

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 24 – 30 สิงหาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ยังคงมีความร้อนแรงตลอดปี นี้ ด้วยความเติบโตทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ด้วยอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ ด้วยเม็ดเงินจำนวนมากที่ไหลเข้าสู่ภูมิภาค และสภาพคล่องที่มีสูง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปปรับเพิ่มขึ้นมากในขณะนี้ เมื่อเทียบกับต้นปีหรือเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และเกิดความกังวลในหมู่นักเศรษฐศาสตร์เกี่ยวกับภาวะฟองสบู่ ทั้งในจีน ฮองกง สิงคโปร์ มาเลเซีย ใต้หวัน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ เวียดนาม รวมทั้งประเทศไทย

เราจึงได้เห็นรัฐบาลหรือธนาคารกลางของประเทศต่างๆในประเทศเหล่านี้ พยายามออกมาตรการหรือประกาศเพื่อชะลอความร้อนแรงของตลาดที่อยู่อาศัย เช่น รัฐบาลในฮ่องกงและสิงคโปร์นำที่ดินของรัฐออกมาประมูลขายให้แก่ผู้ประกอบการภาคเอกชนเพื่อให้มีอุปทานที่ดินมากขึ้น หรือออกระเบียบให้การปล่อยสินเชื่อบ้านของสถาบันการเงินมีความเข้มงวดขึ้น หรือกำหนดสัดส่วนที่สูงขึ้นในการวางเงินดาวน์สำหรับการซื้อบ้าน โดยสิงคโปร์ เป็นประเทศที่ออกมาตรการเพิ่มเติมล่าสุดในสัปดาห์นี้

ในสิงคโปร์ แม้อดีตนายกรัฐมนตรีนายลี กวน ยู จะกล่าวสุนทรพจน์เมื่อปลายเดือนกรกฎาคมว่าน่าจะยังไม่มีฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ แต่รัฐบาลสิงคโปร์จะพยายามเข้มงวดขึ้นเพื่อป้องกันการเก็งกำไรที่มีมากขึ้นในตลาด จนราคาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มขึ้นไปประมาณร้อยละ 11 แล้วในครั้งแรกของปีนี้เมื่อเทียบกับปีต่อไป และขึ้นไปสู่ระดับที่สูงกว่าที่เคยสูงสุดในไตรมาสสองของปี 2006 หรือก่อนวิกฤตเศรษฐกิจโลกรอบล่าสุดจะมาเยือน อนึ่ง เศรษฐกิจของสิงคโปร์ยังเติบโตมากถึงร้อยละ 18.8 ในไตรมาสที่สองปีนี้เมื่อเทียบกับปีต่อไป

ย้อนหลังไปเมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ต้นปีนี้ สิงคโปร์ได้ออกมาตรการป้องกันการเก็งกำไร โดยกำหนดให้ผู้ขายบ้านและที่ดินเพื่อสร้างบ้านต้องชำระค่าอากร หากมีการขายภายในหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อ และธนาคารกลางสิงคโปร์ยังออกมาตรการให้สถาบันการเงินกำหนดสัดส่วนเงินให้กู้ยืมสำหรับสินเชื่อบ้าน

ต่อมูลค่าบ้าน (Loan-to-Value) ลดลงเหลือไม่เกินร้อยละ 80 จากเดิมร้อยละ 90 หรือเท่ากับให้มีการวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นจากเดิมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 เป็นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 นั้นเอง

