

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 19-25 ตุลาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

พื้นที่ที่ประสบอุทกภัยในกรุงเทพฯและปริมณฑลขยายวงครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางขึ้นตลอดสัปดาห์ที่ผ่านมา โดยมีพื้นที่ใหม่ที่ประสบภัยน้ำท่วม เช่น ดอนเมือง สายไหม บางใหญ่ บางพลัด บางกอกน้อย ตลิ่งชัน ไทรน้อย ศาลายา ฯลฯ ทำให้ประมาณการเดิมของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ คาดประมาณว่ามีหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรทั่วกรุงเทพฯ-ปริมณฑลบวกพระนครศรีอยุธยา ได้รับความเสียหายในเบื้องต้นประมาณ 50,000 หน่วยนั้น ต้องปรับเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 65,000 หน่วย ทั้งนี้ นับเฉพาะโครงการจัดสรรที่เปิดขายมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 และยังไม่รวมบ้านที่ประชาชนสร้างเอง ซึ่งหากรวมบ้านที่ประชาชนสร้างเองที่ประสบภัยน้ำท่วมด้วย น่าจะมีจำนวนหน่วยรวมไม่ต่ำกว่า 300,000 หน่วยในพื้นที่ 6-7 จังหวัดดังกล่าว

การประมาณมูลค่าความเสียหายทำได้ยาก เพราะในเบื้องต้นน้ำท่วมสร้างความเสียหายต่อสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน และโดยทั่วไปเป็นความเสียหายเฉพาะชั้นล่างของสิ่งปลูกสร้าง โดยชั้นที่สูงขึ้นไป ไม่ได้รับความเสียหายมากนัก ในช่วงเวลาข้างหน้าภายหลังจากน้ำลดแล้ว เจ้าของที่อยู่อาศัยจะมีค่าใช้จ่ายหลักในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนวัสดุปูพื้น วัสดุปูผนัง ระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ครัว และเฟอร์นิเจอร์ (โดยเฉพาะเฟอร์นิเจอร์ติดผนัง หรือ Built-In) ฯลฯ หรืออาจรวมไปถึงโครงสร้างในบางกรณี ซึ่งมีระดับค่าใช้จ่ายแตกต่างกันไปตามราคาและสภาพที่อยู่อาศัยก่อนน้ำท่วม อย่างไรก็ตาม มูลค่าความเสียหายในส่วนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างรวมเฟอร์นิเจอร์ติดผนัง ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมดน่าจะ ไม่ต่ำกว่า 30,000 ล้านบาท และอาจเพิ่มสูงขึ้นหากสถานการณ์น้ำท่วมยังคงดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง

สำหรับความเสียหายด้านที่ดินของหน่วยที่อยู่อาศัยนั้น ในระยะเฉพาะหน้ายังได้รับผลกระทบ น้อย แต่คาดว่าในระยะต่อไปภายหลังจากน้ำลด ราคาที่ดินมีโอกาสปรับลดลงได้ในพื้นที่ซึ่งได้รับผลกระทบ จากภาวะน้ำท่วมรุนแรง มีการขังตัวของน้ำในระดับสูง และเป็นระยะเวลานานหลายสัปดาห์ หรือมีพื้นที่ ความเสียหายเกือบทั้งหมดของเขตการปกครอง เนื่องจากจะไม่มีอุปสงค์ใหม่หรือไม่มีความต้องการใหม่ ในการซื้อที่ดินในบริเวณดังกล่าว ผู้ประกอบการซึ่งไม่มี Land Bank หรือแปลงที่ดินในความครอบครอง ในบริเวณดังกล่าวอยู่ก่อนแล้ว มีโอกาสน้อยลงที่จะเปิดโครงการจัดสรรใหม่ในพื้นที่ดังกล่าว เพราะจะมี หน่วยที่ผู้บริโภคระงาคขายเป็นที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้น ทำให้ทั้งราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยใน บริเวณดังกล่าวปรับลดลงได้

