

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 11-19 กรกฎาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ไม่มีใครสามารถหยั่งรู้ได้แน่ชัดว่า วิกฤตเศรษฐกิจของโลกและของประเทศไทยถึงจุดต่ำสุดหรือยัง หรือจะถึงจุดต่ำสุดเมื่อไร แต่ นูเรียล รูบินี (Nouriel Roubini) นักเศรษฐศาสตร์แห่งมหาวิทยาลัยนิวยอร์ก ซึ่งเป็นผู้หนึ่งที่คาดหมายวิกฤตเศรษฐกิจครั้งนี้ได้อย่างถูกต้องล่วงหน้า ได้ออกมาแสดงความเห็นสองสาม ครั้งในช่วงเดือนที่แล้วและล่าสุดเมื่อสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา ว่าเศรษฐกิจของสหรัฐน่าจะอยู่ที่จุดต่ำสุดหรืออยู่ใกล้จุดต่ำสุดแล้ว และน่าจะฟื้นตัวได้ภายในสิ้นปีนี้หรืออย่างช้าในอีกประมาณ 9 เดือนข้างหน้า แต่อาจเป็นการฟื้นตัวในอัตราที่ต่ำ

ขณะที่โลกตะวันตกกำลังรอการฟื้นตัว แต่เศรษฐกิจของประเทศที่จะเป็นมหาอำนาจใหม่อย่างจีน กลับวิ่งไปได้ดีกว่าความคาดหมายเพราะเม็ดเงินจากการกระตุ้นเศรษฐกิจก่อนหมี่มาได้เริ่มส่งผลแล้ว ทำให้อัตราความเติบโตในไตรมาสสองปีนี้ของจีนสูงกว่าไตรมาสแรก จนเกิดเป็นความหวาดกลัวใหม่ที่ว่าที่ผ่านมาจีนอาจจะมีการกระตุ้นเศรษฐกิจมากเกินไป และอาจจะทำให้เกิดวิกฤตอสังหาริมทรัพย์รอบใหม่ในประเทศจีนในระยะต่อไป เพราะขณะนี้มีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยและโครงการที่อยู่อาศัยมากโดยเกณฑ์ที่ค่อนข้างหละหลวม

แนวโน้มหนึ่งที่ค่อนข้างแน่นอนในอนาคตคือการเปลี่ยนแปลงแกนของมหาอำนาจโลก เศรษฐกิจของจีนในวันนี้ได้แซงหน้าเยอรมันขึ้นมาอยู่ในอันดับที่สามของโลก รองจากสหรัฐและญี่ปุ่น อำนาจต่อรองในระบบเศรษฐกิจโลกของมหาอำนาจจีนกำลังเพิ่มขึ้นทุกขณะ ล่าสุดบริษัทของจีน 37 บริษัทติดอันดับ Fortune 500 ขณะที่จำนวนบริษัทของสหรัฐใน Fortune 500 ลดลงเหลือต่ำสุดเท่าที่เคยจัดอันดับ คือมีเพียง 140 บริษัท และ Sinopec ซึ่งเป็นบริษัทน้ำมันของจีนได้ก้าวขึ้นสู่อันดับ Top Ten นับเป็นครั้งแรกของบริษัทจีน

ในอนาคตอันใกล้ มีแนวโน้มว่าเงินสกุลหยวนจะเข้ามามีบทบาทมากขึ้นในขณะที่เงินสกุลดอลลาร์สหรัฐจะสูญเสียน้ำหนักการนำในระบบเศรษฐกิจโลกและมีผู้ถือครองน้อยลง ในระยะยาวค่าเงินสกุลหยวนจึงมีแนวโน้มแข็งค่าขึ้นในขณะที่ค่าเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐจะมีแนวโน้มอ่อนลง ความอยู่รอดของเศรษฐกิจไทยจึงขึ้นอยู่กับว่าจะสามารถสร้างสมการทางเศรษฐกิจให้อิงกับมหาอำนาจเช่นจีน ให้มากกว่าที่อิงสหรัฐ

และโลกตะวันตกได้หรือไม่ นอกจากนี้ เม็ดเงินลงทุนใหม่ๆต่อไปยังจะมาจากประเทศจีนมากขึ้น รวมไปถึง การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในอนาคต

การจัดประชุมรัฐมนตรีต่างประเทศอาเซียน (ASEAN Ministerial Meeting – AMM) ครั้งที่ 42 บวกการประชุมร่วมกับประเทศคู่ค้า เช่น จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ อินเดีย ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ แคนาดา รัสเซีย กลุ่มประเทศ European Union และสหรัฐโดยรัฐมนตรีต่างประเทศ นางฮิลลารี คลินตัน ณ จังหวัดภูเก็ต ระหว่างวันที่ 17-23 กรกฎาคม นี้ จะช่วยให้ภาพลักษณ์ของประเทศและจังหวัดภูเก็ตดีขึ้น และหนุนช่วยด้านการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม แต่ยังไม่เกิดผลบวกในระยะสั้นต่ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยระดับบนของจังหวัด ซึ่งจะฟื้นตัวได้ก็ต่อเมื่อเศรษฐกิจโลกดีขึ้นอย่างรวดเร็วประมาณกลางปีหน้า เพราะในปัจจุบัน โครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับบนสำหรับชาวต่างชาติในภูเก็ตประมาณหนึ่งในสี่ต้องหยุดหรือชะลอการก่อสร้างเพราะไม่มีอุปสงค์ใหม่เข้ามา นอกจากนี้ โครงการระดับล่างและกลางสำหรับผู้ซื้อในประเทศก็ประสบปัญหาการพิจารณาสินเชื่อ เพราะสถาบันการเงินเข้มงวดการให้สินเชื่อทั้งสินเชื่อโครงการบ้านและสินเชื่อรายย่อย เพราะผู้ซื้อส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในภาคการท่องเที่ยวซึ่งมีความเสี่ยงต่อรายได้ ดังนั้น หากภาคการท่องเที่ยวในภูเก็ตดีขึ้นจะเป็นผลดีต่อตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ซื้อคนไทย

รัฐบาลได้ต่ออายุ 5 มาตรการลดค่าครองชีพของประชาชนออกไปถึงสิ้นปี ได้แก่ ค่าไฟฟ้าฟรี สำหรับการใช้น้ำไม่เกิน 90 หน่วยต่อเดือน น้ำประปาฟรีสำหรับการใช้น้ำไม่เกิน 30 คิวต่อเดือน รถเมล์ฟรี 73 เส้นทาง รถไฟฟ้าฟรี 164 ขบวน และตรึงราคาก๊าซหุงต้ม การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยมีกำลังในการจับจ่ายมากขึ้น และแบ่งเบาภาระการผ่อนชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยระดับล่างได้

เสถียรภาพทางการเมืองในประเทศไทยเริ่มกลับมาเป็นปัญหาอีกรอบ เมื่อสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจากพรรคแกนนำรัฐบาลหลายคนถูกคณะกรรมการการเลือกตั้งชี้ว่าขาดคุณสมบัติ และอาจสูญเสียสมาชิกภาพ นอกจากนี้ ในวันที่ 23 กรกฎาคมนี้ กกต.ยังจะพิจารณาคคุณสมบัติของอีก 44 สส.จากพรรคร่วมรัฐบาล ทำให้เริ่มมีความเชื่อมั่นมากขึ้นว่ามีโอกาสสูงที่จะมีการเลือกตั้งทั่วไปทั่วประเทศรอบใหม่ ในช่วงปลายปีนี้หรืออย่างช้าต้นปีหน้า ซึ่งหากเป็นเช่นนั้น อาจทำให้การตัดสินใจลงทุนต่างๆของภาคธุรกิจ และการตัดสินใจในการอุปโภคบริโภคสินค้าราคาแพงซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัย อาจชะลอตัวลงจนกว่าจะใกล้การเลือกตั้งจริงในช่วงปลายปีหรือต้นปีหน้าตามที่คาดหวัง

