

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 14-20 ธันวาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ประเด็นใหญ่ที่น่าจับตามองในเอเชียระยะนี้ คือ การที่สาธารณรัฐประชาชนจีนกับไต้หวัน ซึ่งเคยเป็นคู่อริทางการเมืองมายาวนานหลายทศวรรษ กำลังนัดเจรจาครั้งสำคัญเพื่อให้บรรลุข้อตกลงเขตการค้าเสรีระหว่างกัน ซึ่งหากสำเร็จจะทำให้เศรษฐกิจการค้าและการเมืองของเอเชียตะวันออกเปลี่ยนแปลง และจีนจะมีอิทธิพลต่อโลกมากขึ้น ทำให้ความเสี่ยงในการเกิดสงครามของสองจีนที่เคยมีมาตลอดในอดีตหมดไป และไต้หวันมีช่องทางระบายสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ไปสู่ตลาดจีนแผ่นดินใหญ่ที่มีประชากรนับพันล้าน แต่ขณะเดียวกันจะทำให้สินค้าราคาถูกจากจีนทะลักเข้าสู่ไต้หวันและอาจทำให้แรงงานไต้หวันตกงาน ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา จีนได้ลงนามในสัญญาเขตการค้าเสรีกับหลายประเทศใน ASEAN ที่เป็นคู่แข่งโดยตรงกับไต้หวัน เป็นการกดดันไต้หวันโดยทำให้สินค้าไต้หวันที่ส่งไปขายในจีนแผ่นดินใหญ่มีราคาแพงกว่าคู่แข่ง

ในทำนองเดียวกัน การเปิดเขตการค้าเสรีในกลุ่มประเทศ ASEAN และกับประเทศอื่นๆ ก็จะทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบคล้ายกัน สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นการเปิดโอกาสในการเคลื่อนย้ายทุนข้ามประเทศ โดยผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในภาคที่อยู่อาศัย ภาคการก่อสร้าง และอื่นๆ อาจมีช่องทางขยายธุรกิจข้ามพรมแดน ขณะเดียวกัน ธนาคารกลางต่างๆ อาจมีการผ่อนคลายมาตรการเคลื่อนย้ายเงินทุน และอนุญาตให้ประชาชนนำเงินออกนอกประเทศไปลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ข้ามพรมแดนได้ง่ายขึ้น อนาคตการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงจะมีปัจจัยการวิเคราะห์ซับซ้อนยิ่งขึ้น

ขณะเดียวกันก็ยังมีความเสี่ยงที่ฟองสบู่สินทรัพย์ ทั้งตลาดหุ้นและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนอาจแตกในช่วงปลายปี 2553 หรือในปี 2554 หากทางการจีนไม่สามารถลดความร้อนแรงจากการระดมปล่อยสินเชื่อจำนวนมหาศาลของสถาบันการเงินลงได้ เมื่อวันศุกร์ที่ผ่านมา หน่วยงานราชการของจีน ได้แก่ กระทรวงการคลัง ธนาคารกลาง กระทรวงที่ดินและทรัพยากร ฯลฯ ได้ร่วมกันประกาศมาตรการภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เข้มข้นประการหนึ่ง คือ การบังคับให้ผู้ประกอบการที่ต้องการซื้อที่ดินจากราชการไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ต้องวางเงินมัดจำเป็นมูลค่าร้อยละ 50 ของราคาที่ดิน เข้มงวดกว่าเดิมที่เคยกำหนดไว้ที่ร้อยละ 20-30 และต้องชำระค่าที่ดินให้ครบภายในหนึ่งปี (ในกรณีพิเศษ สามารถต่ออายุได้หนึ่งปี) จึงจะสามารถซื้อที่ดินผืนใหม่ได้ อีกทั้งมีมาตรการป้องกันไม่ให้หน่วยงานราชการลดหย่อนราคาขายที่ดินแก่ผู้ประกอบการ และไม่อนุญาตให้มีการชำระค่าที่ดินล่าช้า ผลจากการออก

มาตรการดังกล่าวทำให้ราคาหุ้นของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ของจีนตกลงมากในตลาดหลักทรัพย์เซี่ยงไฮ้ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคมที่ผ่านมา

