

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 28 กันยายน – 4 ตุลาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ความแข็งแกร่งของตลาดที่อยู่อาศัยในสาธารณรัฐประชาชนจีน ทำให้รัฐบาลกลางของจีนพยายามหาหนทางสกัดการเก็งกำไร ล่าสุดเมื่อวันพุธที่ 29 กันยายน รัฐบาลจีนได้สั่งให้สถาบันการเงินทุกแห่งทั่วประเทศหยุดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สามขึ้นไป หรืออีกนัยหนึ่งคือ กำหนดให้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้เพียงครอบครัวละ 2 หลัง พร้อมทั้งให้ปรับเพิ่มข้อกำหนดในการวางเงินดาวน์ของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นครั้งแรกด้วย มีนครเซินเจิ้น (Shenzhen) เป็นเมืองแรกที่สนองนโยบายรัฐบาลกลาง โดยประกาศจำกัดจำนวนที่อยู่อาศัยซึ่งแต่ละครัวเรือนจะซื้อได้เป็นเพียงไม่เกิน 2 หลังแล้ว

ก่อนหน้านี้ รัฐบาลจีนพยายามออกมาตรการต่างๆ ให้เข้มงวดขึ้นมาแล้วหลายรอบ เพื่อให้ชนชั้นกลางและล่างสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ เพราะมีเสียงบ่นหนาหูในหมู่ประชาชนชาวจีนส่วนใหญ่ แต่ไม่ค่อยได้ผลมากนัก หรือได้ผลในวงจำกัด คือแม้ราคาจะค่อนข้างนิ่งมาตั้งแต่เดือนมิถุนายน แต่ก็ไม่ได้ลดลง มีหน้าซ้ำปริมาณการซื้อขายก็ยิ่งเพิ่มมากขึ้นในเดือนสิงหาคมและกันยายน จนเกรงกันว่าราคาที่อยู่อาศัยจะไต่สูงขึ้นไปอีกรอบในอนาคตหากรัฐบาลไม่ดำเนินการใดๆ เพิ่มเติม

มาตรการใหม่ยังรวมถึงการกำหนดให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทุกหลังต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 30 ของราคาที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งกำหนดไว้ที่ร้อยละ 20 ไม่ว่าจะซื้อเนื้อที่เท่าไร เป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกหรือหลังที่สอง และยังกำชับสถาบันการเงินให้ดูแลมิให้ผู้บริโภคใช้สินเชื่อประเภทอื่นไปซื้อที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ กระทรวงการคลังของจีนยังประกาศว่าจะออกมาตรการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยรอบใหม่ให้เข้มขึ้นขึ้นในอีกไม่นานนี้ เพื่อบังคับใช้ทั่วประเทศจีน โดยนัยคือเพื่อชะลอไม่ให้มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยมากเกินไปเกินความพอดี โดยในปัจจุบัน ทางการเงินจัดเก็บเฉพาะภาษีอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และยกเว้นการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในอนาคตอาจเริ่มมีการจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัยบางประเภท แต่ทางการเงินยังคงนโยบายส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยให้มีมากขึ้น และสนับสนุนให้มีการปล่อยสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยราคาต่ำ

ส่วนที่ไต้หวัน ในสัปดาห์ที่ผ่านมา สภาการวางแผนและพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศได้อนุมัติงบประมาณราว 18,000 ล้านดอลลาร์ไต้หวัน (หรือประมาณ 17,450 ล้านบาท) ตามข้อเสนอของกระทรวงมหาดไทยที่จะช่วยผู้อยู่อาศัยมีทุนไปตกแต่งหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เท่ากับเป็นการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยและน่าจะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอีก อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอดังกล่าวยังต้องรอการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีไต้หวันก่อน

การดำเนินการดังกล่าว จึงเป็นสิ่งที่สวนทางกับธนาคารกลางไต้หวัน ที่พยายามขึ้นอัตราดอกเบี้ยเพื่อหยุดยั้งความรุนแรงของราคาที่อยู่อาศัยที่พุ่งสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในพื้นที่รอบมหานครไทเป ซึ่งราคาได้ปรับเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 30 จากจุดต่ำสุดเมื่อสองปีที่แล้ว และเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12 ระหว่างกลางปีที่แล้วถึงกลางปีนี้ โดยล่าสุดเมื่อวันที่ 30 กันยายน ธนาคารกลางไต้หวันปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย Discount rate อีก 0.125 basis points เป็นการปรับเพิ่มครั้งที่สองติดต่อกัน

