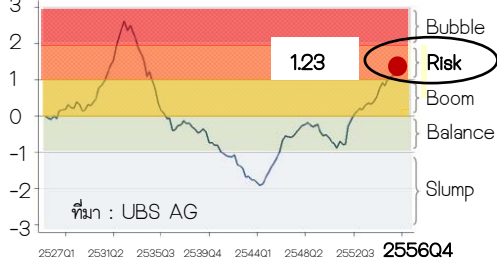


**ภาคอสังหาริมทรัพย์ของสวิตเซอร์แลนด์ที่ทวีความร้อนแรง...ปัจจัยเสี่ยงต่อภาวะฟองสบู่**

วิกฤตการเงินในช่วงหลายปีที่ผ่านมาทำให้หลายประเทศจำเป็นต้องดำเนินมาตรการรูปแบบต่างๆ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่ซบเซา ขณะที่ สวิตเซอร์แลนด์ซึ่งเศรษฐกิจแข็งแกร่งมาโดยตลอด กลับต้องเผชิญปัญหาอีกด้านจากการที่นักลงทุนจำนวนมากมองว่าการลงทุนใน สวิตเซอร์แลนด์เป็นการลงทุนที่ปลอดภัย (Safe-Haven Investments) ส่งผลให้นักลงทุนหันมาถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน สวิตเซอร์แลนด์เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้อพยพไปตั้งถิ่นฐานในประเทศดังกล่าวก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี ปัจจัยทั้งหมดนี้ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ใน สวิตเซอร์แลนด์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และก่อให้เกิดความกังวลว่าอาจเกิดภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ดัชนีแนวโน้มการเกิดภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ของสวิตเซอร์แลนด์



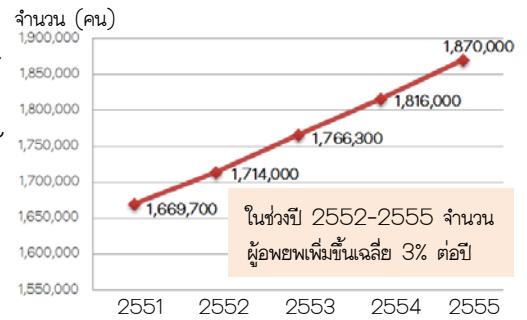
UBS AG รายงาน UBS Swiss Real Estate Bubble Index ซึ่งเป็นดัชนีชี้วัดแนวโน้มการเกิดภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ของสวิตเซอร์แลนด์ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จาก 1.2 (สูงกว่า 1 ถือว่ามีความเสี่ยงต่อภาวะฟองสบู่) ในไตรมาส 3 ปี 2556 เป็น 1.23 ในไตรมาส 4 โดยราคา คอนโดมิเนียมในไตรมาสเดียวกันเพิ่มขึ้น 3% ขณะที่ราคา บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 2.1%

**ต้นตอความเสี่ยงของภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ของสวิตเซอร์แลนด์**

➤ การคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายระดับต่ำที่ 0-0.25% เป็นระยะเวลานานตั้งแต่ปี 2554 เพื่อชะลอการไหลเข้าของเงินทุน ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ของสวิตเซอร์แลนด์ที่ทวีความร้อนแรงขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่เศรษฐกิจอย่าง Geneva และ Zurich โดยนอกจากนักลงทุนท้องถิ่นที่ลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังมีนักลงทุนจากรัสเซีย สหราชอาณาจักร เยอรมนี และฝรั่งเศส ส่งผลให้ ณ สิ้นเดือนพฤศจิกายน 2556 ยอดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวถึง 4.8% (y-o-y) จากเดือนเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ 652 พันล้านฟรังก์สวิส (715 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)

➤ ผู้อพยพในสวิตเซอร์แลนด์มีจำนวนมากขึ้นทุกปี คิดเป็นราว 25% ของจำนวนประชากรทั้งหมด ในจำนวนนี้ราว 65% มาจากสหภาพยุโรป (European Union : EU) อาทิ อิตาลี เยอรมนี โปรตุเกส และฝรั่งเศส แม้ว่าสวิตเซอร์แลนด์ไม่ได้เป็นสมาชิก EU แต่ทั้งสองฝ่ายได้ลงนามข้อตกลงเกี่ยวกับการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี (Free Movement of Persons) ตั้งแต่ปี 2542 ทั้งนี้ จำนวนผู้อพยพที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาและค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อีกทั้งยังเพิ่มภาระของรัฐบาลในด้านการพัฒนาระบบสาธารณสุข การศึกษา และการคมนาคม ดังนั้น เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2557 สวิตเซอร์แลนด์จึงจัดให้มีการลงประชามติให้มีการควบคุมการอพยพของชาว EU ซึ่งปรากฏว่ามีชาวสวิส 50.3% ของทั้งหมดสนับสนุนนโยบายดังกล่าว

