

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 10-16 สิงหาคม 2552 *

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

* รายงานจากนครซีแอตเติล สหรัฐอเมริกา (Seattle, USA)

สำนักสำมะโนครัวประชากรสหรัฐ (US Census Bureau) เปิดเผยตัวเลขค่ามัธยฐาน (Median) ของขนาดบ้านเดี่ยวในสหรัฐจากการสำรวจล่าสุดในปีนี้ พบว่ามีขนาดเท่ากับ 2,065 ตารางฟุต หรือ ประมาณ 192 ตารางเมตร หรือมีขนาดลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ทั้งนี้มีคำอธิบายว่าที่อยู่อาศัยแนวราบในสหรัฐมีขนาดเล็กลง เพราะที่ดินมีราคาแพงขึ้นและจำนวนผู้อยู่อาศัยในแต่ละครัวเรือนลดลง ซึ่งเป็นเหตุผลในทิศทางเดียวกันกับในกรณีของประเทศไทย อนึ่ง ขนาดของบ้านเดี่ยวสองชั้นมาตรฐานในกรุงเทพฯและปริมณฑล มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ที่ประมาณ 169 ตารางเมตร หรือเล็กกว่าบ้านในสหรัฐประมาณ ร้อยละ 12

โดยภาพรวมเศรษฐกิจของสหรัฐล่าสุด พบว่าแม้ตัวเลขส่วนใหญ่ในภาคอสังหาริมทรัพย์และภาคการผลิตในสหรัฐจะส่อไปในทางที่ดีขึ้น แต่ปัญหาหลักคือสภาวะการจ้างงานที่ยังย่ำแย่ ผนวกกับราคาน้ำมันดิบและราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงนี้ ทำให้ผู้บริโภคชาวอเมริกันยังไม่กล้าใช้จ่าย และทำให้ผลผลิตมวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของสหรัฐยังไม่ดีขึ้น เนื่องจากภาคการบริโภค (Consumer Consumption) มีสัดส่วนมากถึงสองในสามของ GDP สหรัฐ

นอกจากนี้ การที่สภาวะว่างงานยังสูงยังทำให้ความสามารถในการชำระสินเชื่อยังคงถดถอย ทั้งนี้ ไตรมาสแรกของปีนี้ พบว่ามีครัวเรือนประมาณ 14 ล้านหลังที่มีสถานะมูลค่าบ้านต่ำกว่ามูลค่าหนี้สินเชื่อ บ้านคงค้าง และคาดว่าหากสถานการณ์ไม่สามารถปรับตัวในทางที่ดีขึ้นได้แล้ว ภายในปี 2554 อาจมีครัวเรือนในสหรัฐประมาณ 25 ล้านหลัง หรือประมาณร้อยละ 48 ของทั้งหมด ที่จะมีสถานะดังกล่าว เว้นแต่รัฐบาลสหรัฐจะสามารถดำเนินมาตรการปัจจุบันได้ผล ในการให้สถาบันการเงินในสหรัฐช่วยผู้บริโภคปรับโครงสร้างหนี้ส่วนบุคคลตามโปรแกรม Home Affordable Modification Program ซึ่งกำลังดำเนินการอยู่

นอกจากนี้ ยังมีปัญหาว่า แม้อสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัย (Residential Real Estate) อาจจะมีการฟื้นตัวขึ้นในแง่ยอดขายบ้าง แต่อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐกลับมีสถานะถดถอยลง เพราะมีผู้

เช่าจำนวนมากที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ เช่น ห้างค้าปลีก หรือ อพาร์ทเมนต์ หลายรายไม่สามารถชำระเงินงวดได้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ทำให้คุณภาพของสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในสหรัฐลดถอยลงมากในช่วงไตรมาสที่สองที่ผ่านมา จนสถาบันการเงินมีหนี้เสียภาคอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพิ่มขึ้นจากเดิมมากเป็นร้อยละ 4.1 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกเป็นร้อยละ 6-7 ในสิ้นปีนี้ นอกจากนี้ ยังมีตราสารที่ผูกกับอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ถึงกำหนดชำระอีกเป็นจำนวนมากในไม่ช้านี้

นอกจากสหรัฐอเมริกา พบว่าฝรั่งเศสและเยอรมันเป็นสองชาติแรกในยุโรปที่สื่อเค้าว่าจะหลุดจาก วงจรเศรษฐกิจตกต่ำในรอบนี้ได้เร็วกว่าเพื่อนบ้าน ในขณะที่อิตาลีและอังกฤษยังไม่กระเตื้อง และสเปนยัง ประสบปัญหาหนัก โดยราคาอสังหาริมทรัพย์ในสเปนลดลงมากถึงร้อยละ 26 ในครึ่งแรกของปีนี้ แบ่งเป็นที่ อยู่อาศัยใหม่ราคาตกลงประมาณร้อยละ 18 และที่อยู่อาศัยมือสองราคาตกลงประมาณร้อยละ 33