ธนาคารกลางของไต้หวันยังสั่งให้สถาบันการเงินปรับลดวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยเหลือร้อยละ 70 (หรือต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 30) ของมูลค่าที่อยู่อาศัย หากผู้บริโภคมีที่อยู่อาศัยหลังแรกแล้ว และต้องการซื้อหลังที่สองในเขตเมืองหลวง และเมื่อต้นเดือนกรกฎาคม ผู้ว่าการธนาคารกลางของไต้หวันได้ทำหนังสือถึงประธานธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง ให้เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยและระมัดระวังการเก็งกำไร เพราะมีประชาชนร้องเรียนมาก ว่าราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นมากจนคนธรรมดาไม่สามารถซื้อหาได้ (คล้ายกรณีของสาธารณรัฐประชาชนจีน) ผลจากการออกมาตรการดังกล่าว ทำให้ปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยในนครไทเปลดลงประมาณร้อยละ 10 ตลอดเดือนกรกฎาคม

เมื่อเดือนสิงหาคม หลังจากที่ยุโรปมีการทำ Stress Test ของสถาบันการเงินไปแล้ว ทางกรไต้หวันได้ขอให้สถาบันการเงินในประเทศทำ Stress Test บ้าง เพื่อตรวจสอบผลกระทบในกรณีราคาที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ 10 และในกรณีลดลงร้อยละ 20 พร้อมกับการลดลงของ GDP และการจ้างงาน แม้ผลการตรวจสอบเบื้องต้นยังไม่พบกรณีร้ายแรง แต่ทางกรไต้หวันยังคงพิจารณาผลต่อเนื่องหากราคาที่อยู่อาศัยลดลงมากกว่านั้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั่วกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วงมกราคม – กรกฎาคม ปี 2553 (7 เดือนแรกของปี) พบว่ามีจำนวนรวมประมาณ 53,900 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขต

กรุงเทพฯ ประมาณ 28,300 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และในเขตปริมณฑล มีจำนวนประมาณ 25,600 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งหมดนั้น เป็นอาคารชุด จำนวนประมาณ 26,200 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 48 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในจำนวนนี้ เป็นอาคารชุดจากโครงการเอื้ออาทรประมาณ 8,950 หน่วย และเป็นอาคารชุดของผู้ประกอบการภาคเอกชนประมาณ 17,250 หน่วย

ในรอบ 7 เดือนแรก มีบ้านเดี่ยวสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวน 17,550 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 33 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีทาวน์เฮาส์จำนวน 8,500 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 16 ของทั้งหมด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 67 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีอาคารพาณิชย์จำนวน 1,050 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 2 ของทั้งหมด) ลดลงร้อยละ 37 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดจำนวน 600 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 1 ของทั้งหมด) ลดลงร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับ 5 เขตที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุดในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2553 นั้น อยู่ในเขตปริมณฑลนอกกรุงเทพฯ ทั้งสิ้น คืออำเภอบางใหญ่ นนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

ส่วน 5 เขตที่มีห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุดในช่วง 7 เดือนแรกของปีนี้ อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งสิ้น คือ เขตพระโขนง เขตบางขุนเทียน เขตห้วยขวาง เขตคลองสาน และเขตคลองเตย ตามลำดับ โดยโครงการอาคารชุดในเขตบางขุนเทียนมีเพียงโครงการเดียว ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่จากผู้ประกอบการรายหนึ่งในตลาดหลักทรัพย์

จากห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด แบ่งออกเป็นหน่วยที่สร้างจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) ประมาณร้อยละ 23 เป็นหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ประมาณร้อยละ 43 และที่เหลือเป็นหน่วยจากการเคหะแห่งชาติ หรือโครงการเอื้ออาทร ประมาณร้อยละ 34

เมื่อพิจารณาเฉพาะในเดือนกรกฎาคม พบว่ามีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมประมาณ 5,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 7 จากเดือนมิถุนายน โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 1,650 หน่วย ลดลงร้อยละ 46 จากเดือนมิถุนายน สำหรับที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตจังหวัดปริมณฑล มีจำนวนประมาณ 3,550 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 จากเดือนมิถุนายน