สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 4-10 กรกฎาคม 2552

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

****

ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างประจำเดือนมิถุนายนมีค่าเท่ากับ 134.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 134.5 ในเดือนพฤษภาคม แต่เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีที่แล้วซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 175.3 พบว่าลดลงมากถึงร้อยละ 23.0 และหากเทียบค่าเฉลี่ย 6 เดือนแรกของปีนี้กับ 6 เดือนแรกของปีที่แล้ว พบว่าลดลงร้อยละ 14.8 ทั้งนี้ปีฐานซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 100 คือปี 2543

ในระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนกรกฎาคมของปีที่แล้ว เป็นช่วงเวลาที่ราคาน้ำมันในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้นโดยตลอด และพาให้ราคาวัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะในหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็กไต่สูงขึ้นทุกเดือน โดยดัชนีราคาวัสดุหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็กมีค่าเท่ากับ 308.0 เมื่อเดือนมิถุนายน 2551 เทียบกับค่าดัชนีเพียง 164.6 ในเดือนมิถุนายนปีนี้ ถือว่าลดลงเกือบเท่าตัว ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยบางรายในขณะนั้นปรับตัวไม่ทันต่อเหตุการณ์ บางรายเก็งจังหวะผิดและกักตุนเหล็กในช่วงเวลาที่ราคาไต่ขึ้นไปใกล้จุดสูงสุดแล้ว ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านในปีที่แล้วพุ่งสูงขึ้น

ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกปิดตลาด ณ วันศุกร์ที่ 10 กรกฎาคม ตกลงมาอยู่ต่ำกว่า 60 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล และคาดหมายว่าน่าจะอยู่ในระดับประมาณไม่เกิน 70 เหรียญไปตลอดทั้งปี ในขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้างโดยภาพรวมไม่เป็นปัญหาสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในขณะนี้และอนาคตอันใกล้ แม้อาจจะมีบางหมวดที่ดัชนีราคาปรับสูงขึ้นมากจากปีที่แล้ว ได้แก่ หมวดเครื่องสุขภัณฑ์ ซึ่งปรับสูงขึ้นร้อยละ 15.2 หมวดไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 9.9 แต่สัดส่วนน้ำหนักในการคำนวณค่าก่อสร้างจากหมวดเหล่านี้น้อยมากเมื่อเทียบกับวัสดุหลักอื่น เช่น เหล็กและซีเมนต์ ราคาวัสดุก่อสร้างที่ต่ำลงนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยเสริมความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประจำไตรมาส 2 ปี 2552 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน (Current Situation Index) ซึ่งเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มีค่าเท่ากับ 48.1 ปรับตัวสูงขึ้นจากไตรมาส 1/2552 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 42.2 ถือเป็นการฟื้นตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สอง หลังจากที่เคยอยู่ในระดับต่ำสุดที่ 36.3 ในไตรมาส 4/2551

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

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

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

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 2/2552 ซึ่งเป็นการมองยาวไปถึงเดือนธันวาคมหรือปลายปี 2552 มีค่าเท่ากับ 62.2 (สูงกว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน ซึ่งเท่ากับ 48.1) ถือว่ายิ่งปรับตัวสูงขึ้นมากจากไตรมาส 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

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

ผลสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งจัดทำโดยศูนย์ข้อมูลฯ ค่อนข้างสอดคล้องกับผลสำรวจความเชื่อมั่นของผู้บริโภคซึ่งจัดทำโดยหน่วยงานอื่น ซึ่งปรับตัวสูงขึ้นในเดือนมิถุนายนเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม ขณะสำรวจในเดือนมิถุนายนนั้น ปัญหาสถานการณ์ไข้หวัดใหญ่ยังไม่รุนแรงเท่าปัจจุบัน แต่ในรอบสัปดาห์ที่ผ่านมา ดูเหมือนสถานการณ์ระบาดของโรคไข้หวัดใหญ่จะรุนแรงขึ้น และหากรุนแรงต่อเนื่องจนกิจกรรมนอกเคหะสถานต่างๆหยุดชะงัก น่าจะมีผลการทบต่อการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ด้วย เพราะผู้บริโภคจะชะลอการออกเยี่ยมชมโครงการ (Site Visit) หรือการร่วมกิจกรรมส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการไม่ว่าจะเป็นการจัดงานมหกรรมใหญ่หรือกิจกรรมย่อย

