สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 2–8 พฤศจิกายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(รายงานจากสหรัฐอเมริกา)

****

ในสัปดาห์ที่ผ่านมา มีรายงานข่าวเกี่ยวกับการที่คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) อาจจะมีการนำเสนอให้มีการปรับปรุงเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยมีการอ้างอิงข้อมูลของหน่วยงานต่างๆ รวมทั้งข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีความชัดเจนในเรื่องหน้าตาของมาตรการว่าจะเป็นอย่างไร

ต่อกรณีดังกล่าว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้เคยนำเสนอไว้ในวารสารของศูนย์ข้อมูลฯ แล้วว่าหากภาครัฐจะมีการออกมาตรการใดๆ ต้องไม่ใช่มาตรการเหมาเข่ง หมายความว่าต้องมีการแยกแยะระหว่างการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริงและการซื้อเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ต้องมีการแยกแยะระหว่างหน่วยอยู่อาศัยของคนส่วนใหญ่ในสังคม คือหน่วยอยู่อาศัยในตลาดระดับล่างหรือตลาดระดับกลาง และตลาดระดับบน และต้องมีการแยกแยะระหว่างหน่วยอยู่อาศัยหลังแรก หลังที่สอง และหลังที่สามขึ้นไป รวมทั้งการแยกแยะในมิติอื่นๆ ที่เหมาะสม

ในรอบหลายเดือนที่ผ่านมา หากเราจะได้ติดตามข่าวสารในหน้าหนังสือพิมพ์ จะพบว่ามีผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานที่กำหนดนโยบายภาครัฐ ทั้งที่เป็นผู้บริหารในขณะนั้นและผู้บริหารในอดีต ได้ออกมาเตือนให้ระมัดระวังเกี่ยวกับสภาวะในตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัย รวมทั้งสภาวะในตลาดทุน นอกจากนี้ ยังมีสำนักวิจัยของธนาคารพาณิชย์เอกชนบางแห่ง นักวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจมหภาคบางท่าน อาจารย์มหาวิทยาลัยในประเทศ บทวิเคราะห์ของสื่อมวลชนแขนงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนักลงทุนระดับโลกอย่าง บาร์ตัน บิ๊กส์ ต่างก็ได้แสดงความกังวลต่อสิ่งดังกล่าว แม้ในส่วนของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเองก็มักมีการหารือในประเด็นเหล่านี้อยู่เนืองๆ

แต่ในการแสดงความคิดเห็นที่ผ่านมาดังกล่าวของทุกท่านและทุกหน่วยงาน รวมทั้งการแสดงความคิดเห็นของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ หากเราจะได้พิจารณาข้อความเนื้อหาของรายงานโดยละเอียด จะเห็นได้ชัดเจนว่า ไม่มีบุคคลหรือหน่วยงานใดเหล่านี้กล่าวถึงสถานการณ์ปัจจุบันว่าเป็น “ฟอง

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

สบู่" เลย ตรงกันข้าม ทุกบุคคลทุกหน่วยงานที่กล่าวมา (รวมทั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เอง) ได้ตอกย้ำเสมอว่ายังไม่มีฟองสบู่เกิดขึ้นในตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในขณะนี้

แต่แม้ยังไม่มีฟองสบู่ เราก็ไม่ควรจะนิ่งเฉยและปล่อยวาง (Complacent) กับปรากฏการณ์ที่บุคคลในวงการส่วนใหญ่ยอมรับกันว่ามีการเปิดโครงการอาคารชุดจำนวนมากในขณะนี้ ดังนั้น ทุกบุคคลทุกหน่วยงานที่กล่าวมาแล้ว จึงต่างออกมาเตือนให้ระมัดระวังภาวะล้นตลาดที่อาจจะเกิดขึ้น เป็นเสมือน "What if" Analysis ว่า หากมีปัจจัยลบด้านอื่นมากระทบอาจเกิดปัญหาได้ เช่นเดียวกับที่สถาบันการเงินบางแห่งในโลกมีการทำ Stress Test ทดสอบผลกระทบจากปัจจัยลบต่างๆ โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดปัจจัยลบขึ้นมาเสียก่อน

