

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 1-7 ธันวาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลกระทบจากวิกฤตหนี้สาธารณะในกลุ่มประเทศที่ใช้เงินยูโร (Euro Zone) อาจไม่ได้จำกัดวงอยู่แค่ปัญหาทางเศรษฐกิจที่อาจลามไปสู่ประเทศอื่นๆในกลุ่มเท่านั้น แต่ยังส่งผลต่อปัญหาเชิงสังคมและเสถียรภาพทางการเมืองของรัฐบาลประเทศต่างๆด้วย เช่น เมื่อวันที่ 4-5 ธันวาคมที่ผ่านมา มีการประท้วงผลงานของสหภาพแรงงานพนักงานการบินในสเปน จนรัฐบาลสเปนต้องส่งกองกำลังทหารเข้าควบคุมและสถานการณ์ได้คลี่คลายลงแล้ว

รัฐบาลในหลายประเทศที่มีปัญหาหนี้สูงและเงินไม่พอ ต้องประกาศใช้ Austerity Measure หรือนโยบายที่มุ่งลดการขาดดุลงบประมาณ ลดการใช้จ่ายภาครัฐ ลดบริการสาธารณะแก่ประชาชน หรืออาจรวมถึงการขึ้นภาษีประเภทต่างๆ ซึ่งย่อมเป็นนโยบายที่ไม่ถูกใจประชาชนส่วนใหญ่ กรณีเช่นนี้ เกิดขึ้นมาแล้วในประเทศกรีซ และไอร์แลนด์ และจะเกิดตามมาในประเทศอื่นๆที่มีสัญญาณเศรษฐกิจเลวร้ายลง ปัญหาหนี้สาธารณะของบางประเทศในกลุ่มยูโรโซนจึงเป็นปัญหาใหญ่ อัตราการว่างงานจะเพิ่มขึ้น กำลังซื้อจะลดลง การส่งออกไปประเทศเหล่านี้อาจได้รับผลกระทบ และความเสี่ยงทางการเงินที่เพิ่มขึ้นต่อตราสารทางการเงินของประเทศเหล่านี้ อาจถูกส่งผ่านไปยังประเทศอื่นๆ ทั้งที่อยู่ในกลุ่มและนอกกลุ่มยูโรโซนหนึ่ง อัตราการว่างงานทั้งในสหรัฐและในกลุ่มยูโรโซนต่างเพิ่มสูงขึ้นจนเกือบแตะร้อยละ 10 ทั้งคู่

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ของธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย จากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 2.00 ในการประชุมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2553 นับเป็นการปรับเพิ่มเป็นครั้งที่ 3 ในรอบการประชุม 4 ครั้งล่าสุด หรืออีกนัยหนึ่ง อัตราดอกเบี้ยนโยบายได้ปรับเพิ่มขึ้นแล้ว 75 Basis Points จากร้อยละ 1.25 เมื่อประมาณกลางปี 2553

หากมองย้อนหลัง พบว่า อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ร้อยละ 1.25 เมื่อเดือนธันวาคม 2552 และอยู่ที่ร้อยละ 2.75 เมื่อเดือนธันวาคม 2551 ย้อนไปอีกพบว่าอยู่ที่ร้อยละ 3.25 เมื่อเดือนธันวาคม 2550 และอยู่ในระดับสูงที่สุดในรอบ 10 ปี ที่ร้อยละ 5.00 ในระหว่างช่วงเดือนมิถุนายน-ธันวาคม 2549 โดยขาลงของดอกเบี้ยนโยบายรอบที่ผ่านมานั้น เริ่มลดลงจากระดับร้อยละ 3.75 ในระหว่างเดือนสิงหาคม-พฤศจิกายน 2551 และลงมาสู่ระดับต่ำสุดที่ร้อยละ 1.25 ในระหว่างเดือนเมษายน 2552 - มิถุนายน 2553

ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 2-3 ราย ได้เริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ขึ้นบ้างแล้ว และรายที่เหลือจะปรับเพิ่มตามภายในเดือนนี้ แม้จะมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายมา 3 ใน 4 รอบล่าสุด แต่สถาบันการเงินในระบบยังไม่ได้ปรับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านตามขึ้นมา ในสัดส่วนเดียวกับการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เช่น อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านแบบลอยตัวของ 6 ธนาคารใหญ่ (ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และธนาคารอาคารสงเคราะห์) ในระหว่างครึ่งแรกของปี 2553 มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.13 แต่หลังจากการปรับดอกเบี้ยนโยบายเมื่อเดือนกรกฎาคมและเดือนสิงหาคมแล้ว อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านแบบลอยตัวของ 6 ธนาคารดังกล่าว มีค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมาเป็นร้อยละ 6.27 เท่านั้น ในขณะที่อัตราดอกเบี้ย MLR ของ 6 ธนาคารใหญ่ ก็ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราเฉลี่ยร้อยละ 6.03 ในครึ่งแรกของปี เป็นร้อยละ 6.15 เท่านั้นเมื่อสิ้นเดือนพฤศจิกายน สาเหตุที่อัตราดอกเบี้ยในระบบสถาบันการเงินยังไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมาก น่าจะเป็นเพราะสภาพคล่องในระบบยังมีอยู่มาก และยังมีการแข่งขันกันสูงในการปล่อยสินเชื่อ รวมทั้งสินเชื่อบ้าน

อย่างไรก็ตาม ในปีหน้า 2554 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะปรับเพิ่มขึ้นได้อีก ตามภาวะเงินเฟ้อ (ซึ่งน่าจะอยู่ในกรอบประมาณ 3.3-3.6 ในปีหน้า เทียบกับประมาณร้อยละ 3.3 ในปีนี้) และตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยในภูมิภาค ซึ่งจะทำให้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านทยอยปรับตัวสูงขึ้นมากกว่าปัจจุบัน ดังนั้นผลกระทบจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านในปีนี้อาจมีเพียงเล็กน้อย แต่จะมีผลมากขึ้นในปี 2554

มีผู้คำนวณผลกระทบของผู้ที่มีภาระผ่อนสินเชื่อบ้านหากอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านเพิ่มสูงขึ้น ในความเป็นจริงภาระในการผ่อนจะเพิ่มสูงขึ้นเท่าไรนั้นไม่ได้ขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยเพียงด้านเดียว แต่ต้องพิจารณาอายุของสินเชื่อด้วย เช่น หากอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านขยับขึ้นจากร้อยละ 6 เป็นร้อยละ 7 ต่อปี สำหรับเงินกู้ 1 ล้านบาทในระยะเวลาการกู้ 30 ปี อัตราการผ่อนชำระสินเชื่อบ้านจะเพิ่มจากเดือนละ 6,000 บาท เป็นเดือนละ 6,650 บาท (หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8) แต่หากระยะเวลาการกู้ 20 ปี อัตราการผ่อนชำระจะเพิ่มจากเดือนละ 7,160 บาท เป็นเดือนละ 7,750 บาท (หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2) และหากระยะเวลาการกู้ 15 ปี อัตราการผ่อนชำระจะเพิ่มจากเดือนละ 8,440 บาท เป็นเดือนละ 8,990 บาท (หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5)

ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งรายใหญ่ รายกลาง และรายเล็ก และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เริ่มยอมรับความจริงแล้วว่ามีความเสี่ยงที่โครงการคอนโดมิเนียมในตลาดมาก ตามที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เคยประเมินและปรับปรุงตัวเลขมาตั้งแต่ไตรมาสแรก จนปัจจุบัน ภายหลังจากมีการประกาศมาตรการ LTV และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 3 ครั้ง คาดว่าผู้ประกอบการจะชะลอการเปิดโครงการใหม่ และตัวเลขสุดท้ายน่าจะอยู่ที่ประมาณ 66,000-67,000 หน่วย