

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 12-18 ตุลาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

เมื่อปลายสัปดาห์ที่แล้ว รัฐบาลฮ่องกงได้ออกมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมให้เข้มงวดยิ่งขึ้นกว่าเดิม เพราะราคาบ้านได้ปรับเพิ่มขึ้นไปแล้วประมาณร้อยละ 50 นับจากต้นปีที่แล้ว เป็นภาวะฟองสบู่ก่อร่างชัดเจน โดยประกาศยกเลิกข้อกำหนดเดิมที่ส่งเสริมให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านเพื่อจะได้สิทธิความเป็นพลเมือง นอกจากนี้ยังจัดแบ่งบ้านจำนวน 5,000 หน่วยสำหรับโครงการเช่าซื้อเพื่อผู้ที่ยังไม่มีบ้านได้มีโอกาสเช่าในอัตราค่าเช่าคงที่เป็นระยะเวลาจนถึง 5 ปีก่อนซื้อ (คล้ายโครงการเช่าซื้อที่การเคหะแห่งชาติร่วมมือกับธนาคารอาคารสงเคราะห์) แต่ในระหว่างการเช่าผู้บริโภคนำเงินจำนวนครึ่งหนึ่งของค่าเช่าที่ได้ชำระไปแล้วมาใช้เป็นเงินดาวน์เพื่อซื้อบ้านหลังนั้น อย่างไรก็ตาม กว่าโครงการนี้จะเกิดและสิ้นสุดอาจใช้เวลาถึงประมาณ 3-4 ปีทั้งที่จำนวนหน่วยมีไม่มาก ทั้งนี้ ตลาดบ้านในฮ่องกงเกือบทั้งหมดเป็นคอนโดมิเนียมสูง และมีหน่วยใหม่ออกขายเพียงปีละประมาณ 15,000-18,000 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 10-15 ของการซื้อขายทั้งหมด ที่เหลือเป็นหน่วยขายมือสอง

ฮ่องกงไม่ได้ให้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่ดิน (Freehold) แต่ให้สิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ที่นานมาก ไม่มีการเก็บ Capital Gains Tax หรือภาษีบนกำไรจากการขายบ้าน แต่ในอนาคตอาจมีการพิจารณาเก็บภาษีนี้ หรือให้ชาวต่างชาติซื้อได้เฉพาะห้องชุดที่มีขนาดใหญ่กว่า 1,000 ตารางฟุต (93 ตารางเมตร) ราคาบ้านในฮ่องกงถือว่าอยู่ระดับแพงที่สุดในโลกประเทศหนึ่ง เพราะสาเหตุจากการซื้อของนักลงทุนต่างชาติเป็นหลัก จนคนในท้องถิ่นไม่สามารถซื้อได้ อนึ่ง รัฐบาลฮ่องกงเป็นเจ้าของที่ดินจำนวนมาก และสามารถนำที่ดินออกประมูลขายเพื่อลดราคาที่ดินสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยลงมาได้บ้าง

ในปัจจุบัน ฮ่องกงกำหนดให้การซื้อบ้านหลังแรกต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 30 และราคาบ้านต้องไม่เกิน 7.2 ล้านเหรียญฮ่องกง (ประมาณ 29 ล้านบาท) แต่สำหรับบ้านหลังที่สองต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 40 และสำหรับบ้านหลังแรกที่มีราคาซื้อขายเท่ากับหรือสูงกว่า 12 ล้านเหรียญฮ่องกง (ประมาณ 48 ล้านบาท) ก็ต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 40 ด้วย

ขณะเดียวกัน ในสิงคโปร์ เมื่อเดือนสิงหาคมรัฐบาลได้ออกมาตรการสกัดการเก็งกำไร โดยกำหนดให้ผู้ซื้อบ้านและที่ดินเพื่อสร้างบ้านต้องชำระอากร Stamp Duty หากมีการซื้อขายภายใน 3 ปีนับจากวันที่ซื้อ (เดิมกำหนดเพียง 1 ปี) และธนาคารกลางสิงคโปร์ยังออกมาตรการกำหนดให้ผู้ซื้อบ้านต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 20 (จากเดิมร้อยละ 10) เพื่อบังคับให้มีการซื้ออยู่จริงนานกว่าเดิม

ในสาธารณรัฐประชาชนจีน เมื่อปลายเดือนกันยายน รัฐบาลมีคำสั่งให้สถาบันการเงินทุกแห่งทั่วประเทศหยุดการปล่อยสินเชื่อบ้านแก่ผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อบ้านหลังที่สามขึ้นไป หรือ ให้แต่ละครอบครัวขอสินเชื่อบ้านได้ไม่เกิน 2 หลัง และยังกำหนดให้ผู้ซื้อบ้านทุกหลังต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 30 (จากเดิมร้อยละ 20) ไม่ว่าเนื้อที่เท่าไรหรือเป็นบ้านหลังที่เท่าไร

ในไต้หวัน เมื่อเดือนกันยายน ธนาคารกลางไต้หวันออกระเบียบให้ผู้ซื้อบ้านต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 30 สำหรับการซื้อบ้านหลังที่สอง

สาเหตุหนึ่งประการหนึ่งที่ผลักดันให้ราคาบ้านพุ่งสูงขึ้นมากใน 4 ประเทศ คือ ฮองกง สิงคโปร์ ไต้หวัน และจีน เพราะกระแสเงินร้อนที่ไหลบ่าเข้าท่วมภูมิภาคเอเชีย

