

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 22-28 มิถุนายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังคงค่อนข้างนิ่งในช่วงก่อนการเลือกตั้งทั่วไป และคงต้องรอผลการเลือกตั้งหรืออาจต้องรอยาวไปถึงภายหลังเห็นหน้าตาของคณะรัฐมนตรีชุดใหม่ และการปฏิบัติตามนโยบายที่อยู่อาศัยตามที่ได้หาเสียงไว้แล้ว

รายงานจากโบรกเกอร์ตลาดหลักทรัพย์รายหนึ่งบอกว่านับตั้งแต่ช่วงหลังประกาศยุบสภาเป็นต้นมา นักลงทุนต่างชาติขายสุทธิไปแล้วประมาณ 40,000 ล้านบาท เทียบกับช่วงเหตุการณ์ราชประสงค์เมื่อปีที่แล้ว นักลงทุนต่างชาติขายสุทธิประมาณ 60,000 ล้านบาท แต่ไหลกลับเข้ามาใหม่ภายหลังเหตุการณ์สงบลง และทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยปีที่แล้วคึกคักต่อเนื่องจนถึงสิ้นปี

ในช่วงที่ทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อรอดูจังหวะ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ร่วมกับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จัดกิจกรรมปลูกตลาดด้วยรายการสัมมนา “เจาะทำเล ซื้อบ้าน ต้านเงินเฟ้อ” ในวันที่ 30 มิถุนายน ณ ห้องประชุมศาสตราจารย์ สังเวียน อินทวิชัย ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อชี้ให้เห็นว่าในภาวะเงินเฟ้อที่ชัดเจนนั้น การซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริงหรือเพื่อการลงทุนระยะยาวตามกำลังความสามารถในการซื้อ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ไม่สนับสนุนการซื้อขายเพื่อเก็งกำไร) เป็นทางเลือกหนึ่งในการต้านเงินเฟ้อในระยะยาว

แต่ในตลาดที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ของต่างประเทศ คือ สหรัฐและจีน ยังพบว่ายังมีปัญหา

ในสหรัฐ ยอดขายที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศเมื่อเดือนพฤษภาคม ตกลงมาอยู่ที่อัตรา 4.81 ล้านหน่วยต่อปี (เคยสูงสุดที่อัตราประมาณ 6 ล้านหน่วยต่อปี) และยอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ทั่วประเทศอยู่ที่ประมาณ 3 แสนหน่วยต่อปี (เคยสูงสุดที่ประมาณ 1 ล้านหน่วยต่อปี) ยอดขายที่อยู่อาศัยมือสองซึ่งสูงกว่าที่อยู่อาศัยใหม่ประมาณ 16 เท่าในขณะนี้ สะท้อนจากราคาที่อยู่อาศัยมือสองที่ยังลดลงทั่วประเทศ เพราะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบังคับขายจำนวนมาก

อนึ่ง ในขณะนี้ สถาบันการเงินในสหรัฐยังไม่กล้าปล่อยสินเชื่อโครงการหรือสินเชื่อสำหรับผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัย แม้ผู้ซื้อจะมีคุณภาพค่อนข้างดีและวางเงินดาวน์มากก็ตาม จำนวนหน่วยยอดขายที่อยู่อาศัยมือสองในเดือนพฤษภาคมดังกล่าวจึงลดลงมากถึงร้อยละ 15.3 จากช่วงเดียวกันปีที่แล้ว และ

ลดลงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า โดยลดลงในทุกภูมิภาค ส่วนราคาขายที่อยู่อาศัยมือสองเฉลี่ยทั่วประเทศลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดือนเดียวกันของปีที่แล้ว แต่ราคาในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (Northeast) ของประเทศกลับสวนทางเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1

ในสาธารณรัฐประชาชนจีน ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยทั้งประเทศในเดือนพฤษภาคมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 แม้จะเพิ่มขึ้นแต่ก็อยู่ในอัตราที่ลดลง และราคา que เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการซื้อขายในเมืองระดับสอง (Second-tier Cities) หรือระดับสาม (Third-tier Cities) เพราะราคาในเมืองใหญ่ 9 เมืองกลับลดลงประมาณเกือบร้อยละ 5

ธนาคารกลางของสาธารณรัฐประชาชนจีนปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสำรอง (Reserve Requirement) ของสถาบันการเงินอีกรอบเป็นครั้งที่ 6 ในปีนี้ และเป็นครั้งที่ 12 จากปีที่แล้ว โดยปรับเพิ่มจากร้อยละ 21 เป็นร้อยละ 21.5

การเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสำรอง เป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ชะลอลงลงความตั้งใจของทางการจีน แต่ยังมีเหตุผลอื่นประกอบ คือการกำหนดเงินดาวน์สูงขึ้นสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง การห้ามไม่ให้กิจการรัฐวิสาหกิจซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยมาทำธุรกิจที่อยู่อาศัยหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นๆ และในกรณีของนครปักกิ่งผู้ซื้อจะต้องมีหลักฐานยืนยันว่าได้อยู่อาศัยในนครปักกิ่งมาแล้วเป็นระยะเวลาหนึ่งและมีหลักฐานรายได้ตามสมควร

ส่วนเมืองระดับสองและสาม ซึ่งมีขนาดปานกลางหรือขนาดเล็ก ในภาคตะวันตกของประเทศและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า เนื่องจากเริ่มต้นจากฐานต่ำ แนวโน้มเช่นนี้น่าจะดำเนินไปต่อเนื่องตลอดช่วงที่รัฐบาลกลางยังดำเนินนโยบายควบคุมราคาที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ไม่ให้สูงเกินไปกว่าที่เป็นมา ทั้งนี้ รัฐบาลจีนกำลังพยายามดำเนินการอย่างค่อยเป็นค่อยไป เพื่อไม่ให้เกิดปรากฏการณ์ลูกโป่งแตกหากดำเนินมาตรการที่รุนแรงกว่านี้

ตลาดที่อยู่อาศัยในจีนที่ชะลอลง ส่งผลดีในทางอ้อมเพราะทำให้ผู้ผลิตเหล็กต้องตัดราคาขายแนวโน้มราคาเหล็กสำหรับอุตสาหกรรมก่อสร้างและที่อยู่อาศัยในไทยจึงน่าจะได้ประโยชน์จากต้นทุนราคาเหล็กที่ไม่น่าจะเพิ่มขึ้นดังเช่นเมื่อต้นปี

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศพัฒนาแล้วที่ดูดีกว่าเพื่อนในระยะนี้น่าจะเป็นออสเตรเลีย เพราะเศรษฐกิจไม่ได้รับผลกระทบเชิงลบมากมายเหมือนในสหรัฐหรือหลายประเทศในยุโรป อีกทั้งในระยะหลังภาคการส่งออกของออสเตรเลียค่อนข้างดี เพราะสามารถส่งสินค้าที่เป็นทรัพยากรธรรมชาติไปขายให้สาธารณรัฐประชาชนจีนได้มาก