

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 4-10 พฤษภาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในสหรัฐอเมริกา เกิดความกังวลเรื่องราคาบ้านลดลงรุนแรงเป็นรอบที่สองจากช่วงวิกฤต (Double-Dip Housing Market) เพราะในไตรมาสแรกของปีนี้ราคาบ้านโดยทั่วไปได้รับลดลงมากที่สุดในรอบประมาณ 2 ปี อย่างไรก็ตาม เหตุผลหลักที่ราคาบ้านลดลงเนื่องจากบ้านจำนวนมาก (ประมาณร้อยละ 39 ของบ้านมือสอง) ที่มีการซื้อขายในตลาดเป็นบ้านที่ถูกสถาบันการเงินยึดมาขาย

ในช่วงระหว่างกลางปี 2552 ถึงประมาณกลางปี 2553 มีมาตรการสนับสนุนการซื้อบ้านหลังแรกในสหรัฐฯ ทำให้ตลาดบ้านกระเตื้องขึ้น เมื่อหมดมาตรการแล้วการซื้อขายได้กลับซบเซาลงอีกครั้งแต่ราคาค่อนข้างมีเสถียรภาพ ครั้นเมื่อเข้าสู่ช่วงปลายปีที่แล้วต่อเนื่องกับไตรมาสแรกของปีนี้ราคาบ้านกลับลดลงแรงกว่าที่คาด ทั้งที่ในปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านในสหรัฐฯที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ระยะเวลากู้ 30 ปี นั้น อยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.6 เท่านั้น ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับต่ำมากในรอบ 10 ปี ราคาบ้านที่ต่ำลงมากและอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมากทำให้ความสามารถในการซื้อบ้าน (Housing Affordability) ของคนอเมริกันเพิ่มขึ้น แต่ตลาดบ้านกลับไม่ดีขึ้น นักวิเคราะห์ตลาดบ้านในสหรัฐฯมองว่าราคาน่าจะลงสู่จุดต่ำสุดในรอบสองประมาณช่วงปลายปีนี้ และกระเตื้องขึ้นในปีหน้าซึ่งเป็นปีที่จะมีการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯครั้งต่อไป

ในประเทศไทย โครงการบ้านธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก สำหรับผู้ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เปิดให้ยื่นกู้แล้วตั้งแต่เข้าวันจันทร์ที่ 9 พฤษภาคม มีวงเงินให้กู้ทั้งสิ้น 25,000 ล้านบาท ให้กู้รายละไม่เกิน 3 ล้านบาท ระยะเวลากู้ไม่เกิน 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 0% ต่อปีในช่วง 2 ปีแรก ส่วนในปีที่ 3-5 อัตราดอกเบี้ยจะเท่ากับ MRR-0.50% ในกรณีเงินกู้สวัสดิการ และเท่ากับ MRR ในกรณีเป็นรายย่อยทั่วไป และสำหรับในปีที่ 6 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยจะเท่ากับ MRR-1.00% ในกรณีเงินกู้สวัสดิการ และเท่ากับ MRR-0.50% ในกรณีเป็นรายย่อยทั่วไป โดยปัจจุบัน MRR ของธนาคารอาคารสงเคราะห์อยู่ที่ร้อยละ 6.75

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ติดตามตัวเลขการปล่อยสินเชื่อดังกล่าว เมื่อสิ้นสุด 2 วันแรก พบว่า มียอดการยื่นกู้แล้วประมาณ 8,400 ราย และจำนวนเงินที่ยื่นขอกู้ประมาณ 12,400 ล้านบาท มูลค่าที่ขอยื่นกู้ในส่วนของเงินไม่เกิน 1.5 ล้านบาทมีประมาณร้อยละ 40 ของวงเงินรวมที่มีการยื่นขอสินเชื่อทั้งหมด และวงเงินเกิน 1.5 ล้านบาทมีประมาณร้อยละ 60