กระแสเงินร้อนดังกล่าวได้ไหลเข้าสู่ประเทศไทยด้วย แม้จะเป็นผลดีเฉพาะหน้า ส่งให้ตลาดตราสารหนี้ของไทยคึกคัก และดัชนีตลาดหลักทรัพย์ปรับเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 15 ปี รวมทั้งน่าจะมีเม็ดเงินส่วนหนึ่งปะปนเข้าสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ในระยะยาวอาจเป็นอันตรายหากเม็ดเงินร้อนเหล่านี้หันหัวกลับออกจากประเทศกะทันหัน การแข็งค่าของเงินบาทในช่วงที่ผ่านมา เป็นผลมาจากเม็ดเงินร้อนเหล่านี้ทั้งสิ้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย หรือ บริษัทที่สร้างบ้านใหม่ขาย ทั้งประเภทแนวราบและแนวสูง ทั้งบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และบริษัทนอกตลาด โดยในรอบการสำรวจครั้งล่าสุดเมื่อสิ้นเดือนกันยายน หรือ ไตรมาส 3 ปีนี้ ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.8 ส่วนดัชนีความคาดหวังในอนาคต 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 65.6

ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน 52.8 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2/2553 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 49.9 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นในไตรมาส 3/2553 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2553 เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองผ่อนคลายลงมากจากความรุนแรงในเดือนเมษายน-พฤษภาคม ทำให้ผู้ประกอบการมีแผนการลงทุนเพิ่มขึ้นและมีการเปิดโครงการใหม่มากขึ้น

ส่วนดัชนีความคาดหวังในอนาคต 65.6 กลับปรับตัวลดลงจากไตรมาส 2/2553 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 68.9 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความคาดหวังลดลงในอีก 6 เดือนข้างหน้าเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2553 จึงอาจมีการชะลอการลงทุนและการเปิดโครงการใหม่ในช่วงปลายไตรมาสแรกปีหน้า สาเหตุได้แก่ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นในปีหน้า แนวโน้มการปรับขึ้นค่าจ้างแรงงานรายวันตามข้อเสนอจากปัจจุบัน วันละ 206 บาทเป็นวันละ 250 บาท สถานการณ์การเมืองในปีหน้าที่จะมีการเลือกตั้งทั่วไปใหม่ทำให้เกิดความไม่ชัดเจนในช่วงก่อนการเลือกตั้ง รวมทั้งสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มเปราะบางจากเศรษฐกิจที่ยังย่ำแย่ในสหรัฐและยุโรปและความผันผวนของค่าเงินบาท

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำมาตั้งแต่ไตรมาส 4/2550 มีผู้ประกอบการหลักร่วมตอบแบบสอบถามประมาณ 160 รายในแต่ละไตรมาส จึงมีความน่าเชื่อถือสูง อนึ่ง ค่ากลางของดัชนีนี้เท่ากับ 50 (ค่ากลางของดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเท่ากับ 100)

สภาพฝนตกชุกในรอบ 2-3 เดือนที่ผ่านมา และหนักหน่วงมากขึ้นจนเกิดสถานการณ์น้ำท่วมในพื้นที่หลายจังหวัด โดยเฉพาะในนครราชสีมา อีกทั้งกำลังไหลเข้าสู่อยุธยาและคืบคลานเข้าใกล้กรุงเทพฯ ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและจังหวัดดังกล่าวมาก สถานะน้ำท่วมทำให้ประชาชนได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินที่จมน้ำ ทั้งที่อยู่อาศัยและยานพาหนะ ถือเป็นภัยธรรมชาติร้ายแรงที่อาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย อีกทั้งการขาดรายได้จากพืชผลการเกษตรที่เสียหายหรือการไม่สามารถออกไปทำงานได้ตามปกติ อาจทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ด้อยลง

เนื่องจากอุทกภัยครั้งนี้เกิดขึ้นในวงกว้างจึงมีผู้ได้รับความเดือดร้อนจำนวนมาก ดังนั้น เมื่อระดับน้ำลดลงสู่สภาพปกติในวันข้างหน้า ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายเหล่านี้จะขาดความสามารถในการซื้อบ้านหลังใหม่แต่จะต้องพึ่งพิงแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อบูรณะซ่อมแซมบ้านที่เสียหายให้มีสภาพกลับมาใช้อยู่อาศัยได้ ธุรกิจเกี่ยวกับการซ่อมแซมบ้านและรถยนต์จะมีโอกาสเติบโต ขณะที่ผู้บริโภคจะมีความต้องการสินเชื่อเพื่อการซ่อมแซมปรับปรุงบ้านจำนวนมาก มีบ้านที่ประชาชนสร้างเองและบ้านที่ประชาชนซื้อจากโครงการจัดสรร ทั้งที่มีใบอนุญาตจัดสรรถูกต้องตามกฎหมายและที่ผู้ประกอบการไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร ซึ่งบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ในนครราชสีมาและใกล้เคียงนิยมปลูกเป็นบ้านชั้นเดียว

สถานะน้ำท่วมยังอาจทำให้พืชผักและสินค้าทางการเกษตรขาดแคลนและมีราคาเพิ่มสูงขึ้น แม้อาจไม่ทำให้เงินเฟ้อทั่วไป (Headline Inflation) เพิ่มขึ้น แต่จะมีผลกระทบต่อเงินเฟ้อพื้นฐาน (Core Inflation) และอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราดอกเบี้ยขาขึ้นได้ในอนาคต แม้ในระยะเฉพาะหน้าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะถูกกดดันไม่ให้ขึ้นจากการแข็งค่าของเงินบาทก็ตาม