มาตรการอื่นที่จีนนำมาใช้เพื่อลดความร้อนแรงของตลาดที่อยู่อาศัย คือการพยายามเพิ่มอุปทานของที่อยู่อาศัยราคาถูกในตลาด และการพัฒนาหรือปฏิรูปแหล่งเสื่อมโทรม ทั้งนี้เพื่อให้อุปทานที่มีมากขึ้นเป็นตัวจุดให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลงหรือไม่เพิ่มขึ้นในทางอ้อม อนึ่ง เมื่อต้นเดือนนี้ ทางการเงินได้ประกาศมาตรการเข้มงวดขึ้นสำหรับผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดให้ผู้ซื้อต้องอยู่อาศัยในบ้านนั้นอย่างน้อย 5 ปี จึงจะได้รับสิทธิไม่ต้องเสียภาษี เข้มงวดกว่าเดิมที่กำหนดไว้เพียง 2 ปี

จึงเห็นได้ว่า ทางการเงินได้พยายามหามาตรการลดความร้อนแรงของตลาดที่อยู่อาศัยลงบ้างแล้ว ในขณะที่ ฮองกง สิงคโปร์ และเกาหลีใต้ ก็ได้เพิ่มความเข้มงวดในการทำงานของตัวเองกัน เช่น

ในเดือนกันยายน เมื่อปรากฏชัดเจนว่าราคาที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว (เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 ในไตรมาสสาม เป็นอัตราเพิ่มสูงสุดในรอบ 28 ปีหลังจากลดลงไปร้อยละ 25 ใน 4 ไตรมาสก่อนหน้า) และอาจมีการเก็งกำไรสูง ธนาคารกลางของสิงคโปร์จึงได้ประกาศยกเลิกมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า Interest Absorption Scheme (IAS) and Interest-Only Housing Loans (IOL) ซึ่งเป็นมาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยที่ประกาศใช้มาไม่ถึงครึ่งปี โดยมาตรการเดิมกำหนดให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในระหว่างการก่อสร้าง สามารถวางเงินดาวน์เพียงประมาณร้อยละ 10-20 และไม่ต้องมีการชำระเงินเพิ่มเติมอีกจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ เสมือนผู้ประกอบการเป็นผู้ออกเงินให้ก่อน ซึ่งปกติการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงใช้เวลาประมาณ 2-3 ปี การยกเลิกมาตรการนี้ มีข้อยกเว้นสำหรับโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างแต่มีการซื้อขายแล้วตามมาตรการนี้ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผู้ที่ซื้อไปแล้วตามมาตรการนี้แต่อยู่ในระหว่างการรอให้ก่อสร้างเสร็จ เมื่อเดือนพฤศจิกายน ธนาคารกลางของสิงคโปร์ยังระบุว่าอาจจำเป็นต้องมีมาตรการเข้มงวดเพิ่มเติมอีก นอกจากนี้ รัฐบาลสิงคโปร์ยังเพิ่มอุปทานโดยนำที่ดินออกประมูลขายแก่ผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นเพื่อไม่ให้ราคาที่ดินสูงเกินไป

ในฮ่องกง นักวิเคราะห์บางรายเตือนว่าฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ในฮ่องกงอาจแตกอีกรอบหนึ่งภายใน 6 เดือน หลังจากราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยได้เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 27.5 นับจากต้นปี และเมื่อเดือนตุลาคม ธนาคารกลางของฮ่องกงได้ประกาศมาตรการป้องกันปัญหาฟองสบู่ในที่อยู่อาศัยระดับหรู ซึ่งได้ปรับราคาสูงขึ้นมามากในฮ่องกงในช่วงไม่กี่เดือนที่ผ่านมา โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคา 20 ล้านเหรียญฮ่องกงขึ้นไป (หรือประมาณ 88 ล้านบาท) ต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำร้อยละ 40 ซึ่งสูงกว่ามาตรการเดิมที่กำหนดไว้ร้อยละ 30 มาตั้งแต่ปี 2534 โดยให้มีผลบังคับใช้ทันที และให้สถาบันการเงินระมัดระวังมากขึ้นในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยและการปล่อยสินเชื่อ นอกจากนี้ บริษัท Hong Kong

