

อสังหา
หลากหลายสไตล์

มาบพ พงศ์กิต

ดีมานด์เทียม ในอสังหาฯ



ขณะนี้ทุกคนเป็นห่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีแนวโน้มว่ากำลังก่อสร้างกันเกินตัว อุปสงค์ (ซัพพลาย) จน “ล้นตลาด-ตลาดอึมครึม”

จนน่ากลัวว่าอุปทานโตไม่ทันจะเกิด Bubble หรือ ฟองสบู่อสังหาฯ เหมือนปีต้มยำกุ้ง 2540 จะพังลงมา และลากเอาธุรกิจการเงินของประเทศพังลงมาด้วยอีกหรือไม่

20 ปีแห่งประสบการณ์ฟองสบู่ต้มยำกุ้ง พวกเราทั้งรัฐบาล ทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย (ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบระบบการเงินของประเทศ) ทั้งผู้ประกอบการ ทั้งผู้บริโภคเกินขึ้น มีข้อมูลมากขึ้นเรียนรู้จากอดีตมากขึ้น แต่-แต่-แต่ก็ไม่วาย จะเกิด “ความโลภ-แสวงหากำไรระยะสั้น” เก่งกำไร กันเป็นว่าเล่น

ทั้งนี้ ผู้ซื้ออสังหาฯ จะแบ่งเป็น 3 กลุ่ม 1.กลุ่มซื้ออยู่จริงเรียกว่า Real Demand 2.กลุ่มซื้อเพื่อลงทุน Investor และ 3.นักเก็งกำไร Speculator กลุ่มนี้แหละเป็นยาพิษระยะยาว บั่นหุ่น (ซึ่งก็ผิดกฎหมายแต่ไม่เห็น ก.ล.ต.จับได้สักราย) และมาบั่นอสังหาฯ ซึ่งกลุ่มที่ 2 กับ 3 มีถึง 50% ของตลาดรวม

สำหรับดีมานด์เทียมที่น่ากลัวก็คือกลุ่ม “เก็งกำไร”

ที่ไม่มีกำลังซื้อเพียงพอ ไม่มีแหล่งเงินที่จะเข้ามาซื้อระยะกลาง ระยะยาวดีมานด์เทียมระยะสั้นนี้แหละกำลังเริ่มออกฤทธิ์ ขณะนี้เห็นเอ็นพีแอลมากขึ้นทั้งสินค้ากันมากขึ้นที่อยู่อาศัยซึ่งเป็น 70% ของตลาดอสังหาฯ ทั้งสิ้น สร้างกันปีละประมาณ 2 แสนยูนิต อยู่ในกรุงเทพฯ ปริมาณ 50% และนักลงทุนขณะนี้เก็งกำไร ส่วนใหญ่จะอยู่ในกรุงเทพฯ ปริมาณ

ขณะนี้สินค้าค้างสะสมกัน 1 แสนยูนิต เท่ากับกำลังการผลิต 1 ปี และที่น่ากลัวคือผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ในตลาด 45 บริษัท รายกลาง เล็ก กำลังเติมน้ำที่เต็มแล้วเข้ามาอีกอย่างน่ากลัว แต่ละบริษัทประกาศเปิดตัวโครงการกันคนละ 30 โครงการ ก็เพื่อจะพยุราคาหุ้นให้คงไว้บริษัทละก็รวม 3 หมื่นยูนิต ฟังดูแล้วน่ากลัวจริงๆ

ยังไม่พอ ยังมีตลาดมือ 2 ที่ขายกันอีกปีละประมาณ 5 หมื่นยูนิต และยังมีตลาดรับสร้างบ้านอีกปีละ 2 หมื่นยูนิต ตลาดจะไม่อึมครึมได้อย่างไร ฟองสบู่ Bubble มีแน่แต่จะประคองอย่างไรไม่ให้แตกเหมือนปี 2540 ธนาคารชาติก็ลงมาดูๆ ให้ดี ธุรกิจอสังหาฯ สำคัญมาก 18% ของจีดีพีและใช้เงินในระบบการเงินถึง 40% ที่ขณะนี้ที่เอ็นพีแอลยังไม่โตมากนัก เพราะผู้ประกอบการไม่กู้ธนาคาร ใช้เงินจากตลาดหุ้นมาก่อนสร้าง D/E Ratio อัตรากู้ต่อทุนจะต่ำ แต่มีการใช้เงินมหาศาล ถ้าจะเกิดวิกฤตกันอีกครั้งก็ต้องรอดูว่าเอ็นพีแอลภาคประชาชนคนกู้จะเป็นตัวการแค่ไหน ผู้ประกอบการที่จะเป็นเอ็นพีแอลจะมีมากเหมือน 2540 หรือไม่

แต่ก็อย่ากลัวจนเกินเหตุ เศรษฐกิจกำลังโต ธุรกิจกำลังโต มีฟองสบู่แน่ จะบริหารกันอย่างไร ฟักกำลังมีดลมพายุกำลังมา เริ่มป้องกันกันบ้างก็ดีครับ ต้องฝากธนาคารประเทศไทยของเรา เพราะเป็น Expert มาจากไอเอ็มเอฟของโลกครับ ■