การที่คณะกรรมการนโยบายการเงินตรึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.25 อีกครั้งหนึ่งในสัปดาห์ที่ผ่านมา เป็นเครื่องชี้ว่าดอกเบี้ยขาลงน่าจะจบแล้วในรอบนี้ ประกอบกับพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี ที่ให้อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยร้อยละ 4 (ร้อยละ 3 ในสองปีแรก ร้อยละ 4 ในปีที่สาม และร้อยละ 5 ในสองปี

สุดท้าย) จะช่วยผลักดันให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากปรับสูงขึ้นได้อย่างรวดเร็ว และหากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากปรับสูงมากหรือเร็วเกินไปอาจทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีโอกาสปรับขึ้นตามได้ แม้ในอัตราที่น้อยกว่า

ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กแก้ปัญหาสภาพคล่อง อันเกิดจากการที่สถาบันการเงินเข้มงวดสินเชื่อโครงการและจากการขายได้น้อยลง ด้วยการตัดขายที่ดิน หรือขายกิจการ หรือชะลอหรือยกเลิกโครงการบางโครงการ แต่ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่กลับมีแนวโน้มประกาศเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง หลังจากที่จำนวนโครงการโดยรวมได้ลดลงไปในครึ่งแรกของปี

ในสัปดาห์ที่ผ่านมา ผู้บริหารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้บรรยายแนวทางการวิเคราะห์การตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยชี้ว่าข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จากหน่วยงานต่างๆ ทั้งจากภาครัฐหรือแม้แต่จากภาคเอกชนที่ผลิตข้อมูลเพื่อขายนั้น แม้จะมีข้อมูลเฉพาะทำเลอยู่บ้าง แต่ส่วนใหญ่จำเป็นต้องหนักไปในเชิงมหภาค ทั้งนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีภารกิจจัดทำข้อมูลเพื่อประโยชน์ในวงกว้าง แต่การทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของเอกชนแต่ละราย มักต้องลงทุนด้วยเม็ดเงินจำนวนมากในหลักร้อยล้านบาทขึ้นไป จึงจำเป็นต้องอยู่เองที่ผู้ประกอบการต้องมีหน่วยงานวิเคราะห์การตลาดของตนเองที่สามารถนำข้อมูลต่างๆที่ได้รับโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายนั้น ไปวิเคราะห์ประกอบกับข้อมูลเฉพาะของตน เนื่องจากผู้ประกอบการแต่ละรายต้องวิเคราะห์เจาะลึกลงไปถึงคู่แข่งทางการตลาดในพื้นที่ อีกทั้งต้องวิเคราะห์ในเชิงการเปรียบเทียบข้อมูลผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนในโครงการที่เป็นไปได้ ซึ่งเป็นภารกิจที่ไม่มีหน่วยงานกลางใดวิเคราะห์แทนผู้ประกอบการได้

ทั้งนี้ หน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนในต่างประเทศมักผลิตข้อมูลแยกประเภทแตกต่างกันไปตามความถนัด โดยแต่ละหน่วยงานผลิตข้อมูลประมาณสองสามประเภท เช่น ในสหรัฐฯ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ผลิตข้อมูลยอดขายบ้านมือสองและราคาเฉลี่ยบ้านมือสองที่ขายได้ ขณะที่สมาคมผู้ประกอบการบ้านใหม่ สำนักสำมะโนครัวประชากร กระทรวงพาณิชย์ สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ฯลฯ ต่างผลิตข้อมูลในขอบเขตของตน โดยผู้ประกอบการในต่างประเทศมีความเข้าใจอันดีต่อบทบาทดังกล่าว และทราบว่าข้อมูลจากหน่วยงานกลางต่างๆ มีไว้เพื่อประกอบรวมกับข้อมูลเชิงลึกที่ผู้ประกอบการแต่ละรายจะต้องจัดทำและต้องจัดสรรงบประมาณสำหรับการวิจัยและพัฒนาในสัดส่วนที่สูง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผลิตข้อมูลในจำนวนประเภทมากกว่าองค์กรประเภทเดียวกันในต่างประเทศ และยังจัดทำดัชนีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เช่น ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และอยู่ในขั้นตอนเริ่มต้นของการพัฒนาดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน และตัวชี้วัดอื่นๆเพิ่มเติม