

อสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจโลก ยุ่งยากเพิ่มขึ้นในปีหน้า



■ สัมมา คิตสิริ
ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การซื้อขายที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา มีนายหน้าซื้อขายที่อยู่อาศัย (Real Estate Brokers) เข้ามาเกี่ยวข้องตั้งแต่เริ่มต้น โดยผ่านระบบ Multiple Listing System (MLS) หรือการลงทะเบียนที่อยู่อาศัยที่ประสงค์จะขายให้เป็นที่รับทราบทั่วกันในกลุ่มนักขาย ซึ่งไม่ใช่เรื่องเสียหาย เพราะเป็นบริการจับคู่ให้ผู้ซื้อและผู้ขายมาพบกันได้อย่างรวดเร็วมีประสิทธิภาพ แต่ขั้นตอนต่อมาเมื่อมีการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อสถาบันการเงินนั้น ในหลายครั้งกลับมีนายหน้าสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Brokers) เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับผู้กู้ในกลุ่มที่ประวัติเครดิตค่อนข้างด้อย ซึ่งต้องใช้บริการประเภทนี้มาก

สถาบันการเงินในสหรัฐฯ ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือสินเชื่อบ้าน มียอดคงค้างสะสมของสินเชื่อรวมกันประมาณ 11.9 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือประมาณ 415 ล้านล้านบาท มากกว่าสินเชื่อบ้านคงค้างสะสมของระบบสถาบันการเงินไทยที่มีเพียงประมาณ 1.5 ล้านล้านบาท หรือของเขามากกว่าของเราประมาณ 280 เท่า

ตัวเลขที่น่าเป็นห่วง คือ ในปัจจุบันมีคนอเมริกันมากถึงประมาณ 7.5 ล้านคน (ข้อมูลบางแหล่งบอกว่าอาจมีมากถึง 12 ล้านคน) ที่มียอดหนี้สินเชื่อบ้านมากกว่ามูลค่าบ้านของตนเอง หรือหมายความว่าหากขายบ้านทั้งในวันนี้ ก็ยังไม่ได้เงินมาพอจ่ายหนี้ที่ค้างชำระอยู่ ภาษาการเงินเรียกว่า มี Negative Equity หรือส่วนทุนต่ำกว่าหนี้ หรืออาจเรียกว่าเป็นพวก "Underwater" หรือพวกที่จมน้ำอยู่ สุขเสี่ยงต่อการถูกสถาบันการเงินยึดบ้านเอาหลายๆ เพราะอาจไม่มีกำลังใจหรือกำลังเงินในการผ่อนชำระ

นอกจาก 7.5 ล้านคนที่ว่านี้แล้ว ยังมีคนอเมริกันอีกมากกว่า 2 ล้านคนที่มีสัดส่วนหนี้หรือมูลค่าบ้านเกินกว่าหนี้สินเชื่อบ้านไม่ถึงร้อยละ 5 หมายความว่าคนที่เป็นหนี้สินเชื่อบ้าน 100,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ หากขายบ้านทั้งนี้จะขายได้ในราคาไม่ถึง 105,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ หักกลับแล้วมีเงินเหลือเพียงเล็กน้อย อาจไม่พอค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขาย เพราะลำพังค่านายหน้าก็ตกประมาณร้อยละ 3 ของราคาบ้าน

ในยามปกติ หากมูลค่าบ้านสูงกว่าหนี้สินเชื่อบ้าน ถึงแม้ผู้กู้จะไม่มีรายได้เพียงพอในการผ่อนชำระค้างวดรายเดือน ก็อาจขอกู้จากสถาบันการเงินโดยใช้งบเงินจากส่วนต่างระหว่างมูลค่าบ้านกับสินเชื่อบ้าน หรือ Home Equity Loan

ครึ่งหนึ่งของทั้งหมด และแม้ผู้กู้จะได้วางเงินดาวน์ไปก่อนตั้งแต่ต้นสักร้อยละ 20 ของมูลค่าบ้านและกู้เพียงร้อยละ 80 ก็ตาม แต่เมื่อมูลค่าบ้านลดต่ำลงมากถึงร้อยละ 30-40 ผู้กู้ซึ่งเป็นเจ้าของบ้านก็จะพบว่าตัวเองเจอ Negative Equity เข้าไปให้แล้ว

นอกเหนือจากมลรัฐ Nevada แล้ว มลรัฐอื่นๆ ที่มีปัญหาราคาบ้านตกลงมามากที่สุด จนมีสัดส่วนเจ้าของที่มี Negative Equity สูงมาก ได้แก่ มลรัฐ Arizona มีสัดส่วนร้อยละ 29 ส่วนในมลรัฐ Florida มีสัดส่วนร้อยละ 29 และในมลรัฐ California ก็มีสัดส่วนร้อยละ 27 หมายความว่าในมลรัฐเหล่านี้ มีบ้านอย่างน้อยหนึ่งในสี่หลังที่



