

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 17-23 สิงหาคม 2552 *

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

* รายงานจากนครซานฟรานซิสโก มลรัฐแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา (San Francisco, California, USA)

แม้ดัชนีหลักของตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์กจะพุ่งสู่ระดับสูงสุดในรอบปี และตัวเลขยอดขายบ้านมือสองในเดือนกรกฎาคมจะเพิ่มสูงขึ้นมากถึงร้อยละ 7.2 เทียบกับปีก่อน เป็นตัวเลขการเพิ่มขึ้นสูงสุดในรอบ 2 ปี รวมไปถึงตัวเลขอื่นๆ ที่ทำให้นักเศรษฐศาสตร์อเมริกันส่วนใหญ่เชื่อว่าเศรษฐกิจของสหรัฐในครึ่งปีหลังจะดีกว่าครึ่งปีแรกก็ตาม แต่สำหรับบางมลรัฐซึ่งมีปัญหาดังกล่าวมากกว่าที่อื่นนั้นยังประสบปัญหาหนัก เช่น แคลิฟอร์เนียซึ่งมีขนาดของระบบเศรษฐกิจใหญ่มากกว่ามลรัฐอื่นๆ และมีความสำคัญต่อระบบการค้าต่างประเทศกับทวีปเอเชีย มีอัตราการว่างงานล่าสุดเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 11.9 แล้ว เทียบกับอัตราการว่างงานเฉลี่ยทั่วประเทศสหรัฐที่ร้อยละ 9.4 (สูงสุดในรอบ 25 ปี) ดังนั้น ภาคการส่งออกของหลายประเทศในเอเชียซึ่งมีสูงในยังมลรัฐฝั่งตะวันตกของสหรัฐ รวมถึงมลรัฐแคลิฟอร์เนีย จึงยังจะไม่กระเตื้อง

นอกจากนั้น เมื่อวันศุกร์ที่ผ่านมา ทางสหรัฐยังสั่งปิดธนาคารพาณิชย์ถึง 4 ธนาคาร รวมทั้งธนาคาร Guaranty Bank of Texas (สินทรัพย์ 13,000 ล้านดอลลาร์ เงินฝาก 12,000 ล้านดอลลาร์) รวมกันแล้ว มีธนาคารในสหรัฐถูกปิดเพิ่มเป็น 81 รายในรอบปี เทียบกับปีที่แล้วทั้งปีถูกปิด 25 ราย ธนาคารเหล่านี้ล้วนมีหนี้เสียจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมาก

จำนวนคนอเมริกันที่ค้างชำระหนี้สินเชื่อบ้านเกินกว่า 30 วัน เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 4 ล้านคนในไตรมาสสองของปีนี้ หรือเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 44 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว และเทียบเป็นร้อยละ 9.24 จากจำนวนสินเชื่อบ้านประมาณ 45 ล้านรายการ ทั้งนี้ไม่รวมสินเชื่อบ้านที่ถูกค้างถูกสถาบันการเงินยึดไปแล้ว ซึ่งสินเชื่อบ้านที่ถูกค้างถูกสถาบันการเงินยึดแล้วมีรวมกันประมาณร้อยละ 4.3 ในไตรมาสที่สอง เทียบกับร้อยละ 3.85 ในไตรมาสแรกแห่งปี และเทียบกับร้อยละ 1.55 ในไตรมาสที่สองของปีที่แล้ว ดังนั้นเมื่อรวมทั้งจำนวนสินเชื่อที่ถูกสถาบันการเงินยึดบ้านไปแล้วและที่ยังไม่ถูกยึดแต่ค้างชำระเกิน 3 เดือน จะมีมากเกินร้อยละ 13 ของสินเชื่อทั้งหมด

สินเชื่อบ้านที่มีปัญหาในช่วงหลังนี้ กลับเป็นสินเชื่อซึ่งผู้กู้เดิมเคยมีคุณภาพ (Prime Loan) ซึ่งมีอัตราการผิดนัดประมาณหนึ่งในสามแล้ว เทียบกับประมาณหนึ่งในห้าในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และ

น่าเป็นห่วงเพราะสินเชื่อ Prime Loan มีสัดส่วนประมาณสองในสามของสินเชื่อบ้านทั้งหมด โดยมลรัฐหลักที่มีปัญหาใหญ่ คือ แคลิฟอร์เนีย ฟลอริดา อริโซนา และเนวาดา เพราะรวมกัน 4 มลรัฐนี้ มีสัดส่วนบ้านที่ถูกยึดในครึ่งแรกปีนี้ประมาณร้อยละ 44 ของทั่วประเทศ

