

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 1-7 กุมภาพันธ์ 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เศรษฐกิจโลกมีความหวังหลักอยู่ที่เอเชีย แต่ยังหวาดวิตก 2-3 เรื่องสำคัญในขณะนี้ คือ ปัญหาการว่างงานในสหรัฐ ปัญหาความร้อนแรงของสินเชื่อและอสังหาริมทรัพย์ในจีนที่นำไปสู่ความเข้มงวดในการกำกับดูแล และ ปัญหาสถานะทางการคลังของบางประเทศในกลุ่มประเทศยุโรปที่ใช้เงินสกุลยูโร (Euro-Zone Economies) ได้แก่ กรีซ โปรตุเกส และสเปน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประเทศอื่น ๆ ในกลุ่มและเศรษฐกิจโลกโดยรวม โดยประเทศในกลุ่มยูโรโซนที่กล่าวมานี้มีหนี้สาธารณะในระดับสูงและขาดดุลงบประมาณจำนวนมาก จนค่าประกันความเสี่ยงต่อหนี้ของประเทศเหล่านี้เพิ่มสูงขึ้นอีกในสัปดาห์ที่ผ่านมา และทำให้ค่าเงินยูโรต่อเงินเหรียญสหรัฐลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 7 เดือน เหลือต่ำกว่า 1.38 เหรียญ (1.3748) เพราะนักลงทุนขยับหนีสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยง

ในสหรัฐ สองสถาบันการเงินกึ่งภาครัฐ (แต่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งทำหน้าที่ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย คือ Fannie Mae (Federal National Mortgage Association) และ Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation) กำลังเอาคืนบรรดาธนาคารพาณิชย์ โดยการตรวจสอบย้อนหลัง ขอดูรายละเอียดสินเชื่อบ้านที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ เคยนำมาขายให้ก่อนหน้าเกิดวิกฤต หากพบว่ารายใดมีเอกสารไม่ถูกต้อง หรือแจ้งรายได้ผู้กู้ไม่ถูกต้อง หรือมีการปลอมแปลงเอกสาร ธนาคารพาณิชย์เหล่านั้นอาจต้องรับผิดชอบหนี้เสียคืนจากสองสถาบันดังกล่าว โดยขณะนี้สองสถาบันรวมกันมีหนี้สินเชื่อบ้านค้างชำระที่เกินกว่า 90 วัน มูลค่าสูงถึง 300,000 ล้านดอลลาร์หรือประมาณ 10 ล้านล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 ของสินเชื่อบ้านที่ Fannie Mae ค่าประกันทั้งหมด และร้อยละ 3.9 ที่ Freddie Mac ค่าประกันทั้งหมด) อันเกิดจากการซื้อต่อมาจากธนาคารพาณิชย์ในอดีต

นอกจากนี้ พบว่า ในขณะที่หนี้เสียจากสินเชื่อ Sub-prime Mortgages เพิ่มขึ้นน้อย แต่หนี้เสียจาก Prime Mortgages กลับเพิ่มขึ้นมาก โดย Prime Mortgages คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 ของหนี้สินเชื่อที่ Fannie Mae และ Freddie Mac มีอยู่ในพอร์ตรวมกันทั้งหมด

ในเอเชีย แม้เงินจะมึนโยบายเข้มงวดขึ้นมาก เพื่อป้องกันเศรษฐกิจอ่อนแอ แต่มาตรการกระตุ้นในปีที่แล้วจะยังคงส่งผลต่อเนื่องเป็นโครงการก่อสร้างต่างๆอีกมากมายในปีนี้ ดังนั้นความต้องการบริโภควัสดุก่อสร้างและโลหะต่างๆ จึงยังมีอีกมากไปอีกอย่างน้อย 2-3 ปี โดยในขณะนี้ จีนกำลังก่อสร้างโรงงานเหล็กจำนวนหลายแห่งที่มีกำลังการผลิตรวมกันสูงถึง 58 ล้านตัน

สำหรับฮ่องกง ซึ่งเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษของจีนนั้น แม้จะมีความเสี่ยงจากภาคอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับจีน แต่สถานะความเป็น Financial Hub ของฮ่องกงดูดีขึ้น เพราะความมั่งคั่งของเศรษฐกิจเอเชียจะทำให้บริษัทขนาดใหญ่ต่างๆ ในภูมิภาคเอเชียให้ความสนใจจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฮ่องกงมากขึ้น ในขณะที่ความเข้มงวดของหน่วยงานกำกับภาคการเงินของสหรัฐ จะทำให้ความน่าสนใจของการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์กลดลง ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์ในฮ่องกง ทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัย อาจยังขยายตัวได้หากมีการควบคุมไม่ให้มีการเก็งกำไรมากเกินไป

ในประเทศไทย แม้จะมีสัญญาณเงินเฟ้อชัดเจน แต่ผลส่วนใหญ่มาจากฐานดัชนีราคาที่สูงมากเมื่อต้นปีที่แล้ว ทำให้เงินเฟ้อทั่วไป (หรือ Headline Inflation) จะปรับเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 4.1 ในเดือนมกราคม แต่เงินเฟ้อพื้นฐาน (หรือ Core Inflation ซึ่งไม่รวมราคาน้ำมันและการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าเกษตรตามฤดูกาล) เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย และแม้ระดับเงินเฟ้อในเดือนกุมภาพันธ์ไปจนถึงกลางปีก็มีแนวโน้มจะอยู่ในระดับสูง แต่ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจยังไม่สามารถปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายได้ในขณะนี้ เพราะหากมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย จะทำให้เงินนอกจะยิ่งไหลเข้ามาแสวงหากำไรมากขึ้น ส่งผลให้เงินบาทมีค่าแข็งขึ้น และส่งผลเสียต่อภาคการส่งออกของประเทศ อนึ่ง ความเปราะบางของภาคการเมืองไทยก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงนี้ยังไม่เหมาะสม

