



การเคหะแห่งชาติ  
National Housing Authority

มีนาคม 2566



# รายงานสถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

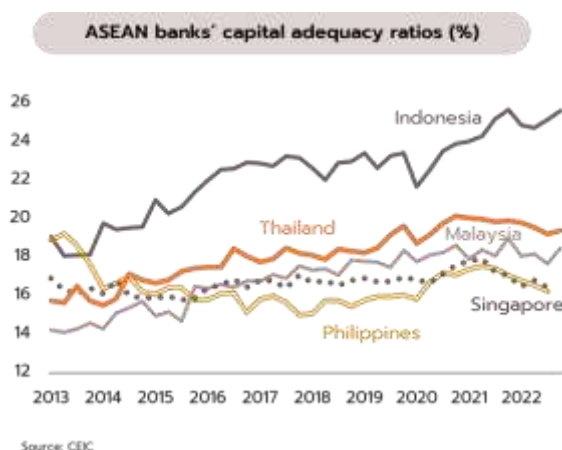
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

## สารบัญ

หัวข้อ	หน้า
1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	1
2. บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	2
3. สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	3
4. บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	4
5. บทความเด่นประจำเดือน	6

## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศที่ฟื้นตัวและภาคท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องนับเป็นปัจจัยหนุนต่อการผลิตในภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง สอดคล้องกับตัวเลขผลผลิตภาคอุตสาหกรรมในหมวดอาหารและเครื่องดื่มที่ปรับตัวขึ้นในเดือนมกราคม โดยขยายตัว 1.5% จาก -2.0% เดือนธันวาคม ขณะที่การผลิตอุตสาหกรรมเพื่อส่งออก (อาทิ ผลิตภัณฑ์เคมี ผลิตภัณฑ์ยางพารา และผลิตภัณฑ์พลาสติก) ยังอ่อนแอตามอุปสงค์ของประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัว สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นฯ ภาคการณ 3 เดือนข้างหน้าปรับเพิ่มขึ้นอยู่เหนือระดับ 100 ต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 2 อยู่ที่ 103.6 จาก 101.1 ในเดือนมกราคม เนื่องจากผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นว่าเศรษฐกิจในประเทศมีทิศทางดีขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากภาคท่องเที่ยว และการบริโภคในประเทศ อีกทั้งการจัดการเลือกตั้งในเดือนพฤษภาคมซึ่งคาดว่าจะมีเม็ดเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมในระบบเศรษฐกิจ นอกจากนี้ การผ่อนคลามาตรการควบคุมโรคของจีนจะส่งผลดีต่อภาคการส่งออกบางกลุ่มและการท่องเที่ยวของไทย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจของประเทศสำคัญอย่างสหรัฐและยุโรปท่ามกลางความปั่นป่วนในตลาดการเงินโลก อาจเป็นปัจจัยที่ลดทอนความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะกลุ่มที่ต้องพึ่งพิงตลาดภายนอกประเทศ



ที่มา : วิจัยกรุงศรี

ความไม่แน่นอนจากปัจจัยเสี่ยงภายนอกประเทศทวีแรงขึ้น หลังจากการล้มละลายของ SVB และวิกฤตของธนาคาร Credit Suisse ได้สร้างแรงกระเพื่อมไปสู่ตลาดการเงินทั่วโลก รวมถึงไทย โดยในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของไทยประสบกับการไหลออกของ Fund Flow ราคาหุ้นปรับลดลง และความผันผวนที่มากขึ้นในตลาดทุนและค่าเงิน อย่างไรก็ตาม ระบบธนาคารพาณิชย์ของไทยอยู่ในสถานะที่แข็งแกร่งขึ้นหลังจากวิกฤตการเงินเอเชียปี 2540 และสามารถผ่านพ้นความเสี่ยงได้ในช่วงวิกฤตการเงินโลกในปี 2551 ขณะที่ข้อมูลล่าสุดสิ้นปี 2565 ฐานะทางการเงินของระบบธนาคารพาณิชย์ในไทยมีความเข้มแข็ง สะท้อนจาก (1) อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (BIS ratio) ที่ 19.4% ซึ่งสูงเป็นอันดับสองในอาเซียนรองจากอินโดนีเซีย (2) อัตราส่วนของปริมาณสินทรัพย์สภาพคล่อง (LCR) สูงถึง 197.3% (3) NPL อยู่ในระดับต่ำเพียง 2.73%

