

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 12-18 มกราคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อวันที่ 14 มกราคม ที่ผ่านมา รัฐบาลสิงคโปร์ได้คลอดมาตรการเพิ่มเติมเพื่อลดการเก็งกำไรในตลาดที่อยู่อาศัย มีสาระสำคัญคือการปรับเพิ่มระยะเวลาสำหรับการชำระอากรของผู้ขายที่อยู่อาศัย (Seller's Stamp Duty) จากเดิมสูงสุดที่ระยะเวลา 3 ปี ให้ครอบคลุมถึง 4 ปี และเพิ่มอัตราอากรที่ต้องชำระเป็นร้อยละ 16 หากขายภายใน 1 ปีหลังซื้อ เป็นร้อยละ 12 หากขายภายใน 2 ปี เป็นร้อยละ 8 หากขายภายใน 3 ปี และร้อยละ 4 หากขายภายใน 4 ปี ตามลำดับ อัตราใหม่นี้เริ่มใช้ทันทีสำหรับที่อยู่อาศัยที่ซื้อตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป สำหรับในส่วนของผู้ซื้อ (Buyer's Stamp Duty) กำหนดให้ต้องชำระร้อยละ 3 คงเดิม การเพิ่มอัตราอากรไว้สูงมากหากขายภายใน 1 หรือ 2 หรือ 3 ปี ทำให้ผู้ซื้อเก็งกำไรหรือลงทุนระยะสั้นจะไม่ได้กำไรเลยหากผลตอบแทนไม่ถึงร้อยละ 8 และจะทำให้การเก็งกำไรหดหายไปมาก (การกำหนดเก็บ Stamp Duty ในสิงคโปร์นั้น เริ่มมีมาตั้งแต่ต้นปีที่แล้ว โดยในช่วงแรกเก็บเพียงเฉพาะที่อยู่อาศัยที่ขายออกไปภายใน 1 ปีหลังซื้อ และต่อมาในเดือนสิงหาคมได้ขยายการเก็บให้ครอบคลุมถึงการขายภายใน 3 ปี)

นอกจากนี้ ทางการสิงคโปร์ยังลดอัตราส่วน Loan-to-Value หรือ LTV สำหรับผู้ซื้อที่เป็นนิติบุคคล ลงมาเหลือร้อยละ 50 จากเดิมร้อยละ 60 และสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังที่สองกำหนดให้ต้องวางเงินสดเพิ่มขึ้นอีก โดยบุคคลธรรมดาที่มีสินเชื่อบ้านอยู่แล้วอย่างน้อย 1 รายการ จะสามารถขอสินเชื่อบ้านหลังต่อไปได้เพียงไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าบ้าน เพิ่มจากเดิมที่เคยได้ในอัตราร้อยละ 70

ก่อนหน้านี้ รัฐบาลสิงคโปร์เคยออกมาตรการต่างๆ มาบ้างแล้ว แต่ภาวะอัตราดอกเบี้ยต่ำและสภาพคล่องในระบบสถาบันการเงินที่มีอยู่สูงทั้งในประเทศและต่างประเทศ ยังเป็นปัจจัยหนุนที่อาจทำให้ราคาที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ขยับเพิ่มขึ้นได้เกินพื้นฐานที่แท้จริงได้อีก และอาจเกิดปัญหาหากอัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องในอนาคต จึงคาดหมายได้ว่ารัฐบาลสิงคโปร์จะจับตามองตลาดที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิดและพร้อมออกมาตรการเสริมอีกหากจำเป็น โดยในรอบ 11 เดือนแรกของปีที่ผ่านมา บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยภาคเอกชนในสิงคโปร์ขายบ้านได้ประมาณ 15,000 หน่วย ถือว่าสูงมากที่สุดเท่าที่เคยเป็นมา เทียบกับที่เคยสูงสุดในปี 2007 ประมาณ 14,800 หน่วยทั้งปี