ในมลรัฐฟลอริดา มีบ้านอยู่ในสถานะค้างชำระทั้งที่เกิน 30 วัน เกิน 60 วัน เกิน 90 วัน และที่ถูกยึดแล้วรวมกันประมาณร้อยละ 22.8 โดยแยกเป็น ในเนวาดามีสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.3 ของทั้งหมด ในอริโซนามีสัดส่วนประมาณร้อยละ 16.3 ของทั้งหมด ในแคลิฟอร์เนียมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 15.2 ของทั้งหมด เทียบกับเฉลี่ยทั่วประเทศมีสัดส่วนประมาณเกือบร้อยละ 12 ของทั้งหมด

ในประเทศไทย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เปิดเผยข้อมูลการโอนเปลี่ยนมือห้องชุดคอนโดมิเนียมทั้งใหม่และมือสองรวมกันทั่วประเทศในรอบครึ่งแรกของปี พบว่าเพิ่มขึ้นจากประมาณ 27,550 หน่วยในครึ่งแรกของปีที่แล้ว เป็นประมาณ 31,550 หน่วยในครึ่งแรกของปีนี้ หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 15 อย่างไรก็ตาม ห้องชุดคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ยังเป็นหน่วยมือสองหรือหน่วยที่มีระดับราคาต่ำ

เฉพาะในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีอัตราเพิ่มประมาณร้อยละ 20 เพิ่มจากประมาณ 21,850 รายการในครึ่งแรกที่แล้ว เป็นประมาณ 26,200 รายการในครึ่งแรกปีนี้ และเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวมีอัตราเพิ่มประมาณร้อยละ 18 เพิ่มจากประมาณ 16,950 รายการในครึ่งแรกที่แล้ว เป็นประมาณ 20,050 รายการในครึ่งแรกปีนี้

รองจากกรุงเทพฯ จังหวัดอื่น ๆ ที่มีรายการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมมาก ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี ประมาณ 3,750 รายการ (เทียบกับครึ่งแรกที่แล้วมี 2,800 รายการ) ชลบุรีประมาณ 2,650 รายการ (เทียบกับครึ่งแรกที่แล้วมี 3,300 รายการ) สมุทรปราการประมาณ 1,350 รายการ (เทียบกับครึ่งแรกที่แล้วมี 1,150 รายการ) รองลงไปมี ปทุมธานีประมาณ 950 รายการ เชียงใหม่ประมาณ 750 รายการ ประจวบคีรีขันธ์ประมาณ 500 รายการ ภูเก็ตประมาณ 400 รายการ เพชรบุรีประมาณ 300 รายการ ระยองประมาณ 300 รายการ ในจำนวนนี้มี 22 จังหวัดที่ไม่มีรายการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลย และมี 16 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่ำกว่า 100 รายการ

ในรอบสัปดาห์ที่จะถึงนี้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง จะจัดสัมมนาในโอกาสครบรอบหนึ่งปีการบังคับใช้ พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 โดยจัดในเวทีกรุงเทพฯ วันจันทร์ที่ 24 สิงหาคม และจัดในเวทีต่างจังหวัดที่สุราษฎร์ธานี วันศุกร์ที่ 28 สิงหาคม เป็นส่วนหนึ่งของการสัมมนาวิชาการภายใต้โครงการขยายบทบาทของ สศค. สู่ภูมิภาค ทั้งนี้ สำหรับที่สุราษฎร์ธานี

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการกำกับ การประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ฯ เป็นผู้ร่วมอภิปรายด้วย

เนื่องจากในเบื้องต้นของการดำเนินการออกใบอนุญาต ต้องมีการออกกฎกระทรวงและระเบียบ ปฏิบัติต่างๆให้รอบคอบ และมีความรัดกุมในการออกใบอนุญาตด้วยเงื่อนไขที่เข้มงวด ในปัจจุบันจึงมี สถาบันการเงินที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์แล้วเพียงจำนวน 6 แห่ง เป็นธนาคาร พาณิชย์ไทย 3 แห่ง และธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ 3 แห่ง

กฎหมายการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือ Escrow Business Act เป็นประโยชน์ต่อภาค อสังหาริมทรัพย์ในแง่การเสริมสร้างความมั่นใจแก่ผู้บริโภค แต่เนื่องจากการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ เป็นภาคความสมัครใจของทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย จึงต้องรอดูว่าจะมีผู้ประกอบการรายใดบ้างหรือไม่ที่จะนำ ความคุ้มครองตามสัญญาดูแลประโยชน์นี้มาเป็นจุดขาย เพราะผู้ประกอบการจะไม่สามารถนำเงินใน บัญชีดูแลผลประโยชน์ไปใช้ประโยชน์ในทางอื่นได้ และผู้ประกอบการอาจจะต้องบริหารจัดการสภาพ คล่องด้วยความระมัดระวังมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น