Mortgage Corporation ของรัฐบาล ยังประกาศยกเลิกการให้ Mortgage Insurance หรือการประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้เงินจำนวนมากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับการลงทุน โดยจะไม่ประกันสินเชื่อสำหรับวงเงินสินเชื่อที่มากกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าที่อยู่อาศัย (LTV เกิน 70%) และสำหรับผู้ซื้อที่มี LTV ระหว่าง 70-90% จะได้รับการประกันสินเชื่อต่อเมื่อสินเชื่อมีวงเงินต่ำกว่า 12 ล้านเหรียญฮ่องกง (หรือประมาณ 51.5 ล้านบาท) ลดลงจากที่เคยกำหนดว่าต้องต่ำกว่า 20 ล้านเหรียญฮ่องกง และสำหรับผู้ซื้อที่มี LTV ระหว่าง 90-95% จะได้รับการประกันสินเชื่อต่อเมื่อสินเชื่อมีวงเงินต่ำกว่า 6 ล้านเหรียญฮ่องกง (หรือประมาณ 25.7 ล้านบาท) ลดลงจากที่เคยกำหนดว่าต้องต่ำกว่า 8 ล้านเหรียญฮ่องกง

ในเกาหลีใต้ ราคาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มขึ้นทุกเดือนในระหว่างเดือนเมษายน-สิงหาคม จนธนาคารกลางเกาหลีใต้แสดงท่าทีว่าจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เพื่อป้องกันไม่ให้ตลาดที่อยู่อาศัยร้อนแรงเกินไป (แต่จนถึงปัจจุบันยังไม่ได้ปรับดอกเบี้ยขึ้น) มีการปรับเพิ่มความเข้มของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในกรุงโซลและพื้นที่รอบกรุงโซล โดยลดวงเงินสินเชื่อที่ผู้บริโภคสามารถกู้ได้ (LTV) จากร้อยละ 60 เหลือร้อยละ 50 ของราคาที่อยู่อาศัย และให้ธนาคารตรวจสอบแหล่งที่มาของรายได้เข้มงวดขึ้น

จึงเห็นได้ว่าหลายประเทศที่มีการออกมาตรการกระตุ้นไปก่อนหน้านี้ ได้หันกลับมาเพิ่มระดับความเข้มงวดขึ้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดภาวะสังหาริมทรัพย์ร้อนแรงเกินไป ดังนั้น ในส่วนของประเทศไทยเราจึงไม่ควรมองข้ามความสำคัญในข้อนี้ และควรพิจารณามาตรการโดยยึดหลักทางสายกลาง ไม่กระตุ้นมากเกินไปหรือน้อยเกินไป และหากตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มดีขึ้นบ้างแล้ว ก็อาจผ่อนคลายมาตรการในทิศทางคล้ายกับนโยบายลดหย่อนค่าน้ำค่าไฟ เช่น ยังคงลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองอยู่ แต่ไม่ให้ต่ำมากจนเกือบเป็นศูนย์เช่นปัจจุบัน

สำหรับการปรับขึ้นค่าผ่านทางดอนเมืองโทลเวย์ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2552 จะมีผลกระทบต่อประชาชนผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพฯตอนเหนือ ซึ่งมีความจำเป็นต้องใช้เส้นทางนี้เพื่อเข้ามาทำงานในเมืองเป็นประจำ และอาจส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายใหม่ๆ ในย่านดังกล่าวในอนาคต เพราะต้นทุนค่าเดินทางเพิ่มขึ้นมากในทันที ทำให้ความน่าสนใจของที่อยู่อาศัยในโซนกรุงเทพฯตอนเหนือลดน้อยลง ยกเว้นในย่านที่อยู่ใกล้เคียงแนวเส้นทางด่วนบางปะอิน-แจ้งวัฒนะ หรือเส้นทางแหวนรอบนอก ที่ประชาชนมีทางเลือกในการเดินทางมากกว่า