

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 9 – 22 พฤศจิกายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาว่น้ำท่วมเริ่มคลี่คลายในสัปดาห์ที่ผ่านมา โดยระดับน้ำท่วมในหลายพื้นที่เริ่มลดลง ยกเว้นพื้นที่ซึ่งเป็นทางน้ำไหลผ่านลงสู่ทะเล ทำให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่าจำนวนหน่วยบ้านในโครงการจัดสรรซึ่งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและพระนครศรีอยุธยาซึ่งถูกน้ำท่วม มีเพิ่มขึ้นจากประมาณการเดิมไม่มากนัก กล่าวคือ สูดท้ายแล้วน่าจะอยู่ที่ประมาณ 170,000 หน่วย ทั้งนี้ ไม่ได้นับหน่วยในฝั่งทั้งหมดของแต่ละโครงการเนื่องจากมีหลายโครงการที่ถูกน้ำท่วมเพียงบางส่วน

อนึ่ง จำนวนหน่วยดังกล่าวยังไม่ได้นับรวมหน่วยบ้านนอกโครงการจัดสรร หรือบ้านที่ประชาชนสร้างเอง หรือบ้านเช่า ซึ่งมีจำนวนอีกหลายแสนหน่วยโดยเฉพาะในพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมและสถาบันการศึกษา ซึ่งหากรวมกันทั้งหมดแล้วจะมีจำนวนสูงถึงประมาณ 1 ล้านหน่วยใน 7 จังหวัดดังกล่าว คือ กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรปราการ สมุทรสาคร และพระนครศรีอยุธยา

แม้ขอบเขตพื้นที่น้ำท่วมน่าจะไม่ใช่ยาววงไปว่านี้มากนัก แต่มีโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการในพื้นที่ซึ่งถูกน้ำท่วมหนักไปแล้วนั้น ยังต้องใช้ระยะเวลาในการระบายน้ำและต้องเผชิญภาวะน้ำท่วมต่อไปอีกหลายสัปดาห์ เมื่อระยะเวลาที่อสังหาริมทรัพย์จมอยู่ในน้ำนานขึ้น ขอบเขตความเสียหายที่เกิดขึ้นกับตัวอสังหาริมทรัพย์ก็มากขึ้นและต้องใช้เวลาในการฟื้นฟูนานขึ้น ดังนั้น บ้านจัดสรรที่มีระดับน้ำท่วมสูงมากและจมอยู่นานมากถึงสองเดือนอาจต้องใช้เวลาดำเนินซ่อมแซมนานนับเดือนเจ้าของจึงจะสามารถกลับเข้าไปอยู่อาศัยได้ตามเดิม หรือหมายความว่าต้องใช้เวลายาวไปถึงต้นปี

กระบวนการฟื้นฟูทั้งการทำความสะอาด ฆ่าเชื้อโรคเชื้อรา การซ่อมแซมหรือซื้อหาประตูหน้าต่าง เครื่องปั้มน้ำ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น เพอร์นิเจอร์ วัสดุปูพื้น วัสดุปูผนัง เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้จำเป็นประจำบ้าน สีทาบ้าน ฯลฯ ซึ่งสำหรับบ้านจัดสรรที่เป็นบ้านเดี่ยวและถูกน้ำท่วมระดับหัวเข่าขึ้นไปน่าจะมีค่าใช้จ่ายในหลักประมาณ 1 ล้านบาทขึ้นไป และสำหรับบ้านประเภททาวน์เฮาส์อาจมีค่าใช้จ่ายในไม่กี่หมื่นบาทถึงหลายหมื่นบาท

เหล่านี้รวมกันจะทำให้ผู้บริโภคมีภาระค่าใช้จ่ายมาก ทำให้ระดับความสามารถในการซื้อหาหรือผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยใหม่ลดน้อยลง ตลาดบ้านจะอยู่ในภาวะซบเซาไปตลอดจนถึงสิ้นไตรมาสแรกปีหน้าเป็นอย่างน้อย

