

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 23-29 พฤศจิกายน 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมา ข่าวใหญ่ด้านเศรษฐกิจจากต่างประเทศที่สำคัญที่สุด คือ ข่าวการประกาศพักชำระหนี้ของกลุ่มธุรกิจเครือ Dubai World ซึ่งเป็นธุรกิจลงทุนของรัฐดูไบ และการประกาศลดค่าเงินดองของเวียดนาม

ในรายงานสรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประจำสัปดาห์วันที่ 10-16 สิงหาคม 2552 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้เคยกล่าวถึงสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในดูไบว่า ในรอบระยะเวลาประมาณหนึ่งปีที่ผ่านมา ราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการซื้อขายได้ลดลงไปเกือบครึ่งหนึ่ง และสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่านั้นราคาก็ลดลงไปประมาณหนึ่งในสาม นอกจากนี้ นักลงทุนผู้ซื้อหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการขนาดใหญ่ต่างๆในดูไบ มีปัญหาผิดนัดการผ่อนชำระมากถึงร้อยละ 20-30 และผู้ประกอบการเองยังประสบปัญหาไม่สามารถก่อสร้างได้ตามกำหนดเวลา

ต่อมา ในรายงานสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ต่างแดน ในวารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฉบับประจำไตรมาส 4 ซึ่งออกเมื่อต้นเดือนพฤศจิกายน 2552 ศูนย์ข้อมูลฯ ได้กล่าวถึงสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในดูไบว่า ปัญหาฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ชัดเจนและหนักหนามากขึ้น โดยฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในเมืองดูไบได้แตกสลาย หลังจากที่เมื่อสองสามปีก่อนเคยประมาณกันว่าครนก่อสร้างประมาณหนึ่งในสี่ของโลกกำลังทำงานอยู่ในดูไบ แต่ ณ วันนี้ ครนส่วนใหญ่หยุดนิ่งไม่เคลื่อนไหวแล้ว

ดังนั้น ปัญหาของดูไบจึงไม่ใช่ข่าวใหม่ แต่การประกาศพักชำระหนี้สร้างความแปลกใจ เพราะซีดีผู้ครองดูไบได้ยืนยันเมื่อไม่นานมานี้ว่าดูไบมีความสามารถชำระหนี้ได้ หรือตลาดคาดหมายว่าอาบูดาบีซึ่งเป็นนครหลวงของ UAE และร่ำรวยจากน้ำมันมากกว่าดูไบจะยื่นมือเข้ามาช่วย แต่ล่าสุดอาบูดาบีบอกว่า จะเลือกช่วยเหลือเฉพาะเป็นบางธุรกิจเท่านั้น

Dubai World เป็นบริษัทมหาชนเพื่อการลงทุนของดูไบ ประกาศพักการชำระหนี้มูลค่า 60,000 ล้านดอลลาร์ (หรือประมาณ 2 ล้านล้านบาท) เป็นเวลา 6 เดือน ไปจนถึงวันที่ 30 พฤษภาคมปีหน้าเป็นอย่างเร็ว ทั้งนี้ หนี้ก้อนที่จะถึงกำหนดก่อนในเร็ววันนี้เป็นพันธบัตรมูลค่า 3,500 ล้านดอลลาร์สหรัฐของบริษัท

Nakheel ซึ่งเป็นบริษัทลูกในเครือของ Dubai World และเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดของดูไบ (ผู้สร้าง The Palm Jumeirah Islands) และมีหนี้กำหนดต้องชำระในวันที่ 14 ธันวาคม หากรวมทั้งภาครัฐบาลและบริษัทอื่นๆ ดูไบมีหนี้สูงถึงประมาณ 80,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

ความจริง ดูไบมีปัญหาไม่สามารถชำระหนี้มาแล้วรอบหนึ่งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ขณะนั้นดูไบมีปัญหากการชำระหนี้ที่ครบกำหนดมูลค่าเพียง 3,800 ล้านดอลลาร์เท่านั้น (ประมาณ 126,000 ล้านบาท) ทำให้ธนาคารกลางของ UAE โดยความสนับสนุนของอาบูดาบี ต้องช่วยออกพันธบัตรมูลค่า 1 หมื่นล้านเหรียญมาแล้ว และในสัปดาห์ที่ผ่านมา ธนาคารของอาบูดาบี 2 แห่งยังช่วยลงขันซื้อพันธบัตรดูไบอีก 5,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ แนวโน้มในอนาคต อาบูดาบีจะกลับมามีบทบาทนำในเอมิเรตส์ หลังจากปล่อยให้ดูไบแสดงความโดดเด่นมานานในระยะหลัง (อาบูดาบีและดูไบ เป็น 2 เอมิเรตส์ที่ใหญ่ที่สุดใน UAE)

การพักชำระหนี้ของ Dubai World ส่งผลทางจิตวิทยาต่อตลาดโลก เพราะมีโอกาสความเป็นไปได้สูงถึงประมาณร้อยละ 30-50 ที่การพักชำระหนี้จะกลายเป็นการพักยาวหรือเป็นหนี้สูญจริง และเจ้าหนี้ อาจไม่ได้เงินคืนหรือได้เงินคืนไม่ครบจำนวน ส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินเจ้าหนี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสถาบันการเงินของอังกฤษ จะมีหนี้เสียเพิ่มขึ้น ก่อให้เกิดวิกฤตการเงินกับสถาบันการเงินเหล่านี้เพิ่มเติมอีก (ธนาคารบางแห่งในจำนวนนี้ถูกรัฐบาลอังกฤษยึดไปแล้ว จึงเป็นภาระของประชาชนผู้เสียภาษี) นอกจากนี้ บางธนาคารก็มีแหล่งเงินของดูไบเป็นผู้ถือหุ้น ข้ำเติมเศรษฐกิจในอังกฤษและยุโรป และอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนทั่วโลก ต้นทุนทางการเงินในตลาดพันธบัตรและตลาดการเงินต่างๆ ของโลกอาจปรับเพิ่มสูงขึ้นตามความเสี่ยง และเม็ดเงินสำหรับการลงทุนในโครงการต่างๆ อาจหายากขึ้น

สถาบันการเงินและนักลงทุนอาจจะเข็ดขยาด และไม่มั่นใจต่อการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ในจุดต่างๆ ทั่วโลก โดยเฉพาะในตลาดเกิดใหม่ ทำให้อาจมีการถอนเม็ดเงินกลับออกไปเพื่อป้องกันความเสี่ยง และกลับไปถือครองเงินดอลลาร์สหรัฐและพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐ อาจเป็นผลให้เกิดการปรับตัวของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ในภูมิภาค และจะทำให้อสังหาริมทรัพย์ในตลาดระดับบนในหลายประเทศที่พึ่งพิงนักลงทุนต่างชาติ จึงยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่อง และจะฟื้นตัวได้ยากยิ่งขึ้นกว่าเดิม นอกจากนี้ ธุรกิจในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ ทั้งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อาศัยเม็ดเงินลงทุนจากดูไบ และบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่ไม่ได้รับการชำระหนี้เต็มจำนวนอาจได้รับผลกระทบ

เวียดนามประกาศลดค่าเงินดอง ลงประมาณร้อยละ 5 นับเป็นครั้งที่สองในรอบปีนี้ และยังเป็นประเทศแรกในเอเชีย (ไม่นับออสเตรเลีย) ที่ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยปรับจากจากร้อยละ 7 เป็นร้อยละ 8 เพื่อต่อสู้กับปัญหาเงินเฟ้อซึ่งเพิ่มขึ้นสูงสุดในรอบ 6 เดือน เป็นร้อยละ 4.35 ในเดือนพฤศจิกายน และการขาดดุลงบประมาณจากการกระตุ้นเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ยังขาดดุลการค้าเพิ่มขึ้นจาก 1,600 ล้านดอลลาร์สหรัฐเมื่อเดือนตุลาคมเป็น 1,750 ล้านดอลลาร์ในเดือนพฤศจิกายน ยอดการส่งออกในรอบ 11 เดือนแรกของปีนี้ลดลงร้อยละ 11.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว

มีความเป็นไปได้สูงว่าค่าเงินดองอาจลดลงต่อเนื่องอีกร้อยละ 10-14 ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ตามราคาซื้อขายในตลาดมืดของเวียดนาม เพราะตลาดขาดความเชื่อมั่นต่อสกุลเงินดอง ประกอบกับปัญหาซ้ำซ้อนจากดูไบ น่าจะทำให้ราคาหลักทรัพย์ในตลาดหุ้นเวียดนามปรับลดลงได้อีก และผลตอบแทนเมื่อแปลงค่าเป็นเงินเหรียญสหรัฐอาจติดลบถึงร้อยละ 15 ในอีก 3-4 เดือนข้างหน้า อนึ่ง ขนาดเศรษฐกิจของเวียดนามดูจาก GDP อยู่ที่ประมาณ 91,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณหนึ่งในสามของไทย

ในประเทศไทย มีตัวเลขสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ สำหรับไตรมาสสามปีนี้มีมูลค่าประมาณ 86,000 ล้านบาท สูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสสองปีนี้มีมูลค่า 70,700 ล้านบาท และเทียบกับไตรมาสสามปีที่แล้วซึ่งมีมูลค่าประมาณ 79,800 ล้านบาท รวม 3 ไตรมาสปีนี้มีมูลค่าสินเชื่อประมาณ 220,650 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากระดับ 209,900 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของยอดสินเชื่อมาจากสถาบันการเงินของรัฐล้วนๆ คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ซึ่งปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ปล่อยลดลงประมาณ 11,800 ล้านบาทเมื่อเทียบ 3 ไตรมาสเท่ากัน ทำให้ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 29 ในปีที่แล้วขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 33 ใน 3 ไตรมาสแรกของปีนี้ และส่วนแบ่งของธนาคารออมสินเพิ่มจากร้อยละ 6 เป็นร้อยละ 8 ขณะที่ส่วนแบ่งของธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันลดลงจากร้อยละ 66 เหลือร้อยละ 59

ในไตรมาสสุดท้ายของปี มีปัจจัยจากมาตรการนำเงินต้นค่าซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จำนวน 300,000 บาทมาใช้คำนวณกับฐานรายได้และฐานภาษีเพื่อหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ทำให้อาจมีแรงซื้อที่อยู่อาศัยสร้างใหม่เข้ามา และจะทำให้ยอดการปล่อยสินเชื่อในไตรมาสสุดท้ายอยู่ที่ประมาณ 80,000 ล้านบาท เมื่อรวมทั้งปีจึงมีโอกาสที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่จะแตะประมาณ 300,000 ล้านบาท ซึ่งจะสูงกว่าปีที่แล้วที่มียอดรวมประมาณ 287,000 ล้านบาท