

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 5-11 ตุลาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คนไทยและชาวโลก กำลังตื่นเต้นกับปรากฏการณ์ราคาทองคำพุ่งพรวดสูงสุดเป็นประวัติการณ์ โดยในรอบทศวรรษที่ผ่านมาราคาทองคำในตลาดโลกได้ปรับเพิ่มขึ้นแล้วประมาณ 4 เท่าตัว การเพิ่มขึ้นของราคาทองคำมาจากปัจจัยแนวโน้มค่าเงินเหรียญสหรัฐอ่อนตัวลง และภาวะเงินเฟ้อที่อาจตามมาจากการขาดดุลงบประมาณมหาศาล ส่วนหนึ่งสืบเนื่องจากการทุ่มเม็ดเงินลงกระตุ้นเศรษฐกิจในหลายประเทศ การเพิ่มขึ้นของราคาทองคำอาจทำให้นักลงทุนส่วนหนึ่งหันไปถือครองทองคำเพิ่มขึ้นอีก แทนการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอื่นๆ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในสหรัฐ อยู่ในช่วง Bottoming Out หรือกำลังแตะจุดต่ำสุด แต่ยังไม่ฟื้นตัว เพราะแม้จะมียอดขายบ้านดีที่สุดในระยะหลัง แต่ยังมีผู้ซื้อบ้านในอดีตที่เดือดร้อนจากการด้อยความสามารถในการชำระหนี้ และรอรับความช่วยเหลือจากรัฐบาลสหรัฐอีกมาก

ทั้งนี้ ประธานาธิบดีโอบามา ได้ประกาศแผน Foreclosure Prevention Plan มูลค่า 75,000 ล้านดอลลาร์ (ประมาณ 2.5 ล้านล้านบาท) มาตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ปีนี้ ในการให้ความช่วยเหลือผู้บริโภคที่ค้างชำระสินเชื่อบ้านจำนวนประมาณ 4 ล้านรายที่กำลังประสบปัญหาการผ่อนจ่ายในปัจจุบัน ไม่ให้ต้องถูกยึดบ้าน โดยกำหนดว่าสถาบันการเงินที่ให้กู้ไปแล้วควรปรับลดหย่อนเงินงวดในการชำระหนี้ของผู้กู้ ลงมาให้ไม่เกินไปกว่าร้อยละ 31 ของเงินรายได้ก่อนหักภาษีของผู้กู้ นอกจากนี้ ตามแผนให้ความช่วยเหลือดังกล่าว ผู้กู้ที่ค้างชำระเงินงวดอย่างน้อย 60 วัน (แต่มีคุณสมบัติตามที่กำหนด เช่น ก่อนหน้านี้ไม่เคยมีประวัติเสียในการชำระหนี้ มูลค่าสินเชื่อไม่สูงไปกว่าที่กำหนด ฯลฯ) จะได้รับการพิจารณาทดลองปรับแผนการชำระหนี้เป็นเวลาประมาณ 3 เดือน ก่อนที่จะได้รับการพิจารณาต่อว่าสมควรปรับปรุงแผนการชำระหนี้ใหม่โดยถาวรหรือไม่ แผนงานตามโครงการของท่านประธานาธิบดีนี้ มีส่วนช่วยตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐไม่ให้เลวร้ายลงไปอีก ในขณะนี้ อัตราส่วนจำนวนบ้านที่ถูกยึด (Foreclosure) ต่อจำนวนบ้านที่ขอสินเชื่อในขณะนี้ สูงสุดอยู่ที่มลรัฐฟลอริดา ร้อยละ 17.1 รองลงมาคือมลรัฐเนวาดา ร้อยละ 15.6 มลรัฐอริโซนา ร้อยละ 11.7 มลรัฐแคลิฟอร์เนีย ร้อยละ 10.8 และมลรัฐมิชิแกน ร้อยละ 9.2 ตามลำดับ

สำหรับแผนงานของรัฐบาลกลางสหรัฐในการให้ Tax Credit หรือการคืนเงินภาษีให้เต็มจำนวน 8.000 เหรียญแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อนับถึงสิ้นสุดเดือนสิงหาคม ปรากฏว่ามีผู้ซื้อบ้านในสหรัฐใช้สิทธินี้แล้วจำนวนประมาณ 315,000 ราย จากจำนวนทั้งหมดนี้ พบว่าอยู่ในมลรัฐแคลิฟอร์เนียมากที่สุดประมาณ 42,300 ราย รองลงไปเป็นมลรัฐเท็กซัส 29,500 ราย และมลรัฐฟลอริดา 29,100 ราย

