

ผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2552

REIC Housing Developers Sentiment Index (HDSI) Report Q2/2552

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 2 ปี 2552

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แถลงว่า ในการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2552 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 149 บริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 28 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 121 บริษัท

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี และหากดัชนีมีค่าสูงกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดีขึ้นจากเดิม ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี และหากดัชนีมีค่าต่ำกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่แย่ลงจากเดิม

ผลสำรวจและการแปลผล

สำหรับผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 2 ปี 2552 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน (Current Situation Index) ซึ่งเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มีค่าเท่ากับ 48.1 ปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาส 1/2552 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 42.2 ถือเป็นกาฟื้นตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สอง หลังจากที่เคยอยู่ในระดับต่ำสุดที่ 36.3 ในไตรมาส 4/2551

เมื่อแยกประเภทผู้ตอบเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ พบว่าบริษัทจดทะเบียนมีค่าความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน เท่ากับ 56.8 ปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาส 1/2552 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 50.8 ค่าดัชนีเพิ่มสูงขึ้นมากแสดงถึงความเชื่อมั่นที่ปรับตัวดีขึ้นมาก ขณะที่บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันเท่ากับ 39.2 แม้จะปรับตัวสูงขึ้นบ้างจากไตรมาส 1/2552 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 33.5 แต่ยังมีค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง (ค่ากลางเท่ากับ 50) แสดงว่าความเชื่อมั่นโดยภาพรวมของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก ซึ่งอยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ยังไม่ดีพอ

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 2/2552 ซึ่งเป็นการมองยาวไปถึงเดือนธันวาคมหรือปลายปี 2552 มีค่าเท่ากับ 62.2 (สูงกว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน ซึ่งมีค่าเท่ากับ 48.1) ถือว่าดัชนีความคาดหวังยังปรับตัวสูงขึ้นมาจากไตรมาส 1/2552 ซึ่งมีค่าดัชนี 50.4 โดยในส่วนของบริษัทจดทะเบียนมีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 69.9

ปรับตัวสูงขึ้นจากการสำรวจในไตรมาส 1/2552 ซึ่งมีค่าดัชนี 57.7 ขณะที่บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนมีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 54.4 ปรับตัวสูงขึ้นจากการสำรวจในไตรมาส 1/2552 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 43.1

การที่ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบันปรับตัวสูงขึ้นโดยภาพรวม สะท้อนจากมุมมองด้านบวกจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่ลดลงตามราคาวัสดุก่อสร้าง การจ้างงาน ยอดขาย และการลงทุนเปิดโครงการใหม่ หรือเปิดเฟสใหม่ในโครงการเดิม ทั้งนี้ มาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐนั้น เอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มากกว่าบริษัทที่อยู่นอกตลาด และสภาพการแข่งขันที่รายใหญ่ผู้ครอบครองส่วนแบ่งการตลาดมากกว่ายังได้เปรียบรายเล็ก มีอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาและผู้ผลิตในกิจการที่เกี่ยวข้องสูงกว่า ผู้บริโภคมักเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจากบริษัทขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงและความเสี่ยงต่ำกว่า ทำให้ผู้ประกอบการรายกลางและเล็กยังขาดความมั่นใจในการลงทุนบ้าง

การที่ดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้า (ธันวาคม หรือสิ้นปี 2552) มีค่าปรับสูงขึ้นมากนั้น แสดงนัยว่า ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเชื่อว่าเศรษฐกิจไทยและสถานการณ์การเมืองในครึ่งปีข้างหน้าจะปรับตัวดีขึ้น เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ประกอบการทั้งจดทะเบียนและบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน ต่างก็มีมุมมองเชิงบวกต่ออนาคต ซึ่งอาจส่งผลมาจากความเชื่อมั่นว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยจะปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ลดความรุนแรงลง

ผลสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งจัดทำโดยศูนย์ข้อมูลฯ ก่อนข้างสอดคล้องกับผลสำรวจความเชื่อมั่นของผู้บริโภคซึ่งจัดทำโดยหน่วยงานอื่น ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นในเดือนมิถุนายนเช่นกัน

ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน (Current Situation Index)

เปรียบเทียบ บริษัทจดทะเบียน (Listed Companies) และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน (Non-Listed Companies)