ติดค้างหนี้เงินกู้สินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงินอยู่และอยู่ในสภาพใกล้จะโดนยึดเต็มทน

มลรัฐอื่นที่ตกอยู่ในสภาพเศรษฐกิจที่กำลังแย่จากผลกระทบของธุรกิจผู้คนถูกเลิกจ้างงาน และเจ้าของบ้านมี Negative Equity ได้แก่ มลรัฐ Michigan มีสัดส่วนของเจ้าของที่ติดหนี้สินเชื่อบ้านมากกว่ามูลค่าบ้านถึงร้อยละ 39 มลรัฐ Ohio สัดส่วนร้อยละ 22

มลรัฐที่มีสัดส่วนปัญหาดังกล่าวน้อยลงมา ได้แก่ มลรัฐ Georgia มีสัดส่วนร้อยละ 23 มลรัฐ Arkansas มีสัดส่วนร้อยละ 16 มลรัฐ Texas มีสัดส่วนร้อยละ 16 มลรัฐ Tennessee มีสัดส่วนร้อยละ 15 ส่วนในมลรัฐที่ยังมีปัญหาน้อยกว่าที่อื่น หรือเพิ่งเริ่มปรากฏร่องรอยของปัญหาช้ากว่าที่อื่น ได้แก่ มลรัฐ Pennsylvania มีสัดส่วนร้อยละ 6 มลรัฐ Hawaii มีสัดส่วนร้อยละ 6 มลรัฐ New York มีสัดส่วนร้อยละ 4

ปัญหาเหล่านี้ ส่ออาการให้เห็นว่าหากรัฐบาลสหรัฐฯ ไม่ยื่นมือเข้ามาช่วยเจ้าของบ้านเหล่านี้ด้วยวิธีใดวิธีหนึ่งโอกาส

เป็นส่วนลดแก่ผู้กู้ใหม่ในการซื้อบ้าน ทั้งนี้เพราะปัจจุบันสถาบันการเงินในสหรัฐฯ ได้หยุดปล่อยสินเชื่อบ้านและสินเชื่ออื่นๆ เสียสิ้น แม้แต่ผู้กู้ที่มีประวัติเครดิตดี และคะแนน Credit Scoring สูงๆ ก็ยังอาจไม่ได้รับเงินกู้

ปัญหาซ้ำซ้อนที่กำลังจะตามมาในปีหน้า คือ ภาคสินเชื่อบัตรเครดิต ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าด้อยคุณภาพ (Subprime Borrowers) ซึ่งสถาบันการเงินปล่อยปลະละเลยให้สินเชื่อไปง่าย ๆ เช่นเดียวกับที่ทำกับสินเชื่อบ้าน เพราะในขณะนี้ ยอดคงค้างสะสมของสินเชื่อบัตรเครดิตในสหรัฐฯ มีถึงประมาณ 950,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือประมาณ 33 ล้านล้านบาท (เทียบกับยอดคงค้างสะสมของสินเชื่อบ้านในสหรัฐฯ ประมาณ 11.9 ล้านล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือประมาณ 415 ล้านล้านบาท และมากกว่ายอดคงค้างสะสมสินเชื่อบัตรเครดิตในประเทศไทยซึ่งมีประมาณ 170,000 ล้านบาท ต่างกันประมาณเกือบ 200 เท่า) ในขณะที่สัดส่วนการติดค้างชำระเริ่มมีสูงมากขึ้น เมื่อเร็วๆ นี้ กลุ่มพิทักษ์สิทธิผู้บริโภคออกมาเรียกร้องเอาดื้อๆ ให้มีการลดหย่อนหรือ

ปรับโครงสร้างหนี้ลงมาร้อยละ 40 ของหนี้คงค้างแต่ละราย ซึ่งคงถูกต่อต้านจากผู้บริโภคที่ไม่ได้มีปัญหา

เช่นเดียวกับปัญหาผู้กู้ Subprime ในภาคสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ หรือ Subprime Car Loans ซึ่งกำลังก่อตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว เพราะคนอเมริกันมีรถยนต์กันครบครัวละมากกว่า 1 คัน และสถาบันการเงินที่เป็นแขนขาของภาคอุตสาหกรรมรถยนต์กำลังถูกบีบรัดจากบริษัทแม่ ซึ่งเป็นบริษัทผลิตและจำหน่ายรถยนต์ ซึ่งประสบปัญหาสภาพคล่องอย่างรุนแรง จนต้องแบมือขอความช่วยเหลือจากทางการสหรัฐฯ ตามรอยสถาบันการเงินหลักไปแล้ว