ธนาคารพาณิชย์ในสหรัฐยังคงมีหนี้เสียคงค้างมหาศาล ด้วยมูลค่าหนี้หลายหมื่นล้านเหรียญ โดยเมื่อเดือนมีนาคมที่ผ่านมา กระทรวงการคลังสหรัฐได้ประกาศมาตรการจูงใจผู้ซื้อสินทรัพย์เหล่านี้จากธนาคาร ตามโครงการที่เรียกว่า Public Private Investment Program หรือ PPIP ซึ่งรัฐบาลสหรัฐจะจ่ายเงินสมทบตามเม็ดเงินที่ผู้ลงทุนใส่ลงไปในการซื้อสินทรัพย์ นอกจากนี้ยังจะให้สิทธิพิเศษต่างๆ แก่ผู้ซื้อสินทรัพย์เหล่านี้ โดยคาดหวังว่าจะมีกองทุนประเภทต่างๆ เช่น กองทุนบำเหน็จบำนาญ (Pension Funds) หรือมูลนิธิ (Foundations) ต่างๆ สนใจมาซื้อ แต่ที่ผ่านมายังไม่ได้รับความสนใจมากนักเพราะนักลงทุนสถาบันกังวลว่าผลตอบแทนอาจไม่คุ้มความเสี่ยง อีกทั้งธนาคารพาณิชย์เองก็ต้องการขายสินทรัพย์ในราคาที่ถูกเกินไป (แต่เมื่อสองสัปดาห์ที่แล้ว กองทุนความมั่งคั่งแห่งชาติของสาธารณรัฐประชาชนจีน หรือ China Investment Corporation ได้แสดงความสนใจว่าจะเข้าไปซื้อสินทรัพย์เหล่านี้)

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หลังจากงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 21 สิ้นสุดลง ผู้จัดงานระบุว่ามียอดการขายประมาณ 2,500 ล้านบาท ในช่วงเวลาที่เหลืออีก 2-3 เดือนสุดท้ายของปีนี้ ยังจะมีการจัด Events ย่อยๆ ของผู้ประกอบการแต่ละรายตามมาอีก เพื่อกระตุ้นยอดขายส่งท้ายปี โดยมีรายการส่งเสริมการขาย เช่น ให้อยู่ฟรีในระยะเวลาดังแรก ลดราคาบ้าน ซึ่งรางวัลทองคำ ฯลฯ นอกจากนี้กิจกรรมของผู้ประกอบการซึ่งพัฒนาที่อยู่อาศัยเองแล้ว ยังมีบริษัทที่ปรึกษาการขายหรือผู้ให้บริการการขายอีกหลายราย ที่จะจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายสนับสนุนเช่นกัน

ทั้งนี้มาตรการสนับสนุนของภาครัฐ ในส่วนของการนำเงินต้นจากการซื้อบ้านใหม่จำนวนไม่เกิน 300,000 บาทมาหักลดหย่อนจากเงินได้พึงประเมินเพื่อคำนวณภาษีเงินได้นั้น จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 ธันวาคมปีนี้ (ผู้ซื้อต้องถืออสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี) โดยผู้มีฐานเงินได้สูงซึ่งต้องถูกหักภาษีในอัตราสูงสุดจะได้รับประโยชน์สูงสุด แต่ในปัจจุบัน ผู้ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่จริงและนักลงทุนยังไม่ต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูงมากนัก ดังนั้น ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ราคาประมาณ 2-4 ล้านบาท จึงน่าจะได้รับผลดีมากที่สุดจากก่อนที่มาตรการนี้จะหมดไป

ขณะเดียวกัน บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท. หรือ TAMC) ซึ่งตามกฎหมายจะสิ้นสุดภารกิจขององค์กรในอีกประมาณหนึ่งปีเศษนับจากนี้ ได้จัดกิจกรรมนำอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ส่วนมากเป็นที่ดินเปล่าแปลงย่อยจำนวนประมาณ 2,000 รายการ มูลค่าประมาณ 6,000 ล้านบาท ออก

