



จีนปรับลดดอกเบี้ย LPR-5 ปี มากสุดเป็นประวัติการณ์ สะท้อนความกังวลในภาคอสังหาริมทรัพย์

ECONOMIC BRIEF

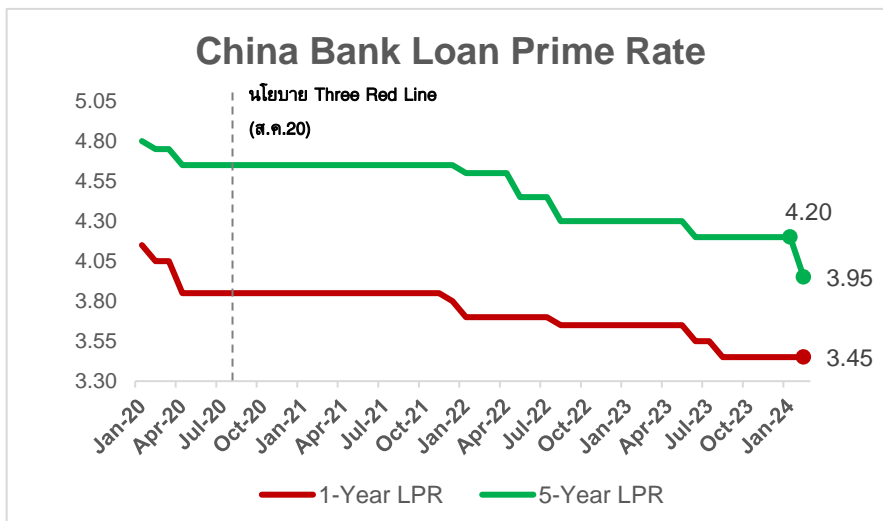
Vol.30 No.4038 23 กุมภาพันธ์ 2567

- จีนปรับลดดอกเบี้ยลูกค้ำขั้นดีประเภท 5 ปี (5 Year — Loan Prime Rate) หรือดอกเบี้ยอ้างอิงสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยลงสูงสุดเป็นประวัติการณ์ถึง 0.25% จาก 4.20% มาอยู่ที่ 3.95% โดยตั้งแต่ปี 2562 ที่เริ่มมีการใช้ LPR 5 ปี การปรับลดดอกเบี้ยดังกล่าวอยู่ที่ครั้งละ 0.05-0.15% ซึ่งการปรับลดรอบหลังสุดในเดือน มิ.ย. 2566 จากระดับ 4.30% มาอยู่ที่ 4.20% ทั้งนี้ การปรับลดอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวมีจุดประสงค์เพื่อลดภาระดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเดิม และกระตุ้นให้เกิดการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ ถือเป็นมาตรการทางการเงินเพิ่มเติมที่จะเข้ามาช่วยหนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน ทั้งนี้จีนยังคงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ำขั้นดีประเภท 1 ปี (1 Year — Loan Prime Rate) ไว้ที่ 3.45% ตามเดิม

Jirada Pugdivilaigait

Senior Researcher

jirada.pu@kasikornresearch.com

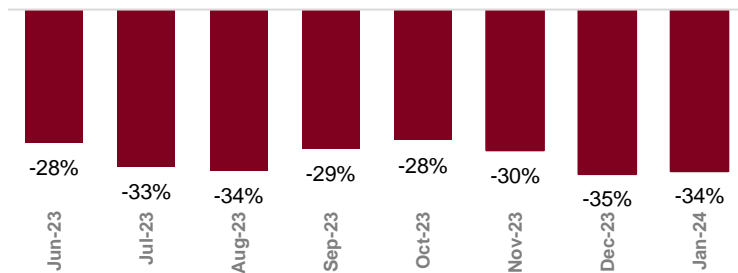


Source: CEIC

- หลังจีนประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยในวันที่ 20 ก.พ. 2567 ตลาดหุ้นจีน (ดัชนี CSI300) ปิดตลาดขยับเพียงเล็กน้อยที่ +0.2% ขณะที่ค่าเงินหยวนปิดตลาดที่ 7.1925 แทบไม่เปลี่ยนแปลงจาก 7.1981 ในวันที่ 19 ก.พ. 2567

บริการทุกระดับประทับใจ

Monthly Home Sales of China's Top 100 Developers (%YoY)



Source: Bloomberg

- การปรับลดดอกเบี้ยของจีนน่าจะช่วยกระตุ้นให้เกิดการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ค่อนข้างจำกัด หลังจีนมีนโยบายสามเส้นแดง (Three Red Line) อัตราดอกเบี้ย 5 Year LPR ได้ปรับลดลงทั้งหมด 45 bps (ไม่รวมการปรับลดครั้งล่าสุด) แต่ยอดขายบ้านใหม่จีนของ 100 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของจีนยังหดตัว
- ปัญหาสำคัญของภาคอสังหาริมทรัพย์คือความเชื่อมั่นที่ลดลง ทั้งจากสถานการณ์เศรษฐกิจในประเทศ และปัญหาโครงการบ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จ ซึ่งตั้งแต่ต้นปีทางการจีนได้ออกมีมาตรการเข้ามาช่วยภาคอสังหาริมทรัพย์ฝั่งอุปสงค์และอุปทาน สะท้อนความกังวลในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น
 - มาตรการทางฝั่งอุปสงค์: ในเมืองซูโจวและนครเซี่ยงไฮ้ได้มีการผ่อนปรนข้อจำกัดซื้อบ้าน และล่าสุดมณฑลไห่หนานได้ปรับลดอัตราส่วนเงินดาวน์สำหรับการซื้อบ้านหลังแรก
 - มาตรการในฝั่งอุปทาน: ธนาคารใหญ่ของจีนได้เริ่มการพิจารณาวงเงินกู้จัดสรรให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เข้าเกณฑ์ได้รับความช่วยเหลือ (Whitelist) ซึ่งยังคงติดตามความคืบหน้าต่างๆ ต่อไป
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าในปี 2567 จีนมีแนวโน้มที่จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงได้อีก ท่ามกลางประเด็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ฟื้น ทำให้มาตรการผ่อนคลายทางการเงินเพิ่มเติมยังมีความจำเป็น ในขณะที่อัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับทิศทางอัตราดอกเบี้ยของโลกที่มีแนวโน้มปรับตัวลง ช่วยลดแรงกดดันส่วนต่างดอกเบี้ยและการไหลออกของเงินทุนจากจีน ทั้งนี้ การลดดอกเบี้ยเป็นส่วนหนึ่ง

ของมาตรการผ่อนคลายทางการเงิน ยังมีมาตรการอื่นๆ เช่น การปรับลด RRR ที่สามารถทำได้เพิ่มเติม

- **ติดตามเป้าหมายตัวเลขเศรษฐกิจที่สำคัญของจีนและทิศทางการดำเนินนโยบายได้** ในการประชุมสภาประชาชนแห่งชาติของจีนในเดือน มี.ค. 2567 ที่จะถึงนี้

Disclaimers รายงานวิจัยนี้จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (KResearch) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะ หรือ ข้อมูลที่เชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน 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)