ในต่างประเทศ เมื่อผู้กำหนดนโยบายภาครัฐ เช่น ผู้ว่าการธนาคารกลางออกมาเตือนหรือชี้แนะทิศทางเศรษฐกิจใด ก็อาจได้ผลในเชิงจิตวิทยาโดยไม่จำเป็นต้องออกมาตรการจริง หรือเป็นมาตรการเตือนนั่นเอง ดังนั้น เราจึงควรใช้วิจารณญานแยกแยะประเด็นให้ถี่ถ้วน สำหรับผู้ประกอบการที่ทำโครงการในปัจจุบัน เมื่อมีการเตือนจากภาครัฐ ก็อาจเป็นการสะกัดผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่จะเข้ามาแข่งขันในตลาด

อนึ่ง ในการพิจารณาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ใดๆ หรือแม้กระทั่งข้อมูลหรือรายงานจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เราควรใช้ข้อมูลหรือรายงานที่ปรากฏเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เพราะข้อมูลแต่ละรายการมักมีหมายเหตุประกอบรายงานข้อมูล และเนื่องจากข้อมูลมีหลากหลายมิติ จึงต้องทำความเข้าใจให้ชัดเจนในความแตกต่าง เช่น ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ข้อมูลการเปิดโครงการใหม่ เหล่านี้เป็นคนละเรื่องกัน (สามารถอ่านได้จากบทความพิเศษ "การใช้ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" บนหน้า Home Page ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ www.reic.or.th)

นอกจากนี้ ยังมีข้อมูลของหน่วยงานวิเคราะห์จัดทำข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน ทั้งที่เป็นสาขาของต่างประเทศและหน่วยงานในประเทศ ซึ่งอาจรายงานข้อมูลในมิติที่แตกต่างกัน และไม่จำเป็นต้องเหมือนกัน เพราะขอบเขตการสำรวจหรือความครอบคลุมอาจไม่เท่ากัน เช่น บางหน่วยงานสำรวจเฉพาะบางพื้นที่ บางหน่วยงานสำรวจเฉพาะบางประเภท บางหน่วยงานสำรวจทั้งหมด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้นำเสนอบทความ เรื่อง "ข้อพิจารณาเรื่องอุปทานล้นตลาด ฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ และโอกาสฟองสบู่แตก" ในวารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประจำไตรมาส 4 ปี 2553 ซึ่งกำหนดจัดพิมพ์เสร็จก่อนงานสัมนาผลสำรวจที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งจะจัดขึ้นในวันพฤหัสบดีที่ 18 พฤศจิกายน นี้ จึงขอคัดย่อบางส่วนของบทความดังกล่าว มาไว้ ณ ที่นี้

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ภาวะอุปทานล้นตลาด เกิดจากการที่มีปริมาณสินค้ามากเกินไปในขณะที่ความต้องการซื้อมีปริมาณจำกัด ในบางครั้ง ภาวะสินค้าล้นตลาดก็อาจไม่ใช่สิ่งเลวร้ายเสมอไป อย่างน้อยเมื่อมองจากมุมของผู้บริโภค เพราะหากมีอุปทานมากกว่าอุปสงค์ ก็จะทำให้ราคาสินค้าถูกลง เพราะแย่งกันขาย ผู้บริโภคได้ประโยชน์ซื้อสินค้าราคาถูกในระยะเฉพาะหน้า ในสาธารณรัฐประชาชนจีน ในช่วงที่ผ่านมา มีมาตรการที่รัฐบาลกลางสนับสนุนให้หน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนสร้างที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำออกมาให้มีอุปทานส่วนเกินไว้บ้าง เพื่อกดราคาที่อยู่อาศัยประเภทนี้ไว้ไม่ให้ราคาเพิ่มสูง เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ อุปทานส่วนเกินหรืออุปทานล้นตลาดจึงไม่ใช่สิ่งเสียหายนัก หากมีการควบคุมตามสมควรไม่ให้มากเกินไป แต่จะกลายเป็นสิ่งเสียหายมากหากไม่มีการควบคุมปริมาณจนอุปทานล้นเกินกว่าดุลยภาพไปมากมาย หรือมีการแข่งขันกันผลิตเนื่องจากเข้าใจว่าตลาดมีความต้องการสูง หรือเนื่องจากเห็นว่าผู้ประกอบการรายอื่นผลิตแล้วขายได้ดีจึงแห่ทำตามกัน ในขณะเดียวกัน ภาพการซื้อขายที่คิดว่าดีนั้นอาจเป็นเพียงสิ่งลวงตา เช่น ในกรณีของที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมนั้น อาจมีส่วนของการซื้อเพื่อการลงทุน หรือซื้อเพื่อการเก็งกำไรผสมอยู่