มาเมื่อวันจันทร์ที่ 30 สิงหาคมนี้เอง สิงคโปร์ได้ออกมาตรการใหม่เพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้ผู้ขายบ้านและที่ดินเพื่อสร้างบ้านต้องชำระค่าอากร หากมีการขายภายใน 3 ปีนับจากวันที่ซื้อ (จากมาตรการเดิมกำหนดไว้เพียง 1 ปี) เพื่อให้มีการซื้ออยู่จริงนานกว่าเดิม ป้องกันการเก็งกำไรจากการขายออกเร็วเกินไป นอกจากนี้ ผู้ซื้อบ้านซึ่งยังมีสินเชื่อบ้านคงค้างจากบ้านหลังเดิมอยู่ ต้องวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 30 (จากเดิมร้อยละ 20) หรืออีกนัยหนึ่งกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าบ้าน (จากเดิมร้อยละ 80) นอกจากนี้ ผู้ที่ซื้อบ้านซึ่งสร้างโดย Housing Development Board หรือการเคหะของสิงคโปร์ ต้องอยู่อาศัยอย่างน้อย 5 ปีจึงจะขายได้ และหากเคยซื้อบ้านจากภาคเอกชนไว้ก่อนเมื่อมาซื้อบ้านจาก HDB จะต้องขายบ้านเดิมออกไปภายใน 6 เดือน อนึ่ง รัฐบาลสิงคโปร์เคยกำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีกำไรจากการขายบ้าน (Capital Gains Tax) มาแล้วในช่วงปี 2006 ที่ตลาดบ้านตกต่ำและต่อมาได้ยกเลิกไป ในอนาคตอาจมีการพิจารณานำกลับมาใช้อีก

ผลของการกำหนดมาตรการใหม่ คาดว่าจะทำให้ผู้ซื้อบ้านอาจชะลอการตัดสินใจซื้อและลดความร้อนแรงของตลาด จึงทำให้ราคาหุ้นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ ทั้ง City Developments และ CapitaLand ปรับลดลงเมื่อวันจันทร์

ในฮ่องกง ซึ่งเป็นสวรรค์ของนักลงทุนรวมทั้งนักลงทุนซื้อบ้าน เพราะนักลงทุนต่างชาติสามารถซื้อบ้านได้ง่าย อีกทั้งไม่มีการเก็บ Capital Gains Tax หรือภาษีบนกำไรจากการขายบ้าน นอกจากนี้ ธนาคารในฮ่องกงยังมีสภาพคล่องสูงและพร้อมปล่อยกู้แก่นักลงทุนซื้อบ้านในอัตราดอกเบี้ยต่ำ นอกจากนี้ ยังมีผู้ซื้อจากจีนแผ่นดินใหญ่หลังไหลมาซื้อบ้านในฮ่องกง จนราคาบ้านถีบตัวขึ้นไปสู่ระดับสูงกว่าอดีตสมัยก่อนวิกฤตต้มยำกุ้งซึ่งเป็นยุคที่ฮ่องกงยังอยู่ใต้การปกครองของอังกฤษ แต่เศรษฐกิจของฮ่องกงเองและอัตราค่าจ้างแรงงานในฮ่องกงไม่ได้ปรับสูงเพิ่มขึ้นมากนักในรอบทศวรรษที่ผ่านมา ดังนั้น การที่ราคาบ้านในฮ่องกงปรับเพิ่มสูงขึ้นมากจึงมีสาเหตุจากการซื้อของนักลงทุนต่างชาติเป็นหลัก จนคนท้องถิ่นของฮ่องกงไม่มีความสามารถซื้อได้ (เช่นเดียวกับที่คนท้องถิ่นในเมืองใหญ่ของจีนไม่มีความสามารถในการซื้อบ้าน) กลายเป็นโจทย์ใหญ่ของรัฐบาลฮ่องกงในขณะนี้ว่าจะทำอย่างไรไม่ให้ราคาบ้านตกลงมาสำหรับคนที่ซื้อไปแล้วและจะทำอย่างไรไม่ให้ราคาบ้านสูงสำหรับชาวบ้านที่ยังไม่ได้ซื้อ) ราคาบ้านในฮ่องกงอาจถือว่าอยู่ในระดับแพงที่สุดในโลกประเทศหนึ่ง เพราะห้องชุดขนาดเฉลี่ย 450 ตารางฟุต หรือประมาณ 42 ตารางเมตร

