

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 12-18 ตุลาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ วิเคราะห์สถานการณ์อุทกภัยรุนแรงในปัจจุบัน ซึ่งครอบคลุมพื้นที่จังหวัดสำคัญต่างๆมากมาย รวมถึงพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและจังหวัดรายรอบ ทำให้ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการได้รับความสูญเสีย และกระทบการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัย โดยสามารถพิจารณาได้ในประเด็น

ด้านผู้บริโภค

ผู้บริโภคต้องแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า เพื่อให้ครอบครัวและทรัพย์สินได้รับปลอดภัย จึงไม่อยู่ในอารมณ์ที่จะเลือกซื้อหาที่อยู่อาศัย

ผู้บริโภคไม่สามารถเดินทางสัญจรไปทำธุรกรรมด้านที่อยู่อาศัยได้ เพราะน้ำท่วมสูง ยานพาหนะจมน้ำ หรือต้องนำยานพาหนะไปจอดไว้ในสถานที่อื่นซึ่งอาจอยู่ห่างไกลจากที่พักอาศัย

ผู้บริโภคไม่สามารถเดินทางไปทำงานหรือประกอบอาชีพตามปกติได้ เพราะต้องอยู่ใต้อาคารครอบครัวและทรัพย์สิน หรือไม่สามารถเดินทางไปทำงานได้เพราะสถานที่ทำงานถูกน้ำท่วม หรือเส้นทางคมนาคมถูกตัดขาด ทำให้ขาดงานและสูญเสียรายได้

ผู้บริโภคมีภาระรายจ่ายเพิ่มขึ้นมากหรือมีหนี้สินเพิ่มขึ้น ทั้งในขณะประสบภัยน้ำท่วมและภายหลังน้ำลดแล้ว เพื่อการบูรณะซ่อมแซมที่อยู่อาศัย การซ่อมแซมยานพาหนะ และการซื้อหาเครื่องอุปโภคบริโภคใหม่มาทดแทนของเดิมที่สูญเสียไป ศักยภาพในการซื้อหาที่อยู่อาศัยใหม่จะลดลงมาก

ผู้บริโภคที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จะใช้เวลาพิจารณายาวนานขึ้นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต เนื่องจากต้องพิจารณาโดยถี่ถ้วนปัจจัยด้านทำเลที่อยู่อาศัย โดยจะให้ความสำคัญกับระดับความสูงของพื้นที่โครงการและระดับความสูงของเส้นทางสัญจรรอบด้าน ให้สามารถเดินทางออกสู่ถนนใหญ่สายหลักได้ เพื่อให้สามารถป้องกันภัยจากน้ำท่วมได้ในอนาคต

ในอนาคตหลังน้ำลด ผู้บริโภคส่วนหนึ่งที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้ เพราะมีงบประมาณจำกัด อาจพิจารณาซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมแทนการซื้อทาวน์เฮาส์ หากไม่มั่นใจว่าโครงการแนวราบในทำเลที่ต้องการจะอยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัยจากภาวะน้ำท่วม

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

ด้านผู้ประกอบการ

ผู้ประกอบการต้องแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าให้โครงการของตนเองปลอดภัย โดยการเสริมคันดินกั้นกระสอบทราย ติดตั้งเครื่องสูบน้ำ มีรายได้เพิ่มขึ้น อีกทั้งอาจต้องให้บริการหลังการขายเพิ่มเติมแก่ลูกค้าซึ่งได้รับความเดือดร้อน

ผู้ประกอบการอาจประสบปัญหาการก่อสร้างโครงการใหม่ล่าช้า เพราะสภาพอากาศไม่เอื้ออำนวย ฝนตกหนักและยาวนานต่อเนื่อง โรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างได้รับความเสียหายหรือการผลิตวัสดุก่อสร้างหยุดชะงัก การขนส่งวัสดุก่อสร้างเป็นไปด้วยความยากลำบาก หรือวัสดุก่อสร้างบางรายการอาจขาดแคลนหรือมีราคาแพงขึ้นมาก เช่น อิฐบล็อก หิน ปูน ทราย เพราะประชาชน ห้างร้าน โรงงาน และหน่วยงานต่างๆ ชื้อหาไปทำแนวป้องกันน้ำท่วม

ผู้ประกอบการประสบปัญหาการก่อสร้างโครงการล่าช้าลง เพราะขาดแคลนบุคลากรและแรงงาน เนื่องจากบุคลากรและแรงงานส่วนหนึ่งไม่สามารถเดินทางมาทำงานได้ตามปกติ หรือต้องกลับบ้านไปปกป้องรักษาทรัพย์สินและครอบครัวจากปัญหาน้ำท่วม

ผู้ประกอบการอาจต้องพิจารณาถมที่ดินโครงการ และจัดการระบบระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยที่จะเปิดขายใหม่ในอนาคต ทำให้มีต้นทุนเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคจะพิถีพิถันมากขึ้นในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย

ผู้ประกอบการอาจต้องเผชิญกับภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุก่อสร้างมีราคาแพง เนื่องจากภาครัฐต้องดำเนินการบูรณะซ่อมแซมถนน สะพาน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ จำนวนมาก รวมทั้งผู้บริโภคต้องซ่อมแซมที่อยู่อาศัย

หากปัญหาอุทกภัยยังคงยืดเยื้อในพื้นที่ที่มีตลาดที่อยู่อาศัยมาก เช่น กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และอยุธยา จะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยเกิดภาวะชะงักงันได้ โดยในฝั่งผู้ประกอบการอาจชะลอการเปิดโครงการใหม่ และการก่อสร้างโครงการ ส่วนฝั่งผู้บริโภคอาจชะลอการโอนกรรมสิทธิ์

หนึ่ง ธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเชิงลบเฉพาะหน้า นอกจากภาคที่อยู่อาศัยแล้ว ได้แก่ ธุรกิจร้านอาหารริมน้ำ สถานบันเทิง ฯลฯ ซึ่งจำนวนลูกค้าลดลงมาก ส่วนธุรกิจที่น่าจะได้ประโยชน์จากภาวะน้ำท่วม ได้แก่ ธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ ร้านสะดวกซื้อซึ่งขายอาหารพร้อมรับประทาน น้ำดื่ม และสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็น ธุรกิจสายการบินภายในประเทศ เนื่องจากการสัญจรทางบกระหว่างจังหวัดกระทำได้ด้วยความยากลำบาก ฯลฯ และภายหลังน้ำลดแล้ว ธุรกิจที่จะได้ประโยชน์ ได้แก่ ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้างและซ่อมแซมบ้าน ธุรกิจอู่ซ่อมรถยนต์ ฯลฯ

ผลทางอ้อมจากอุทกภัยครั้งใหญ่และยืดเยื้อซึ่งทำให้ที่อยู่อาศัยและนิคมอุตสาหกรรมเสียหายจำนวนมากในครั้งนี้ ทำให้อัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศชะลอลง เมื่อผนวกกับปัญหาวิกฤตหนี้สาธารณะในยุโรปที่ยังคงรุนแรง อาจทำให้วงจรดอกเบี้ยขาขึ้นทั้งดอกเบี้ยนโยบายและดอกเบี้ยสถาบันการเงินยุติการขึ้นเร็วกว่าความคาดหมายเดิม

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