เมื่อวันที่ 14 มกราคมเช่นเดียวกัน ธนาคารกลางจีนได้ออกมาตรการเพิ่มการกันสำรองของสถาบันการเงินอีก นับเป็นครั้งที่ 4 ในรอบ 2 เดือน หลังจากพบว่ายอดสินเชื่อปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าเป้า โดยเป้าสินเชื่อของเดือนมกราคม 2554 อยู่ที่ 800,000 ล้านหยวน (4 ล้านล้านบาท) แต่เพียงแค่สัปดาห์แรกปล่อยไปแล้ว 500,000 ล้านหยวน (2.5 ล้านล้านบาท) ธนาคารกลางจีนจึงสั่งเพิ่มการกันสำรองอีกร้อยละ 0.50 เริ่มตั้งแต่วันที่ 20 มกราคมนี้เป็นต้นไป ก่อนหน้านี้ อัตราการกันสำรองสำหรับธนาคารขนาดใหญ่อยู่ที่ร้อยละ 18.5 และแตกต่างกันไปตามขนาดของสถาบันการเงิน คาดว่าก่อนสิ้นปีนี้ อัตราการกันสำรองอาจปรับเพิ่มขึ้นไปจนถึงสูงกว่าร้อยละ 20

การสั่งกันสำรองเพิ่ม ผนวกกับการที่ธนาคารกลางของจีนปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเมื่อกลางเดือนตุลาคม และอีกครั้งเมื่อวันที่ 25 ธันวาคมปีที่แล้ว เป็นความพยายามลดแรงกดดันจากภาวะเงินเฟ้อ (โดยเฉพาะราคาอาหารปรับเพิ่มขึ้นเกือบร้อยละ 12 เมื่อเดือนพฤศจิกายน) คาดว่าทางการจีนอาจเร่งระดับความเข้มงวดมากขึ้นในช่วงก่อนกลางปีนี้ ทั้งนี้ ความกลัวเรื่องเงินเฟ้อเป็นปัญหาใหญ่ของภูมิภาคเอเชีย ทำให้ธนาคารกลางหลายแห่งปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงระยะเวลาไม่นานมานี้ เช่น ธนาคารกลางเกาหลีปรับดอกเบี้ยนโยบายขึ้นเป็นร้อยละ 2.75 เมื่อสัปดาห์ที่แล้ว เป็นการปรับขึ้นครั้งที่ 3 นับจากกลางปีที่แล้ว ธนาคารกลางอินเดียปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 6 ครั้งนับจากเดือนมีนาคมปีที่แล้ว ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 6.25 และสำหรับประเทศไทย คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นครั้งที่ 4 ในรอบ 5 ครั้งหลัง ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายซึ่งเคยยืนอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.25 เมื่อกลางปี 2553 ปรับขึ้นมาเป็นร้อยละ 2.25 ในขณะนี้

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดทำดัชนีราคาห้องชุด รายครึ่งปี พบว่าดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา สำหรับครึ่งหลังของปี 2553 มีค่าดัชนีเท่ากับ 105.59 ปรับเพิ่มขึ้น 5.59 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2552

เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละช่วงระดับราคา พบว่าห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 110.17 ปรับเพิ่มขึ้นถึง 10.17 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2552 ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000 – 79,999 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 106.81 ปรับเพิ่มขึ้น 6.81 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2552 ส่วนห้องชุดที่มีระดับราคาตั้งแต่ 80,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 103.32 ปรับเพิ่มขึ้น 3.32 จุด เมื่อเทียบกับครึ่งหลัง ปี 2552 โดยภาพรวม ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมมีการขยับตัวสูงขึ้นในทุกกลุ่มราคา โดยน้ำหนักการเพิ่มมาจากหลังสถานการณ์ทางการเมืองที่รุนแรงในช่วงเดือนมีนาคม-พฤษภาคม ได้คลี่คลายลงมาก