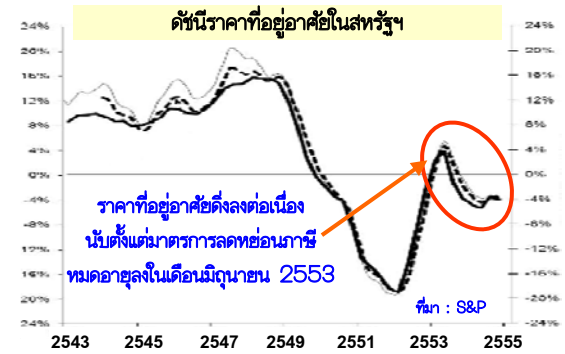
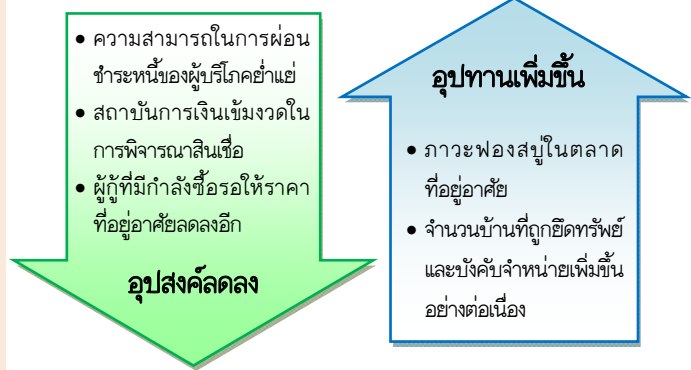


วังวนปัญหาตลาดที่อยู่อาศัย...อุปสรรคขัดขวางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ

จากรายงานการประชุมคณะกรรมการกำหนดนโยบายการเงิน (Federal Open Market Committee : FOMC) เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555 ซึ่งเผยแพร่เมื่อวันที่ 3 เมษายน ที่ประชุมฯ มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 0-0.25% จนถึงปลายปี 2557 เพื่อกระตุ้นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ เนื่องจากแม้ว่าการใช้จ่ายของภาครัฐไว้รอดและการลงทุนของภาคธุรกิจมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง แต่ตลาดที่อยู่อาศัยยังอยู่ในภาวะซบเซา สะท้อนจากดัชนีชี้วัดสำคัญในเดือนกุมภาพันธ์เทียบกับเดือนก่อน ทั้งยอดก่อสร้างบ้านใหม่และยอดขายบ้านมือสองที่หดตัว 1.1% และ 0.9% ตามลำดับ

ต้นตอปัญหาตลาดที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ

ปัญหาตลาดที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ เกิดจากความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากภาวะอุปทานล้นตลาด (Over Supply) หลังจากภาคอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐฯ เกิดภาวะฟองสบู่แตกในปี 2549 ตามด้วยผลพวงของวิกฤตเศรษฐกิจและการเงินในช่วงปลายปี 2551 ซึ่งทำให้ชาวอเมริกันหลายล้านคนตกงาน และส่งผลให้กำลังซื้อตลอดจนความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้บริโภคย่ำแย่ นอกจากนี้ สถาบันการเงินยังขาดสภาพคล่องและเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อ ทำให้ผู้มีฐานะทางการเงินผ่านเกณฑ์การกู้ยืมที่อยู่อาศัยมีจำนวนลดลง ส่งผลให้อุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยลดลง ขณะที่อุปทานกลับเพิ่มขึ้นตามจำนวนที่อยู่อาศัยที่ถูกยึดทรัพย์และบังคับจำหน่าย (Foreclosure) ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทานส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยดิ่งลงต่อเนื่อง และย้อนกลับมากดดันให้อุปสงค์ลดลง เนื่องจากตลาดเชื่อว่าราคาที่อยู่อาศัยยังคงลดลงไม่ถึงระดับต่ำสุด ทำให้ผู้กู้ที่มีกำลังซื้อส่วนใหญ่ยังไม่ตัดสินใจซื้อเพราะรอให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับลดลงอีก ซึ่งมีส่วนซ้ำเติมปัญหาดังกล่าวให้รุนแรงขึ้น



แนวโน้ม : ตลาดที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ...การฟื้นตัวยังเลือนลาง

ปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ ยังผันผวน โดยมีการขยายตัวช่วงสั้นๆ เนื่องจากมีแรงซื้อเพื่อเก็งกำไรจากราคาที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระดับต่ำ และแม้ว่าธนาคารกลางสหรัฐฯ (The Federal Reserve : Fed) จะพยายามดำเนินมาตรการต่างๆ รวมทั้งมาตรการ Operation Twist เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยระยะยาวซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง แต่ความหวังที่ตลาดที่อยู่อาศัยจะกลับมาฟื้นตัวอย่างมีเสถียรภาพยังคงเลือนลาง เนื่องจากปัจจุบันเศรษฐกิจสหรัฐฯ เพิ่งเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวและยังไม่แน่นอนว่าการฟื้นตัวจะยั่งยืนเพียงใด ขณะที่ตลาดแรงงานยังอ่อนแอ โดยปัจจุบันชาวอเมริกันเกือบ 13 ล้านคน ไม่มีงานทำ ขณะที่รายได้ของผู้มีงานทำลดลง เนื่องจากการจ้างงานแบบชั่วคราวเพิ่มมากขึ้นแทนที่การจ้างงานประจำ ทั้งหมดนี้ล้วนเป็นปัจจัยที่กดดันให้ชาวอเมริกันไม่พร้อมที่จะสร้างภาระหนี้ที่ต้องผ่อนชำระในระยะยาว เช่น การซื้อที่อยู่อาศัย รวมทั้งทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ของผู้บริโภคลดลง ซึ่งสอดคล้องกับที่ Moody's Analytics Inc. คาดการณ์ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่ถูกยึดทรัพย์และบังคับจำหน่ายในสหรัฐฯ ในปี 2555 จะเพิ่มขึ้นอีกกว่า 1.25 ล้านหลัง ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะกดดันให้ราคาที่อยู่อาศัยปี 2555 ลดลงอีกราว 10%



สถานการณ์เศรษฐกิจสหรัฐฯ เป็นประเด็นที่ผู้ส่งออกควรติดตามใกล้ชิด โดยเฉพาะปัญหาตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังซบเซาและอาจซ้ำเติมการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ให้เป็นไปอย่างเชื่องช้า อีกทั้งราคาที่อยู่อาศัยที่ลดลงต่อเนื่องมีแนวโน้มที่จะทำให้ผู้บริโภคลดการใช้จ่ายลง ซึ่งจะบั่นทอนการขยายตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่พึ่งพาการใช้จ่ายเพื่อการบริโภคถึง 70% ของ GDP และทำให้การส่งออกของไทยไปสหรัฐฯ มีแนวโน้มชะลอลงอีกในระยะถัดไป ทั้งนี้ ผู้ส่งออกไทยที่พึ่งพาตลาดสหรัฐฯ อาจมองหาตลาดส่งออกใหม่ควบคู่กันไปเพื่อกระจายความเสี่ยง โดยเฉพาะตลาดในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) ซึ่งกำลังทยอยเปิดเสรีเป็นลำดับ รวมถึงให้ความสำคัญกับการทำประกันการส่งออก เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนค่าสินค้าของผู้ซื้อในสหรัฐฯ

Disclaimer : ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏ เป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลาย และการเผยแพร่ข้อมูลเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจเท่านั้น โดยธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่มีบุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด