

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 25-31 มกราคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปีที่สองของวาระการดำรงตำแหน่ง ประธานาธิบดีโอบามาที่กำลังพยายามกอบกู้ภาคที่อยู่อาศัยในสหรัฐให้ฟื้น ดังจะเห็นได้จากการเน้นเรื่องที่อยู่อาศัยหลายครั้ง ในวาทะที่ผู้นำสหรัฐแถลงนโยบายต่อรัฐสภาใน State of the Union ประจำปี เมื่อวันที่ 27 มกราคมที่ผ่านมา แต่ความพยายามของผู้นำสหรัฐไม่น่าจะสำเร็จได้โดยง่าย เพราะมีปัจจัยลบรุนแรงด้านอัตราการว่างงานที่ยังสูง และอาจจะสูงขึ้นอีกเป็นเฉลี่ยร้อยละ 10 ในปีนี้ จากปีที่แล้วซึ่งเฉลี่ยทั่วประเทศร้อยละ 9.3 นอกจากนี้ปัญหาการว่างงานแล้ว ยังมีปัญหาเรื่องบ้านถูกยึด โดยคาดว่าในปีี้ จำนวนบ้านในสหรัฐที่จะถูกสถาบันการเงินเจ้าหนี้ยึดอาจมีสูงถึง 3 ล้านหลัง เพิ่มขึ้นจากสถิติเดิมในปีที่แล้วซึ่งมี 2.82 ล้านหลัง ซึ่งสูงกว่าจำนวนบ้านใหม่ขายได้หลายเท่า

ที่ผ่านมาทางการสหรัฐได้พยายามหาหนทางช่วยผู้บริโภคมที่มีหนี้เงินกู้บ้านไม่ให้อบ้านถูกยึด โดยริเริ่มโครงการ Home Affordable Modification Program (HAMP) กำหนดให้มีการลดภาระการชำระหนี้สินเชื่อบ้านลงเหลือหนึ่งในสามของรายได้ผู้กู้ ผ่านการลดดอกเบี้ย การร่นระยะเวลาการชำระเงินต้นออกไป และการยืดระยะเวลาหรือเทอมของเงินกู้ให้ยาวขึ้น ทั้งนี้ มีการตั้งเป้าหมายว่าโครงการนี้จะช่วยให้มีการปรับโครงสร้างหนี้สินเชื่อบ้านให้ผู้บริโภคได้ 4 ล้านรายภายในปี 2012 แต่แม้ถึงสิ้นปีที่แล้วก็ยังดำเนินการได้สำเร็จสมบูรณ์เพียงประมาณ 66,000 รายเท่านั้น ขณะที่อีก 800,000 กว่ารายอยู่ในขั้นทดลองปรับโครงสร้างหนี้ นอกจากนี้ ทางการสหรัฐยังอนุญาตให้ผู้บริโภคที่มีบัญชีสินเชื่อบ้านอยู่ที่ Fannie Mae และ Freddie Mac และมีหนี้สินเชื่อบ้านสูงกว่ามูลค่าบ้าน (หรือมี Negative Equity) ทั้งสิ้นประมาณ 3.8 ล้านราย สามารถทำรีไฟแนนซ์ไปสู่อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเดิมได้ มีการเรียกชื่อโครงการนี้ในหมู่สถาบันการเงินว่า "Obama Refis" ทั้งนี้ ทางการสหรัฐได้ใช้งบประมาณไปทั้งหมดประมาณ 230,000 ล้านดอลลาร์สำหรับโครงการเหล่านี้ในระหว่างตุลาคม 2551 ถึงกันยายน 2552

นอกจากนี้ ธนาคารกลางสหรัฐยังได้ประกาศใช้เงินอีก 1.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐเพื่อซื้อ Mortgage-Backed Securities หรือ หลักทรัพย์ที่อิงหนี้เงินกู้บ้าน เพื่อลดหรือรักษาระดับอัตราดอกเบี้ยประเภทคงที่ของสินเชื่อบ้านในตลาดให้อยู่ในระดับต่ำ โครงการนี้จะสิ้นสุดลงในเดือนมีนาคมปีนี้ โดยในสัปดาห์ที่ผ่านมา

มาระดับอัตราดอกเบี้ยคงที่ของสินเชื่อบ้านระยะเวลา 30 ปีอยู่ที่ร้อยละ 4.98 หลังจากที่เคยทำสถิติต่ำที่สุดที่ร้อยละ 4.71 เมื่อต้นเดือนธันวาคมที่ผ่านมา และเทียบกับเมื่อเดือนธันวาคม 2551 อยู่ที่ร้อยละ 5.29

