

บทที่ 4

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับตลาดและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

จากภาพรวมข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับตลาดและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย⁴ สรุปได้ดังนี้

4.1 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2544

1. เศรษฐกิจปี 2544 คาดว่าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 1.5-2.0 ชะลอตัวลงจากปี 2543 : การขยายตัวลดลงจากที่คาดการณ์ไว้เดิมซึ่งเป็นผลมาจากเศรษฐกิจอเมริกาชะลอตัว ราคาน้ำมันยังอยู่ในระดับสูง ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและธุรกิจลดลง ทำให้กำลังซื้อของประชาชนและการใช้จ่ายภายในชะลอตัว

ในปี 2544 ในช่วงไตรมาสแรกของประเทศผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศขยายตัวในอัตราที่ลดลงเป็นร้อยละ 1.8 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 5.3 ในระยะเดียวกันของปี 2543 โดยปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวยังคงเป็นการใช้จ่ายของภาคเอกชนเป็นหลัก ขณะที่การใช้จ่ายของภาครัฐลดความสำคัญลงโดยเฉพาะการใช้จ่ายทางด้านการลงทุน เนื่องจากอยู่ในช่วงการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง เช่นเดียวกับการส่งออกสุทธิที่เริ่มชะลอตัวตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจโดยรวมในช่วงไตรมาสที่ 2 ยังคงแสดงทิศทางทรงตัวใกล้เคียงกับไตรมาสแรก โดยในไตรมาสที่ 2 มีการขยายตัวประมาณร้อยละ 1.9 ส่งผลให้ทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2544 ยังคงชะลอตัวเมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2543 ดังนั้นคาดว่าเศรษฐกิจ (GDP) ในปี 2544 ของไทย จะขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวประมาณร้อยละ 1.5-2.0

2. อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 2-3 : ในปี 2543 อัตราเงินเฟ้อประมาณร้อยละ 1.7 และปี 2544 คาดว่ามีแนวโน้มสูงขึ้นอยู่ระหว่างร้อยละ 2-3 ซึ่งเป็นผลกระทบส่วนหนึ่งจากการปรับขึ้นของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้ราคาสินค้าอุปโภคบริโภคและบริการต่าง ๆ สูงขึ้น โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2544 ดัชนีราคาสินค้าผู้บริโภคขยายตัวร้อยละ 2.0 ตามการเพิ่มขึ้นของทั้งราคาอาหารและมิใช่อาหาร ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานขยายตัวเพียงเล็กน้อย อย่างไรก็ตามจากแนวโน้มการปรับตัวของราคาน้ำมันคาดว่าจะไม่ส่งแรงกดดันต่อภาวะเงินเฟ้อในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2544 ดังนั้นคาดว่าอัตราเงินเฟ้อในปี 2544 คาดว่าจะอยู่ในช่วง ร้อยละ 2.0-3.0

3. สภาพคล่องในระบบการเงินยังคงสูง และอัตราดอกเบี้ยยังคงทรงตัวระดับต่ำ : ปี 2544 คาดว่าสภาพคล่องในระบบสถาบันการเงินจะยังคงสูงต่อเนื่องจากปี 2543 เนื่องจากสถาบันการเงิน

⁴<http://www.gbb.co.th>

ยังคงเข้มงวดและระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อธุรกิจต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างที่ยังไม่ส่งสัญญาณการฟื้นตัว เนื่องจากเกรงว่าจะเป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้อัตราดอกเบี้ยทั้งเงินกู้และเงินฝาก ยังทรงตัวในระดับต่ำ โดยล่าสุด ณ มิถุนายน 2544 อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่งอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 7.375 และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 3 เดือน อยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 2.5

4. ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ยังคงเป็นปัญหาใหญ่ที่สุดของระบบเศรษฐกิจและสถาบันการเงินของไทย : ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) และการปรับโครงสร้างหนี้ ยังคงเป็นปัญหาใหญ่ที่สุดของระบบเศรษฐกิจและสถาบันการเงินของไทย ทั้งนี้ ณ สิ้น พ.ย.43 ระบบสถาบันการเงิน (ไม่รวมสำนักงานวิเทศธุรกิจของธนาคารต่างประเทศและบริษัทเครดิตฟองซิเออร์) มีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้คงค้างจำนวน 1.11 ล้านล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 ของสินเชื่อรวม แต่หากรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในบริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) แล้ว จะเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่ต้องแก้ไขทั้งสิ้น 1.7 ล้านล้านบาท

