

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 26 ตุลาคม – 1 พฤศจิกายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

มหาอุทกภัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล ยังคงแผ่ขยายครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางมากขึ้นกว่าเดิมอีกในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมา โดยหลังจากมีชาวบ้านหรือทำลายพังกั้นน้ำหลายจุด ทำให้พื้นที่อีกหลายเขตและหลายอำเภอมีความเสี่ยงต่อภาวะน้ำท่วมเพิ่มขึ้น

แผนที่เฝ้าระวังน้ำท่วมของกรุงเทพมหานครแสดงให้เห็นว่า เขตที่ประชาชนต้องอพยพออกจากพื้นที่ ได้แก่ เขตดอนเมือง สายไหม หลักสี่ ทวีวัฒนา ดลิ่งชัน และบางพลัด และเขตที่ต้องเฝ้าระวังเป็นพิเศษ ได้แก่ เขตบางเขน ลาดพร้าว จตุจักร บางซื่อ และลำสุดเมื่อคืนวันที่ 1 พฤศจิกายน เขตบางเขนกลายเป็นเขตใหม่ที่กรุงเทพมหานครกำหนดให้เป็นเขตที่ประชาชนต้องอพยพออกจากพื้นที่

พื้นที่หลายอำเภอในจังหวัดนครปฐม และอาจต่อเนื่องถึงสมุทรสาคร กำลังกลายเป็นพื้นที่รับน้ำที่ไหลป่าต่อเนื่องจากพื้นที่ตอนบนทั้งกรุงเทพฯและนนทบุรี

ภาวะน้ำท่วมที่ขยายวงครอบคลุมพื้นที่มากขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ต้องติดตามปรับประมาณการความเสียหายให้สูงขึ้นตามไปด้วยอย่างรวดเร็วเช่นกัน จากประมาณการเดิมเมื่อกลางเดือนตุลาคม ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดประมาณว่ามีหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรทั่วกรุงเทพฯ-ปริมณฑลบวกพระนครศรีอยุธยาได้รับความเสียหายในเบื้องต้นประมาณ 50,000-65,000 หน่วยนั้น แต่เมื่อมาถึงสัปดาห์นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปรับประมาณการจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรที่ได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมเพิ่มขึ้นมาก เป็นประมาณเกือบ 100,000 หน่วยแล้ว โดยเป็นการประมาณจากโครงการจัดสรรทั้งหมดที่มีมาตั้งแต่อดีต (ต่างจากตัวเลขประมาณการเดิม ซึ่งนับเฉพาะโครงการจัดสรรที่เปิดขายมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533)

จำนวนหน่วยที่ประมาณนี้ ยังไม่รวมหน่วยบ้านที่ประชาชนสร้างเองหรืออยู่นอกโครงการจัดสรรซึ่งหากรวมบ้านที่ประชาชนสร้างเองหรืออยู่นอกโครงการจัดสรรที่ประสบภัยน้ำท่วมด้วย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ปรับประมาณการทั่วทั้งพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและอยุธยา เพิ่มขึ้นมากเช่นกัน เป็นประมาณ 650,000-700,000 หน่วย (แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 100,000 หน่วย และบ้านทุกประเภทที่ประชาชนสร้างเองหรืออยู่นอกโครงการจัดสรรอีกประมาณ 550,000-600,000 หน่วย) และหากภาวะน้ำท่วมยังดำเนินต่อไปอีก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ก็อาจมีความจำเป็นต้องปรับประมาณการให้สูงขึ้นอีก

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

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

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

อนึ่ง จากภาวะน้ำท่วมรุนแรง ทำให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ต้องปรับประมาณการข้อมูลด้านอื่น ๆ ซึ่งมีนัยสำคัญ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ดังนี้

- หน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปี น่าจะลดลงเหลือประมาณ 80,000 - 90,000 หน่วย เทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณ 107,000 หน่วย
- หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งที่อยู่อาศัยสร้างขายใหม่และที่อยู่อาศัยมือสอง ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปี น่าจะลดลงเหลือประมาณ 140,000 - 150,000 หน่วย เทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณ 178,000 หน่วย
- การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประเภทหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียม สำหรับปี 2554 ทั้งปี น่าจะลดลงเหลือประมาณ 45,000-50,000 หน่วย เทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณ 66,000 หน่วย
- การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประเภทบ้านจัดสรร สำหรับปี 2554 ทั้งปี น่าจะมีประมาณ 45,000-50,000 หน่วย ลดลงจากปี 2553 ที่มีประมาณ 54,000 หน่วย
- ดังนั้น การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงรวมกัน สำหรับปี 2554 ทั้งปี จึงน่าจะอยู่ที่ประมาณ 90,000-100,000 หน่วย เทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณ 120,000 หน่วย

ภาวะหยุดชะงักของตลาดที่อยู่อาศัยไม่เพียงแต่จะเกิดขึ้นในขณะนี้ แต่น่าจะเกิดขึ้นต่อเนื่องตลอดไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ไปจนถึงไตรมาสแรกของปีหน้า โดยภายหลังจากน้ำลดจะเป็นช่วงเวลาของการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ความต้องการสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยน่าจะมีมาก แต่ความต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะลดลงเพราะมีการชะลอการขอโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

สำหรับผู้บริโภคซึ่งมีที่อยู่อาศัยแนวราบและยังมีรายได้เพียงพอ อาจหันไปซื้อหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมในบริเวณอื่นที่อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ในระดับราคาที่ดินเองมีศักยภาพ

อีกส่วนหนึ่งจะหันไปซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดใกล้เคียงที่สามารถเดินทางไปกลับ กรุงเทพฯ-ปริมณฑลได้สะดวก โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดชลบุรีอาจได้รับอานิสงค์จากผู้ที่ต้องการที่พักพิงในอนาคตหากประสบปัญหาอุทกภัยใหญ่อีก เพราะมีเส้นทางคมนาคมสะดวกกว่าเส้นทางอื่น และเป็นตลาดที่อยู่อาศัยทุกประเภท ซึ่งมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมากกว่ากรุงเทพฯ-นนทบุรี-ปทุมธานี