สำหรับผู้บริโภคซึ่งได้วางเงินดาวน์หรือได้เริ่มต้นผ่อนชำระไปไม่นาน และบ้านที่วางเงินดาวน์หรือซื้อแล้วได้รับความเสียหายคิดเป็นมูลค่าสูงกว่าจำนวนเงินดาวน์หรือเงินที่ผ่อนชำระไปแล้วมาก ย่อมมีโอกาสสูงที่จะทิ้งดาวน์หรือไม่ผ่อนต่อ แต่หากประมาณมูลค่าความเสียหายไม่สูงเท่าเงินดาวน์หรือเงินที่ผ่อนชำระไปแล้วผู้บริโภคน่าจะเลือกที่จะซ่อมแซมบ้านและอยู่อาศัยต่อไป

ในฟากผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น มีผู้ประกอบการหลายรายที่ได้ประกาศเลื่อนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยออกไปจากแผนงานเดิมที่จะเปิดในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ไปเป็นการเปิดในปีหน้าแทน โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ที่โดยปกติจะมีการเปิดโครงการจำนวนมากในปริมาณ

ในรอบตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2554 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลน้อยมาก กล่าวคือ มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เพียงประมาณ 3,000 หน่วยจากประมาณ 20 โครงการ (เป็นการเปิดขายใหม่ใน 3 สัปดาห์แรกของเดือนพฤศจิกายนเพียงประมาณ 320 หน่วยจากบ้านจัดสรร 2 โครงการ) และมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่เพียงประมาณ 6,000 หน่วยจากอาคารชุดประมาณ 17 โครงการ (เป็นการเปิดขายใหม่ใน 3 สัปดาห์แรกของเดือนพฤศจิกายนเพียงประมาณ 1,400 หน่วยจาก 2 โครงการ)

เมื่อรวมตั้งแต่ต้นปี 2554 เป็นต้นมา หรือประมาณ 10 เดือนครึ่ง มีหน่วยโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ประมาณ 37,000 หน่วย และหน่วยห้องชุดประมาณ 40,000 หน่วย หรือรวมกันประมาณ 77,000 หน่วย ในขณะที่ปี 2553 ทั้งปีมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่รวมประมาณ 54,000 หน่วย และหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่รวมประมาณ 66,000 หน่วย หรือรวมกันประมาณ 120,000 หน่วย

ผลจากอุทกภัยครั้งใหญ่และแนวโน้มการชะลอตัวของการซื้อขายและการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทำให้คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน ของธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศเลื่อนการบังคับใช้เกณฑ์ LTV หรือการควบคุมสัดส่วนวงเงินกู้ต่อราคาบ้านสำหรับบ้านจัดสรร ซึ่งเดิมกำหนดให้บังคับใช้ร้อยละ 95 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 นั้น ขยายไปบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 แทนหรือเลื่อนออกไปอีกหนึ่งปี ซึ่งถือเป็นแนวทางที่จะลุ่มอล่วยต่อทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการโดยรวมและเป็นการดำเนินการที่เหมาะสมต่อสภาพตลาด

อุทกภัยครั้งใหญ่ทำให้ผู้บริโภค ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงิน มองหาการประกันภัยน้ำท่วมเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยง แต่ตราบดีที่ประเทศไทยยังไม่มีแผนแม่บท หรือ Master Plan ในการบริหารจัดการเพื่อรับมือภาวะน้ำท่วมในอนาคต บริษัทประกันทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศจะยังไม่กล้ารับประกันภัยน้ำท่วม (Flood Insurance) หรือหากรับประกันก็จะมีอัตราค่าเบี้ยประกันที่สูงมาก

อนึ่ง ผลกระทบทางเศรษฐกิจซึ่งเกิดจากปัญหาอุทกภัยภายในประเทศและปัญหาวิกฤตหนี้สาธารณะในกลุ่มยูโรโซนซึ่งอาจกระทบไปถึงภาคการส่งออก อาจเป็นปัจจัยให้คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงเล็กน้อยในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินในวันที่ 30 พฤศจิกายนนี้