(4) อัตราส่วนเงินสำรองที่มีอยู่ต่อ NPL สูงที่ 171.9%; และ (5) การให้สินเชื่อและรับเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ในไทยไม่กระจุกตัวอยู่ในลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง รวมถึงมีระบบการปกป้องผู้ฝากเงิน โดยมีการจัดตั้งกองทุนคุ้มครองเงินฝาก (ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ 1.34 แสนล้านบาท) ที่ให้ความคุ้มครองวงเงินสูงสุด 1 ล้านบาทต่อผู้ฝากต่อสถาบันการเงิน ซึ่งครอบคลุมผู้ฝากเงินมากกว่า 98% ของผู้ฝากเงินทั้งหมด

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

**ปัจจัยภายในประเทศยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ ท่ามกลางความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอกที่ทวีขึ้นจากปัญหาในภาคการธนาคารของประเทศชั้นนำ**

ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากภาคการผลิตที่ได้ปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ ในเดือนกุมภาพันธ์ ดชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมปรับขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3 สู่ระดับสูงสุดในรอบเกือบ 4 ปี หรือนับตั้งแต่เดือนเมษายน 2562 อยู่ที่ 96.2 จาก 93.9 ในเดือนก่อน โดยเป็นการปรับขึ้นในทุกองค์ประกอบ ทั้งดัชนีฯ คำสั่งซื้อโดยรวม ยอดขายโดยรวม ปริมาณการผลิต ต้นทุนประกอบการและผลประกอบการ ปัจจัยหนุนจากการบริโภคและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวชัดเจน การเปิดประเทศของจีน รวมถึงการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐผ่านโครงการต่าง ๆ ตลอดจนการเร่งการใช้จ่ายภาครัฐ ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจในประเทศ ขณะที่ต้นทุนประกอบการประเภทราคาวัตถุดิบปรับตัวลดลงจากเดือนก่อน

**ทางการชี้ธนาคารพาณิชย์ของไทยมีความยืดหยุ่น ส่วนผลกระทบจากกรณี SVB และธนาคาร Credit Suisse อยู่ในวงจำกัด**

ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายกำกับสถาบันการเงิน ธปท. ระบุว่า ผลกระทบจากกรณีการล่มสลายของ Silicon Valley Bank (SVB) ต่อเสถียรภาพระบบการเงินไทยมีจำกัด เนื่องจากไม่มีธนาคารพาณิชย์ไทยที่มีธุรกรรมโดยตรงกับ SVB และปริมาณธุรกรรมโดยรวมของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทยใน Fintech และ Startup ทั่วโลกมีน้อยกว่า 1% ของเงินกองทุนของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย นอกจากนี้ ธนาคารพาณิชย์ไทยไม่มีการถือครองสินทรัพย์ดิจิทัล ขณะที่กลุ่มธุรกิจของธนาคารพาณิชย์ถือครองสินทรัพย์ดิจิทัลในระดับต่ำที่ประมาณ 200 ล้านบาท ประกอบกับธปท. มีการกำกับดูแลการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัลและ venture capital ที่เข้มงวด ด้านสมาคมธนาคารไทยระบุกรณีธนาคารเครดิตสวิสและธนาคารบางแห่งในสหรัฐกำลังประสบปัญหา คาดว่าธนาคารในไทยจะได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย เพราะธนาคารในไทยไม่ได้มีการกู้เงินหรือลงทุนในต่างประเทศมาก และฐานะการเงินของธนาคารพาณิชย์ในไทยมีความแข็งแกร่ง

