

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 18-24 เมษายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปี 2551 ระบบสถาบันการเงินของไทยรวมกัน มียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่รวมกันประมาณ 287,000 ล้านบาท ในจำนวนนี้ เป็นยอดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ประมาณ 82,000 ล้านบาท ธนาคารออมสินประมาณ 16,700 ล้านบาท ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันประมาณ 188,000 ล้านบาท โดยธนาคารไทยพาณิชย์เป็นผู้นำในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ด้วยยอดปล่อยสินเชื่อใหม่ประมาณ 54,000 ล้านบาท

ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่รวมกันทุกสถาบันดังกล่าว สูงกว่าปี 2550 ที่มียอดประมาณ 273,000 ล้านบาท โดยเหตุผลส่วนหนึ่งมาจากการแข่งขันอย่างเข้มข้นในภาคธนาคารพาณิชย์ และอีกเหตุผลหนึ่งคือ อัตราดอกเบี้ยขาลงในปีที่แล้ว

แต่แนวโน้มการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกำลังกลับทิศทางในปี นี้ เนื่องจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นจากการด้อยคุณภาพของสินเชื่อที่อยู่อาศัย สืบเนื่องมาจากแนวโน้มพิษเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศและทั่วโลก ทำให้สถาบันการเงินต่างเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ โดยการคัดกรองคุณภาพของผู้ยื่นกู้และปฏิเสธสินเชื่อในสัดส่วนที่สูงขึ้น ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งอาจขายได้แล้วจากช่วงประมาณกลางปีที่แล้ว อาจไม่สามารถปิดยอดการโอนในช่วงเวลาที่เหลือของปีนี้ได้ แม้ในไตรมาสแรกยอดจะยังดูดีอยู่ก็ตาม ผลที่ตามมาคือหน่วยที่ขายได้แล้วจะไหลกลับไปเป็นหน่วยเหลือขาย และกดดันราคาที่อยู่อาศัย อีกทั้งเพิ่มภาระและค่าใช้จ่ายในการบริหารการขายรอบใหม่ ซึ่งสูงประมาณร้อยละ 3 ของมูลค่าขาย แรงกดดันดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยต้องเร่งหากกลยุทธ์ในการขาย ได้แก่

- การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ณ จุดขาย เพื่อจูงใจให้ลูกค้าในความคาดหวังเข้าเยี่ยมชมโครงการ นอกเหนือไปจากการออกโปรโมชั่นในงานมหกรรมที่อยู่อาศัยต่างๆ
- การลดราคาหน่วยที่อยู่อาศัย ซึ่งบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจดำเนินการลดราคาขายเอง หรือตัดแบ่งบางหน่วยที่ขายยากออกไป ให้บริษัทตัวแทนเป็นผู้ลดราคาขาย บางรายอาจไม่ประกาศลดราคาขายอย่างเป็นทางการ เพื่อไม่ให้เสียโครงสร้างราคา แต่หากลูกค้าแสดงความสนใจและเจรจาต่อรอง ผู้ประกอบการก็ยินดีขายในราคาที่ต่อรองกันลงมา หรือบางกรณีที่ผู้ประกอบการมั่นใจว่า

สามารถขายสินค้าได้แต่ซ้ำ ก็อาจเพิ่มราคาสินค้าโดยไม่ประกาศอย่างเป็นทางการ แล้วประกาศลดราคาสินค้าอย่างเป็นทางการจากราคาที่ได้ปรับเพิ่มขึ้นนั้น

- อาศัยประโยชน์จากมาตรการสนับสนุนภาคที่อยู่อาศัยของรัฐบาล หรืออาศัยประโยชน์จากโครงการขนส่งมวลชนในอนาคต ทั้งที่มีความเป็นไปได้ชัดเจนแล้วหรือยังไม่ชัดเจนก็ตามนำมาใช้เป็นประเด็นในการประชาสัมพันธ์
- ร่วมมือกับสถาบันการเงินในการจัดสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ผู้ซื้อ หรือทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโฆษณาได้ว่าเป็นผู้แบกรับค่าดอกเบี้ยบางส่วนหรือบางช่วงระยะเวลาให้ผู้ซื้อ หรือร่วมมือกับผู้ประกอบการสินค้าอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น สินค้าตกแต่งหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน เพื่อจัดกิจกรรมแจกแถม

ล่าสุด ในสัปดาห์ที่ผ่านมา มีข่าวว่าผู้ประกอบการบางรายกำลังศึกษาแนวคิดที่ ผู้ประกอบการเองอาจเสนอตัวเป็นผู้ค้าประกันสินเชื่อให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อให้สถาบันการเงินสามารถปล่อยกู้ให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการได้

แนวคิดดังกล่าว อาจดำเนินการได้เพียงในวงจำกัดมาก และได้รับการตอบรับในวงจำกัด เพราะผู้ประกอบการเองต้องคัดกรองผู้ซื้อให้ชัดเจน เพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการที่ต้องเข้าไปค้ำประกัน ไม่ต่างอะไรไปจากการที่สถาบันการเงินต้องคัดกรองผู้ยื่นขอสินเชื่อ นอกจากนั้น สถาบันการเงินเองแม้จะได้ประโยชน์จากการที่มีผู้ยื่นมือมาช่วยค้ำประกัน แต่สถาบันการเงินผู้ให้กู้ยังต้องพิจารณาความสามารถของผู้กู้ให้เหมาะสมกับวงเงินสินเชื่ออยู่ดี

สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในเดือนเมษายนซบเซาตามคาดหมาย ผู้ประกอบการบางรายที่วางแผนจัดกิจกรรม ณ จุดขาย ในช่วงเวลานี้ ยังต้องเลื่อนกำหนดออกไปเพราะทราบดีว่าอาจไม่ได้รับความสนใจหรือการตอบรับเพียงพอ ในจังหวะเวลาที่ผู้คนยังไม่อยู่ในอารมณ์ของการจับจ่ายใช้สอยสินค้าราคาสูง นอกจากนี้สถานการณ์การเมืองเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติและตลาดที่อยู่อาศัยระดับบนซบเซาลงไปอีก ทำให้กิจกรรมการซื้อขายทั้งที่ภูเก็ต สมุย พัทยา หัวหิน และบางส่วนของกรุงเทพฯ ยังคงชะงักงัน

สถานการณ์ต่างประเทศในเดือนเมษายน การประชุม G-20 ที่นครลอนดอนเมื่อต้นเดือนเมษายน ทำให้เห็นแนวความคิดแตกต่าง ระหว่างฟากสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีเป้าประสงค์หลักให้พันธมิตรประเทศอุตสาหกรรมในยุโรปร่วมกันออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจขนาดใหญ่โดยพร้อมเพรียงกัน แต่กลุ่มประเทศในยุโรปกลับมองเห็นว่า ภารกิจหลักควรเป็นการยกเครื่องมาตรการกำกับดูแลสถาบันการเงินและสถาบัน ซึ่ง

เกี่ยวข้องกับการลงทุนในตราสารประเภทต่างๆ โดยเฉพาะที่โยงใยกับการนำสินทรัพย์ประเภทเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมาผูกเป็นหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน และการทำกิจกรรมนอกระบบบัญชีโดยไม่โปร่งใส อย่างไรก็ตาม ความนิยมในตัวประธานาธิบดีสหรัฐซึ่งยังสูงอยู่ในขณะนี้ ทำให้ความร่วมมือระหว่างสหรัฐและชาติในยุโรปยังราบรื่น

ผลประกอบการของสถาบันการเงินในสหรัฐ ที่มีบางสถาบันประกาศผลประกอบการออกมาดีกว่าความคาดหมาย ทำให้ดัชนีในตลาดหลักทรัพย์ในสหรัฐกระเตื้องขึ้นได้บ้าง แต่แนวโน้มระยะต่อไปยังไม่ดีขึ้น เพราะความหวาดระแวงว่าสถาบันการเงินอาจมีการชุกตัวเลขเพื่อให้ผลประกอบการดูดี เพื่อรองรับโอกาสในการออกหุ้นเพิ่มทุนใหม่ต่อไป

ความตกต่ำของภาคอสังหาริมทรัพย์และภาวะหนี้เสียภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ทำให้สถาบันการเงินในสหรัฐประสบปัญหาการขาดทุนมหาศาลไปแล้วนั้น ยังมีแนวโน้มจะก่อให้เกิดความสูญเสียต่อสถาบันการเงินเหล่านั้นเพิ่มขึ้นได้อีกถึงประมาณ 260,000-375,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 9-13 ล้านล้านบาท (โดยการคาดการณ์ของ Standard & Poor's) โดยในขณะนี้ยังมีหลักทรัพย์ที่อิงสินเชื่อที่อยู่อาศัยประเภท subprime ของภาคเอกชน (ซึ่งเป็นส่วนที่ไม่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อหรือการค้ำประกันสินเชื่อโดย Freddie Mac และ Fannie Mae) คงค้างอยู่อีกประมาณ 1.7 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ หรือประมาณ 60 ล้านล้านบาท และเนื่องจากยังคาดหมายได้ว่าจะยังมีการผิดนัดชำระหนี้หรือ Default เพิ่มมากขึ้นอีก ดังนั้น ผลกระทบต่อสถาบันการเงินและนักลงทุนต่างๆทั่วโลกที่มีธุรกรรมเกี่ยวเนื่องกับหลักทรัพย์เหล่านี้จึงยังมีตามมามาก ซ้ำเติมภาวะปัจจุบัน และทำให้ปัญหาของสถาบันการเงินในสหรัฐและในยุโรปยังไม่จบ

สถาบันการเงินในประเทศไทยโชคดีที่ไม่มี Exposure หรือการลงทุนในหลักทรัพย์เหล่านี้มากนัก แต่กระบวนการค้าขายระหว่างประเทศ ทำให้ปัญหาของสถาบันการเงินหลักในต่างประเทศสามารถส่งผลให้เกิดภาวะติดขัดในการทำธุรกรรมระหว่างกันเพราะไม่มั่นใจในความมั่นคงของธนาคารคู่ธุรกรรม ส่งผลสืบเนื่องถึงภาคการค้าระหว่างประเทศ วิกฤตเศรษฐกิจและการเงินโลกรอบนี้ จึงยังต้องรอเวลาสะสางไปอีกอย่างน้อยจนถึงปีหน้า และในทางกลับกัน ยังจะกดดันภาคที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ อีกต่อไป