มูลค่าการยื่นกู้เฉลี่ยต่อรายจากทั่วประเทศประมาณรายละ 1.48 ล้านบาท โดยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลเฉลี่ยต่อรายประมาณรายละ 1.53 ล้านบาท และในต่างจังหวัดเฉลี่ยต่อรายประมาณรายละ 1.44 ล้านบาท สำหรับสัดส่วนการยื่นกู้ในต่างจังหวัดนั้นมีมากกว่าในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในอัตราส่วนประมาณ 56 ต่อ 44 แยกเป็นวงเงินไม่เกิน 1.5 ล้านบาท อัตราส่วนต่างจังหวัดมากกว่ากรุงเทพฯ-ปริมณฑล 57 ต่อ 43 และวงเงินเกิน 1.5 ล้านบาท อัตราส่วนต่างจังหวัดมากกว่ากรุงเทพฯ-ปริมณฑล 55 ต่อ 45

ดังนั้น ในเบื้องต้นจึงพอประมาณได้ว่าโครงการนี้ประสบความสำเร็จในการดึงดูดและสนับสนุนผู้กู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงต่ำจริงและซื้อเป็นบ้านหลังแรกจริง ทั้งนี้ โดยธรรมชาติของผู้เริ่มต้นซื้อบ้านครั้งแรกหรือหลังแรกโดยทั่วไปนั้น มักเริ่มต้นจากการซื้อบ้านขนาดย่อมเยาราคาไม่แพงก่อน จนกว่าจะมีรายได้เพิ่มขึ้นหรือมีครอบครัวขนาดใหญ่ขึ้น จึงจะไต่บันไดอสังหาริมทรัพย์ หรือ Property Ladder ขึ้นไปซื้อบ้านหลังใหญ่ขึ้นหรือบ้านราคาแพงขึ้นในอนาคต และเหตุผลที่จำนวนผู้ยื่นขอกู้ไม่ได้ล้นทะลักมากนักก็เนื่องมาจากข้อกำหนดว่าต้องเป็นบ้านหลังแรกนั่นเอง

บ้านหลังแรกที่พร้อมโอนนั้น หากเป็นบ้านสร้างขายใหม่ต้องเป็นบ้านสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งในตลาดขณะนี้ก็มีเพียงประมาณ 15,000 หน่วย แต่หากเป็นบ้านมือสองและบ้านที่เป็นสินทรัพย์รอการขาย (NPA) จะมีประมาณ 100,000 หน่วยขึ้นไป ทั้งนี้ บ้านที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทนั้น ไม่สามารถครอบคลุมถึงบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลได้ แต่อาจครอบคลุมบ้านเดี่ยวชั้นเดียวในต่างจังหวัด เพราะราคาขั้นต่ำของบ้านเดี่ยวที่สร้างเสร็จใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลอยู่ที่ประมาณ 3-4 ล้านบาทขึ้นไป ดังนั้น หากผู้บริโภคจะซื้อบ้านสร้างเสร็จใหม่ จึงน่าจะซื้อได้เฉพาะทาวน์เฮ้าส์หรือห้องชุด คอนโดมิเนียมขนาดไม่เกินกว่า 30-35 ตารางเมตร หรืออาจซื้อบ้านมือสองหรือบ้านที่เป็นสินทรัพย์รอการขาย เนื่องจากบ้านมือสองหรือบ้านที่เป็นสินทรัพย์รอการขายมีราคาถูกกว่าบ้านสร้างเสร็จใหม่ อนึ่ง การที่ทั้งยอดเงินและจำนวนรายผู้ขอยื่นกู้ในต่างจังหวัดมีมากกว่าในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สะท้อนในแง่ดีว่าการปล่อยกู้ไม่ได้กระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองหลวงหรือใกล้เมืองหลวงเท่านั้น และเนื่องจากราคาบ้านในต่างจังหวัดโดยทั่วไปต่ำกว่าราคาบ้านในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จึงสามารถครอบคลุมจำนวนรายได้มากกว่า