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

### นักลงทุนทั่วโลก หวั่น ดอกเบี้ยแพง คาด มูลค่าซื้อ-ขายอสังหาฯ 5-10%

ผลสำรวจความคิดเห็นนักลงทุนทั่วโลก ในรายงาน Asia Pacific Investor Sentiment Barometer 2023 เผยว่า 78% ของนักลงทุนมองว่าความไม่แน่นอนของทิศทางราคาซื้อขาย เป็นความท้าทายใหญ่ที่สุดในการกำหนดแผนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีนี้ และ 70% ของนักลงทุนยังเห็นด้วยว่า ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับทิศทางการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยที่นอกจากยากจะคาดเดาแล้ว ยังมีความแตกต่างกันในแต่ละประเทศอีกด้วย เป็นความท้าทายที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุน ขณะ 60% ของนักลงทุนเชื่อว่าปีนี้จะมีการลงทุนน้อยกว่าปีที่ผ่านมา สอดคล้องกับการประมาณการของเจแอลแอล ที่ระบุว่าในปี 2565 ที่ผ่านมาเอเชียแปซิฟิกมีการลงทุนซื้อขายอาคาร-โครงการอสังหาริมทรัพย์มูลค่ารวม 1.29 แสนล้านดอลลาร์ และคาดว่าปีนี้มูลค่าจะลดลงไปอีกราว 5-10%

สำหรับปีนี้ นักลงทุนจึงกำลังพิจารณาปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และระดับความเสี่ยงที่จะสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้พบว่า 64% ของนักลงทุนเน้นสินทรัพย์ที่สามารถเข้าซื้อและลงทุนสร้างมูลค่าเพิ่มได้ ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 53% ในการสำรวจเมื่อปีที่แล้วการสร้างมูลค่าเพิ่ม ได้แก่ การซื้ออาคารเก่าหรืออาคารเกเรตรองที่สามารถลงทุนปรับปรุงใหม่ให้ดีขึ้น หรือยกระดับมาตรฐานให้เป็นอาคารเขียวรวมไปจนถึงการเข้าซื้อโรงแรมเพื่อปรับเปลี่ยนเป็นอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในหัวเมืองที่มีที่พักอาศัยไม่เพียงพอรองรับความต้องการของผู้เช่า ในสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน นักลงทุนสนใจการลงทุนในตลาดที่มีเสถียรภาพกว่า อาทิ ญี่ปุ่น และสิงคโปร์ โดย 68% ของนักลงทุนให้ความสนใจลงทุนในญี่ปุ่น และ 60% สนใจสิงคโปร์ ทั้งนี้ โตเกียวมีแนวโน้มที่จะเป็นหนึ่งในตลาดที่มีมูลค่าการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สูงสุดในปีนี้

### ต้นทุน "ที่อยู่อาศัย" แพง แนวโน้มคนอยากเช่าบ้านมากกว่าซื้อ

นายวิทยา อภิรักษ์วิริยะ ผู้จัดการทั่วไป ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ (ฝั่งดีเวลลอปเปอร์) และ Think of Living แพลตฟอร์มชื่อดังด้านอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยปีนี้ จะได้รับประโยชน์จากปัจจัยเสริมหลายประการ ซึ่งรวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ ปัจจุบันยังไม่พบอุปทานส่วนเกินในตลาด ขณะที่สต็อกบ้านที่เหลือค้างอยู่ในระบบปัจจุบันจะค่อย ๆ ทอยระยะบายออก ตลาดซื้วิต ด้านความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยคนไทยประมาณ 50% ยังมีความสนใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัย แต่จากทำสำรวจช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา พบว่าคนตั้งใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยลดลงจาก 57 จุด เหลือ 52 จุด ซึ่งเหตุผลของความต้องการซื้อก่อนหน้านี้คือต้องการมีพื้นที่ส่วนตัว การ WFH ทำให้มีกิจกรรมทำที่บ้านมากขึ้น และใช้ชีวิตในบ้านมากขึ้น แต่ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาพบว่ามีความต้องการซื้อเพื่อการลงทุนสูงขึ้นจาก 29 จุดเป็น 33 จุด ตรงนี้สะท้อนถึงความมั่นใจของการลงทุนเพราะเชื่อว่าการลงทุนตอนนี้เป็นโอกาส มากกว่าก่อนหน้านี้ที่ภาวะตลาดซบเซาจากสถานการณ์โควิด-19

## ที่อยู่อาศัยภาคเหนือ สต็อกคัง 6 หมื่นล้าน ทำเลสนามบิน-แม่ฟ้าหลวงมากที่สุด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยช่วงครึ่งหลังปี 2565 ของจังหวัดภาคเหนือ 5 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย ลำพูน พิชณุโลก และนครสวรรค์ พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงของการปรับตัวด้านอุปทานไปสู่สภาวะสมดุลกับอุปสงค์