ในส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (รวมสินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคทั่วไป) ในปี 2544 คาดว่าประมาณ 2 แสนล้านบาท ลดลง จาก ณ สิ้นปี 2543 ที่มีประมาณ 3.7 แสนล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งลดลงจากการเร่งการปรับโครงสร้างหนี้ และอีกส่วนหนึ่งเกิดจากการโอนหนี้ไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC)

5. ภาวะตลาดหุ้นไทย : ปี 2543 ภาวะตลาดหุ้นไทยซบเซาทั้งทิศทางดัชนีและปริมาณการซื้อขาย โดยดัชนีหุ้นตกลงจาก 470 จุด เมื่อต้นปี เหลือ 270 จุด เมื่อปลายปี สำหรับในปี 2544 คาดว่าภาวะตลาดหุ้นไทย ยังคงมีแนวโน้มผันผวนเนื่องจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมือง โดยปัจจุบัน (มิถุนายน 2544) เคลื่อนไหวที่ระดับประมาณ 300 จุด

ดัชนีหุ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ปลายปี 2543 ยังอยู่ในระดับที่ต่ำเพียง 25 จุด เทียบกับต้นปี 2543 ซึ่งอยู่ในระดับ 50 จุด โดยที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ยังคงมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในรอบเก้าเดือนของปี 2543 จำนวน 8,500 ล้านบาท สำหรับในปี 2544 ดัชนีกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจน โดยในปัจจุบัน (มกราคม 44) เคลื่อนไหวที่ระดับประมาณ 30 จุด

6. อัตราการว่างงาน : ในปี 2543 และแนวโน้มปี 2544 ระดับตัวเลขการว่างงานยังอยู่ที่ประมาณ 1.1 ล้านคน หรือมีอัตราการว่างงานประมาณร้อยละ 3.8 จากผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงาน 34 ล้านคน ซึ่งการว่างงานดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อความไม่มั่นคงในอาชีพการงานและความต่อเนื่องของรายได้ของประชาชน ทำให้การใช้จ่ายของประชาชนโดยรวมจะยังไม่เพิ่มขึ้นมากนัก โดยเฉพาะ

อย่างยิ่งการก่อภาระหนี้ระยะยาว เช่น การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์หรือการใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

4.2 แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2544

1. จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดตัวใหม่ : ในปี 2543 คาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดตัวใหม่ทั่วประเทศยังคงมีน้อยมาก เฉพาะในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีประมาณ 2,500 หน่วยและในปี 2544 คาดว่าการเปิดตัวโครงการใหม่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างหนี้ หรือก่อสร้างอาคารในโครงการเดิมให้แล้วเสร็จ รวมทั้งปัญหาการชะลอปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน

2. ปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่ม มีแนวโน้มทรงตัวจากปี 2543 : ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2543 ยังคงซบเซาต่อเนื่อง เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัด ปริมณฑล หดตัวอย่างมาก จากปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นที่เคยอยู่ในระดับที่สูงประมาณ 170,000 หน่วยต่อปี ในช่วงปี 2537-2539 แต่หลังจากนั้น ก็ได้ลดลงอย่างต่อเนื่องทุกปี จนเหลือเพียง 32,000 หน่วยในปี 2543 สำหรับในปี 2544 คาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใกล้เคียงกับปี 2543 ดังแสดงในตาราง 4.2

3. สัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 : ปี 2537-2540 สัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการ จะอยู่ระดับที่สูงประมาณร้อยละ 80 แต่สัดส่วนนี้ได้เริ่มลดลงมาตั้งแต่ปี 2541 เป็นต้นมา โดยในปี 2543 มีสัดส่วนลดลงเหลือประมาณร้อยละ 48 และคาดว่าในปี 2544 จะอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 45 ในขณะที่ที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น แสดงให้เห็นถึงอุปทานสินค้าใหม่ที่เสนอขายในตลาดที่มีการเสนอขายโดยผู้ประกอบการหดตัวอย่างมาก ดังแสดงในตาราง 4.2