ธนาคารกลางหลายประเทศก็อยู่ในสภาพคล้ายกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเงินได้ผูกค่าเงินหยวนกับค่าเงินเหรียญสหรัฐไว้ หากประเทศนั้นๆปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย จะทำให้สินค้าส่งออกของประเทศมีราคาแพงกว่าสินค้าจากจีน เห็นได้ว่าอิทธิพลของเงินที่เพิ่มสูงขึ้นในภูมิภาคมีผลต่อการกำหนดนโยบายการเงินของประเทศอื่นๆ ในภูมิภาค เช่น ธนาคารกลางของออสเตรเลียซึ่งลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาติดต่อกัน 3 ครั้งในรอบ 3 เดือนในไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว แต่มาในการประชุมครั้งล่าสุดเมื่อต้นเดือนกุมภาพันธ์ กลับคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายโดยไม่ปรับลดตามความคาดหมายเดิม ทั้งนี้ เพราะออสเตรเลียเห็นว่าเศรษฐกิจของตนต้องพึ่งพิงเงินมาก จากการส่งสินค้าแร่เหล็กมหาศาลไปให้โรงงานผลิตเหล็กในประเทศจีน เพื่อตอบสนองการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในจีนที่เพิ่มขึ้นจำนวนมาก

สำหรับประเทศไทยในช่วงต้นปี อสังหาริมทรัพย์ภาคการโรงแรมมีความคึกคักมากขึ้นในจังหวัดชายทะเล โดยเฉพาะในภูเก็ต เพราะเป็นช่วง High Season ประกอบกับมีการฝึกอบรมของกองทัพไทยกับสหรัฐ อย่างไรก็ตาม โรงแรมในจังหวัดที่ไม่ใช่ชายทะเลยังไม่ได้รับประโยชน์จาก High Season มากนัก

ในภาคนิคมอุตสาหกรรม มีความคึกคักจากการซื้อหรือเช่าพื้นที่มากขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นของประเทศ ทำให้อัตราว่างงานลดลงมาก เสียแต่มีประเด็นมาบตาพุดเข้ามาดูครั้ง ทำให้เสียโอกาสที่ดีกว่านี้ และในระยะปานกลางหากรัฐบาลไม่สามารถแก้ไขปัญหาจากกรณีนี้ได้ อาจส่งผลกระทบต่ออัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ที่คาดว่าจะเติบโตร้อยละ 4.7 ลดลงมาเหลือเพียงร้อยละ 3.5 นอกจากนี้ยังส่งผลให้บริษัทข้ามชาติหันไปตั้งฐานการผลิตหรือสำนักงานในประเทศอื่นๆ ในกลุ่มอาเซียน โดยแม้จะมีข่าวสถาบันการเงินไทยร่วมกันปล่อยสินเชื่อก้อนใหญ่ ให้บริษัทเจเนอรัลมอเตอร์ สำหรับฐานการผลิตในประเทศไทย แต่ขณะเดียวกัน บริษัทผลิตรถยนต์ของสหรัฐก็ราย คือ ฟอร์ด กลับชะลอโครงการเปิดโรงงานประกอบรถยนต์แห่งใหม่ในประเทศไทย

การปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเมื่อกลางปีที่แล้ว ทำให้จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน หรือ “บ้านปิไอไอ” ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในครึ่งหลังปี 2552 โดยมีโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั้งประเทศเฉพาะครึ่งปีหลัง จำนวน 36 โครงการ รวมประมาณ 9,730 หน่วย แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพฯ 11 โครงการ ปริมณฑล 24 โครงการ และต่างจังหวัด 1 โครงการ เพิ่มขึ้นจากครึ่งแรกของปี 2552 ซึ่งมีจำนวนเพียง 5 โครงการ เป็นโครงการในกรุงเทพฯ 4 โครงการ และต่างจังหวัด 1 โครงการ รวมประมาณ 2,850 หน่วยเท่านั้น รวมทั้งปี 2552 ทั้งปี จึงมีจำนวนโครงการทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 41 โครงการ รวม 12,580 หน่วยทั่วประเทศ และเมื่อเปรียบเทียบกับย้อนหลัง พบว่าในปี 2551 ทั้งปีมีโครงการได้รับอนุมัติจำนวน 21 โครงการ ประมาณ 6,570 หน่วย

เมื่อแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า หน่วยบ้านปิไอไอที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนทั่วประเทศในปี 2552 เป็นห้องชุดร้อยละ 49 (6,150 หน่วย) อีก เป็นทาวน์เฮาส์ร้อยละ 46 (5,770 หน่วย) ส่วนบ้านเดี่ยวมีเพียง 490 หน่วย พื้นที่ที่ได้รับอนุมัติมากที่สุดในปี 2552 อยู่ในเขตจตุจักร ซึ่งทั้งหมดเป็นห้องชุด จำนวนรวมประมาณ 1,800 หน่วย รองลงมาคือเขตพระโขนง เป็นห้องชุดทั้งหมดเช่นกัน ประมาณ 1,740 หน่วย และอำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นทาวน์เฮาส์ทั้งหมดประมาณ 1,170 หน่วย ดังนั้นในปี 2553 จึงจะมีหน่วยที่อยู่อาศัยราคาต่ำจากผู้ประกอบการออกมาอีกประมาณไม่ต่ำกว่า 10,000 ซึ่งจะทำให้การแข่งขันในตลาดล่างรุนแรงขึ้นอีก