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 5 จังหวัด ครึ่งหลังปี 2565 พบว่าจำนวนอุปทานพร้อมขาย จำนวนประมาณ 16,724 หน่วย มูลค่า 66,298 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 1,818 หน่วย มูลค่า 4,966 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 14,906 หน่วย มูลค่า 61,332 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 867 หน่วย มูลค่า 4,148 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่ จำนวน 1,742 หน่วย มูลค่า 6,263 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 14,982 หน่วย มูลค่า 60,035 ล้านบาท โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 5 จังหวัดภาคเหนือ คือ

อันดับ 1 ทำเลสนามบิน-แม่ฟ้าหลวง จำนวน 1,429 หน่วย มูลค่า 5,024 ล้านบาท

อันดับ 2 ทำเลสันทราย จำนวน 1,345 หน่วย มูลค่า 4,191 ล้านบาท

อันดับ 3 ทำเลสารภี จำนวน 1,321 หน่วย มูลค่า 4,802 ล้านบาท

อันดับ 4 ทำเลในเมืองเชียงราย จำนวน 1,163 หน่วย มูลค่า 5,346 ล้านบาท

อันดับ 5 ทำเลแม่ใจ จำนวน 1,143 หน่วย

## ลดภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง 15% ปี 66 บรรเทาภาระรายจ่าย...ครัวเรือนและภาคธุรกิจ

ราชกิจจานุเบกษาได้ประกาศพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566 โดยลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 15% ในปีภาษี 2566 และให้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่วันที่ประกาศ (วันที่ 19 มี.ค. 2566) จากเดิมที่ผู้เสียภาษีนี้อาจต้องจ่ายเต็มตามปกติ และก่อนหน้านี้ทางการก็มีการขยับเวลาการชำระออกไปอีก 2 เดือน หรือภายในเดือนมิถุนายน 2566 จากเดิมที่ต้องชำระภายในเดือนเมษายน 2566 ประเด็นสำคัญของการปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 15% ในปีภาษี 2566 มีดังนี้

(1) การปรับลดภาษีที่ดินฯ 15% ของภาษีที่คำนวณได้ จะครอบคลุมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4 ประเภท ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่รกร้างว่างเปล่า ขณะที่ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดภาษี 50% ตามกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะได้รับการลดหย่อนเพิ่มอีก 15% ใดๆก็ดี กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดหย่อนให้ 90% ตามกฎหมายฯ จะไม่ได้รับการลดภาษี 15% ตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ อาทิ สวนสัตว์ สวนสนุก โรงเรียน เป็นต้น

(2) การปรับลดภาษีที่ดินฯ ช่วยบรรเทาภาระรายจ่ายครัวเรือนและภาคธุรกิจลงบางส่วน ในจังหวัดที่มีการปรับมาใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่ในรอบปี 2566-2569 ที่ประกาศเมื่อวันที่ 1 ม.ค. 2566 โดยมูลค่าที่ดินทั่วประเทศเฉลี่ยปรับขึ้นประมาณ 8.93% จากราคาประเมินในรอบก่อนหน้า ใดๆก็ตามภาระภาษีที่บรรเทาลงจะมีความแตกต่างกันตามราคาประเมินที่ดินที่ปรับตัวไม่เท่ากันในแต่ละพื้นที่

ซึ่งในพื้นที่เศรษฐกิจ เช่น ถนนวิฑู (ช่วงถ.พระราม 4-ถ.เพลินจิต) ราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยปรับขึ้นประมาณ 33% หรือพื้นที่จังหวัดเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ราคาเฉลี่ยปรับขึ้น 20%-30% และในบางจังหวัดอย่างชลบุรี เฉลี่ยปรับขึ้นกว่า 47% จากราคาประเมินในรอบก่อนหน้า ผู้เสียภาษีที่เป็นเจ้าของที่ดินเหล่านี้จึงยังมีแนวโน้มต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นในปี 2566 แต่ก็น้อยกว่าที่ต้องเสียตามอัตราปกติ ส่วนเจ้าของที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ที่ราคาประเมินใหม่ปรับขึ้นไม่ถึง 15% ก็จะมีภาษีน้อยลงจากปี 2565

## บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

จากรายงานสถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดย DDProperty ถึงแม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จะมีปัจจัยบวกอย่างการที่จีนเปิดประเทศ ทำให้ตลาดท่องเที่ยว และตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเติบโตขึ้น เนื่องจากจีนเป็นกลุ่มลูกค้าหลักที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยมากที่สุด แต่ยังคงติดตามในหลายปัจจัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นราคาประเมินที่ดินรอบใหม่ มาตรการที่เอื้อต่อผู้ซื้อบ้าน-คอนโด ที่หมดอายุไปในปี 2565 และมาตรการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์-จดจำนองที่แม้จะมีการต่ออายุมาตรการ แต่มีการปรับเปลี่ยนรายละเอียด ที่ทำให้ผู้ซื้อขายบ้าน-คอนโดต้องเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้น



ด้านดัชนีราคายังคงลดลง แต่ในปี 2566 มีแนวโน้มจะปรับตัวสูงขึ้น โดยผู้ซื้อที่อยู่อาศัยยังคงต้องมีความพร้อมทางการเงิน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นราคาที่อยู่อาศัย เงินคาวน้อ อัตราดอกเบี้ย จนถึงราคาประเมินที่ดินที่สูงขึ้น ด้านตลาดเช่ามีแนวโน้มเติบโตเช่นกัน โดยเฉพาะในทำเลแหล่งงาน และแนวรถไฟฟ้าสายอนาคตอย่างสายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ซึ่งมีดัชนีค่าเช่าเพิ่มขึ้น

## บทความเด่นประจำเดือน

### 5 เรื่องต้องรู้ เมื่อคิดซื้อบ้าน-คอนโด ฉบับมือใหม่

Wealth Kit

## 5 เรื่องต้องรู้ เมื่อคิดซื้อบ้าน/คอนโด ฉบับมือใหม่

**1** รายได้มีผลกับวงเงินกู้

รายได้ผู้กู้มีผลกับวงเงินกู้ โดยคำนวณจากความสามารถในการชำระหนี้ เช่น การผ่อนทั้งหมดต้องไม่เกิน 40% ของรายได้

**2** ภาระหนี้ที่มีทำให้กู้น้อยลง

ยังมีภาระผ่อนเดิมสูง วงเงินกู้อาจจะน้อยลง

☆☆☆☆☆  
BUY NOW

**3** กู้อะไรดีหรือไม่ อยู่ที่เกณฑ์สัดส่วนเงินกู้ (LTV)

- LTV คือสัดส่วนวงเงินกู้เทียบกับมูลค่าหลักประกัน
- LTV แตกต่างกันตามมูลค่าหลักประกัน และจำนวนสัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีก่อนหน้านี้



**4** เงินก้อนและค่าใช้จ่ายที่ควรเตรียม

- เงินก้อน: ค่าโอน ค่าจดจำนอง ค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น
- ค่าใช้จ่าย: ค่าผ่อนบ้าน ค่าไฟฟ้า ค่าส่วนกลาง เป็นต้น

**5** ปัจจัยอื่น ที่ทำให้ได้รับวงเงินกู้ซื้อบ้านต่างกัน

- รูปแบบและโครงการของบ้าน/คอนโด
- อายุ อาชีพ และฐานรายได้
- เกณฑ์ LTV ที่ต่างกันไป



การซื้อบ้านหรือคอนโดนับเป็นการตัดสินใจสู่ก้าวที่สำคัญของชีวิต หากคุณเป็นมือใหม่ และกำลังจะตัดสินใจขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านหรือคอนโด ธนาคารยูโอบี (UOB) แนะนำ 5 ข้อพิจารณา ดังนี้

1. รายได้ มีผลกับวงเงินกู้เพื่อให้ผู้กู้มีสภาพคล่องในการใช้จ่ายแต่ละเดือน ในการกู้เงินจึงมีการกำหนด “ความสามารถในการชำระหนี้” ของผู้กู้โดยคำนวณตามรายได้



2. ภาระหนี้ที่มี ทำให้กู้ได้น้อยลง ในการคำนวณความสามารถในการชำระหนี้ นอกจากคำนวณจากรายได้แล้วยังนำภาระผ่อนหนี้อื่น เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล สินเชื่อรถยนต์ ที่ผู้กู้มีอยู่มาคำนวณร่วมด้วย ถ้ามีภาระหนี้อื่นจะทำให้วงเงินกู้ย่นลงเมื่อเทียบกับคนอื่นที่รายได้เท่ากัน

