

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 19-25 ตุลาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

การประชุมสุดยอดผู้นำอาเซียน รวมทั้งการประชุมร่วมกับผู้นำจากประเทศอื่นๆ ได้ผ่านพ้นไปด้วยความเรียบร้อย น่าจะทำให้ความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างประเทศต่อประเทศไทยดีขึ้นกว่าเดิม ครอบคลุมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์

ทิศทางตลาดการค้าโลกในอนาคต จะเป็นไปในลักษณะรวมกลุ่มความร่วมมือมากขึ้นกว่าในอดีต ทั้งนี้ การรวมกลุ่มภูมิภาคในอาเซียนรวมกับอีก 6 ประเทศ คือ จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ อินเดีย ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ จะมีทิศทางอนาคตคล้ายคลึงกับการรวมกลุ่มใน European Union หรือสมาคมประชาชาติยุโรป ซึ่งจะทำให้มีการเปิดการค้าเสรีภายในกลุ่มมากขึ้น และอาจนำไปสู่การเปลี่ยนกฎเกณฑ์ทางการค้าหลายประเด็น รวมทั้งด้านอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันศุกร์ที่ผ่านมา ธนาคารกลางของฮ่องกงได้ประกาศมาตรการใหม่ เพื่อป้องกันปัญหาฟองสบู่ในที่อยู่อาศัยระดับหรู ซึ่งได้ปรับราคาสูงขึ้นมากในฮ่องกงในช่วงระยะเวลาไม่กี่เดือนที่ผ่านมา โดยราคาที่อยู่อาศัยระดับหรูได้พุ่งกลับขึ้นไปสูงกว่าราคาที่เคยสูงสุดเมื่อปี 1997 ทั้งนี้ ธนาคารกลางฮ่องกงได้ประกาศมาตรการให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคา 20 ล้านเหรียญฮ่องกงขึ้นไป (หรือ 2.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 88 ล้านบาท) ต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำร้อยละ 40 ซึ่งสูงกว่ามาตรการเดิมที่กำหนดไว้ร้อยละ 30 มาตั้งแต่ปี 1991 ทั้งนี้ ให้มีผลบังคับใช้ในทันที

ราคาอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัยในฮ่องกง ได้วิ่งสวนทางราคาในตลาดอื่นๆทั่วโลกมามาก เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับต่ำมาก เพียงประมาณร้อยละ 2 และเหนือสิ่งอื่นใดคือมาจากเม็ดเงินที่ไหลมาจากแผ่นดินใหญ่จีน สืบเนื่องจากแผนกระตุ้นเศรษฐกิจ 4 ล้านล้านหยวน (20 ล้านล้านบาท) ของรัฐบาลจีน มีความคาดประมาณว่าร้อยละ 40 ของลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยในฮ่องกงมาจากจีนแผ่นดินใหญ่ จนเกรงกันว่าหากมีผู้ซื้อจากจีนแผ่นดินใหญ่มากขึ้นซื้ออสังหาริมทรัพย์ในฮ่องกงมากเกินไป อาจทำให้คนจีนในฮ่องกงเองไม่มีความสามารถซื้อราคาที่สูงขึ้นไปได้ ขณะเดียวกัน ธนาคารกลางฮ่องกงเกรงว่า หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นอาจทำให้ความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง จึงต้องการให้สถาบันการเงินมีความระมัดระวังมากขึ้น ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยและการปล่อยสินเชื่อ

ขณะเดียวกันในสิงคโปร์ อัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจได้กลับมาเป็นบวกอีกครั้งหนึ่งในไตรมาส 3 ที่ผ่านมา โดย GDP เติบโตขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีที่แล้ว และเมื่อ GDP เป็นบวกติดต่อกันสองไตรมาส จึงหมายความว่าเศรษฐกิจของสิงคโปร์ได้พ้นจากภาวะ Technical Recession แล้ว อย่างไรก็ตาม การที่เศรษฐกิจมีแนวโน้มดีขึ้นในไตรมาส 3 ส่วนหนึ่งอาจเนื่องมาจากการที่ผู้ผลิตและผู้ประกอบการต้องเริ่มสต็อกสินค้าที่ร่อยหรอไป เพื่อรองรับเทศกาลคริสต์มาส และปีใหม่ที่กำลังจะมาถึง ทำให้แนวโน้มการเติบโตโดยภาพรวมยังไม่แจ่มใส

อนึ่ง เมื่อเดือนที่แล้ว ธนาคารกลางของสิงคโปร์ได้ประกาศยกเลิกมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า Interest Absorption Scheme (IAS) and Interest-Only Housing Loans (IOL) ซึ่งเป็นมาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยที่ใช้มาแล้วยังไม่ถึงครึ่งปี โดยมาตรการเดิมนี้กำหนดให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในระหว่างการก่อสร้าง สามารถวางเงินดาวน์เพียงประมาณร้อยละ 10-20 และไม่ต้องจ่ายเงินเพิ่มเติมอีกจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ซึ่งปกติการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงใช้เวลาประมาณ 2-3 ปี หมายความว่าผู้ซื้อไม่ต้องหรือแทบไม่ต้องแบกรับค่าใช้จ่ายใดๆในช่วง 2-3 ปีดังกล่าวเลย มาตรการดังกล่าวมีส่วนช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ฟื้นตัวขึ้นได้บ้างในช่วงไตรมาส 2-3 แต่เมื่อธนาคารกลางสิงคโปร์ประกาศยกเลิกมาตรการ เพื่อไม่ให้มีการเก็งกำไรมากเกินไป จึงมีความคาดหมายว่าการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัยของสิงคโปร์อาจชะลอลงไปอีก อย่างไรก็ตาม การยกเลิกมาตรการมีข้อยกเว้นสำหรับโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างแต่มีการซื้อขายแล้วตามมาตรการนี้ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผู้ซื้อไปแล้วตามมาตรการนี้แต่อยู่ในระหว่างการรอให้ก่อสร้างเสร็จ

ในสหรัฐอเมริกา เมื่อวันศุกร์ที่ 23 ตุลาคมที่ผ่านมา มีการประกาศปิดธนาคารพาณิชย์ในประเทศวันเดียวมากถึง 7 สถาบัน แต่ธนาคารเหล่านี้มีขนาดเล็ก ด้วยสินทรัพย์เพียงระหว่าง 65.5 – 327.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (2,200-11,000 ล้านบาท) การปิดรอบนี้ทำให้จำนวนธนาคารพาณิชย์ในสหรัฐที่ถูกปิดกิจการในปีนี้มีมากถึง 106 สถาบันแล้ว เปรียบเทียบกับจำนวน 26 สถาบันสำหรับทั้งปี 2008 หรือเพียง 3 สถาบันในปี 2007 ในขณะที่ปี 2005 และ 2006 ไม่มีสถาบันการเงินในสหรัฐถูกปิดเลย แสดงให้เห็นความอ่อนแอของภาคการเงินในสหรัฐที่ยังมีอยู่จากปัญหาหนี้เสียอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้ฝากเงินกับธนาคารในสหรัฐได้รับความคุ้มครองจาก Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) หรือสำนักงานประกันผู้ฝากเงิน สูงสุดไม่เกิน 250,000 เหรียญต่อบัญชี หรือประมาณ 8.5 ล้านบาท อนึ่ง เมื่อช่วงกลางปี FDIC เคยบอกว่ามีสถาบันการเงินในสหรัฐที่มีความเสี่ยงต่อการล้มละลายถึง 416 สถาบัน

ประเด็นสำคัญที่ติดตามมาจากการปิดธนาคาร 106 แห่งในปีนี้ คือ เมื่อวันอาทิตย์ที่ 25 ตุลาคมนี้เอง มีบริษัทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ขนาดใหญ่ในสหรัฐฯ คือ Capmark Financial ซึ่งมีขนาดสินทรัพย์มากถึง 2 หมื่นล้านเหรียญสหรัฐ หรือเกือบ 7 แสนล้านบาท ได้ยื่นขอล้มละลาย ทำให้เพิ่มความวิตกว่าอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ยังตกต่ำไม่ถึงที่สุด และสินเชื่อเชิงพาณิชย์จะด้อยค่าลงยิ่งขึ้นในสหรัฐฯ

ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยเมื่อสัปดาห์ที่ผ่านมา มีมติไม่ปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ซึ่งเป็นไปตามความคาดหมายของศูนย์ข้อมูลฯ และคาดว่าในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินครั้งสุดท้ายของปีในวันที่ 2 ธันวาคม ก็ไม่น่าจะมีความเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยนโยบาย แม้แนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในตลาดอาจมีแรงกดดันในขาขึ้นบ้างแล้วก็ตาม

เมื่อสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทยประมาณ 20 รายได้เดินทางไปทำ Road Show โครงการในประเทศสิงคโปร์ เมื่อพิจารณาว่าราคาที่อยู่อาศัยระดับบนในฮ่องกงและสิงคโปร์ได้ปรับตัวดีขึ้นในช่วง 1-2 ไตรมาสที่ผ่านมา แต่ธนาคารกลางของฮ่องกงและสิงคโปร์ต่างได้เปลี่ยนแปลงมาตรการเมื่อเร็ว ๆ นี้เพื่อหวังสกัดสิ้นการเก็งกำไร อาจทำให้มีนักลงทุนหันมาสนใจซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงในประเทศไทยเพิ่มขึ้นบ้าง แต่น่าจะเป็นโครงการในกรุงเทพฯ เท่านั้นที่อาจได้ประโยชน์สำหรับตลาดในภูเก็ต สมุย หัวหิน-ชะอำ พัทยา อาจต้องรอดูสถานการณ์ในอีกสองสามเดือนข้างหน้า ซึ่งจะเป็นช่วง High Season ซึ่งเป็นโอกาสในการประเมินว่านักลงทุนจะกลับสู่ตลาดไทยหรือไม่

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แม้จะห่างไกลจากภาวะฟองสบู่แต่เริ่มมีลักษณะการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นอีก หลังจากที่หยุดไปแล้วระยะหนึ่งเมื่อไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้วและครั้งแรกปีนี้ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมราคาปานกลางหรือกลางต่ำใกล้สถานศึกษาหรือแหล่งงาน เนื่องจากผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนที่ดีจากตลาดหลักทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมา

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ให้ความร่วมมือกับสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และ 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์หลัก ในการดำเนินการจัดประกวด “ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี” ติดต่อกันเป็นปีที่สอง โดยพิจารณาความเหมาะสมจากหมวดต่างๆ 5 หมวด คือ หมวดสถานะของผู้ประกอบธุรกิจ หมวดผลงานที่ผ่านมาของผู้ประกอบธุรกิจ หมวดมาตรฐานการออกแบบและการก่อสร้าง หมวดความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคและผู้บริโภคและสังคม และหมวดความพึงพอใจของผู้บริโภค โครงการดังกล่าวกำหนดรับสมัครในเดือนพฤศจิกายน แต่มีกำหนดการพิจารณาตัดสินและมอบรางวัลในปีหน้า