4. ตลาดบ้านมือสองมีแนวโน้มขยายตัวใหญ่กว่าตลาดบ้านมือหนึ่ง : ในขณะที่อุปทานตลาดบ้านมือหนึ่ง หดตัวอย่างมาก แต่อุปทานตลาดบ้านมือสองกลับเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้มาจากบ้านว่างจำนวนมากที่เกิดจากการเก็งกำไรในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งที่อยู่อาศัยที่เจ้าของไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ให้กับธนาคารได้ จนมีการประกาศขายต่อ หรือการบังคับจำนองขายทอดตลาดจำนวนมาก โดยคาดว่าอุปทานในตลาดบ้านมือสองที่พร้อมขายในตลาดเฉพาะในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ณ ต้นปี 2544 ยังคงมีอยู่ประมาณ 300,000 – 400,000 หน่วย

นอกจากนี้ ยังมีอสังหาริมทรัพย์ในครอบครองขององค์กรสำคัญ มีจำนวนมากที่ในอนาคตอาจจะนำออกมาขายในตลาดจำนวนมาก โดย ณ มิถุนายน 2543 คิดเป็นมูลค่าประมาณ 236,000 ล้านบาท แยกเป็น

- 1) กรมบังคับคดี ประมาณ 86,000 ล้านบาท
- 2) บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน ประมาณ 60,000 ล้านบาท
- 3) ระบบธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประมาณ 90,000 ล้านบาท

5. ปริมาณการโอนเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ : ปี 2537-2539 มีปริมาณกว่า 800,000 ราย แต่ได้ลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2540-2541 และในปี 2542 เพิ่มขึ้นกว่าปี 2541 เล็กน้อย (จำนวน 391,680 ราย) และคาดว่าในปี 2543 จะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2542 อย่างไรก็ตาม เป็นที่น่าสังเกตว่าการเปลี่ยนมือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นี้มีจำนวนหนึ่งที่ไม่ได้เกิดจากการซื้อขายจริงแต่เป็นการโอนเปลี่ยนมือเพื่อหลีกเลี่ยงหนี้หรือเพื่อการกู้เงินใหม่ (Refinance)

6. ราคาขายที่อยู่อาศัยยังคงมีแนวโน้มที่ทรงตัว : จากการที่อุปทานที่อยู่อาศัยยังคงมีจำนวนมาก โดยเฉพาะในตลาดบ้านมือสอง ในขณะที่กำลังซื้อของประชาชนยังขยายตัวไม่มากนัก ดังนั้นตลาดที่อยู่อาศัยปี 2544 ยังคงมีแนวโน้มไม่กระเตื้องจากปี 2543 มากนัก ซึ่งจะส่งผลให้ราคาขายที่อยู่อาศัย คาดว่าราคายังคงทรงตัวอยู่ หลังจากลดราคาลงมาประมาณ ร้อยละ 20 – 50 จากราคาสูงสุดในอดีต

4.3 แนวโน้มตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2544

1. สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่แก่บุคคลทั่วไป (New loan origination) ของสถาบันการเงินทั้งระบบ มีแนวโน้มขยายตัวประมาณ 120,000 ล้านบาท : ในปี 2543 สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบสถาบันการเงิน ในรอบ 9 เดือน มีจำนวน 76,409 ล้านบาท คาดว่าทั้งปี จะปล่อยได้ประมาณ 114,000 ล้านบาท (เพิ่มจากปี 2542 ประมาณร้อยละ 77) ดังแสดงในตาราง 4.4

อย่างไรก็ตาม เป็นที่น่าสังเกตว่า การปล่อยสินเชื่อใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวนมากนั้น ส่วนหนึ่งเป็นการปล่อยสินเชื่อเพื่อการไถ่ถอนระหว่างสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าจะมีสัดส่วนสูงถึงประมาณร้อยละ 20-30 และยังมีบางส่วนที่เป็นการกู้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น เช่น การกู้เพิ่ม การกู้ซ่อมแซม การกู้ชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ใช้หลักประกันเดิม ดังนั้น สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงคาดว่าจะมีเพียงประมาณร้อยละ 50-60 เท่านั้น ในปี 2544 คาดว่าสินเชื่อปล่อยใหม่ทั้งหมดจะสูงกว่าปี 2543 ไม่มากนัก โดยคาดว่าจะมีประมาณ 120,000 ล้านบาท

2. สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือของระบบ (Loan outstanding) มีแนวโน้มทรงตัวในระดับประมาณ 680,000 ล้านบาท : จากข้อมูลล่าสุด ณ 30 กันยายน 2543 มีจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือจำนวน 682,393 ล้านบาท ซึ่งเป็นการปรับตัวลดลงช้า ๆ ตั้งแต่ปี 2541 และคาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือของระบบในปี 2543 จะมีประมาณ 680,000 ล้านบาท ดังแสดงในตาราง 4.4

ส่วนในปี 2544 คาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2543 คือ ประมาณ 680,000 ล้านบาท ทั้งนี้ เนื่องจากคาดว่าแม้จะมีสินเชื่อใหม่จะเพิ่มมากขึ้น แต่จำนวนหนี้ยังคงเป็นการ Refinance ระหว่างสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั้งยังมีการปิดบัญชีได้ก่อนกำหนดในจำนวนเงินที่สูงเนื่องจากความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากที่ยังสูงอยู่

4.4 แนวโน้มหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2544

หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อผู้บริโภคทั่วไปทั้งระบบล่าสุด ณ กันยายน 2543 อยู่ประมาณ 1.9 แสนล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 26.8 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ (คิดเป็นร้อยละ 17 ของ NPLs สินเชื่อรวมทั้งระบบ) โดยกลุ่มธนาคารพาณิชย์ของรัฐ 4 แห่ง (ธนาคารกรุงไทย , ธนาคารนครหลวงไทย , ไทยธนาคาร , ธนาคารทหารไทย) มีอัตราส่วน หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงที่สุดที่ระดับร้อยละ 47 ในขณะที่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ร้อยละ 20.6

ตาราง 4.1 แสดงสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อบุคคลทั่วไปคงเหลือ และ NPL คงค้าง ณ สิ้นกันยายน 2543

สถาบันการเงิน	สินเชื่อที่อยู่อาศัย ล้านบาท (%)	จำนวน NPL ล้านบาท (%)	สัดส่วน NPL
กลุ่มธนาคารพาณิชย์ 9 แห่ง	283,646 (40.8%)	77,353 (40.7%)	27.3%
กลุ่มธนาคารรัฐ 4 แห่ง (KTB , SCIB , THSI , BMB)	81,146 (11.7%)	38,207 (20.1%)	47.1%
กลุ่มสาขาธนาคารต่างประเทศ 21 แห่ง	5,352 (0.8%)	1,069 (0.6%)	20.0%
กลุ่มบริษัทเงินทุน 21 แห่ง	11,624 (1.7%)	5,029 (2.6%)	43.3%
กลุ่มบริษัทเครดิตฟองซิเอร์*	1,151 (0.2%)	495 (0.3%)	43.0%
กลุ่มบริษัทประกันชีวิต*	4,959 (0.7%)	1,090 (0.6%)	22.0%
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	275,442 (39.6%)	56,846 (30.0%)	20.6%
การเคหะแห่งชาติ*	11,000 (1.6%)	4,240 (2.6%)	22.0%
ธนาคารออมสิน*	21,541 (3.1%)	4,739 (2.5%)	22.0%
รวม*	695,861 (100.0%)	189,834 (100.0%)	26.8%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์*

หมายเหตุ* ให้สมมติฐานว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อผู้บริโภคทั่วไปของการเคหะแห่งชาติ ธนาคารออมสิน และกลุ่มบริษัทประกันชีวิต และกลุ่มบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ในปี 2543 เท่ากับ ณ สิ้นปี 2542 เนื่องจากอยู่ระหว่างประสานงานขออนุเคราะห์ข้อมูลจากส่วนงานดังกล่าว และสมมติฐานให้อัตราส่วน NPL เท่ากับ 22.0% 22.0% 22.0% และ 43.0% ตามลำดับ

ในปี 2544 คาดว่า ทุกสถาบันการเงินยังคงให้ความสำคัญในการแก้ปัญหานี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยการเร่งรัดการประนอมหนี้ ดังนั้นปัญหานี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของทั้งระบบจะปรับลดลง แต่จะเป็นไปอย่างช้า ๆ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและรายได้ของประชาชน ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่มากนัก