3. กู้ได้เต็มหรือไม่ อยู่ที่เกณฑ์สัดส่วนเงินกู้ เกณฑ์สัดส่วนวงเงินกู้สูงสุดเทียบมูลค่าบ้านหรือ LTV เช่น ผู้ที่ซื้อบ้านครั้งแรกธนาคารอาจให้วงเงินไม่เกิน 95% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมิน

4. เงินก้อนและค่าใช้จ่ายที่ควรเตรียม เงินก้อนที่ต้องเตรียมเพื่อจ่าย ช่วงก่อน/หลัง/วันที่โอน บ้าน/คอนโด หลักๆ ได้แก่

- ค่าโอน 2% ของราคาประเมิน\*
- ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินกู้\*
- ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้
- ค่าตกแต่ง ขนย้าย และ
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

5. ปัจจัยอื่นที่ทำให้ได้รับวงเงินกู้ซื้อบ้านต่างกัน เช่น รูปแบบบ้าน บ้านเดี่ยวอาจได้วงเงินกู้ (LTV) สูงกว่าคอนโดมิเนียมที่ราคาเท่ากัน โครงการบ้านหรือคอนโดของบริษัทขนาดใหญ่หรือเป็นพันธมิตรกับธนาคารอาจได้สัดส่วนวงเงินกู้สูงกว่าโครงการทั่วไป ฯลฯ

## ความเสี่ยงที่แท้จริง หากชะตากรรม Credit Suisse หวนซ้ำรอย Lehman Brothers ปี 2008



ประเด็นร้อนโลกการเงินช่วงนี้หนีไม่พ้น วิกฤติที่ Credit Suisse สถาบันการเงินยักษ์ใหญ่สัญชาติ สวิตเซอร์แลนด์กำลังเผชิญอยู่ เมื่อวันอังคารที่ 4 ต.ค.ที่ผ่านมา ราคาหุ้นของ Credit Suisse ปรับตัวลดลงสู่ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ โดยลดลงกว่า 55% จากต้นปีที่ผ่านมา และร่วงลงมาแล้วกว่า 91% จากจุดสูงสุดเมื่อปี 2007 สถานการณ์นี้เกิดขึ้นท่ามกลางความกังวลของนักลงทุนที่แห่ซื้อประกันหนี้ (CDS) ฟุ้งกว่า 300% ทำให้ต้นทุนการประกันหนี้ที่เสี่ยงจากการล้มละลายของธนาคารสูงขึ้นเป็นอย่างมาก ซึ่งสะท้อนถึงนัยสุขภาพทางการเงินที่เสี่ยงต่อการล้มละลายของ Credit Suisse ด้วยเหตุนี้จึงนำไปสู่การเปรียบเทียบกับชะตากรรมของ Lehman Brothers วาณิชธนกิจยักษ์ใหญ่ที่ล้มละลายในช่วงวิกฤติการเงินปี 2008 อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ในระดับเศรษฐกิจมหภาค ปัจจัยสำคัญคือปัญหาเงินเฟ้อทั่วโลกที่มาพร้อมกับการขึ้นดอกเบี้ยนโยบายอย่างบ้าคลั่งของ FED (ธนาคารกลางสหรัฐฯ) ส่งผลให้เงื่อนไขทางการเงินโดยทั่วไปเข้มงวดมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สาเหตุหลักของเงินเฟ้อคือต้นทุนที่แพงขึ้น โดยเฉพาะราคาพลังงาน ไม่ว่าจะเป็นน้ำมันหรือไฟฟ้า และในอนาคตอันใกล้ในยุโรปที่กำลังเข้าสู่ช่วงฤดูหนาว พลังงานขาดแคลนมาพร้อมกับความต้องการที่พุ่งสูงขึ้น มีแนวโน้มที่จะนำไปสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย (Recession) อย่างรุนแรง นอกจากนี้ยังมี การเปลี่ยนแปลงในเชิงการเมืองและนโยบายที่แผนการลดภาษีของ Liz Truss นายกรัฐมนตรีคนใหม่ของอังกฤษที่ไม่ได้รับการสนับสนุน ส่งผลกระทบต่อความแข็งแกร่งของค่าเงินปอนด์ และตลาดพันธบัตรรัฐบาลในช่วงที่ผ่านมา จากปัจจัยทั้งหมดนี้ ส่งผลต่อความเชื่อมั่นโดยรวมต่อตลาดเงินตลาดทุนให้มีความผันผวนทั้งสิ้น

ผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงอย่าง Credit Suisse จึงได้กลายเป็นแหล่งที่มาของความไม่มั่นคงของอุตสาหกรรมการเงินในยุโรป โดยสัญญาฉบับที่บ่งบอกถึงปัญหานี้คือแรงกดดันจาก CDS ซึ่งเป็นตราสารอนุพันธ์ที่ประกันการผิดนัดชำระหนี้ที่เจ้าหนี้ได้ซื้อกับสถาบันการเงินอื่น ซึ่งเป็นบุคคลที่ 3 เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการเบี้ยวหนี้เพิ่มสูงขึ้นที่ไม่ว่าใครก็เข้าซื้อสินทรัพย์ประเภทนี้ได้เพราะมองเห็นถึงความเสี่ยงของกลุ่ม Hedge Fund ที่มีจะใช้ Leverage สูง ๆ มาเติมพันเพื่อเก็งกำไร ซึ่งล้วนแล้วแต่มีโอกาสผิดนัดชำระหนี้ได้ทั้งสิ้น แม้ว่าจะไม่ได้เป็นเจ้าของหนี้อ้างอิงเหล่านั้นหรือไม่ก็ตาม สถานการณ์เช่นนี้ ผู้เชี่ยวชาญจึงมักเปรียบกับการซื้อประกันเมื่อบ้านเพื่อนถูกไฟไหม้ สามารถสร้างแรงจูงใจในทางที่ผิดในการลอบวางเพลิงทางการเงินได้เช่นกัน จากปัญหาหลักในประเด็นที่ CDS พุ่งสูงขึ้น มีลักษณะคล้ายกับสถานการณ์ของ Lehman Brothers เมื่อปี 2008 โดยในขณะนั้นถือเป็นฝันร้ายแห่งวอลสตรีท ที่ได้กลายเป็นบทเรียนวงการการเงินทั่วโลกจนถึงทุกวันนี้ จากการใช้ Leverage หรือการกู้มาลงทุนที่สูงเกินไป โดยในขณะนั้นเมื่อปี 2007 ทรัพย์สินของ Lehman Brothers ได้กู้มาลงทุนสูงสุดถึง 44 เท่า ลงทุนในสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ (MBS) ในช่วงแรกที่ดอกเบี้ยและเงินเฟ้อยังไม่สูง แนวโน้มยังสามารถไปได้ดี แต่เมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับซบเซาลง ย่อมส่งผลให้มูลค่าสินเชื่อลดลงตาม ทำให้ Lehman Brothers ที่กู้เงินมาลงทุนเกิดผลขาดทุนมหาศาล นำไปสู่การล้มละลายในที่สุด

