

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 26 ตุลาคม – 1 พฤศจิกายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อมูลการซื้อขายบ้านมือสองล่าสุดจากสหรัฐประจำเดือนกันยายน ซึ่งประกาศออกมาเมื่อปลายเดือนตุลาคม แสดงให้เห็นยอดการซื้อขายเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (เป็น 4.53 ล้านหน่วยต่อปี) และสูงกว่าเดือนสิงหาคม (4.12 ล้านหน่วยต่อปี) ถึงร้อยละ 10 แต่ยังคงลดลงประมาณร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับเดือนกันยายนปีที่แล้ว (5.60 ล้านหน่วยต่อปี) ทั้งนี้ มีการซื้อขายบ้านมือสองจำนวนมากในช่วงก่อนเดือนพฤศจิกายนปีที่แล้ว ซึ่งเป็นช่วงแรกที่มาตรการสนับสนุนการซื้อขายที่อยู่อาศัยด้วยการให้เครดิตภาษีกำลังจะหมดอายุลง (ก่อนจะมีการต่ออายุออกไปอีก และปัจจุบันสิ้นสุดไปแล้ว)

อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อบ้านแบบคงที่ระยะเวลา 30 ปีในสหรัฐ เฉลี่ยทั้งประเทศ ล่าสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.35 ต่อปี เทียบกับประมาณร้อยละ 5.06 ต่อปีเมื่อ 12 เดือนที่แล้ว ถือว่าต่ำมากที่สุดช่วงหนึ่งในประวัติศาสตร์ และหากมองย้อนหลังไปเมื่อ 10 ปีที่แล้ว อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อบ้านแบบเดียวกันอยู่สูงที่ประมาณเกือบ 2 เท่าของปัจจุบัน หรือประมาณเกือบร้อยละ 9 และในช่วง Housing Boom สูงสุดในปี 2005 นั้น อัตราดอกเบี้ยเคยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.5 ต่อปี ขณะที่ราคากลางบ้านมือสองในปัจจุบันอยู่ในระดับต่ำกว่าราคาในช่วง Housing Boom สูงสุดเมื่อปี 2005 ถึงประมาณร้อยละ 22

ราคากลางของบ้านมือสองทั่วประเทศล่าสุดเท่ากับประมาณ 171,700 เหรียญสหรัฐ หรือประมาณ 5.15 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วประมาณร้อยละ 2.4 และบ้านที่ถูกสถาบันการเงินยึดมาขายมีจำนวนมากถึงประมาณร้อยละ 34-35 หรือประมาณ 1 ใน 3 ของจำนวนบ้านมือสองที่มีการซื้อขายกันทั้งหมดในขณะนี้

อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำและราคาบ้านที่ถูกลง จึงทำให้ภาระการผ่อนชำระสินเชื่อบ้านต่อเดือนต่ำลงมากจนในบางพื้นที่ถือว่าต่ำกว่าค่าเช่าบ้านรายเดือน แต่อัตรการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้ยังมีบ้านมือสองว่างรอการขายมากถึงประมาณ 4.04 ล้านหน่วย และต้องใช้เวลาในการขายอีกประมาณ 10.7 เดือนหากไม่มีหน่วยใหม่เพิ่มเข้ามาอีก

ขณะเดียวกัน ยอดขายบ้านใหม่ในเดือนกันยายน เพิ่มขึ้นเป็น 307,000 หน่วยต่อปี แม้จะปรับเพิ่มขึ้นมาบ้าง แต่ถือว่ายังต่ำมากเป็นประวัติการณ์ ราคาถ่างบ้านใหม่ทั่วประเทศอยู่ที่ประมาณ 223,800 เหรียญ โดยในภูมิภาค West มียอดขายบ้านใหม่เพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงประมาณร้อยละ 60 ขณะที่ยอดขายบ้านใหม่ในภูมิภาค West ลดลงมากถึงร้อยละ 10 เพราะคนนิยมซื้อบ้านมือสองมากกว่า

อนึ่ง ข้อมูลยอดขายบ้านใหม่และบ้านมือสอง มาจาก National Association of REALTORS ซึ่งเป็นพันธมิตรทางวิชาการที่มีบันทึกความร่วมมือกันกับศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจโดยภาพรวมในสหรัฐยังย่ำแย่ ทำให้คณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐเตรียมอัดฉีดเม็ดเงินเข้าระบบรอบใหม่ ผ่านตลาดพันธบัตร เป็นมาตรการเพิ่มปริมาณเงินต่อเนื้อที่เรียกว่า Quantitative Easing 2 หรือ QE2 และจะทำให้ค่าเงินเหรียญสหรัฐอ่อนลงอีก แนวโน้มอุปทานของเงินที่เพิ่มขึ้นและส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมากกว่าประเทศอื่น อาจทำให้มีเม็ดเงินส่วนหนึ่งไหลเข้าภูมิภาคเอเชียรวมทั้งไทยเพิ่มเติมได้อีก