มีราคาขายประมาณ 920,000 เหรียญฮ่องกง หรือประมาณเกือบ 4 ล้านบาท แต่ผู้มีรายได้น้อยในฮ่องกง จำนวนประมาณร้อยละ 40 ของประชากรยังมีโอกาสอยู่อาศัยในแฟลตของการเคหะฮ่องกง แต่มีปัญห การจูงใจไว้มาก ส่วนผู้มีรายได้ปานกลางตกอยู่ในฐานะลำบากเช่นกัน เพราะรายได้ของชนชั้นกลางสูงกว่าเพดานที่กำหนดในการขอยุ่แฟลตรัฐบาล แต่ชนชั้นกลางไม่มีความสามารถซื้อบ้านเอกชนได้เพราะแพงเกินไป จึงเริ่มมีบางฝ่ายเสนอแนวคิดให้กำหนดเก็บ Capital Gains Tax หรือเสนอให้คนต่างชาติซื้อได้ เฉพาะห้องชุดที่มีขนาดใหญ่เกินกว่า 1,000 ตารางฟุต หรือประมาณ 93 ตารางเมตร

รัฐบาลฮ่องกงเป็นเจ้าของที่ดินจำนวนมากและสามารถนำที่ดินออกประมูลขายเพื่อลดราคาที่ดิน สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยลงมาได้บ้าง แต่เมื่อกลางปีนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ที่สุดในฮ่องกงและของโลก (ตามมูลค่าตลาด) คือ Sun Hung Kai Properties ประมูลซื้อที่ดินผืนใหญ่ใน ราคาประมาณ 12,500 เหรียญฮ่องกงต่อตารางฟุต หรือประมาณ 1.2 ล้านบาทต่อตารางเมตร หรือ ประมาณ 4.8 ล้านบาทต่อตารางวา สูงที่สุดกว่าการประมูลซื้อที่ดินจากรัฐบาลกว่าทุกครั้งที่ผ่านมา

ย้อนหลังไปเมื่อปี 1998 หลังวิกฤตต้มยำกุ้ง ราคาบ้านในฮ่องกงเคยทรุดหนักจนราคาร่วงลงถึงร้อยละ 50 รัฐบาลฮ่องกงจึงมีความกังวลเพิ่มขึ้นหากราคาบ้านยังถดถอยสูงขึ้นเช่นปัจจุบัน โดยในรอบ 18 เดือนที่ผ่านมา จากต้นปีที่แล้วถึงกลางปีนี้ ราคาบ้านในฮ่องกงปรับเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 40 และเฉพาะในปีนี้ได้ ปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 แล้ว

การนำตัวอย่างตลาดบ้านในสิงคโปร์และฮ่องกงมาแสดง ก็เพื่อชี้ให้เห็นว่าความกังวลเรื่องฟองสบู่ ในตลาดบ้านนั้นมียุ่อยู่มากในทั่วภูมิภาคเอเชียที่ใกล้เคียงกับไทย ซึ่งหากรัฐบาลในประเทศเหล่านั้นไม่สามารถควบคุมได้จนเกิดปัญหา ก็อาจส่งผลกระทบต่อตลาดบ้านในประเทศไทยได้เพราะระยะห่างทาง ภูมิศาสตร์มีไม่มาก แม้สถานการณ์ในประเทศไทยอาจไม่เห็นการปรับขึ้นของราคาในลักษณะเดียวกับ ฮ่องกง แต่เริ่มมีอุปทานส่วนเกินมากขึ้นในสินค้าบ้านแนวสูง

อัตราดอกเบี้ยที่เคยต่ำมากทั่วโลกในช่วงก่อนหน้านั้น ในขณะที่มีการปรับเพิ่มขึ้นไปบ้างแล้วและ จะปรับสูงขึ้นอีกในหลายตลาดทั่วโลก ซึ่งจะกระทบความสามารถในการชำระของผู้ซื้อบ้านที่ซื้อบ้านเกิน กำลังของตนเองหรือซื้อเพื่อเก็งกำไรในทุกประเทศในทั้งภูมิภาค ผู้ซื้อบ้านไม่ควรซื้อบ้านในราคาสูงเกินกว่า 50 เท่าของรายได้ (เช่น เงินเดือน 20,000 บาท ไม่ควรซื้อบ้านราคาเกิน 1 ล้านบาท) และควรสามารถผ่อน ชำระได้ด้วยเงินไม่เกินหนึ่งในสามของรายได้