ภาวะอุปทานล้นตลาด เป็นปัจจัยกำเนิดและเป็นปัจจัยหลักที่นำไปสู่ภาวะฟองสบู่ แต่ภาวะอุปทานล้นตลาดในตัวของมันเองอาจไม่นำไปสู่ภาวะฟองสบู่ได้ ถ้าหากไม่มีปัจจัยอื่นมาเสริม

Bubbles อาจเกิดขึ้นได้กับตลาดสินทรัพย์ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นตลาดหุ้น ตลาดการซื้อขายทองคำ การซื้อขายโภคภัณฑ์ และอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในภาคที่อยู่อาศัย การก่อเกิดภาวะฟองสบู่นั้น ต้องมีปัจจัยเสริมเพิ่มเติมจากภาวะอุปทานล้นตลาด โดยปัจจัยสำคัญที่สุด คือ ราคาสินทรัพย์ต้องมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องรวดเร็ว หรือมีระดับความรุนแรง หรือทั้งรวดเร็วและรุนแรง จนไม่สอดคล้องกับระดับการเพิ่มขึ้นของรายได้หรือเมื่อเทียบกับองค์ประกอบอื่นๆ หากเกิดภาวะอุปทานล้นตลาดบวกกับการเพิ่มขึ้นของราคาอย่างรวดเร็วและรุนแรง นั่นจะเป็นที่มาของการเกิดฟองสบู่ โดยอาจเริ่มต้นจากการก่อร่างของฟองสบู่ (Bubble Forming) เปรียบดังฟองสบู่ลูกเล็กๆที่ลอยอยู่ต่ำ หากจะแตกบ้างก็ไม่มีผลรุนแรง แต่เมื่อฟองสบู่ก่อร่างใหญ่ขึ้นเรื่อยๆ (Bubble Growth) จนเป็นฟองใหญ่และลอยขึ้นสูง เมื่อนั้น โอกาสแตกก็มีมาก และเมื่อแตกก็จะกระจายเปรอะเปื้อนรุนแรงกว่า และอาจกระทบไปถึงภาคส่วนอื่นด้วย เช่น ฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัยอาจกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ หรือ ฟองสบู่สินทรัพย์ในตลาดหุ้นอาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ หรือกลับกัน

สำหรับกรณี “ฟองสบู่แตก” (Bubble Burst) เป็นปรากฏการณ์ต่อเนื่องจากการเกิดภาวะฟองสบู่ยืดเยื้อ (Prolonged Bubbles) เป็นเวลานาน จนสูงสุดคืนสู่สามัญเพราะไม่มีอะไรที่พุ่งขึ้นสูงได้ตลอดไป

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

แต่การที่ฟองสบู่จะแตกได้ ต้องมีปัจจัยลบมาบรรจบกันหลายปัจจัยในจังหวะเวลาที่เกือบจะพร้อมกัน ในกรณีของประเทศไทย ปัจจัยหนึ่งที่น่ากลัวคือปัญหาความรุนแรงทางการเมือง ดังเช่น กรณีที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนเมษายนปีที่แล้ว หรือในช่วงเดือนเมษายน-พฤษภาคมปีนี้ เพราะปัจจัยทางการเมืองก่อให้เกิดผลเชิงลบกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและของผู้บริโภค

อัตราดอกเบี้ยในตลาดที่ต่ำนานเกินไปเป็นเวลานานเป็นปัจจัยเร่งให้เกิดภาวะฟองสบู่ เช่นที่เกิดขึ้นกับตลาดที่อยู่อาศัยในสหรัฐมาแล้วในระหว่างปี 2001-2005 จนเมื่อถึงจุดที่ธนาคารกลางสหรัฐจำเป็นต้องปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย ปัญหาได้ทวีความรุนแรงและราคาตกลงมารุนแรงในช่วงตั้งแต่ปี 2007

