

## ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยไตรมาส 2 ปี 2553

### REIC Housing Developer's Sentiment Index (HDSI) Q2/2553

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยแพร่ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 2 ปี 2553

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แถลงว่า ในการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2553 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 166 บริษัท มากกว่าทุกครั้งที่ผ่านมา เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 28 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 138 บริษัท ในการคำนวณดัชนีรวมจะให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนและบริษัทไม่จดทะเบียน 50:50 เท่ากัน

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี และหากดัชนีมีค่าสูงกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดีขึ้นจากเดิม

ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี และหากดัชนีมีค่าต่ำกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่แย่ลงจากเดิม

#### ผลสำรวจและการแปลผล

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 2 ปี 2553 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 49.9 ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ไตรมาสแรกปี 2552 และลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าดัชนี 59.0 ของไตรมาสที่แล้ว (ไตรมาสแรก ปี 2553 ซึ่งดัชนีมีค่าสูงที่สุดเท่าที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้เคยจัดทำดัชนีนี้มา) ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว (ไตรมาส 2/2552) ดัชนีมีค่าเท่ากับ 48.1

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่าสำหรับ ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed) มีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 53.7 ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ไตรมาสแรกปี 2552 เช่นเดียวกัน ค่าดัชนีลดลงมากเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วของปีนี้ ซึ่งมีค่าดัชนี 67.6 และเป็นค่าดัชนีสูงที่สุด ณ ขณะนั้น ค่าดัชนีที่ลดลงมากแสดงถึงความเชื่อมั่นที่ปรับตัวลดลงมากจากไตรมาสแรก

สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed) มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 46.2 ปรับตัวลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 50.5 และเป็นค่าดัชนีสูงที่สุด ณ ขณะนั้นเช่นกัน ค่าดัชนีที่ลดต่ำลงเช่นนี้ แสดงว่าความเชื่อมั่นโดยภาพรวมของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก ซึ่งอยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ลดลงจากไตรมาสแรกเช่นกัน

การที่ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันลดลงจากไตรมาสแรก มีปัจจัยจากการที่ผู้ประกอบการทั้ง Listed และ Non-Listed มองผลประกอบการในไตรมาส 2/2553 ว่าไม่ดีเท่าไตรมาสแรก และมีต้นทุนประกอบการที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสแรก ผู้ประกอบการที่เป็น Non-Listed มีมุมมองเชิงลบด้านยอดขาย แต่ผู้ประกอบการที่เป็น Listed ยังมีมุมมองเชิงบวกแม้ยอดขายจะลดลงมาจากไตรมาสแรกจากสถานการณ์การเมืองในเดือนเมษายน-พฤษภาคม ในขณะที่วัสดุก่อสร้างมีราคาแพงขึ้นจึงกระทบต่อต้นทุนการประกอบการ

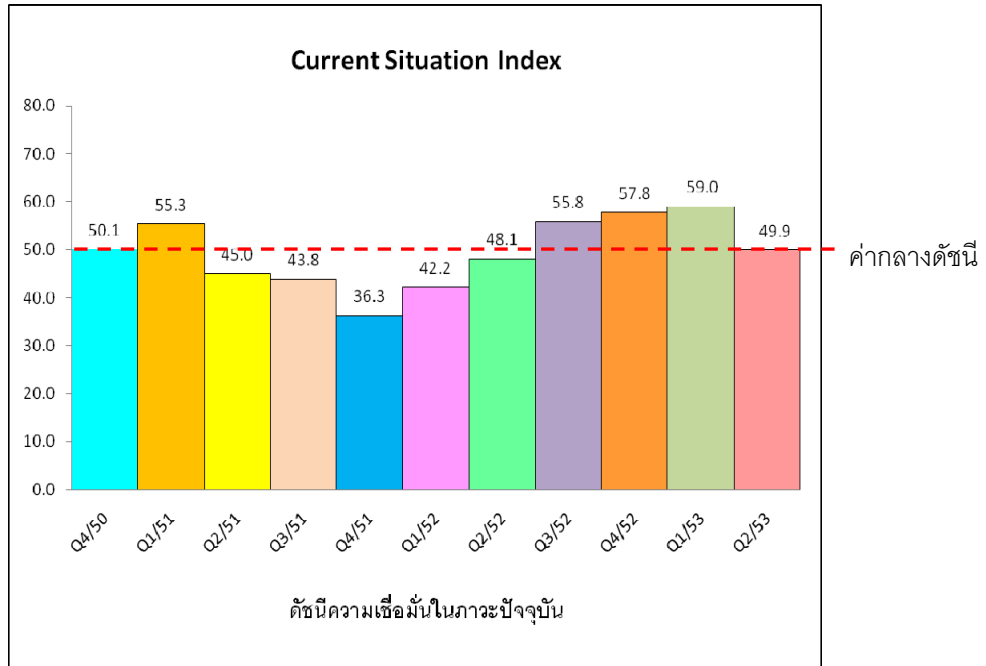
สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 2/2553 มีค่าเท่ากับ 68.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วที่มีค่าเท่ากับ 63.4 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วมีค่าเท่ากับ 62.2

โดยในส่วนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 77.5 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าเท่ากับ 70.5 และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 60.3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าเท่ากับ 56.3

