

2015年泰國房市與信貸及2016年趨勢

2015年泰國房地產市場多項指數延續上年的收縮走勢，其中新建成並註冊的住房數量、曼谷及周邊府區住房產權過戶總值、地方特區政府轄區內獲批准的住房建築面積以及建築材料價格指數等均低於上年度水平。惟全國土地及建築物交易總值在2015年10月政府推出刺激房地產市場的措施後出現增長。各類住房價格均保持上升，住房信貸在上年的基礎上繼續增長。

盤谷銀行研究部預計2016年的房地產業相關重要指數可能轉降為升，地方特區政府轄區內獲批准的住房建築面積同比增幅在0.8%-4.1%之間，曼谷及周邊府區新建成並註冊的住房數量預計增幅在2.9%至8.3%，住房貸款增幅或可達到6.9%至9.4%。

2015年泰住房市場

2015年前11個月泰國土地及建築物交易總額達到9.2千億銖，同比增長7.7%；而前10個月與上年同期相比減少5.1%；2015年11月單月交易額為1.8千億銖，創歷史新高，與上年同期和上月相比，增幅分別達146.6%和122.2%。主要是政府刺激房地產的措施起到很大的推動作用。住房市場依舊是房地產業的主導力量，前11個月獲准規劃用於住房的土地共計75,862個單位，佔全國獲准規劃開發土地單位的91.2%。

住房建設 2015年全國地方特區政府轄區內獲批准的住房建築面積共有1,360萬平方米，同比減少16.5%，為5年來首次出現下降，較過去10年平均值1,400萬平方米略低3.1%。

2015年前11個月曼谷及周邊府區住房建設單位數量同樣稍遜於上年，新建成並註冊的住房共111,636個單位，同比略降6.9%。新建成並註冊的住房中，公寓所佔比例最高，達52.9%，共有64,491個單位；次之為獨立住宅、陶豪（聯排別墅）及商業樓、雙拼式住宅，所佔比例分別為27.5%、17.8%、1.8%。與上年同期相比，公寓、雙拼式住宅所佔比例出現下降；獨立住宅和陶豪及商業樓所佔比例則有所提高。

盤谷銀行研究部預計2015年曼谷及周邊府區新建成並註冊的住房與2014年相比增長率在-9.4%至-7.0%之間。

住房交易 2015年1-11月期間，曼谷及周邊府區交易的住房數量呈增長趨勢，惟交易額降低。住房產權過戶共有166,157個單位，同比增長6.8%。其中公寓、陶豪、獨立住宅、商業樓和雙

拼式住宅分別佔37.1%、35.0%、16.5%、7.6%和3.8%。與上年同期資料相比較，陶豪和商業樓產權過戶比率佔比有所增長，公寓、獨立住宅佔比出現下降，雙拼式住宅佔比與上年近似。

分析數據發現，曼谷消費者依然喜愛公寓，公寓產權過戶佔曼谷住房產權過戶總量的50.0%。與上年同期相比，公寓、獨立住宅佔比下降，陶豪、商業樓和雙拼式住宅佔比提高。暖武里、巴吞他尼、北欖、龍仔厝及佛統等周邊府區民衆則更為喜好陶豪，陶豪產權過戶佔各府住房產權過戶總量的比例分別為43.1%、46.5%、50.0%、57.5%和48.7%。

同期曼谷及周邊府區住宅產權過戶總值達4,016億銖，同比減幅為16.9%。公寓、獨立住宅、陶豪、商業樓和雙拼式住宅所佔比例最高，分別為34.6%、29.8%、21.4%、10.6%和3.6%。上述比例與上年同期比較，公寓產權過戶總值增長，獨立住宅降低，陶豪、雙拼式住宅和商業樓佔比與上年近似。在曼谷地區，產權過戶總值所佔比例最高的住宅類別仍是公寓，達44.1%；在暖武里、巴吞他尼、龍仔厝及佛統等周邊府，獨立住宅產權過戶總值所佔比例最高，分別為35.0%、41.7%、37.5%和39.9%；而北欖府佔比最高的則是陶豪，達到36.7%。

住房價格指數 2015年曼谷及周邊府區各類住房價格仍保持上升趨勢，獨立住宅連土地、陶豪連土地、公寓和土地等的價格指數分別比2014年增長2.5%、4.3%、8.2%和11.2%。各類住房價格指數分別超過2008年-2014年平均值19.0%-35.5%，且為過去7年的最高值。

建材價格指數 建築材料價格經過2009年-2014年的連續增長，2015年出現5.1%的同比跌幅。各主要建材，包括鋼鐵及鐵製品、混凝土類、水電器材類及水泥類等的價格指數都出現不同程度的降低，惟木材及木製品類建材價格指數出現上升。

2015年泰住房信貸

截至2015年9月，住房信貸總餘額達到29,480億銖，同比增幅9.2%。房貸利率長期保持在低水平是推動住房信貸持續增長的一個關鍵因素。

住房信貸分為商業銀行住房信貸和專業金融機構住房信貸兩部份，分別佔總信貸額的61.3%和38.7%。截至2015年9月底，商業銀行住房信貸餘額為18,061億銖，較2014年提高10.7%，若與第一季度和第二季度同比均為11.6%的增幅相比，增幅呈縮減趨勢。同期專業金融機構住房信貸餘額為11,420億銖，較2014年提高6.9%，與第一季度和第二季度同比分別為9.2%和7.8%的增幅相比，增幅同樣呈縮減趨勢。