ในบางกรณี ธนาคารกลางและภาครัฐอาจยุติมาตรการส่งเสริมการซื้อขายโดยกะทันหันในจังหวะที่เศรษฐกิจเป็นขาลง (กรณีเช่นนี้ไม่เกิดกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เพราะแม้จะได้มีการยุติมาตรการสนับสนุนไปแล้ว แต่เป็นจังหวะเวลาที่เศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น) หรือในทางกลับกัน หากมีการประกาศมาตรการสกัดกั้นฟองสบู่ที่ฉับพลันรุนแรงเกินไป แทนที่จะดำเนินการอย่างค่อยเป็นค่อยไป ก็อาจเกิดภาวะตลาดสั่นคลอนรุนแรง การออกมาตรการสกัดการเก็งกำไรจึงควรดำเนินแบบค่อยเป็นค่อยไปและมีการแยกแยะไม่ให้กระทบภาพรวม

อาการฟองสบู่แตกของตลาดหุ้นมักเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วรุนแรง ในบางครั้งอาจใช้เวลาไม่กี่วัน เพียงเพราะมีปัจจัยเปราะบางมากระทบ แต่สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์แล้ว จังหวะแตกของฟองสบู่จะใช้ระยะเวลานานกว่าตลาดหุ้น เพราะที่อยู่อาศัยไม่ได้มีการซื้อง่ายขายคล่องเหมือนหุ้น จนอาจเป็นไปได้ที่เราจะไม่ทราบว่าฟองสบู่แตกจนกว่าเวลาจะผ่านเลยไปแล้วหลายสัปดาห์ เมื่อฟองสบู่ก่อร่างจนเป็นฟองใหญ่มากมายแล้ว โอกาสที่ฟองสบู่จะแตกก็ย่อมมีมากขึ้น แต่ถึงกระนั้น นักวิเคราะห์หรือผู้เชี่ยวชาญใดๆ ก็ไม่สามารถระบุได้ชัดเจนว่าฟองสบู่จะแตกเมื่อไร

ในการสำรวจความคิดเห็นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประมาณ 160 รายในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เมื่อเดือนกันยายนที่ผ่านมา เพื่อจัดทำ “ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย” ประจำไตรมาส 3 ปี 2553 นั้น เราได้ผลการสำรวจที่ชี้ให้เห็นว่า แม้ผู้ประกอบการจะมีความเชื่อมั่นในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 แต่หากมองยาวไปข้างหน้าอีก 6 เดือนหรือ 2 ไตรมาส หรือประมาณสิ้นไตรมาสแรกปีหน้า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่กลับมีความกังวลเพิ่มขึ้น วัดได้จากค่าดัชนีความคาดหวังในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้าที่ลดลงเหลือ 65.6 จากเดิม 68.9 ในการสำรวจรอบที่แล้ว ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเริ่มเห็นสัญญาณอะไรบางอย่าง และอาจชะลอการออกโครงการในอีก 6 เดือนข้างหน้าถ้าสัญญาณลบชัดเจน ทั้งปัจจัยการเมืองเรื่องการตัดสินคดียุบพรรคการเมืองที่น่าจะมีผลในช่วงปลายปีนี้

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

และปัจจัยด้านความเปราะบางของเศรษฐกิจในโลกตะวันตก ซึ่งแม้จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจไทยขณะนี้ แต่ปรากฏการณ์เงินไหลเข้าเร็วและออกเร็วนั้นเป็นสิ่งที่เคยเกิดขึ้นมาแล้ว

ปัจจัยบวกจากความแข็งแกร่งของเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจเอเชีย อาจช่วยค้ำจุนให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์และตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังเดินหน้าไปได้ แต่ตลาดที่อยู่อาศัยในบางประเทศแถบนี้เริ่มมีความเปราะบาง ทั้งในเมืองใหญ่ของสาธารณรัฐประชาชนจีน ฮ่องกง ไต้หวัน สิงคโปร์ ฯลฯ และเงินร้อนที่หลั่งไหลเข้ามาสู่ภูมิภาคอาจมีโอกาสไหลกลับออกไปพร้อมความเชื่อมั่นที่ทรุดตัว และต้องอย่าลืมปรากฏการณ์พิเศษทางการเมืองในประเทศไทย ต่อเนื่องจากคดียุบพรรคไปถึงปีหน้าซึ่งเป็นปีเลือกตั้งด้วย หากปัจจัยลบมาบรรจบจนตลาดสูญเสียเสถียรภาพ และอุปสงค์หดตัวกลับสู่ความต้องการซื้อที่แท้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคบางรายที่ลงทุนหรือเก็งกำไรเกินความพอดีต้องพร้อมรับสภาพความเป็นจริง

****

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com