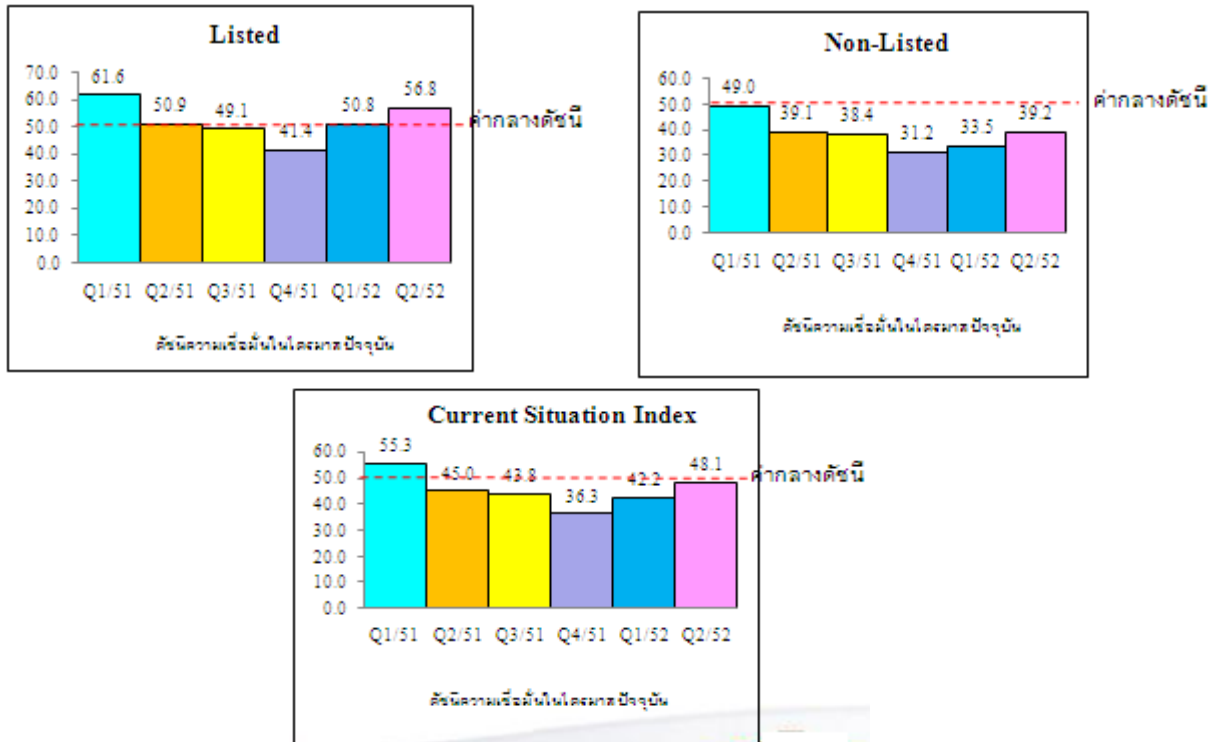
Q1/51			Q2/51			Q3/51			Q4/51			Q1/52			Q2/52		
Listed	Non-Listed	Current Situation Index	Listed	Non-Listed	Current Situation Index	Listed	Non-Listed	Current Situation Index	Listed	Non-Listed	Current Situation Index	Listed	Non-Listed	Current Situation Index	Listed	Non-Listed	Current Situation Index
61.6	49.0	55.3	50.9	39.1	45.0	49.1	38.4	43.8	41.4	31.2	36.3	50.8	33.5	42.2	56.8	39.2	48.1

ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

เปรียบเทียบบริษัทจดทะเบียน (Listed Companies) และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน (Non-Listed Companies)

Q1/51			Q2/51			Q3/51			Q4/51			Q1/52			Q2/52		
Listed	Non-Listed	Expectations Index	Listed	Non-Listed	Expectations Index	Listed	Non-Listed	Expectations Index	Listed	Non-Listed	Expectations Index	Listed	Non-Listed	Expectations Index	Listed	Non-Listed	Expectations Index
72.6	64.0	68.3	60.7	51.0	55.9	63.1	53.8	58.4	42.8	37.6	40.2	57.7	43.1	50.4	69.9	54.4	62.2

แผนภูมิ ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน (Current Situation Index) เปรียบเทียบค่าดัชนีบริษัทจดทะเบียน (Listed Companies) และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน (Non-Listed Companies)



แผนภูมิ ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) เปรียบเทียบค่าดัชนีบริษัทจดทะเบียน (Listed Companies) และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน (Non-Listed Companies)

