

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 13 – 19 เมษายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารกลางของสาธารณรัฐประชาชนจีน (People's Bank of China) ประกาศปรับเกณฑ์การกันสำรองเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ให้สูงขึ้นจากเดิมอีก นับเป็นการปรับเพิ่มเป็นครั้งที่ 10 หลังจากปีที่แล้วมีการปรับเพิ่มตั้งแต่ต้นปีถึงปลายปีรวม 6 ครั้ง และเฉพาะปีนี้มี การปรับเพิ่มครั้งนี้เป็นครั้งที่ 4 แล้ว โดยเกณฑ์ใหม่นี้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไปต้องตั้งสำรองสูงถึงร้อยละ 20.5 และสำหรับธนาคารพาณิชย์บางแห่งซึ่งก่อนหน้านี้มีการปล่อยกู้ค่อนข้างดุเดือดนั้นอาจต้องถูกตั้งเกณฑ์สำรองเข้มงวดกว่า

ความสำคัญของการปรับเพิ่มเกณฑ์สำรองนี้ คือจะทำให้สามารถคุมเม็ดเงินประมาณ 55,000 – 56,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (หรือประมาณ 1.7 ล้านล้านบาท เกือบเท่ายอดสินเชื่อบ้านคงค้างของระบบสถาบันการเงินในประเทศไทยซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 1.9 ล้านล้านบาท) ไม่ให้ไหลเข้าสู่ระบบเครดิตของธนาคาร กระทบต่อการกู้ยืม และป้องกันไม่ให้ตลาดโดยทั่วไปร้อนแรงไปมากกว่าปัจจุบัน

แม้จะมีการควบคุมปริมาณการปล่อยกู้ผ่านเกณฑ์สำรองที่เข้มงวดขึ้นดังกล่าว แต่จีนยังประสบปัญหาที่มีเม็ดเงินร้อนจากต่างประเทศไหลเข้าอย่างต่อเนื่องเพื่อทำกำไรระยะสั้น ด้วยปัญหาวิกฤตการเงินในยุโรปและสหรัฐ ทำให้กระแสเงินจากส่วนอื่นของโลกไหลเข้ามาสู่เอเชียและจีนมากขึ้น จีนจึงยังต้องต่อสู้กับปัญหาเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นและเม็ดเงินท่วมตลาด อนึ่ง เงินร้อนที่ไหลเข้าในจีน ย่อมมีส่วนหนึ่งที่ไหลเข้าสู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่ทางตรงก็ทางอ้อม ดังนั้น เกณฑ์สำรองที่เข้มงวดขึ้นจึงอาจควบคุมสถานการณ์ได้เพียงด้านเดียว เพราะธนาคารกลางของจีนยังต้องหันไปสู้รบกับเม็ดเงินร้อนจากนอกประเทศด้วย

ขณะเดียวกัน เมื่อต้นเดือนนี้ ธนาคารกลางของจีนได้ประกาศปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นครั้งที่ 4 ในรอบ 6 เดือนล่าสุด สำหรับดอกเบี้ยนโยบายของจีนนั้นแตกต่างจากดอกเบี้ยนโยบายของไทยคือไม่ใช่ Overnight Repurchase Rate หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ข้ามคืนระหว่างธนาคาร แต่เป็นการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากระยะเวลาหนึ่งปี และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะเวลาหนึ่งปี ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสกุลเงินท้องถิ่นกำหนดระยะเวลาหนึ่งปี ที่ปรับใหม่จะเป็นร้อยละ 3.25 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะเวลาหนึ่งปีเป็นร้อยละ 6.31 ซึ่งครอบคลุมรวมถึงสินเชื่อบ้านด้วย

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

วัตถุประสงค์ของธนาคารกลางจีนในการออกมาตรการเหล่านี้ หัวใจสำคัญประการหนึ่งคือการสกัดภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งเกิดจากราคาส่งหาปริมาณและราคาอาหารที่พุ่งสูงขึ้นมาในระยะเวลาที่ผ่านมา ประกอบกับความกังวลเรื่องฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ ล่าสุด สำนักงานสถิติแห่งชาติของจีนรายงานข้อมูลราคาบ้านประจำเดือนมีนาคมปีนี้ โดยคำนวณจากราคาใน 70 เมืองใหญ่ พบว่ามี 46 เมืองที่ราคาปรับเพิ่มขึ้น แม้จะดูเหมือนมาก แต่เมื่อเทียบกับการสำรวจในเดือนกุมภาพันธ์ พบว่าในเดือนกุมภาพันธ์นั้นมี 56 เมืองที่ราคาปรับเพิ่มขึ้น ดังนั้น อาจตีความอีกนัยหนึ่งได้ว่าการปรับเพิ่มของราคาบ้านได้ชะลอตัวลง

ราคาบ้านในเมืองชั้นหนึ่งหรือ First-tier Cities ที่น่าสนใจ ได้แก่ ราคาบ้านในนครปักกิ่งปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 เมื่อเทียบระหว่างเดือนมีนาคมปีนี้กับเดือนมีนาคมปีที่แล้ว (ตัวเลขก่อนหน้าเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ราคาบ้านในนครปักกิ่งปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ปีที่แล้ว) ราคาบ้านในนครเซี่ยงไฮ้ปรับเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบระหว่างเดือนมีนาคมปีนี้กับเดือนมีนาคมปีที่แล้ว (ตัวเลขก่อนหน้าเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ราคาบ้านในนครเซี่ยงไฮ้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับเดือนกุมภาพันธ์ปีที่แล้ว) กล่าวได้ว่าการปรับขึ้นของราคาบ้านได้ชะลอตัวลงใน 2 เมืองใหญ่ที่สุดของจีน

ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงมากไม่ได้มีเฉพาะในภาคที่อยู่อาศัย แม้กระทั่งอาคารสำนักงานในตึก Shanghai World Financial Center ความสูง 101 ชั้นในนครเซี่ยงไฮ้ ยังมีราคาซื้อขายสูงมาก โดยมีรายงานข่าวว่ามีการซื้อขายพื้นที่ชั้นสูงในอาคารจำนวน 5 ชั้นด้วยราคารวมกันประมาณ 273 ล้านบาท หรือประมาณ 1,230 ล้านบาท เฉลี่ยตารางเมตรละประมาณ 82,300 หยวน หรือประมาณ 370,400 บาท ต่อตารางเมตร

นอกจากธนาคารกลางของจีนจะประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีกรอบดังกล่าวแล้ว ธนาคารกลางยุโรป (European Central Bank – ECB) ก็ได้ประกาศปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายด้วยเป็นครั้งแรกในรอบเกือบ 3 ปี หรือนับจากปี 2008 (2551) นักวิเคราะห์มองว่าจากนี้ไป ECB น่าจะมีการประกาศปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยต่อเนื่องอีกประมาณไตรมาสละครั้งตลอดปีนี้ เพื่อต่อสู้กับภาวะเงินเฟ้อซึ่งกำลังเป็นปัญหาใหญ่ทั่วโลก อนึ่ง สำหรับที่สหรัฐฯ การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินครั้งต่อไป จะมีขึ้นในระหว่างวันอังคาร-พุธที่ 26-27 เมษายนนี้

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยช่วงเดือนเมษายนระหว่างวันที่ 1-18 เมษายน มีการเปิดโครงการแนวราบเพียง 2 โครงการ รวมประมาณ 100 หน่วย และโครงการอาคารชุด 2 โครงการ รวมประมาณ 2,200 หน่วย ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวมีวันหยุดยาวตั้งแต่วันจักรีตลอดถึงช่วงสงกรานต์