

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 29 มิถุนายน – 5 กรกฎาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในที่สุด การเลือกตั้งทั่วไปเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม ก็ลุล่วงไปโดยไม่มีความรุนแรงในภาพรวม งานใหญ่ต่อไป คือการจัดตั้งคณะรัฐมนตรีใหม่ของนายกรัฐมนตรีหญิงคนแรกของประเทศไทย ภาพลักษณ์ที่ดีของคณะรัฐมนตรี จะช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นของระบบเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัย หากผู้มาดำรงตำแหน่งในคณะรัฐมนตรีมีพื้นฐานหรือประวัติการทำงานที่ดี มีความรู้ความเข้าใจในเศรษฐกิจ ธุรกิจ และสังคม ไม่เป็นศัตรูต่อการสร้างความปรองดอง

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ รัฐบาลใหม่มีภาพบวกตั้งแต่เริ่มต้น เพราะนายกรัฐมนตรีคนใหม่เคยเป็นผู้บริหารในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมาก่อน ย่อมมีความรู้ความเข้าใจถึงความต้องการของผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค จึงเป็นเรื่องง่ายที่จะติดต่อและประสานกับภาคอสังหาริมทรัพย์

งานในภาคอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวข้องกับกิจการของหลายกระทรวง ดังนั้น การจัดวางตัวเจ้ากระทรวงเหล่านี้ จึงควรพิจารณาความรู้ความสามารถให้สอดคล้องกัน และเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมแสดงความคิดเห็น

ก่อนหน้านี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้เคยจัดทำแบบสอบถาม ผ่าน REIC Web Poll บนเว็บไซต์ www.reic.or.th ในช่วงครึ่งหลังของเดือนมิถุนายน ที่ผ่านมา ว่านโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ข้อใดที่พรรคการเมืองควรเน้น

จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 326 ท่าน พบว่า ร้อยละ 33 ต้องการให้เน้นดอกเบี้ยต่ำระยะยาวสำหรับผู้ซื้อบ้าน อีกร้อยละ 24 ต้องการให้แก้ปัญหากฎการทุจริตในภาครัฐ อีกร้อยละ 20 ต้องการให้ลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขายบ้าน และอีกร้อยละ 12 ต้องการให้เก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคนรวย ส่วนที่เหลือเป็นประเด็นเกี่ยวกับการลดขั้นตอนการทำงานทั้งในฝั่งผู้ขายและผู้ซื้อ หรือเรื่องอื่นๆ

ขณะเดียวกัน ในสัปดาห์นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 2 ปี 2554 ทั้งนี้ ดัชนี

ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย มีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี แต่หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำปีไตรมาส 2 ปี 2554 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 54.3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว (1/2554) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 51.2 และไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 2/2553) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 49.9

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่าสำหรับ ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed) มีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 57.8 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 52.1 สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed) มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 50.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 50.2

หากพิจารณาค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันแยกส่วน จะพบว่าผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นมาก แต่ผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย สะท้อนภาวะตลาดซึ่งผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงความได้เปรียบ

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำปีไตรมาส 2/2554 มีค่าเท่ากับ 68.1 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าเท่ากับ 65.8 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปี 2553 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 68.9

โดยในส่วนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 73.3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 70.2 ส่วนบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 63.0 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 61.4

ค่าดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้า (มองไปถึงเดือนธันวาคม 2554 เปรียบเทียบกับเดือนมิถุนายนซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สำรวจความเชื่อมั่น และเป็นช่วงก่อนทราบผลการเลือกตั้ง) เพิ่มขึ้น โดยผู้ประกอบการทั้งบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ ต่างมองไปในอนาคตและคาดว่าจะมีปัจจัยบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โดยผู้ประกอบการต่างคาดว่าหลังจากผ่านการเลือกตั้งในวันที่ 3 กรกฎาคม 2554 สถานการณ์ทางการเมืองน่าจะดีขึ้น ประกอบกับนโยบายของหลายพรรคการเมืองต่างให้ความสำคัญกับตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์