

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 2 – 8 พฤศจิกายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

วิกฤตน้ำท่วมรุนแรงยังไม่มีทีท่ายุติ และยังคงขยายพื้นที่ต่อเนื่องอีกหลายเขตหลายอำเภอใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งเป็นตลาดที่อยู่อาศัยใหญ่ที่สุดของประเทศ โดยกรุงเทพมหานครได้ประกาศรายชื่อเขตเพิ่มเติมซึ่งประชาชนต้องอพยพออกจากพื้นที่ จนถึงปัจจุบันครอบคลุมเขตดอนเมือง สายไหม หลักสี่ บางเขน บางพลัด ทวีวัฒนา ดลิ่งชัน บางแค ภาษีเจริญ จตุจักร หนองแขม และคลองสามวา ยังไม่นับรวมเขตเฝ้าระวังที่ได้รับผลกระทบเพิ่มขึ้นอีกหลายเขต น้ำได้เริ่มแผ่ขยายไปในเขตทางด้าน ตะวันตกและตะวันออก เช่น คันนายาว สะพานสูง ธนบุรี บางบอน บางขุนเทียน ฯลฯ

ขณะเดียวกัน หลายพื้นที่ในจังหวัดนครปฐม ได้แก่ ศาลายา พุทธมณฑล สามพราน นครชัยศรี และหลายพื้นที่ในจังหวัดสมุทรสาคร รวมทั้งถนนสายสำคัญเส้นทางสู่ภาคใต้ กำลังกลายเป็นทางน้ำ ผ่านที่ไหลบ่าจากพื้นที่ต่อเนื่องเพื่อลงสู่ทะเล

อุทกภัยที่แผ่ขยายออกไปก่อให้เกิดความสูญเสียมากขึ้นทุกวัน ในขณะที่พื้นที่เดิมซึ่งถูกน้ำท่วมมาก่อนหน้านี้ยังไม่ได้รับการฟื้นฟู แต่มีพื้นที่เสียหายใหม่มากขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงต้องปรับประมาณการความเสียหายที่มีต่อโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นทุกสัปดาห์ ตามพื้นที่ความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยในสัปดาห์นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ปรับเพิ่มประมาณการหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรทั่วทั้งกรุงเทพฯ-ปริมณฑลบวกรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยาซึ่งได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมเพิ่มขึ้นอีกมาก เป็นประมาณ 140,000-150,000 หน่วยแล้ว จากจำนวนโครงการบ้านจัดสรรมากกว่า 1,000 โครงการ เป็นการประมาณจากโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดที่มีมาตั้งแต่อดีต แต่ยังไม่รวมหน่วยบ้านที่ประชาชนสร้างเองหรืออยู่นอกโครงการจัดสรร ทั้งนี้ พื้นที่ด้านเพชรเกษม บางแค และ แถบปริมณฑลถึงนครปฐมและสมุทรสาครนั้น มีโครงการบ้านจัดสรรทั้งดั้งเดิมและใหม่จำนวนมาก หากสถานการณ์อุทกภัยยังดำเนินไปต่อเนื่องตัวเลขความเสียหายอาจขยับเพิ่มขึ้นได้อีกก่อนสิ้นฤดูวิกฤต

โครงการบ้านจัดสรรเริ่มเกิดขึ้นในประเทศไทยมานานกว่า 40 ปีแล้ว สำหรับโครงการบ้านจัดสรรซึ่งสร้างมานาน ส่วนมากมักอยู่บนพื้นที่ดินซึ่งอยู่ต่ำกว่าระดับถนนในปัจจุบัน ทั้งนี้เพราะมีการยกระดับถนนตรอกซอกซอยให้สูงขึ้นเรื่อยๆ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา แต่ระดับพื้นดินของบ้านยังคงเดิม จึงทำให้โครงการจัดสรรเก่าซึ่งสร้างมานานมีโอกาสจมน้ำในระดับลึกกว่าโครงการจัดสรรที่สร้างใหม่

จากการตรวจสอบกับผู้ประกอบการหลายราย ทำให้เห็นภาพความซบเซาอย่างมากของตลาดที่

อยู่อาศัย ทั้งในส่วนตลาดที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง โดยทั้งจำนวนผู้เช่าเยี่ยมชมโครงการ และจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อขอโอนกรรมสิทธิ์ ลดลงมากกว่าร้อยละ 50 ในระยะนี้ และในบางกรณีสำหรับบางโครงการอาจลดลงถึงร้อยละ 80 โดยในส่วนของโครงการแนวราบจะลดลงมากกว่า

สำหรับโครงการอาคารชุดนั้น แม้จะในภาว่น้ำท่วมและจะเป็นทางเลือกของผู้บริโภคมากกว่าโครงการแนวราบ แต่ก็ได้รับผลกระทบเช่นกัน เพราะกำลังซื้อของประชาชนโดยภาพรวมลดลงมากและการเดินทางสัญจรยังลำบาก โดยผู้บริโภคซึ่งได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมเลือกที่จะใช้วิธีเช่าอยู่ก่อนในขณะนี้

แม้ตัวเลขจำนวนหน่วยยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งที่สร้างใหม่และมือสองในไตรมาส 3 (ยอดโอนรวมกันประมาณ 43,500 หน่วย) จะดูดีกว่าในไตรมาส 2 (ยอดโอนรวมกันประมาณ 40,500 หน่วย) แต่เป็นเพราะอานิสงค์จากมาตรการบ้านหลังแรกที่ออกมาในชุดแรกและเพิ่งมาโอนกรรมสิทธิ์กันได้ในเดือนสิงหาคมและกันยายน เมื่อพิจารณาว่าภาว่น้ำท่วมหนักในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เริ่มเกิดขึ้นในเดือนตุลาคมและต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน ดังนั้น ยอดรวมจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์จะไปสะท้อนให้เห็นได้ชัดเจนตั้งแต่เดือนตุลาคมไปจนถึงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ และอาจต่อเนื่องถึงไตรมาสแรกของปีหน้า

จากข้อมูลล่าสุดในสัปดาห์นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงประมาณการจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งที่อยู่อาศัยสร้างขายใหม่และที่อยู่อาศัยมือสอง ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปี ว่าอาจปรับลดลงอีกเหลือประมาณ 135,000 - 140,000 หน่วย หรือเท่ากับลดลงอย่างน้อยร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณ 178,000 หน่วย

โดยคาดว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์โครงการจัดสรรแนวราบอาจลดลงจากประมาณ 105,000 หน่วยในปี 2553 เหลือประมาณ 76,000 หน่วย หรือลดลงประมาณร้อยละ 28 ส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาจลดลงจากประมาณ 73,000 หน่วยในปี 2553 เหลือประมาณ 62,000 หน่วย หรือลดลงประมาณร้อยละ 15

ขณะเดียวกัน มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปี อาจปรับลดลงเหลือประมาณ 300,000 ล้านบาท เทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณเกือบ 400,000 ล้านบาท หรือเท่ากับลดลงประมาณร้อยละ 26

โดยคาดว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์โครงการจัดสรรแนวราบอาจลดลงจากประมาณ 228,000 ล้านบาทในปี 2553 เหลือประมาณ 169,000 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 26 ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาจลดลงจากประมาณ 164,500 ล้านบาทในปี 2553 เหลือประมาณ 122,500 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 26 เช่นกัน