4.5 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2544

1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นมีแนวโน้มระหว่างร้อยละ 4.5-6.5 : ปี 2543 มีการแข่งขันของอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น 1-2-3 ปี ของสถาบันการเงินต่างๆค่อนข้างรุนแรง โดยระดับอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.5-6.5 ซึ่งนับว่าต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ เนื่องจากภาวะสภาพคล่องในระบบจำนวนมาก

ในปี 2544 คาดว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ 1-3 ปี จะยังอยู่ในระดับต่ำระหว่างร้อยละ 4.5-6.5 ต่อไป เนื่องจากภาวะสภาพคล่องยังมีสูง และบางธนาคารเริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยลงอีก เช่น ธนาคารออมสิน และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารยูโอบีรัตนสิน เป็นต้น

2. อัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีแนวโน้มลดลงจากปี 2543 : ในปี 2543 อัตราดอกเบี้ยลอยตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (วงเงินกู้ต่ำกว่า 1 ล้านบาท) และอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่ง ลดลงมาโดยตลอด จนถึง ณ ธันวาคม 2543 เหลือเพียงร้อยละ 7.75-8.25 ต่อปี และต่อมาในช่วงกลางเดือนกุมภาพันธ์ 2544 ได้ปรับลดลงเหลือเพียงร้อยละ 7.25 ต่อปีเท่านั้น ซึ่งถือเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ต่ำที่สุดจากที่ผ่านมาในอดีต

ตาราง 4.2 สรุปภาพรวมของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่ม ปี 2541 – 2544

หน่วย (UNITS)	2541	2542	2543	2544			2544 รวมไตร มาสแรก
				ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	
1.จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น	63,864 -56.1	33,382 -30.7	32,028 -4.1	2,979 45.7	3,485 66.1	3,067 5.9	9,531 35.4
2.รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย							
2.1 สร้างเอง	22,716 -17.2	15,497 -6.1	18,064 16.6	1,372 49.6	1,458 15.0	1,594 10.0	4,424 21.7
2.2 สร้างโดยผู้ประกอบการ (จัดสรร)	41,148 -65.1	17,885 -43.5	13,964 -21.9	1,607 42.6	2,027 144.2	1,473 -1.8	5,107 50.0
3.ประเภทอาคารที่อยู่อาศัย							
3.1 บ้านเดี่ยว	23,984 -41.9	17,469 -0.2	23,128 32.4	1,530 15.8	1,714 9.5	2,365 29.5	5,609 19.0
3.1.1 จัดสรร	3,355	2,797	6,489	292	373	854	1,519
3.1.2 สร้างเอง	20,629	14,672	16,639	1,238	1,341	1,511	4,090
3.2 บ้านแฝด	196 -80.0	178 22.8	539 202.8	7 -50.0	2 (n.a)	19 137.5	28 27.3
3.2.1 จัดสรร	171	74	173	0	0	10	10
3.2.2 สร้างเอง	25	104	366	7	2	9	18
3.3 บ้านแถวและอาคารพาณิชย์	11,895 -72.7	2,319 -75.7	2,728 17.6	479 52.1	1,010 310.6	187 14.7	1,676 131.5
3.3.1 จัดสรร	9,833	1,652	1,630	352	895	113	1,360
3.3.2 สร้างเอง	2,062	667	1,059	127	115	74	316
3.4 แฟลตและอาคารชุด	27,788 -53.4	13,416 -36.1	5,633 -58.0	963 144.4	759 164.5	496 -44.8	2,218 40.4