เมื่อเดือนกันยายนที่ผ่านมา Credit Suisse อยู่ระหว่างพิจารณาปรับโครงสร้างธุรกิจวาณิชธนกิจ โดยต้องการแยกขายธุรกิจบางส่วนออกไป รวมถึงมีแผนจะลดต้นทุน และปลดพนักงานกว่าหมื่นตำแหน่งทั่วโลก นำมาสู่ความกังวลที่เพิ่มมากขึ้นเกี่ยวกับความเสี่ยงของธุรกิจที่จะเกิดขึ้น แม้ว่าทางผู้บริหารของ Credit Suisse จะพยายามออกมาสร้างความเชื่อมั่นด้วยการประกาศว่า ฐานะทางการเงินของบริษัทยังแข็งแรง แต่ก็ยังไม่สามารถที่จะทำให้พนักงานเชื่อใจได้ จากการพากันเทขายหุ้น และหันมาซื้อ CDS แทน และเหตุการณ์ดังกล่าวก็ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดหุ้นไทยเมื่อช่วงวันจันทร์ที่ผ่านมาที่ดัชนีร่วงกว่า 30 จุด ที่นักลงทุนสถาบันต่างกังวล และพากันเทขายออกมาเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่แท้จริงสำหรับนักลงทุนทั่วโลกที่ต้องเผชิญคือ Domino Effect ที่จะเกิดขึ้น หากผู้ให้กู้ยืมอย่างสถาบันการเงินรายอื่น ๆ ในสวิตเซอร์แลนด์ถูกบังคับตัดสิทธิ์การลงทุนจำนวนมาก ซึ่งจะสร้างความไม่แน่นอนอย่างต่อเนื่อง และกระทบต่อหลายภาคส่วนที่จะตามมา และหากมองจากความผิดพลาดซึ่งเป็นหนึ่งในสาเหตุของวิกฤติการเงินเมื่อปี 2008 คือ การมีอำนาจของสินทรัพย์ทางการเงินแบบที่มีโครงสร้างการเติมพันที่ปรับแต่งได้ เหล่านี้ล้วนเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ ที่ธนาคารสามารถประเมินมูลค่าได้เฉพาะตามแบบจำลองการกำหนดราคาทางทฤษฎีเท่านั้น กล่าวคือ เป็นสินทรัพย์ที่ไม่มีพื้นฐานที่สามารถจับต้องได้จริง ทำให้คู่สัญญาที่เข้ามาถือสินทรัพย์เหล่านี้ต่างอยู่บนความไม่แน่นอน เพราะไม่รู้ว่าอันที่จริงแล้วใครเป็นเจ้าของที่แท้จริงของอนุพันธ์นั้น ๆ และที่สำคัญในเกมการเงินที่เกิดขึ้นกับ Credit Suisse นี้ ไม่สามารถรู้ได้อย่างแท้จริงว่าอีกฝั่งคือใคร และกำลังเข้าซื้อประกันหนี้ของ Deutsche Bank และ UBS อันจะเห็นได้จาก CDS ที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

## แหล่งที่มา

ฐานเศรษฐกิจ. (2566). *นักลงทุนทั่วโลก หวั่น ดอกเบี้ยแพง คาด มูลค่าซื้อ-ขายอสังหาฯ 5-10%*.

สืบค้นวันที่ 22 มีนาคม 2566, สืบค้นจาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/559718>.

ฐานเศรษฐกิจ. (2566). *5 เรื่องต้องรู้! เมื่อคิดซื้อบ้าน-คอนโด ฉบับมือใหม่*. สืบค้นวันที่ 22 มีนาคม 2566,

สืบค้นจาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/559403>.

ฐานเศรษฐกิจ. (2566). *'ที่อยู่อาศัย' ภาคเหนือ สดุดีค่าง 6หมื่นล้าน ทำเล สนามบิน-แม่ฟ้าหลวง มากสุด !*.

สืบค้นวันที่ 22 มีนาคม 2566, สืบค้นจาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/559186>.

ฐานเศรษฐกิจ. (2566). *ต้นทุน "ที่อยู่อาศัย" แพง แนวโน้มคนอยาก "เช่าบ้าน" มากกว่าซื้อ*.

สืบค้นวันที่ 22 มีนาคม 2566, สืบค้นจาก <https://www.thansettakij.com/real-estate/558843>.

ไทยรัฐ (ออนไลน์). (2565). *ความเสี่ยงที่แท้จริง หากชะตากรรม Credit Suisse หวั่นซ้ำรอย Lehman Brothers ปี 2008*. สืบค้นวันที่ 22 มีนาคม 2566,

สืบค้นจาก [www.thairath.co.th/business/feature/2519965](http://www.thairath.co.th/business/feature/2519965)

ธนาคารกรุงศรี. (2566). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. สืบค้นวันที่ 22 มีนาคม 2566, สืบค้นจาก

<https://www.krungsri.com/th/research>.

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2566). *ลดภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง 15% ปี 66 บรรเทาภาระรายจ่าย...ครัวเรือนและภาคธุรกิจ*. สืบค้นวันที่ 22 มีนาคม 2566, สืบค้นจาก <https://www.kasikornresearch.com/th/analysis/k-social-media/Pages/Land-Tax-FB268-27-03-2023.aspx>

DDproperty Editorial Team. (2566). *DDproperty Thailand Property Market Report Q1 2566*.

สืบค้นวันที่ 22 มีนาคม 2566, สืบค้นจาก [www.ddproperty.com](http://www.ddproperty.com)