2015年1至9月新批准的普通個人住房信貸總餘額為4,188億銖，較上年提升3.0%，低於上年同期4.3%的成長率。儘管如此，按季度分析，新批准的普通個人住房信貸呈遞增走勢。前三季度信貸餘額從第一季度的1,320億銖增至第二季度的1,434億銖，第三季度1,433億銖則略低於第二季度。

2016年住房市場趨勢

盤銀研究部預計泰國房地產業各主要指標在經過2015年的收縮後，將於2016年再度成長。全國地方特區政府轄區內獲批准的住房建築面積同比增幅預計在0.8%至4.1%之間，曼谷及周邊府區建成註冊的住房增幅預計為2.9%至8.3%。

盤銀研究部分析推動住房產業發展的利好因素，包括：

- 泰國政府推出刺激房地產市場的措施。
- 房地產開發商可能推出與政府刺激房地產措施相符的促銷活動，加快消費者的購買決定。
- 同樣在政府刺激措施和房地產開發商促銷活動的雙重推動下，消費者也將更容易決定購買。
- BTS紫色線路（挽賜—挽艾）預計將於2016年8月開始商業運行，此外政府還批准了粉色線路（開萊—民武里）、藍色線路（挽賜—他拍，華喃峰—挽坑）、黃色線路（叻拋—三廊）等多條路線的建設項目。
- 城市化（Urbanization）不斷擴大至內地府區。尤其是旅遊、教育、交通運輸、商貿投資及工業等方面發展良好的府區，推動了住房產業的發展。
- 2015年12月31日東盟經濟共同體（AEC）正式成立，為泰國，尤其是邊境貿易區或是連接鄰國交通樞紐的大城市帶來更多的商貿和投資機會。政府同意將在多個具有潛力的地區如：來興、廊開、莫拉限、薩繳、桐艾、宋卡等府區，成立特別經濟開發區（Special Economic Zones：SEZ）。
- 住房信貸利率仍處在較低水平，消費者有能力負擔。
- 建築成本出現下降趨勢，因建材價格指數趨向走低，石油價格下降，通脹率處於較低水平。

與此同時，盤銀研究部也分析了部份制約住房市場發展的因素，主要包括：

- 世界經濟成長持續低迷，尤其是日本、中國等泰國重要貿易夥伴國的經濟增速呈下降走勢，歐盟國家經濟在低位徘徊，俄國經濟下行，僅美國經濟開始復甦。儘管世界經濟趨勢與泰國住房市場無直接關聯，但對泰國經濟支柱產業——出口業有重大影響，從而影響到社會就業和工作收入。
- 包括泰國國家促進經濟與社會發展委員會、泰國國家銀行及世界銀行等國內外主要機構多認為泰國經濟成長可能低於早先預期，從而下調泰國經濟增長預測數字。
- 泰國家庭債務大幅上升，削弱了低收入至中等收入家庭的購買力。2015年第三季度，國民家庭債務佔GDP比例從2011年的66.2%升至81.1%，可能導致房地產市場供給過剩。
- 土地價格持續上揚，包括財政廳宣佈2016至2019會計年度在全國範圍內上調土地價格，推動房地產價格進一步走高，與消費者的購買力趨勢南轅北轍。
- 勞工短缺的問題仍將繼續困擾建築業。

盤谷銀行研究部預計2016年住房信貸同比或將增長6.9%至9.4%，低於2014年10.9%的增長率。儘管住房信貸增幅顯走低趨勢，但仍將保持增長，主要得益於信貸利率保持在低位，政府採取刺激房地產的措施，乃至城市化的不斷擴大。

泰國政府刺激房地產措施

2015年10月，泰國內閣批准了刺激房地產的計劃。該計劃實施期限從2015年10月19日起至2016年12月31日結束。具體措施如下：

政府要求國家住宅銀行向中低收入民衆提供住房貸款，總額度為100億銖，於2015年10月19日開始接受申請及辦理法律手續。申請者每月淨收入不超過30,000銖，貸款額度不超過300萬銖。

下調產權過戶登記手續費和房地產及公寓抵押手續費，從原來的2.00%和1.00%均降為0.01%。有效期自2015年10月19日至2016年4月30日。

用於購買以住家為目的，且總值不超過3百萬銖的建築物連帶土地及公寓，該部份收入予以減免個人所得稅。相關條件包括：減免額度為該購買房地產總值的20%，須均分並連續五年減免；使用此項優惠權益者此前須未曾擁有房地產產權，且擁有該房地產產權連續不少於五年；支付購房款及產權過戶須於2016年12月31日內完成。

2016 年泰國住房市場及住房貸款預測

	2014 年	2015 年（預測）			2016 年（預測）		
		下限值	平均值	上限值	下限值	平均值	上限值
地方特區政府轄區內獲批准的住房建築面積（萬平方米）	1,630	-	1,360	-	1,370	1,390	1,410
同比增幅	0.3%	-	-16.5%	-	0.8%	2.5%	4.1%
曼谷及周邊府區新建成並註冊的住房數量（單位）	133,479	120,867	122,474	124,081	126,067	129,366	132,665
同比增幅	0.9%	-9.4%	-8.2%	-7.0%	2.9%	5.6%	8.3%
住房信貸餘額總計（億銖）	27,803	30,083	30,272	30,461	32,374	32,752	33,129
同比增幅	10.9%	8.2%	8.9%	9.6%	6.9%	8.2%	9.4%

資料來源：盤谷銀行研究處

註釋：住房貸款為商業銀行、住宅銀行和儲蓄銀行的數據