

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 5-11 เมษายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในต่างประเทศ มีความคาดหมายกันว่า ในอีกไม่กี่สัปดาห์ข้างหน้าเงินจะประกาศให้เงินสกุลหยวนลอยตัว ซึ่งจะทำให้ค่าเงินหยวนค่อยๆแข็งขึ้นและจะเป็นผลบวกต่อเศรษฐกิจสหรัฐ เพราะที่ผ่านมานั้นค่าเงินหยวนที่อ่อนได้ทำให้สินค้าส่งออกของจีนมีราคาถูกลงขณะที่สินค้านำเข้าจากสหรัฐมีราคาแพง

แม้จะดูเหมือนว่าเศรษฐกิจสหรัฐน่าจะลุกขึ้นได้จากหลุมแล้ว แต่เศรษฐกิจของสหรัฐและของประเทศส่วนใหญ่ทั่วโลกจะต้องเผชิญกับปัจจัยลบด้านทิศทางขาขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ทั้งในครึ่งปีหลังปีนี้และตลอดปีหน้า เหตุผลก็เพราะสหรัฐมีหนี้สาธารณะก้อนใหญ่มาก และปัญหาเงินเฟ้อกำลังจะกลับมาเป็นปัจจัยของระบบเศรษฐกิจสหรัฐและของโลกอีกครั้งหนึ่ง

อัตราดอกเบี้ยที่จะกลับทิศเป็นแนวโน้มขาขึ้น จะสะท้อนไปสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์และภาคที่อยู่อาศัย โดยอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยประเภทคงที่ระยะเวลาการกู้ 30 ปี ในสหรัฐ อยู่ที่ร้อยละ 5.31 หรือได้ปรับเพิ่มขึ้นมาประมาณ 50 Basis Points จากเมื่อเดือนธันวาคม เป็นระดับอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สูงที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาส 3 ปีที่แล้ว ทั้งนี้ สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยประเภทคงที่ระยะเวลาการกู้ 30 ปีดังกล่าว จะปรับขึ้นเป็นร้อยละ 5.50 ในช่วงไตรมาส 3 ปีนี้ และเป็นร้อยละ 6.00 เมื่อถึงสิ้นปี

เมื่อสิ้นเดือนมีนาคมที่ผ่านมา รัฐบาลสหรัฐได้ยกเลิกโครงการเร่งด่วนมูลค่า 1.25 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ (ประมาณ 40 ล้านล้านบาท หรือสูงกว่า GDP ประเทศไทยประมาณ 4 เท่า) เพื่อซื้อหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเพิ่มแรงกดดันให้อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดสหรัฐเพิ่มสูงขึ้นด้วย

ขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อบัตรเครดิตในสหรัฐได้ปรับขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 14.26 ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ สูงขึ้นมากจากระดับร้อยละ 12.03 เมื่อไตรมาส 4 ปีที่แล้ว เนื่องจากหนี้เสียบัตรเครดิตมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง และเงินทุนสำหรับอุดหนุนการปล่อยสินเชื่อบัตรเครดิตมีน้อย ดังนั้น จึงมีโอกาสที่อัตราดอกเบี้ยบัตรเครดิตในตลาดสหรัฐจะวิ่งขึ้นไปถึงร้อยละ 16-17 ภายในไตรมาส 3 ปีนี้ ส่วนอัตรา

ดอกเบี้ยสำหรับตลาดสินเชื่อรถยนต์ในสหรัฐก็ขยับขึ้นมามากเช่นกัน จากอัตราร้อยละ 3.26 ในเดือนธันวาคม มาเป็นร้อยละ 4.72 เมื่อเดือนกุมภาพันธ์

ปรากฏการณ์เหล่านี้แสดงให้เห็นว่า แม้อัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐจะยังไม่ได้ปรับขึ้น แต่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อหลากหลายประเภทในสหรัฐได้ปรับขึ้นไปแล้ว และยังคงอยู่ในแนวโน้มขาขึ้นต่อไป แม้กระทั่งกระทรวงการคลังสหรัฐเองซึ่งมีความจำเป็นต้องออกพันธบัตรรัฐบาลจำนวนมหาศาลเพื่อนำมาใช้สำหรับชดเชยงบประมาณขาดดุล ซึ่งจะทำให้ปริมาณพันธบัตรมีมากกว่าความต้องการและจะทำให้อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐปรับเพิ่มขึ้นได้อีก เช่น อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ขณะนี้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 อาจขึ้นระยะไปได้ถึงสิ้นปี แต่จะปรับขึ้นเป็นร้อยละ 4.5 ในปีหน้า และปรับขึ้นต่อเป็นร้อยละ 5 ในปีถัดไป ซึ่งโดยปกติ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในสหรัฐจะอิงกับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรระยะยาว (ไม่ใช่อิงกับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย แม้จะมีความเชื่อมโยงกันอยู่)

ในเอเชีย ก็มีแนวโน้มที่อัตราดอกเบี้ยในประเทศต่างๆ จะพาเหรดเป็นขาขึ้นไปในทิศทางเดียวกันกับสหรัฐ เพราะอัตราดอกเบี้ยที่กลับมาเป็นบวกในปีนี้เป็นขานับกับอัตราเงินเฟ้อที่ขยับสูงขึ้นตาม จะทำให้ธนาคารกลางหลายประเทศในเอเชียเดินตามรอยธนาคารกลางสหรัฐ ซึ่งหมายความว่ารวมถึงธนาคารแห่งประเทศไทยด้วย

