

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 16-22 พฤศจิกายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งต่ำเป็นประวัติการณ์ และแรงซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวจีนแผ่นดินใหญ่ ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยในฮ่องกงพุ่งสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในตลาดระดับบนเพิ่มสูงถึงร้อยละ 50 นับจากเดือนมกราคมปีที่แล้วถึงปัจจุบัน และสูงกว่าราคาก่อนวิกฤตการเงินเอเชียเมื่อปี 2540 เสียอีก จนกองทุนการเงินระหว่างประเทศออกโรงเตือนเมื่อสัปดาห์ที่แล้ว และเนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับเม็ดเงินที่ไหลเข้าสู่ภูมิภาคเอเชียตะวันออก จากมาตรการผ่อนคลายทางการเงินรอบใหม่ของสหรัฐฯ ทำให้เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายนที่ผ่านมา ทางการฮ่องกงได้ออกประกาศมาตรการรอบใหม่ เพื่อสกัดการเก็งกำไรในตลาดที่อยู่อาศัย โดยประกาศปรับเพิ่ม Stamp Duty สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัย ปรับเพิ่มวงเงินสำหรับจองซื้อที่อยู่อาศัย และจำกัดวงเงินประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สำหรับ Stamp Duty ได้กำหนดว่าผู้บริโภครายที่ซื้อที่อยู่อาศัยมาแล้วขายออกไปภายในเวลา 6 เดือน นับจากวันที่ซื้อต้องเสีย Stamp Duty ในอัตราร้อยละ 15 หรือหากขายภายใน 6-12 เดือนต้องจ่าย Stamp Duty ในอัตราร้อยละ 10 หรือหากขายภายใน 12-24 เดือนต้องจ่าย Stamp Duty ในอัตราร้อยละ 5 ทั้งนี้ให้ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่งหนึ่ง

สำหรับวงเงินดาวน์สำหรับจองซื้อที่อยู่อาศัย กำหนดให้ผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยระดับหรรษา 12 ล้านเหรียญฮ่องกง (ประมาณ 47 ล้านบาท) ขึ้นไป ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 50 (จากเดิมร้อยละ 40 และก่อนหน้านี้ 30 สิงหาคมเคยกำหนดไว้ที่ร้อยละ 30) และหากซื้อที่อยู่อาศัยราคา 8 ล้านเหรียญฮ่องกง (ประมาณ 31 ล้านบาท) ขึ้นไปแต่ไม่เกิน 12 ล้านเหรียญฮ่องกง ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 40 (จากเดิมร้อยละ 30)

นอกจากนี้ สำหรับการซื้อโดยผู้ซื้อไม่ได้อยู่อาศัยเองนั้น จะมีการกำหนดให้ LTV สูงสุดไม่เกินร้อยละ 50 และบริษัทประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยของรัฐบาลฮ่องกง (Hong Kong Mortgage Corp) ยังกำหนดให้ประกันสินเชื่อได้สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 6.8 ล้านเหรียญฮ่องกง (ประมาณ 27 ล้านบาท) เท่านั้น ก่อนหน้านี้ รัฐบาลฮ่องกงได้เคยออกมาตรการอื่นๆ เช่น ยกเลิกข้อกำหนดให้ชาวต่างชาติซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อ

ขอสิทธิอยู่ถาวร และยังมี การนำที่ดินของรัฐบาลออกประมูลขายแก่ผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นเพื่อไม่ให้ราคาที่ดินพุ่งสูง

เนื่องจากค่าเงินเหรียญฮ่องกงผูกติดกับค่าเงินเหรียญสหรัฐ (Currency Peg) ทำให้ค่าเงินเหรียญฮ่องกงเคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกันกับค่าเงินเหรียญสหรัฐ และธนาคารกลางฮ่องกงไม่สามารถใช้นโยบายดอกเบี้ยเพื่อสกัดการเก็งกำไรจากเงินร้อน จึงต้องหันมาใช้วิธีอื่นๆ

นักวิเคราะห์หามองว่ามาตรการรอบใหม่ น่าจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยในฮ่องกงชะลอความร้อนแรงลงได้ โดยการซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา (หลังการประกาศมาตรการ) ได้ชะลอลงมาก และคาดกันว่าอาจมีผลทำให้ปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยในฮ่องกงลดลงประมาณร้อยละ 10-20 หรืออาจมากกว่านั้น และราคาที่อยู่อาศัยอาจลดลงได้ถึงประมาณร้อยละ 5 ในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้