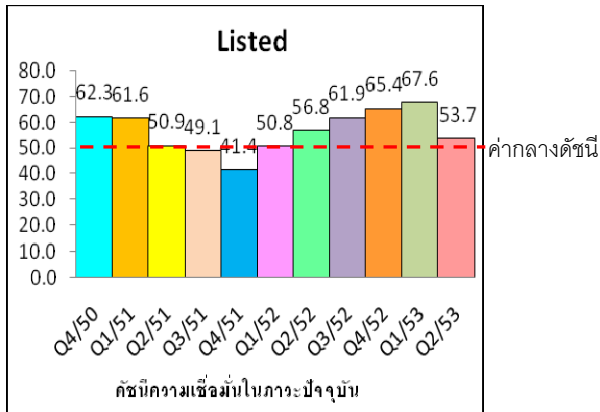
ดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้า (มองไปถึงเดือนธันวาคม 2553 เทียบกับเดือนมิถุนายนที่ตอบแบบสอบถาม) มีค่าเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการคาดหมายสภาพตลาดที่ดีขึ้นในช่วงปลายปีต่อเนื่องกับปีใหม่ 2554 และหลังจากมาตรการการกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์หมดอายุลงในวันที่ 30 มิถุนายนที่ผ่านมา น่าจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัวลงในช่วงถัดไปประมาณ 2-3 เดือน เพื่อรอดูสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจ แต่น่าจะกลับมาดีใหม่ได้ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี จึงทำให้ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นมาก

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มองไปในอนาคตและประเมินว่าปัจจัยทุกอย่างดูดีขึ้นยกเว้นปัจจัยด้านต้นทุนประกอบการ ซึ่งผู้ประกอบการมองว่าต้นทุนอาจจะปรับเพิ่มขึ้นในช่วงปลายปี

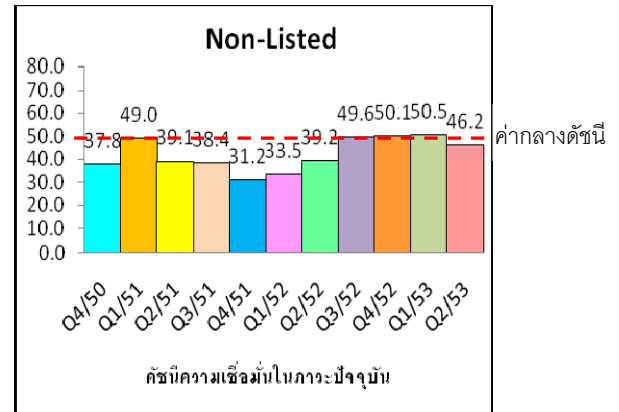
## ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



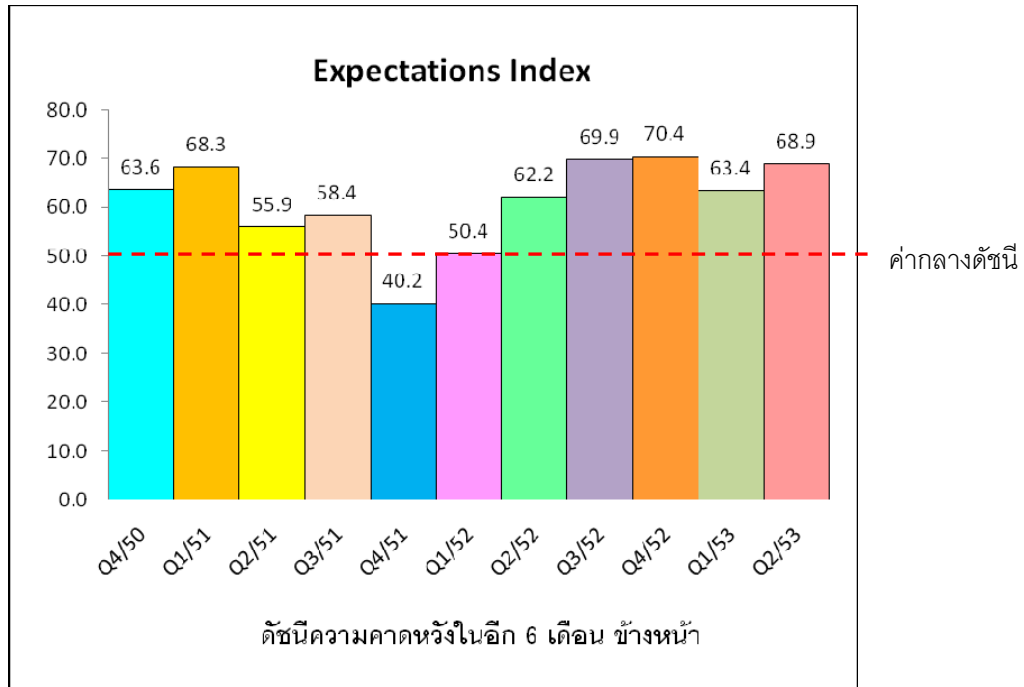
### บริษัทจดทะเบียน (Listed Companies)



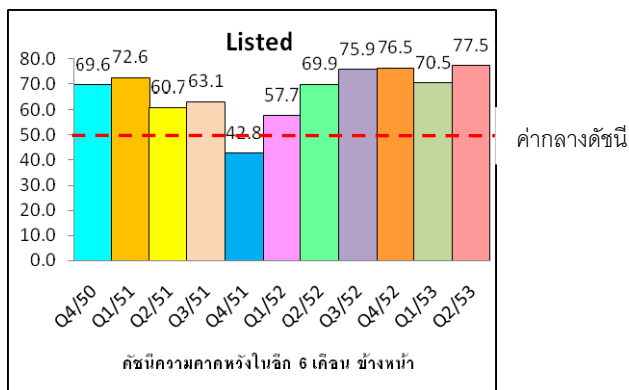
### บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน (Non-Listed Companies)



## ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



### บริษัทจดทะเบียน (Listed Companies)



### บริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียน (Non-Listed Companies)