สำหรับในประเทศไทย การพิจารณาปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย อาจต้องนำปัจจัยการเมืองมาพิจารณาด้วย เพราะสถานการณ์การเมืองที่รุนแรงอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศและต้องการความสนับสนุนจากนโยบายการเงิน ทั้งนี้ คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย มีการประชุมไปแล้วเพียง 2 ครั้งในปีนี้ และยังมีกำหนดการประชุมกันอีก 6 ครั้ง ครั้งต่อไปในวันที่ 21 เมษายน

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยในปัจจุบัน อิงอยู่กับอัตราดอกเบี้ย MLR และ/หรือ MRR ซึ่งอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 6.00-6.50 โดยสถาบันการเงินของไทยยังคงมีการแข่งขันกันในระดับสูง มีการประกาศอัตราดอกเบี้ยต่ำมากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงในช่วงระยะปีแรกของอายุสินเชื่อ

ธนาคารพาณิชย์ไทยทุกแห่งรวมกันมียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับผู้บริโภค ประมาณ 185,000 ล้านบาทในปีที่แล้ว ลดลงจากยอดรวมประมาณ 188,000 ล้านบาทในปีก่อนหน้า โดยในปีที่แล้วธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากในครึ่งแรกของปี คือ ปล่อยใหม่รวมกันเพียงประมาณ 79,000 ล้านบาทในครึ่งปีแรก แต่กลับมาปล่อยใหม่เพิ่มมากขึ้นอีกประมาณ 106,000 ล้านบาทในครึ่งหลังของปี เทียบกับปี 2551 ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อรวมกันประมาณ 89,000 ล้านบาทในครึ่ง

แรกแห่งปี และประมาณ 99,000 ล้านบาทในครึ่งหลังของปี โดยธนาคารไทยพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อบริการอสังหาริมทรัพย์ด้วยกัน ตามด้วยธนาคารกรุงไทย และธนาคารกสิกรไทย

สำหรับธนาคารของรัฐ 2 แห่งหลัก ที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภค คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์รายเดียว มียอดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคในปีที่แล้วสูงถึงประมาณ 102,800 ล้านบาท และธนาคารออมสินมียอดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคในปีที่แล้วประมาณ 30,700 ล้านบาท ตามลำดับ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่า หากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกร้อยละ 1 จากระดับอัตราดอกเบี้ยปัจจุบัน จะทำให้ค่าใช้จ่ายเงินงวดต่อเดือนเปลี่ยนแปลงไปประมาณร้อยละ 10 สำหรับยอดเงินกู้ประมาณ 1 ล้านบาทที่มีระยะเวลากู้ 30 ปี

ความรุนแรงจากสถานการณ์การชุมนุมเมื่อสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา ได้กลายเป็นปัจจัยลบสำคัญสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะเฉพาะหน้า โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในเขตที่มีการชุมนุมหรือที่มีผู้ชุมนุมเคลื่อนขบวนผ่านหรือมีการปะทะ โดยทั้งผู้ซื้อและผู้ขายต่างไม่ยอมเสี่ยงชีวิตออกไปดูอสังหาริมทรัพย์ในยามนี้ เนื่องจากการบังคับใช้กฎหมายเป็นไปด้วยความยากลำบาก ส่วนจะส่งผลกระทบต่อระยะยาวเพียงใดขึ้นอยู่กับพัฒนาการของสถานการณ์ไปในอนาคต

ที่อยู่อาศัยเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูง หากผู้บริโภคไม่มีความมั่นใจในสถานการณ์ และคาดการณ์ว่าอาจมีความเสี่ยงทางการเมืองและสังคมในอนาคตแล้ว ก็อาจตัดสินใจถือเงินสดไว้มากกว่าการครอบครองทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายไม่ได้หรือไม่มีสภาพคล่อง หากปรากฏการณ์ทางการเมืองและสังคมที่เกิดขึ้นนั้นไม่ได้รับการเยียวยาหรือแก้ไขในระยะต่อไป อาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยได้ จากอารมณ์ของผู้ซื้อที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งเลือกที่จะลดดูเหตุการณ์ไปก่อน นอกเหนือไปจากที่ในปัจจุบันได้ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน ฯลฯ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงเขตการชุมนุม

ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและผู้บริโภคไม่คาดคิดมาก่อน ว่าพื้นที่กรุงเทพฯชั้นในย่านธุรกิจจะกลายเป็นพื้นที่ของการชุมนุม ส่งผลให้การใช้ชีวิตของคนเมืองซึ่งอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน อาจไม่ได้รับความสะดวกสบายนักในระหว่างนี้ และทำให้โครงการที่อยู่อาศัยรอบนอกซึ่งมีราคาถูกลงกว่า แต่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมหรือมีระบบขนส่งคมนาคมที่สะดวก อาจได้รับความสนใจมากขึ้นในอนาคตเมื่อผู้บริโภคต้องชั่งน้ำหนักในการตัดสินใจซื้อ