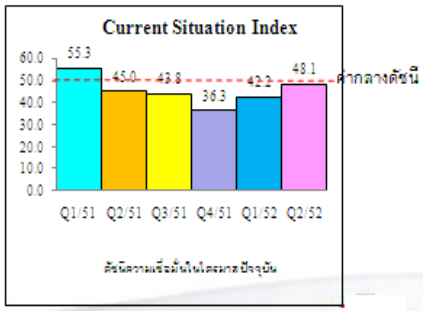
สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

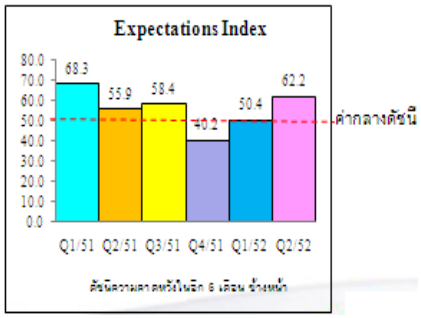
สำหรับยอดการจองหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมเฉพาะบางโครงการที่ดีขึ้นในช่วงหลังนั้น มีข้อพึงระวังว่า หากจำนวนเงินที่กำหนดในการให้จองค่อนข้างต่ำก็อาจทำให้เกิดปัญหาการรับรู้รายได้ในอนาคต เพราะเกณฑ์การรับรู้รายได้ของโครงการห้องชุดคอนโดมิเนียมนั้น เริ่มต้นจากต้องขายได้เกินกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ขายทั้งหมดของโครงการ (ทั้งนี้ สำหรับโครงการแนวราบไม่มีเกณฑ์กำหนดในเรื่องสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ที่ขายได้) แล้วจึงดูเกณฑ์การได้รับชำระเงินจากลูกค้าเกินกว่าร้อยละ 20 ของมูลค่าการขายของแต่ละหน่วย และนับเฉพาะหน่วยที่ถึงเกณฑ์กำหนด (แต่หากลูกค้าขาดการผ่อนชำระเงินงวดเกิน 3 งวดผู้ประกอบการต้องหักรายการออก) แล้วเมื่อมีความคืบหน้าของการก่อสร้างอย่างน้อยร้อยละ 10 จึงสามารถเริ่มบันทึกรายได้ของหน่วยที่เข้าเกณฑ์ ในกรณีมีการกำหนดจำนวนเงินจองและเงินผ่อนดาวน์ไว้ไม่เกินกว่าร้อยละ 20 นั้น การรับรู้รายได้จะเกิดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่าจะสร้างอาคารเสร็จหมดทั้งหลังนั่นเอง ดังนั้น บางโครงการที่ประสบความสำเร็จในการเปิดจองแต่ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนาน อาจต้องไปรับรู้รายได้ในระยะเวลาอีกนานในอนาคต ทำให้กระทบต่อผลประกอบการในระยะสั้น เว้นแต่ผู้ประกอบการสามารถก่อสร้างโครงการได้เสร็จเร็ว (อนึ่ง สภาวิชาชีพการบัญชีมีแนวโน้มจะกำหนดเกณฑ์ให้คอนโดมิเนียมทุกโครงการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น ซึ่งอาจบังคับใช้เกณฑ์ใหม่ในอีกประมาณ 2 ปีข้างหน้า และอาจเป็นปัจจัยใหม่ที่กระทบต่อผู้ประกอบการรายเล็กสายป่านสั้นในอนาคต)

สำหรับลูกค้าโครงการนั้น การชำระดาวน์ที่ต่ำยังอาจทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถพิจารณาปล่อยกู้ได้ในอนาคต เพราะมูลค่าสินเชื่อต่อมูลค่าทรัพย์ที่เป็นหลักประกันการกู้ยืม (Loan to Value) อาจสูงเกินไปจนเป็นความเสี่ยงต่อสถาบันการเงิน หรือสถาบันการเงินอาจต้องพิจารณาพฤติกรรมการผ่อนดาวน์ว่าเป็นไปตามกำหนดหรือไม่

ดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน (Current Situation Index) และดัชนีความคาดหวังในอนาคต 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

จัดทำโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์





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