สัปดาห์ที่ผ่านมา ธนาคารกลางสหรัฐได้ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ต่ำสุดในช่วงใกล้เคียงร้อยละ 0 เช่นเดิม ทั้งนี้ ธนาคารกลางสหรัฐให้เหตุผลว่า การใช้จ่ายภาคผู้บริโภคมีการขยายตัวพอสมควร แต่ถูกจำกัดโดยภาวะที่อ่อนแอในตลาดแรงงาน การเพิ่มของรายได้ที่น้อยนิด ความมั่งคั่งของครัวเรือนที่ถดถอย และตลาดสินเชื่อที่เข้มงวด ทั้งนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่า ในการประชุมครั้งก่อนหน้าธนาคารกลางสหรัฐเคยกล่าวว่าตลาดที่อยู่อาศัยมีสัญญาณที่ดีขึ้น แต่ในการประชุมรอบนี้กลับไม่กล่าวเช่นนั้น

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปีที่แล้ว ในสหรัฐมีผู้ที่มีภาระหนี้สินเชื่อบ้านสูงกว่ามูลค่าบ้านจำนวนสูงถึง 10.7 ล้านราย หรือเท่ากับร้อยละ 23 หรือประมาณ 1 ใน 4 ของจำนวนเจ้าของบ้านทั่วประเทศที่กู้เงินซื้อบ้านอยู่ (หรือมีบัญชีสินเชื่อบ้านอยู่ประมาณ 46.5 ล้านบัญชีในสหรัฐ) และมีจำนวนบัญชีที่ผิดนัดชำระอย่างน้อยหนึ่งงวดสูงถึง 6.5 ล้านบัญชี นักเศรษฐศาสตร์จึงกังวลว่าหากมีการยึดบ้านเพิ่มขึ้นจากกรณีเหล่านี้ อาจนำเศรษฐกิจสหรัฐไปสู่ภาวะตกต่ำกระชั้นชิดรอบสองหรือ Double-dip Recession ได้

ยอดขายบ้านมือสองทั้งปี 2552 เท่ากับ 5.156 ล้านหน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 4.566 ล้านหน่วย คอนโดมิเนียม 590,000 หน่วย ยอดขายรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จาก 4.913 ล้านหน่วยในปี 2551 (เพิ่มขึ้นครั้งแรกนับจากปี 2548) เนื่องจากมาตรการเครดิตภาษี แต่ในเดือนธันวาคมยอดขายกลับลดลงร้อยละ 17 จากเดือนก่อนหน้า ทั้งนี้ใน 3 เดือนก่อนหน้านี้อยอดขายเพิ่มขึ้นตลอด ทั้งนี้เพราะเดิมมาตรการนี้จะหมดอายุภายในเดือนพฤศจิกายนทำให้มีการเร่งซื้อขายในเดือนก่อนๆไปแล้ว บ้านมือสองที่เหลือขายในตลาดสหรัฐมี 3.29 ล้านหน่วย หากดูตามอัตราการขายในปัจจุบันจะใช้เวลาขายประมาณ 7.2 เดือน

ยอดขายบ้านเดือนธันวาคม เป็นการขายให้ผู้ซื้อบ้านครั้งแรกร้อยละ 43 ผู้ซื้อบ้านหลังที่สองร้อยละ 42 และที่เหลือร้อยละ 15 เป็นนักลงทุน เทียบกับเดือนพฤศจิกายนมีสัดส่วน 51-37-12 ตามลำดับ

ราคากลาง (Median Price) ของบ้านมือสองที่ขายในสหรัฐปีที่แล้วอยู่ที่ 173,500 เหรียญสหรัฐ หรือประมาณ 5.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 จากปี 2551 ขณะที่ในปี 2551 ราคาลดลงร้อยละ 9.5 จากปี 2550 ราคามันที่ถูกกดลงเป็นเพราะบ้านประเภทที่ถูกสถาบันการเงินยึด (Distressed Homes) ซึ่งมีราคาถูกกว่าบ้านทั่วไปนั้น มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 36 ของยอดขายบ้านมือสองทั้งหมดในปีที่แล้ว

ยอดขายบ้านใหม่ลดลงร้อยละ 7.6 เหลือประมาณ 342,000 หน่วยต่อปีในเดือนธันวาคม เป็นการลดลงครั้งที่ 4 ในรอบ 5 เดือน สำหรับทั้งปีที่แล้วมียอดขายบ้านใหม่ลดลงมากถึงร้อยละ 23 เหลือเพียง

