

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 5-11 ตุลาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 3 ปี 2554 ซึ่งมีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 166 บริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 30 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 136 บริษัท ในการคำนวณดัชนีรวมจะให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนและบริษัทไม่จดทะเบียน 50:50 เท่ากัน

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้นหากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี และหากดัชนีมีค่าสูงกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดีขึ้นจากเดิม ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี และหากดัชนีมีค่าต่ำกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่แย่ลงจากเดิม

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 3 ปี 2554 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 56.2 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว (2/2554) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 54.3 และไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 2/2553) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 52.8

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่าสำหรับ ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed) มีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 61.5 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 57.8

สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed) มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 50.8 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 50.9

เนื่องจากการสำรวจรอบนี้ ดำเนินการในช่วงประมาณกลางเดือนกันยายน ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่หลังการเลือกตั้งแล้ว ผู้ประกอบการมีความคาดหวังสูง และภาวะน้ำท่วมยังมาไม่ถึงพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในขณะนั้น อีกทั้งการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างเริ่มชะลอลดตัวตามราคาน้ำมัน ดังนั้น ค่าดัชนีความเชื่อมั่นจึงยังอยู่ในระดับสูง ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีแผนการลงทุนในโครงการใหม่ในช่วงไตรมาสสามอยู่ แต่ผู้ประกอบการรายย่อยมีความเชื่อมั่นลดลง ทั้งในด้านผลประกอบการ ยอดขาย และการลงทุน

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 3/2554 มีค่าเท่ากับ 68.6 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าเท่ากับ 68.1 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปี 2553 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 65.6

โดยในส่วนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 71.2 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 73.3

ส่วนบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 66.0 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 63.0

ค่าดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้าเพิ่มขึ้น (มองไปถึงเดือนมีนาคม 2555 เปรียบเทียบกับเดือนกันยายน 2554 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สำรวจความเชื่อมั่น) โดยผู้ประกอบการ คาดว่าจะมีการปรับเพิ่มรายได้ข้าราชการในช่วงต้นปีหน้า และราคาวัสดุก่อสร้างน่าจะทรงตัวอยู่ได้ ในส่วนผู้ประกอบการรายใหญ่คาดหวังว่าจะมีผลประกอบการและยอดขายที่ดีขึ้นในอีก 6 เดือนข้างหน้า ส่วนผู้ประกอบการรายย่อยมีความคาดหวังน้อยกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้จัดทำรายงาน “ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน” ในเขตกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 3 ปี 2554 โดยจัดทำดัชนีจากข้อมูลย้อนหลังถึงปี 2543 และใช้ข้อมูลปี 2548 เป็นปีฐาน

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2554 มีค่าเท่ากับ 117.0 ปรับขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 115.4 ในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 2 ปี 2554) และปรับขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับค่าดัชนี 111.8 ในช่วงเดียวกันของปี 2553 (ไตรมาส 3 ปี 2553)

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 ในรอบหนึ่งปี เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างในหมวดวัสดุฉนวนผิว หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา และหมวดสุขภัณฑ์ ปรับเพิ่มขึ้นมาก ในอัตราร้อยละ 13 ร้อยละ 9.5 และร้อยละ 8.8 ตามลำดับในรอบหนึ่งปีที่ผ่านมา ส่วนหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กปรับขึ้นเพียงร้อยละ 2.4 ในรอบ 1 ปี

อย่างไรก็ตาม ราคาวัสดุฉนวนผิวปรับเพิ่มขึ้นมากในช่วงไตรมาสสามเมื่อเทียบกับไตรมาสอื่นที่ผ่านมา ในขณะที่ราคาอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปาเริ่มปรับลดลง ในไตรมาสถ่าสุด ทำให้ในภาพรวมดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมากนัก

สำหรับค่าจ้างแรงงานซึ่งมีน้ำหนักประมาณร้อยละ 30 ของการคำนวณดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานนั้น ในช่วงที่ผ่านมาไม่มีการปรับขึ้น แต่หากมีการปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำในต้นปีหน้า 2555 จะส่งผลกระทบต่อ ทำให้ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในอนาคตปรับเพิ่มขึ้นได้