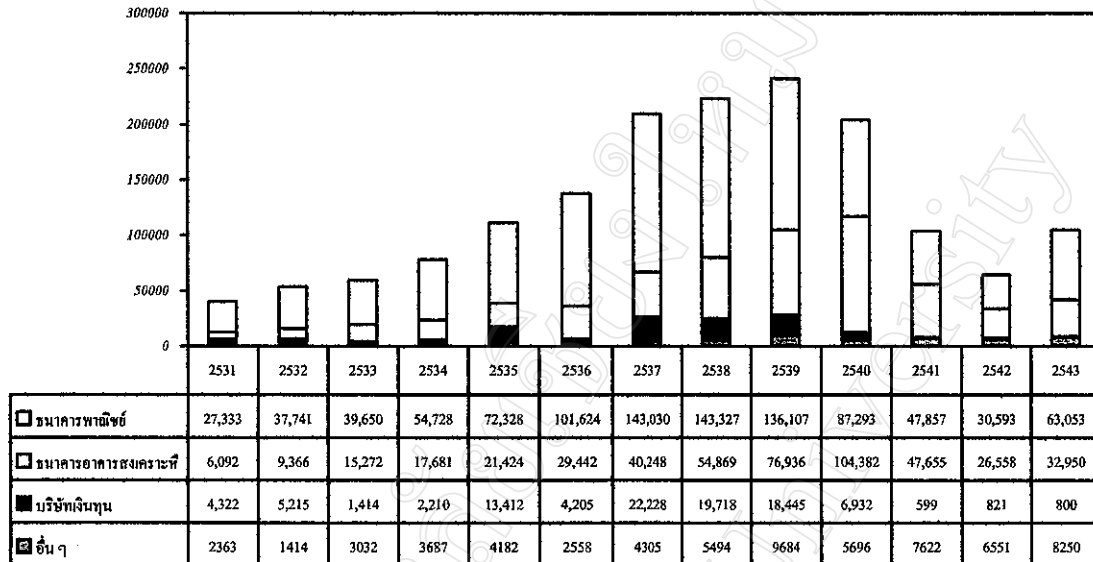
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง 4.3 ค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือ ปี 2543 - 2544

จังหวัด	ค่าธรรมเนียม (บาท)					จำนวนราย				
	2543	2544				2543	2544			
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	(ม.ค.-มี.ค.)		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	มค.-มีค.
ภาคเหนือ	387,426,755 (10.3)	31,208,152	35,285,079	38,326,314	104,819,545 (-2.4)	76,110 (-35.9)	7,007	7,033	7,961	193,346 (911.0)
เชียงใหม่	124,866,503	9,064,778	10,410,307	10,659,742	30,134,827	14,656	1,235	1,519	1,595	4,349
ลำพูน	20,298,625	1,327,304	2,399,308	1,991,914	5,718,526	4,340	369	443	462	1,274
ลำปาง	18,187,550	1,954,063	1,729,232	2,147,633	5,831,019	5,370	656	448	536	1,640
อุตรดิตถ์	11,202,572	952,888	808,390	918,220	2,679,498	2,318	219	200	193	612
แพร่	8,357,079	889,623	769,305	901,454	2,560,382	2,810	267	156	265	688
น่าน	4,443,943	370,246	309,079	416,089	1,095,414	1,473	148	117	141	406
พะเยา	12,567,999	1,142,157	1,271,571	1,305,972	3,719,700	3,650	355	334	489	1,178
เชียงราย	54,007,221	4,149,138	5,364,333	6,122,308	15,635,779	7,852	748	772	849	2,369
แม่ฮ่องสอน	2,509,882	106,532	184,666	142,775	433,973	415	34	32	47	113
นครสวรรค์	35,388,200	2,493,028	3,065,600	4,064,319	9,622,947	7,666	656	636	832	2,124
อุทัยธานี	8,026,718	1,241,265	827,375	917,512	2,986,152	1,747	164	163	190	517
กำแพงเพชร	10,233,191	764,215	1,073,202	1,116,117	2,953,534	2,746	204	243	287	734
ตาก	8,952,072	689,746	933,149	733,132	2,346,027	1,977	190	184	175	594
สุโขทัย	11,571,600	849,660	1,008,794	849,742	2,708,196	3,128	275	345	300	920
พิษณุโลก	24,763,140	2,068,822	2,084,271	2,718,168	6,871,261	6,604	602	582	648	1,832
พิจิตร	12,133,014	1,270,702	1,059,105	1,197,052	3,526,859	3,798	369	323	344	1,036
เพชรบูรณ์	19,917,446	1,873,985	1,997,301	2,124,165	5,995,451	5,560	516	536	608	1,660

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง 4.4 กราฟเส้นเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ในแต่ละปี 2531 – 2543



ตาราง 4.5 กราฟเส้นเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปทั้งหมด ปี 2531 - 2543