374,000 หน่วย ต่ำสุดนับตั้งแต่ที่การเก็บข้อมูลมาเมื่อปี 1963 หรือ 2506 ราคากลางของบ้านใหม่ลดลงร้อยละ 3.6 เหลือ 221,300 เหรียญสหรัฐ หรือประมาณ 7.3 ล้านบาท

เช่นเดียวกับในสหรัฐที่ยอดขายบ้านมือสองเพิ่มเพราะราคาลดลง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์ว่า สำหรับในประเทศไทย หากเมื่อไรตลาดบ้านหมวดราคาต่ำมีอุปทานน้อย ผู้บริโภคจะถูกภาวะตลาดบีบให้ซื้อบ้านในหมวดที่ราคาแพงขึ้น แต่หากเมื่อไรมีอุปทานของบ้านในตลาดบ้านหมวดราคาต่ำจำนวนมากจนทำให้ตลาดเป็นของผู้ซื้อ จะทำให้ผู้บริโภคให้ความสนใจตลาดในตลาดหมวดราคาต่ำมากขึ้น และให้ความสนใจตลาดในหมวดราคาระดับบนขึ้นไปน้อยลง ซึ่งเป็นกรณีในปีที่แล้วและจะเกิดซ้ำอีกในปี นี้ เพราะการไหลเข้าของหน่วยบ้านเอื้ออาทร หน่วยบ้านบีไอไอ รวมไปถึงการที่บริษัทบริหารสินทรัพย์และธนาคารพาณิชย์ต่างวางแผนนำ NPA ออกจำหน่ายอีกจำนวนมาก ตอบสนองนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ต้องการเห็นระดับ NPA ของสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 5 การนำสินทรัพย์ดังกล่าวออกขายมากขึ้นเป็นการเพิ่มอุปทานในตลาด และจะกดราคาที่อยู่อาศัยระดับล่างในตลาดลงอีก

กรณีเงินทุนไหลเข้า นอกจากจะมีสาเหตุจากความเติบโตของเอเชียแล้ว ยังมีสาเหตุจากความเข้มงวดของทางการสหรัฐต่อธนาคารสวิสและธนาคารอื่นๆในยุโรป ให้เปิดเผยข้อมูลบัญชีเงินฝากเพื่อติดตามผู้หนีภาษี ทำให้เศรษฐกิจยุโรปและตะวันออกกลางเคลื่อนย้ายบัญชีมาฝากในแถบเอเชียมากขึ้น นอกจากนี้เศรษฐกิจใหม่จากจีนมีจำนวนมากขึ้นและสนใจนำเงินมาทำธุรกิจในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งไทยจะได้ประโยชน์ด้วยเพราะความผูกพันจากการมีประชากรเชื้อสายจีนมาก อนึ่ง เศรษฐกิจใหม่จากจีนมีโอกาสจะเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ระดับบนในอนาคต หากผู้ประกอบการไทยมีการวางแผนการตลาดที่ดี

อย่างไรก็ตาม แม้ตลาดที่อยู่อาศัยในเมืองชายทะเลของไทยปีนี้อาจจะดีขึ้นได้บ้างแต่ก็คงเพียงเล็กน้อย และในส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมก็จะกลับมาสู่การแข่งขันด้านราคารุนแรงอีกครั้งหนึ่งเมื่อหมด High Season หรือฤดูท่องเที่ยวสำคัญของนักท่องเที่ยวต่างชาติแล้ว เพราะสถานการณ์การเมืองที่อาจรุนแรงขึ้นจะทำให้นักท่องเที่ยวระมัดระวังในการเดินทาง อีกทั้งมีคำทำนายเรื่องสิ้นปีช่วงกลางปีจากบุคคลที่มีบทบาทสำคัญในด้านนี้ อาจทำให้กระทบการท่องเที่ยวชายทะเลภาคใต้ได้เช่นกัน

ผู้ผลิตปูนซีเมนต์รายใหญ่ที่สุดของไทยคาดว่าจะปรับราคาจำหน่ายสินค้า ซึ่งรวมทั้งวัสดุก่อสร้างและปูนซีเมนต์มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นตามความต้องการทั่วโลกที่จะเพิ่มขึ้น รวมทั้งจะมีการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐด้านสาธารณูปโภค ซึ่งจะเป็นอีกปัจจัยที่ผลักดันราคาวัสดุก่อสร้างและปูนซีเมนต์ขึ้นอีก ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศจึงต้องเตรียมรับมือกับแนวโน้มต้นทุนด้านนี้ที่จะเพิ่มขึ้นตามมา