ขณะเดียวกัน ธนาคารกลางของสาธารณรัฐประชาชนจีนได้ประกาศเพิ่มอัตราส่วนการดำรงเงินทุนสำรองของธนาคารพาณิชย์ เพื่อลดแรงกดดันจากภาวะเงินเฟ้อ และอาจออกมาตรการอื่นๆ เพิ่มเติมอีก ทั้งนี้ ทางการเงินได้ออกมาตรการต่างๆ มากขึ้นมาตั้งแต่เดือนกันยายน เช่น ห้ามสถาบันการเงินทั่วประเทศปล่อยสินเชื่อสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป กำหนดวงเงินดาวน์เพิ่มขึ้น ให้ชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยในจีนสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้เพียงไม่เกินหนึ่งหลัง ให้นิติบุคคลต่างชาติที่จดทะเบียนในจีนสามารถซื้อได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และเฉพาะในเมืองที่นิติบุคคลนั้นจดทะเบียนอยู่

รายงานของคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย Renmin University ในปักกิ่ง ระบุว่าราคาที่อยู่อาศัยในจีนอาจมีการปรับลดลงในช่วงประมาณปลายไตรมาสแรกต่อเนื่องต้นไตรมาส 2 ปีหน้า และตลอดทั้งปีหน้าราคาน่าจะลดลงจากปีนี้ เพราะการหดตัวของสินเชื่อโครงการและความเข้มงวดเพิ่มขึ้นในกฎเกณฑ์ต่างๆ โดยการลดลงของราคาอาจเกิดในเมืองขนาดเล็กและกลางที่กำลังมีการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นก่อน แล้วจึงขยายไปเมืองใหญ่

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีความแตกต่างจากสถานการณ์ในจีนและฮ่องกง เนื่องจากราคาไม่ได้ปรับสูงขึ้นไปในขนาดเดียวกัน มาตรการที่คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินประกาศออกมา จึงไม่ได้มีความเข้มงวดรุนแรงนักในเชิงเปรียบเทียบ หากแต่ธนาคารกลางหรือหน่วยงานกำกับในแต่ละประเทศต่างพยายามตั้งรับกระแสเงินร้อนและความเปราะบางทางเศรษฐกิจที่จะมีมากขึ้นในปีหน้า รวมทั้งปัญหาวิกฤตการเงินในกรีซและไอร์แลนด์ที่รุนแรงขึ้น ปัจจัยเสี่ยงทางการเมืองเฉพาะหน้าของไทยที่กำลังเคลื่อนไหวมา คือ การพิจารณาแก้ไขรัฐธรรมนูญในสัปดาห์นี้ และการพิจารณาคดียุบพรรคการเมือง

ใหญ่ในสัปดาห์หน้า อาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุทางการเมืองจนพลิกผันได้ทุกนาที ช่วงเวลานี้จึงไม่ใช่ช่วงเวลาของการเอาตัวเข้าเสี่ยง แต่ควรระมัดระวังไม่ให้มีการลงทุนเกินตัวนัก

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประจำไตรมาส 3 ปี 2553 พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ทั้งสิ้นประมาณ 27,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 42 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 36 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผู้ซื้อได้เร่งโอนกันไปในช่วงก่อนหมดมาตรการ

ในจำนวนนี้ เป็นอาคารชุดประมาณ 9,350 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 35) ทาวน์เฮาส์ประมาณ 8,950 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 33) บ้านเดี่ยวประมาณ 5,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 19) ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และบ้านแฝด

เมื่อพิจารณาในช่วงเวลาที่ยาวขึ้น คือรวมกันทั้ง 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 (มกราคม – กันยายน) มีการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่อยู่อาศัยประมาณ 136,050 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดประมาณ 54,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 40) เพิ่มขึ้นร้อยละ 40 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ประมาณ 40,800 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 30) เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน บ้านเดี่ยวประมาณ 23,950 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) ลดลงร้อยละ 1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อาคารพาณิชย์ประมาณ 12,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และบ้านแฝดประมาณ 4,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับหน่วยขายใหม่ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุดในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 คือ อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอบางใหญ่ นนทบุรี ตามลำดับ และ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดคือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองนนทบุรี และเขตคลองสาน ตามลำดับ

สำหรับหน่วยขายมือสอง 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุดในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 คือ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี เขตบางขุนเทียน และอำเภอลำลูกกา ปทุมธานี ตามลำดับ และ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดคือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