ราคาอสังหาริมทรัพย์ทรุดจากลูกโป่งแตกและอัตราดอกเบี้ยพุ่งสูง เปิดแผลให้เห็นเป็นวิกฤติซบพรั่มจากการปล่อยสินเชื่อให้ผู้กู้ด้อยคุณภาพ นำไปสู่วิกฤติสินเชื่อภาพรวม และวิกฤติการเงินโลก ที่ท้ายที่สุดกลายเป็นวิกฤติเศรษฐกิจในภาพรวม เพราะไม่ใช่มีเพียงสถาบันการเงินเท่านั้นที่รอรับความช่วยเหลือ แต่ธุรกิจใหญ่น้อยในภาคการท่องเที่ยว ภาคส่งออก ภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ ภาคค้าปลีก ฯลฯ ทั้งธุรกิจขนาดใหญ่ กลาง เล็ก ทั้งในประเทศ ต้นกำเนิดปัญหา และปัญหาที่ดำเนินตามรอยเดียวกันในยุโรป ไปถึงประเทศที่กำลังพัฒนาซึ่งมีระบบการค้าพึ่งพิงกัน ไปจนถึงประเทศด้อยพัฒนาในทวีปแอฟริกาซึ่งไม่รู้โอโหน้อเห่น แต่ต้องเดือดร้อนด้วย เพราะองค์การความช่วยเหลือระหว่างประเทศเริ่มขาดแคลนเงินบริจาคในการนำไปจุนเจือประเทศเหล่านั้น

เมื่อสถาบันการเงินที่มีอายุยาวนานนับร้อยกว่าปี เช่น Lehman Brothers ยังไม่รอด และสถาบันการเงินที่มีอายุยาวนานกว่านั้น เช่น Citigroup ยังอ่อนแอเป็นตัวอย่าง จึงไม่มีอะไรในโลกการเงินที่เป็นไปไม่ได้ในปีหน้า มีผู้กล่าวถึงกรณีตราสาร Credit Default Swap มูลค่ามหาศาลครบกำหนดใกล้ถอนในช่วงไตรมาส 2 ปีหน้า และนั่นก็คือระเบิดเวลาอีกลูกหนึ่งเช่นกัน ปัญหาที่สหรัฐฯ เป็นต้นกำเนิดได้แผ่ขยายไปเป็นวัฏพินหลักรวมแล้ว ผู้นำใหม่ของโลกเสรี อย่างนาย Barack Obama ยังต้องเรียกใช้บริการจากคู่แข่งเก่าในพรรคเดียวกันและจากคู่แข่งต่างพรรค รวมทั้งต้องสมานฉันท์ร่วมมือแบบพร้อมเพรียงกัน (concerted efforts) ขอให้มหาอำนาจทางเศรษฐกิจอื่นๆ ว่าอะไรว่าตามกัน เพื่อประคองโลกทุนนิยมให้อยู่รอด ฝ่าข้ามวิกฤติใน 2-3 ปีข้างหน้าให้ได้ ■



เพื่อนำมาผ่อนชำระได้ แต่ในภาวะเช่นปัจจุบันที่มูลค่าบ้านของคนจำนวนหนึ่งต่ำกว่าหนี้ที่ติดค้างชำระ โอกาสในการขอ Home Equity Loan แทบจะไม่มี เนื่องจากไม่มีส่วนต่างดังกล่าว ดังนั้น โอกาสในการที่จะถูกยึดบ้านจึงมีอยู่สูง

จากข้อมูลที่ปรากฏ มลรัฐที่มีสัดส่วนกรณีมูลค่าบ้านต่ำกว่าหนี้ค้างชำระมากที่สุดในสหรัฐฯ คือ มลรัฐ Nevada (ซึ่งมีเมือง Las Vegas ตั้งอยู่) มีสัดส่วนเจ้าของบ้านที่มี Negative Equity หรือ Underwater สูงมากถึงร้อยละ 48 จากจำนวนเจ้าของบ้านที่ยังผ่อนสินเชื่อบ้านอยู่ทั้งหมด หรือกล่าวได้ว่ามีจำนวนเกือบ

ที่ฟองสบู่สังหาริมทรัพย์จะแตกซ้ำซากในสหรัฐฯ ในปีหน้าก็ยังมีอยู่อีก

แต่ขณะเดียวกัน การนำเงินภาษีอากรของประชาชนทั้งประเทศมาแก้ปัญหาของผู้กู้กลุ่มนี้ ก็ย่อมมีคนอีกกลุ่มหนึ่งไม่เห็นด้วย ผู้บริหารบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ภาคพาณิชย์รายใหญ่รายหนึ่งในนคร New York ที่ผู้เขียนรู้จัก ได้เขียนบทความแสดงความไม่เห็นด้วยยิ่งว่าไม่ควรนำเงินภาษีไปช่วยกลุ่มคนที่ซื้อบ้านเกินตัวเกินกำลังความสามารถในอดีต แต่ควรนำเงินนั้นมาช่วยอุดหนุนคนกลุ่มใหม่ที่กำลังมองหาบ้านอยู่แต่ไม่มีใครให้กู้ เช่น อาจนำเงินนั้นมาให้