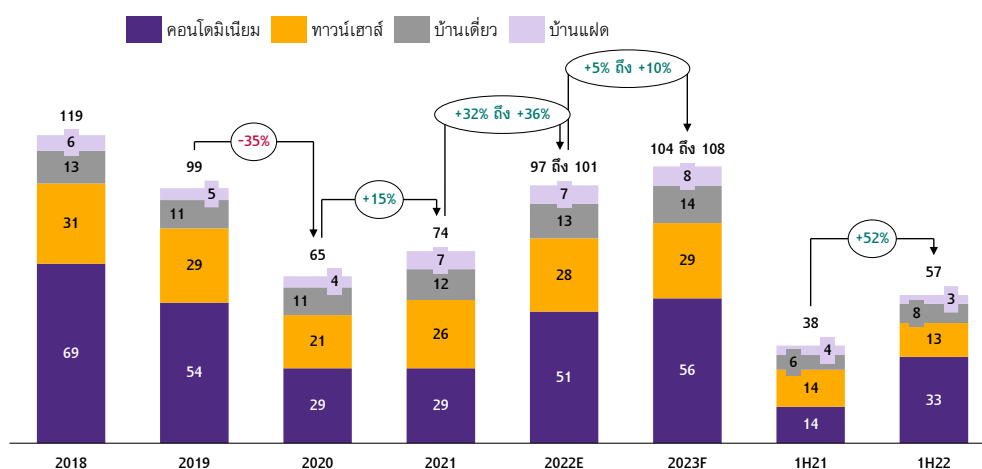
สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปคาดว่าจะได้รับผลกระทบไม่มากนัก แม้การไม่ต่ออายุมาตรการจะส่งผลให้ที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ในสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก จะถูกจำกัดการกู้เงินได้ไม่เกิน

90% ของราคาที่อยู่อาศัย แต่ EIC มองว่า ตลาดที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป เป็น Segment ที่มุ่งเจาะกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง ซึ่งมักจะไม่มีข้อจำกัดในการวางเงินดาวน์ ส่งผลให้การไม่ต่ออายุมาตรการจะส่งผลกระทบต่อ การซื้อที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปไม่มากนัก เมื่อเทียบกับในช่วงการใช้มาตรการ

**กล่าวโดยสรุป EIC มองว่า การประกาศไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลाय LTV จะส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2023 ขยายตัวในอัตราที่ลดลงเล็กน้อย จากที่คาดการณ์ไว้ในช่วงการใช้มาตรการ** ทั้งนี้ EIC คาดการณ์หน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2023 จะขยายตัวได้ราว +5% ถึง +10%YOY มาอยู่ที่ราว 104,000-108,000 หน่วย ขณะที่การคาดการณ์หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2023 จะขยายตัวได้ราว +10% ถึง +15%YOY มาอยู่ที่ราว 101,000-106,000 หน่วย

## รูปที่ 2 : หน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

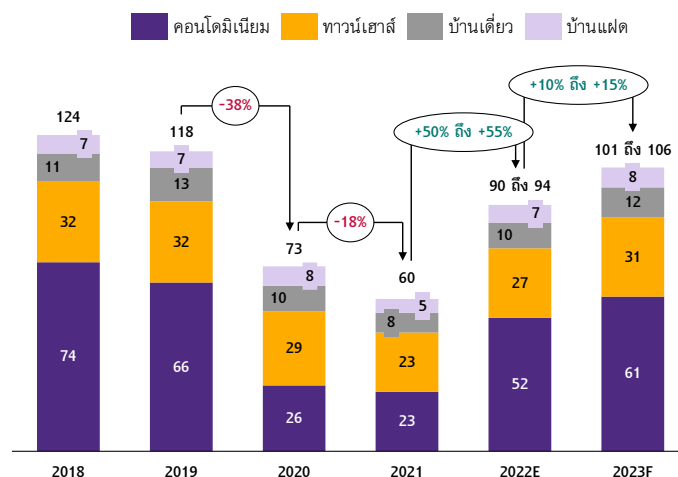
หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ AREA

## รูปที่ 3 : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ AREA

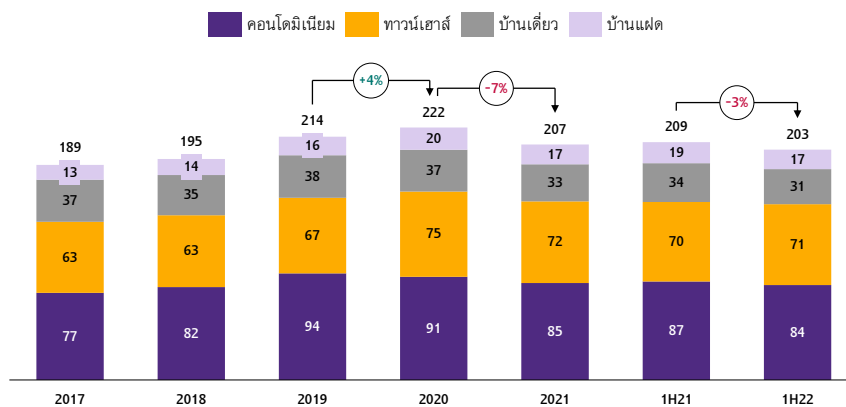
ทั้งนี้หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ที่คาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่สูงกว่าหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ โดยเฉพาะ คอนโดมิเนียม ที่การเปิดโครงการใหม่แรงตัวขึ้นมากในปี 2022 ต่อเนื่องไปถึงปี 2023 ท่ามกลางกำลังซื้อจากนักลงทุนที่มี

แนวโน้มชะลอตัวลงจากการไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีแผนเปิดโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำ-ปานกลางจำนวนมาก และอยู่ในทำเลที่มีการพึ่งพากำลังซื้อจากนักลงทุนในสัดส่วนที่มากต้องระมัดระวัง หรือทบทวนการเปิดโครงการใหม่ในปี 2023 โดยเฉพาะการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ในทำเลที่มีการเร่งตัวของโครงการเปิดใหม่สูง และมีหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายอยู่ในระดับสูง

นอกจากนี้ รูปแบบการทำการตลาดในปี 2023 ที่นอกจากการเจาะกลุ่มนักลงทุน อย่างการกระตุ้นการปล่อยเช่า ผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า และราคาขายคอนโดมิเนียมต่อที่จะปรับตัวสูงขึ้นแล้ว ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจต้องทำการตลาดเจาะกลุ่ม Real demand ในสัญญาณขึ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรกมากขึ้นเพิ่มเติมควบคู่กันไป อย่างไรก็ตามการจัดโปรโมชั่นคอนโดมิเนียมหลังแรกเพื่อเจาะกลุ่ม First jobber และผู้มีรายได้อายุระดับปานกลาง-ล่าง โดยเฉพาะการจูงใจด้านความคุ้มค่าสำหรับผู้ที่กำลังเช่าคอนโดมิเนียมอยู่ ให้นำมาซื้อเป็นของตนเองแทน เพื่อช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถระบายสต็อก และลดความเสี่ยงต่อการเพิ่มขึ้นของหน่วยคอนโดมิเนียมเหลือขายสะสมในระยะต่อไป

#### รูปที่ 4 : หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ AREA

สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่ม Real demand ในสัญญาณขึ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก แม้จะไม่ได้รับผลกระทบจากการไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV แต่ก็ยังเผชิญแรงกดดันด้านกำลังซื้อ ทั้งอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูง การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยแบบค่อยเป็นค่อยไป รวมถึงการปรับขึ้นของราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย โดยสัดส่วนหลักของตลาดยังเป็นที่อยู่อาศัยกลุ่มระดับราคาต่ำ-ปานกลาง ดังนั้นมาตรการสนับสนุนจากรัฐจึงยังคงมีความจำเป็นอย่างมากในการกระตุ้นให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวกลับสู่ภาวะปกติได้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยเฉพาะในช่วงที่กำลังซื้อขี้อยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัว

ทั้งนี้สัญญาณการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทออกไป จากเดิมจะหมดอายุสิ้นปี 2022 นี้ ก็ยังเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหนุนตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2023 อย่างไรก็ตาม EIC มองว่า การพิจารณามาตรการอื่น ๆ รวมถึงการปรับเงื่อนไขของมาตรการเดิม อย่างการขยายเพดานราคาที่อยู่อาศัยภายใต้การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองขึ้นไปให้สูงกว่า 3 ล้านบาท เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัยให้ขยายออกไปมากขึ้น จะช่วยการกระตุ้นให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวกลับสู่ภาวะปกติได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

บทวิเคราะห์โดย... <https://www.sceic.com/th/detail/product/ltv-03112022>

## ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์

**กัญญารัตน์ กาญจนวิสุทธ์** (kanyarat.kanjanavisut@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

**เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ** (chetthawat.songprasert@scb.co.th)

นักวิเคราะห์

## INDUSTRY ANALYSIS

### ดร. สมประวิณ มั่นประเสริฐ

รองผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงาน Economic Intelligence Center (EIC)

และรองผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงานกลยุทธ์องค์กร

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

### ปราณีดา ศยามานนท์

ผู้อำนวยการฝ่าย Industry Analysis

### กัญญารัตน์ กาญจนวิสุทธ์

นักวิเคราะห์อาวุโส

### เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ

นักวิเคราะห์

### วรรณโกมล สุภาชาติ

นักวิเคราะห์

### กิริติญา ครองแก้ว

นักวิเคราะห์



“Economic and business intelligence for effective decision making”



## ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์



เจาะลึก

สถานการณ์เศรษฐกิจ



เกาะติด

การเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจ



อัปเดต

ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด



Stay connected

Find us at



@scbeic | 

[www.scbeic.com](http://www.scbeic.com)