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 หน่วยงาน กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

สำหรับผู้ประกอบการที่มี Land Bank หรือแปลงที่ดินในความครอบครองอยู่ก่อนแล้ว จะต้องพิจารณาปรับปรุงคุณภาพของแปลงที่ดินให้ดีขึ้น เช่น การถมแปลงที่ดินให้สูงขึ้น การเสริมความมั่นคงแข็งแรงของแปลงที่ดิน การจัดเตรียมระบบระบายน้ำภายในและบริเวณรอบแปลงที่ดิน ก่อนที่ผู้ประกอบการจะเปิดโครงการใหม่บนแปลงที่ดินนั้น

ผู้บริโภคซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยที่ประสบภาวะน้ำท่วมรุนแรง นอกจากจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ยังมีความเสี่ยงจากรายจ่ายที่ลดลงจากสภาวะการว่างงานหรือขาดงาน ทำให้ความสามารถในการชำระหนี้สินที่อยู่อาศัยลดลง จึงเป็นความจำเป็นที่สถาบันการเงินต้องพิจารณาผ่อนผันการชำระเงินต้นและ/หรือ ดอกเบี้ยตามสมควร

ที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูง ทั้งเพื่อการซื้อขายคืออาคารชุด หรือเพื่อการเช่า คือ อพาร์ทเมนต์ หอพัก รวมทั้งอาคารชุดให้เช่าบางส่วน จะกลายเป็นตัวเลือกใหม่ของผู้บริโภคที่ยังมีความห่วงใยต่อภัยน้ำท่วม โดยในขณะนี้ มีความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวสูงมากในพื้นที่ซึ่งไม่ถูกน้ำท่วม สำหรับช่วงระยะสั้นประมาณ 1-3 เดือน

อาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแถบบริเวณที่ไม่ห่างไกลจากเมืองมากนัก ในบริเวณที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมน้อย และอยู่ใกล้เคียงสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ เช่น ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ โรงพยาบาล ถนนสายหลัก ฯลฯ อาจได้รับความนิยมมากขึ้นเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบในบริเวณใกล้เคียง

เกณฑ์ของคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินที่กำหนดให้สถาบันการเงินปรับลดอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อมูลค่าที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value หรือ LTV) สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบหรือโครงการจัดสรร ให้ไม่เกินร้อยละ 95 เริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2555 (เปรียบเทียบกับ LTV ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดซึ่งกำหนดไม่เกินร้อยละ 90 และบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2554) จะทำให้ความได้เปรียบเสียเปรียบลดลง ระหว่างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและประเภทบ้านจัดสรร ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่อาจทำให้ผู้บริโภคหันกลับมาสนใจที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดอีก โดยเฉพาะหากมีแนวโน้มความยืดหยุ่นของสภาวะน้ำท่วมหรือมีความคาดหวังว่าสภาวะน้ำท่วมรุนแรงจะย้อนกลับมาอีกในอนาคต

ดังนั้น ผู้ประกอบการซึ่งมีแปลงที่ดินในบริเวณดังกล่าวอาจหันกลับมาสนใจเปิดโครงการแนวสูงแทนแนวราบในสัดส่วนที่มากขึ้นในปีหน้า แต่จำนวนหน่วยเปิดใหม่จะไม่มากเท่าปีที่แล้ว (ปี 2553 ผู้ประกอบการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่มากถึงประมาณ 66,000 หน่วย และในปี 2554 คาดว่าจะมีการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ไม่เกิน 55,000 หน่วย)

ขณะเดียวกัน ภาวะน้ำท่วมทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับสมดุล โดยหน่วยที่อยู่อาศัยที่จะสร้างเสร็จใหม่ในปีนี้จะลดลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว การเปิดโครงการใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้จะลดลงมาก และการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งที่อยู่อาศัยขายใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองจะลดลงมากเช่นกัน