ขายในระยะนี้ด้วย ดังนั้น นักลงทุนจำนวนหนึ่งอาจให้ความสนใจซื้อที่ดินเปล่าแทนการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน

รถไฟฟ้าสาย Airport Link เปิดทดสอบการวิ่งเมื่อวันที่ 7 ตุลาคมที่ผ่านมา และจะเปิดให้บริการจริงภายในเดือนเมษายนปีหน้า จะช่วยจุดกระแสความสนใจโครงการที่อยู่อาศัยตามพื้นที่ที่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายใหม่ ซึ่งประกอบด้วย 8 สถานี คือ พญาไท ราชปรารภ มักกะสัน-อโศก รามคำแหง หัวหมาก ทับช้าง ลาดกระบัง สุวรรณภูมิ แต่จะมีผลมากที่สุดแถบ 4-5 สถานีชั้นในใกล้เมืองซึ่งอาจถือเป็นรถไฟฟ้าสายในเมืองได้ ความสำคัญอีกประการหนึ่งของรถไฟฟ้าสายใหม่คือสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสาย BTS ได้ที่สถานีพญาไท และเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสาย MRT ที่สถานีถนนเพชรบุรี-มักกะสัน ทำให้โอกาสของโครงการที่อยู่อาศัยตลอดแนวรถไฟฟ้าทั้งสายใหม่และสายเดิมดีขึ้นในภาพรวม

ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เริ่มดีขึ้นในครึ่งปีหลัง แม้แต่ธนาคารพาณิชย์ขนาดกลางที่รัฐถือหุ้นก็มียอดการปล่อยใน 9 เดือนแรกสูงใกล้เคียงกับธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ดังนั้นมูลค่ารวมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในครึ่งปีหลังจึงน่าจะสูงกว่ายอดในครึ่งปีแรก ซึ่งได้ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมกันประมาณ 79,000 ล้านบาทในครึ่งแรกของปี

อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินควรจับตาพฤติกรรมของกลุ่มคนที่อาจกระทำการเข้าขายหลอกวงประชาชนด้วยการเสนอตัวเข้ามาเป็นนายหน้าเงินกู้ในการติดต่อขอกู้เงินกับสถาบันการเงิน ทั้งนี้ อาชีพนายหน้าเงินกู้ที่อยู่อาศัยหรือ Mortgage Broker เป็นอาชีพที่ถูกต้องตามกฎหมายและเคยเฟื่องฟูมากในสหรัฐฯ ในระหว่างช่วงปี 2002-2006 ซึ่งเป็นช่วงของการก่อตัวของฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯ เพราะเป็นผู้วิ่งหาแหล่งเงินกู้จับคู่ให้กับผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้าน สำหรับในประเทศไทยเรา ผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังมีความรู้ความเข้าใจด้านการเงินและสินเชื่อบ้านน้อย และอาจไม่มีความรู้ความเข้าใจในเงื่อนไขของสินเชื่อดีพอ ดังนั้น สถาบันการเงินจึงไม่ควรมุ่งเน้นแข่งขันในด้านการเสนออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านที่ต่ำเกินความเป็นจริงเกินไป ซึ่งทำให้ผู้บริโภคชำระสินเชื่อในอัตราต่ำมากต้องวดในระยะแรกแต่ต้องชำระต้องวดสูงขึ้นมากในระยะถัดไป เพราะปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วงฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐฯ เป็นผลมาจากการที่สถาบันการเงินในสหรัฐฯส่วนหนึ่งแข่งขันกันให้สินเชื่อในลักษณะนี้ จนผู้บริโภคที่ไม่มีความสามารถทางการเงินเพียงพอกลับได้รับสินเชื่อมากเกินไปจนเกินความสามารถในการชำระในระยะถัดไป

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จะเปิดเผยข่าวข้อมูลสถิติที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับรอบ 8 เดือนแรกของปี ข้อมูลผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประจำไตรมาส 3/2552 และข้อมูลดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ในวันพุธที่ 14 ตุลาคมนี้ นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยังมีกำหนดจัดงานสัมมนา หัวข้อ “ทางออก Nominee อสังหาริมทรัพย์” ในวันศุกร์ที่ 16 ตุลาคม 2552 ภาคบ่าย ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์ ถนนรัชดาภิเษก (รายละเอียด โปรดติดต่อ ฝ่ายประชาสัมพันธ์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)