ในภูมิภาคเอเชียใกล้เคียงประเทศไทย ธนาคารกลางของออสเตรเลีย (Reserve Bank of Australia) ประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เรียกว่า Cash Rate จากร้อยละ 4.5 เป็นร้อยละ 4.75 เป็นการปรับเพิ่มครั้งแรกในรอบ 6 เดือน สะท้อนความกังวลต่อความเติบโตทางเศรษฐกิจที่ทำให้เกิดการขาดแคลนแรงงานและค่าจ้างแรงงานที่เพิ่มขึ้น อันอาจส่งผลให้เกิดภาวะเงินเฟ้อตามมา ออสเตรเลียมีอัตราดอกเบี้ยโตทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่งมากกว่าประเทศในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมอื่นๆ และค่าเงินมีความแข็งแกร่งมาก จนล่าสุดลงมาแทบเสมอกับค่าเงินเหรียญสหรัฐ นับเป็นปรากฏการณ์ครั้งแรกในรอบประมาณ 17 ปี อย่างไรก็ตาม ยังมีความกังวลในภาคที่อยู่อาศัยในออสเตรเลียว่าอาจกำลังมีการก่อร่างของฟองสบู่ และอัตราดอกเบี้ยในประเทศที่สูงขึ้นจะทำให้มีเม็ดเงินต่างประเทศไหลเข้าออสเตรเลียมากขึ้น ดังกรณีที่เกิดกับไทยและหลายประเทศในเอเชีย การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางทำให้ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ของออสเตรเลียแห่งหนึ่งประกาศปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านขึ้นมาทันที

ขณะที่ธนาคารกลางของอินเดีย (Reserve Bank of India) ก็ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เรียกว่า Repo Rate (ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นของสถาบันการเงิน) อีกครั้ง เป็นร้อยละ 6.25 และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย Reverse Repo Rate (ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารกลางคิดต่อเงินฝากของสถาบันการเงิน) เป็นร้อยละ 5.25 ถือเป็นธนาคารกลางที่มีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายมากที่สุดในภูมิภาคเอเชียในปีี้ เศรษฐกิจที่เติบโตสูงของอินเดียทำให้มีเงินต่างประเทศไหลเข้ามาเช่นเดียวกัน และ

ทำให้ค่าเงินของอินเดียแข็งขึ้นมาก ทำให้เกิดการลงทุนและเก็งกำไรมากในตลาดสินทรัพย์ รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ค่าเงินเพื่อเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 8.6 ในเดือนกันยายน

การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางทั้ง 2 ประเทศ ถือว่าฉีกแนวจากธนาคารกลางของไทย เกาหลีใต้ อินโดนีเซีย และฟิลิปปินส์ ที่พยายามคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้เนื่องจากแรงกดดันด้านเงินทุนไหลเข้าและค่าเงินท้องถิ่นที่แข็งขึ้นมาก

อย่างไรก็ตาม ภาวะเงินเฟ้อในประเทศไทยอาจปรับเพิ่มขึ้นสูงในเดือนพฤศจิกายน (เมื่อมีการประกาศตัวเลขในวันที่ 1 ธันวาคม) แม้ตัวเลขเงินเฟ้อประจำเดือนตุลาคมที่ผ่านมาจะยังไม่สูง เพราะผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมยังไม่ส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าเกษตรกรรมและวัสดุก่อสร้างมากนัก เนื่องจากความรุนแรงของน้ำท่วมในภาคอีสานตอนใต้และภาคกลางซึ่งเป็นพื้นที่การเกษตรและโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของเดือนตุลาคม

ภาวะน้ำท่วมขยายวงลงไปถึงภาคใต้หลายจังหวัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอำเภอหาดใหญ่ระดับน้ำท่วมสูงมากและกระแสน้ำเชี่ยวกรากครอบคลุมพื้นที่ถึงร้อยละ 85 ของอำเภอหาดใหญ่ ซึ่งมีความสำคัญเชิงเศรษฐกิจมาก มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยจำนวนมากในระดับแนวหน้าของภาคใต้ มีโครงการทั้งของผู้ประกอบการท้องถิ่น ผู้ประกอบการจากจังหวัดใกล้เคียงในภาคใต้ และผู้ประกอบการส่วนกลาง

หาดใหญ่เป็นเมืองศูนย์กลางการพาณิชย์ในภาคใต้ มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากขึ้นในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยจากการอพยพของประชาชนใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ขึ้นมาอยู่ การเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและอยู่อาศัยของเพื่อนบ้านจากประเทศมาเลเซียและสิงคโปร์ ราคายางพาราและพืชผลทางการเกษตรที่ดี ประกอบกับแนวโน้มอนาคตอาจมีการก่อสร้างโครงการท่าเรือน้ำลึก ทำให้เศรษฐกิจของเมืองหาดใหญ่ดีขึ้น จึงมีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่จากกรุงเทพฯ เริ่มลงไปทำโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง

เนื่องจากราคาที่ดินในหาดใหญ่ขยับเพิ่มสูงขึ้นตามศักยภาพ จนราคาที่ดินในเมืองปรับเพิ่มเป็นประมาณไร่ละ 30 ล้านบาทหรือสูงกว่า จึงเริ่มเกิดโครงการอาคารชุดขึ้นและขายในราคาประมาณไม่เกิน 1 ล้านบาท ส่วนโครงการบ้านแนวราบที่เปิดใหม่เริ่มมีการขยับราคาสูงขึ้นกว่าระดับ 1 ล้านบาทขึ้นมามากขึ้น

ภาวะน้ำท่วมครอบคลุมทั้งเมืองจะส่งผลกระทบต่อโครงการส่วนใหญ่ อาจทำให้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้อยค่าลงตามสภาพความสูญเสีย ขณะที่การซื้อขายบ้านจะชะลอลงไปถึงอย่างน้อยสิ้นปี เพราะปฏิบัติการแรกคือการเร่งซ่อมแซมบ้านเดิมแทนการซื้อบ้านใหม่ และการซื้อบ้านใหม่ต้องมีข้อพิจารณามากขึ้น