ส่วนในเอเชีย นั้น ประเทศจีน เกาหลีใต้ สิงคโปร์ และอินโดนีเซีย เป็น 4 ประเทศที่ประกาศตัวเลข GDP งวดครึ่งแรกของปีออกมาแล้ว และมีอัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยของสี่ประเทศนี้สูงกว่าประเทศอื่นๆ นอกจากนี้ ยังมีความคาดหวังว่าเศรษฐกิจของประเทศเกิดใหม่ในเอเชียที่เรียกว่า “Emerging Asia” อาจ เติบโตสูงกว่าคาดหมายและดีกว่าในภูมิภาคอื่นๆมาก กระทั่งตัวเลขเศรษฐกิจล่าสุดของญี่ปุ่นก็แสดงให้เห็นว่าญี่ปุ่นได้หลุดจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำแล้วในไตรมาสที่สอง แม้ภาพรวมในอนาคตจะยังไม่แน่นอน เท่าประเทศเพื่อนบ้านอื่นๆก็ตาม

สำหรับประเทศจีนนั้น อาจมีปัญหาน่ากังวลในการปล่อยสินเชื่อเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ เพราะใน ระยะเวลาประมาณ 5 เดือนแรกของปีนี้ สถาบันการเงินในจีนได้ปล่อยสินเชื่อใหม่ทุกประเภทรวมกันมาก เป็นประวัติการณ์สูงถึงประมาณ 850,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือมีขนาดเท่ากับร้อยละ 18 ของ GDP ทั้ง ประเทศ และเป็นมูลค่าที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วถึงร้อยละ 28 แต่ปัญหาอยู่ที่ว่า มากกว่า ร้อยละ 90 ของสินเชื่อทั้งหมดนี้เป็นสินเชื่อธุรกิจที่ส่วนใหญ่เข้าไปสู่ภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ใน จังหวะเวลาที่ยังมีปัญหาคูณภาพสินเชื่อ โดยสินเชื่อจำนวนมากที่ถึงกำหนดชำระในจีนนั้น มักมีการขยาย อายุออกไปอยู่เสมอ ทำให้สถาบันการเงินในจีนไม่ได้รับรู้ปัญหาหนี้เสียรวดเร็วเพียงพอ และทำให้คาดว่า อาจจะมีปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงินของจีนเพิ่มสูงขึ้นได้ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนในรอบ 7 เดือนแรกของปีนี้ เพิ่มขึ้นมากถึง ร้อยละ 60 เนื่องมาจากการขยายสินเชื่อตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลจีนตามที่กล่าวแล้ว และ การลงทุนของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11.6 ในช่วงเวลาเดียวกัน นอกจากนี้ ยังมี

รายงานว่าทางการจีนอาจลดความเข้มงวดในการลงทุนต่างประเทศ และอนุญาตให้นักลงทุนจีนนำเงินไปลงทุนต่างประเทศได้มากขึ้น ทำให้มีความเป็นไปได้ว่าในอนาคตอันใกล้ สถาบันการเงินจีนซึ่งมีสภาพคล่องสูงมากและนักลงทุนจีนซึ่งมีความเชี่ยวชาญมากขึ้น อาจจะไปลงทุนซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯและในออสเตรเลียมากขึ้น เช่นเดียวกับที่นักลงทุนญี่ปุ่นและนักลงทุนเกาหลีเคยมีบทบาทในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสองประเทศดังกล่าวมาแล้วในอดีต

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์หลายประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยทั่วไปในขณะนี้เริ่มมีสถานการณ์ดีขึ้นกว่าในสหรัฐฯและยุโรปมาก โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ในเอเชียรวมทั้งในประเทศไทย ต่างวางแผนออกโครงการใหม่เพิ่มขึ้นบ้างแล้ว เพราะคาดหวังว่าตลาดจะดีขึ้นในปลายปีนี้หรือภายในกลางปีหน้า ส่วนในฮ่องกงและสิงคโปร์ ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มดีขึ้นจากการลดราคาขาย เพราะประชาชนยังพอมีเงินออม และแม้กระทั่งในฟิลิปปินส์ก็พบว่าการซื้อขายดีขึ้นเพราะอสังหาริมทรัพย์บางส่วนยังมีราคาถูกกว่าช่วงก่อนวิกฤตปี 2540 เสียอีก

แต่สถานการณ์แตกต่างออกไปมากในดูไบ สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ โดยในรอบระยะเวลาประมาณหนึ่งปีที่ผ่านมา ราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการซื้อขายลดลงไปเกือบครึ่งหนึ่ง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่าราคาลดลงไปประมาณหนึ่งในสาม นอกจากนี้ พบว่านักลงทุนผู้ซื้อหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการขนาดใหญ่ต่างๆในดูไบ มีปัญหาผัดผ่อนการผ่อนชำระมากถึงร้อยละ 20-30 และผู้ประกอบการเองยังประสบปัญหาไม่สามารถก่อสร้างได้ตามกำหนดเวลา

ยังมีนักลงทุนต่างประเทศที่สนใจลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ไทย และอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย แต่ข่าวสารในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมาอันเกี่ยวข้องกับสถานการณ์การเมืองในประเทศไทย เป็นประเด็นที่นักลงทุนต่างประเทศยังมีความกังวล อย่างไรก็ตาม ในรอบครึ่งหลังของเดือนสิงหาคมนี้มีมหกรรมเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 2 งาน ได้แก่ งานมหกรรมบ้านร่วมกับสมาคมรับสร้างบ้าน และงานอสังหาริมทรัพย์ระดับหุของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจช่วยดึงความสนใจจากผู้บริโภคและนักลงทุนได้บ้าง ขณะที่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ในประเทศเริ่มมีการประกาศเปิดโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น