จำนวนผู้อพยพมาตั้งถิ่นฐานในสวิตเซอร์แลนด์



ที่มา : Swiss Federal Statistical Office

**แนวโน้มในระยะถัดไป : มาตรการควบคุมจำนวนผู้อพยพเป็นทางเลือกสุดท้ายในการชะลอความร้อนแรงของภาคอสังหาริมทรัพย์**

ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีความร้อนแรง ส่งผลให้ธนาคารกลางสวิตเซอร์แลนด์ (Swiss National Bank : SNB) เตรียมออกมาตรการให้ธนาคารพาณิชย์เพิ่มเงินทุนสำรอง (Capital Buffer) จาก 1% ในปี 2556 เป็น 2% โดยมีผลบังคับใช้ในวันที่ 30 มิถุนายน 2557 อย่างไรก็ตาม แม้มาตรการดังกล่าวอาจไม่สามารถลดความต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้ เพราะไม่ได้เพิ่มต้นทุนในการจำนองเท่าใดนัก แต่อย่างน้อยก็ช่วยให้ธนาคารพาณิชย์มีความรอบคอบมากขึ้นในการปล่อยกู้ อันจะช่วยป้องกันปัญหาหนี้เสียที่อาจเกิดขึ้นได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ ปัจจุบันมาตรการดังกล่าวเป็นมาตรการหลักเพียงประการเดียวที่ใช้ในการแก้ปัญหา เนื่องจาก SNB ไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อชะลอความร้อนแรงในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ เพราะจะทำให้เงินทุนไหลเข้าประเทศเพิ่มขึ้น และเป็นอุปสรรคต่อการกำหนดเพดานอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Rate Targeting) ที่ 1.2 ฟรังก์สวิสต่อยูโร ดังนั้น หากความเสี่ยงของภาวะฟองสบู่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนถึงขีดอันตราย รัฐบาลอาจไม่มีทางเลือกอื่นนอกจากดำเนินมาตรการควบคุมจำนวนผู้อพยพตามที่ได้รับเสียงสนับสนุนจากชาวสวิส ซึ่งนำไปสู่ความขัดแย้งอย่างรุนแรงระหว่างสวิตเซอร์แลนด์และ EU ซึ่งเป็นตลาดส่งออกอันดับ 1 ของสวิตเซอร์แลนด์ (คิดเป็น 56% ของมูลค่าส่งออกทั้งหมด) ซึ่งอาจส่งผลให้สวิตเซอร์แลนด์เข้าถึงตลาด EU ได้ลดลง นอกจากนี้ สวิตเซอร์แลนด์ยังอาจต้องรับมือกับปัญหาขาดแคลนแรงงาน และขาดรายได้จากการจัดเก็บภาษีจากผู้อพยพ [ปัจจุบันอยู่ที่อย่างต่ำ 6.5 พันล้านฟรังก์สวิส (7.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ) ต่อปี] อันจะนำไปสู่การชะลอตัวของเศรษฐกิจได้ ทั้งนี้ แม้ว่าสถานการณ์ปัจจุบันยังไม่รุนแรง และไทยได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากปัญหาดังกล่าว เนื่องจากชาวไทยที่อพยพไปยังสวิตเซอร์แลนด์มีจำนวนไม่มาก แต่หากปัญหาดังกล่าวทวีความรุนแรงขึ้น จะส่งผลให้ไทยสูญเสียโอกาสในการเพิ่มมูลค่าส่งออกไปยังสวิตเซอร์แลนด์ (คิดเป็นสัดส่วนราว 1-2% ของมูลค่าส่งออกทั้งหมดของไทย) โดยเฉพาะสินค้าในหมวดอัญมณีและเครื่องประดับ ซึ่งเป็นสินค้าส่งออกสำคัญอันดับ 1 รวมทั้งอาจสูญเสียโอกาสดึงดูดการลงทุนจากสวิตเซอร์แลนด์ อาทิ ธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมยาซึ่งชาวสวิสมีความเชี่ยวชาญ

Disclaimer : ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏ เป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลาย และการเผยแพร่ข้อมูลเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น โดยธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่มีบุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด