

8 ตุลาคม 2564

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2564

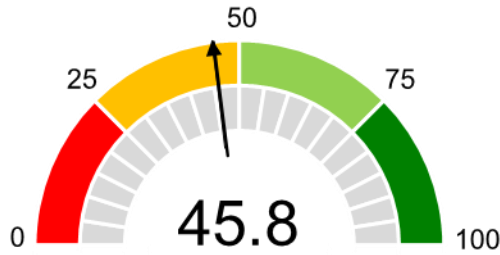
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 3 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 45.8 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แต่ค่าดัชนีไตรมาสนี้ยังต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งสะท้อนว่าผู้ประกอบการยังคงขาดความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจ โดยเป็นเช่นนี้ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 รวมเป็นระยะเวลาติดต่อกันมาถึง 10 ไตรมาสแล้ว

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ค่าดัชนีไตรมาสนี้ยังต่ำกว่าระดับ 50.0 เริ่มต้นจากการบังคับใช้มาตรการควบคุม LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญอันหนึ่งที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวลง และตั้งแต่ต้นปี 2563 จนมาถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ประเทศไทยต้องประสบกับการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญอย่างมากที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในไตรมาส 3 ปี 2564 สถานการณ์การระบาดของโควิดมีความรุนแรงมากขึ้น เห็นได้ชัดเจนจากตัวเลขผู้ติดเชื้อเฉลี่ยรายวันอยู่ที่ประมาณ 15,000 คนต่อวัน เพิ่มขึ้นจากเดิมในไตรมาส 2 ปี 2564 ซึ่งช่วงก่อนหน้าอยู่ที่ประมาณ 2,500 คนต่อวัน และมีการล็อกดาวน์ในบางพื้นที่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจหลักของประเทศที่มีการล็อกดาวน์อีกครั้งตั้งแต่ปลายเดือนกรกฎาคม จนถึงเดือนกันยายน 2564 ทำให้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยตรงและยังคงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความวิตกกังวลต่อผลกระทบของสถานการณ์ดังกล่าวในภาวะปัจจุบันเป็นอย่างมาก

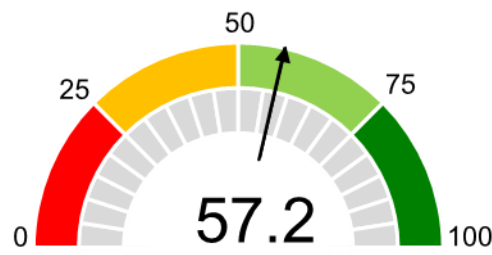
เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 3 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 48.6 ซึ่งต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 และต่ำกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 51.1 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจภาวะปัจจุบันลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมา ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการที่ยอดขายลดลงไปมากโดยมีค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 และการเปิดตัวโครงการใหม่หรือเฟสใหม่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 3 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 41.6 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ 39.3 เล็กน้อย ดูเหมือนความเชื่อมั่นจะดีขึ้นกว่าไตรมาสก่อนหน้า แต่ถึงอย่างไรค่าดัชนียังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจภาวะปัจจุบันในระดับที่ต่ำ และยังคงต่ำกว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies อย่างมีนัยสำคัญ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

Current Situation Index



Expectations Index

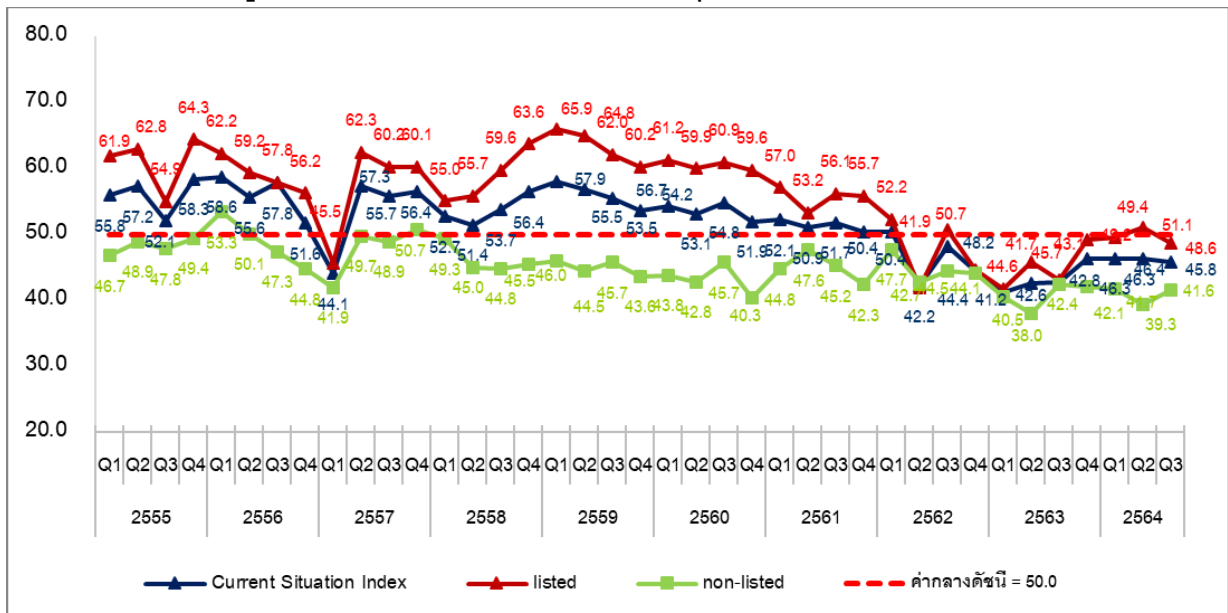


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64
1. ผลประกอบการ	35.7	46.7	51.3	46.4	47.4	40.0	38.8	36.3	33.0	38.4	37.4	43.5	45.3	41.1	43.8
2. ยอดขาย	42.9	50.0	54.8	55.4	47.6	38.6	39.5	41.1	38.4	41.1	41.1	45.8	49.3	48.6	45.0
3. การลงทุน	41.7	48.3	57.1	53.1	53.6	43.6	44.7	43.5	38.4	47.3	42.4	46.9	51.7	47.2	51.1
4. การจ้างงาน	45.0	51.7	42.9	51.0	56.0	43.6	42.8	42.7	44.6	50.9	44.4	48.1	42.8	48.5	53.9
5. ต้นทุนการประกอบกิจการ	46.7	46.7	46.4	41.7	33.3	42.9	42.8	45.8	44.6	31.7	45.1	45.1	46.2	42.9	32.7
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	46.4	51.7	44.0	58.7	53.8	45.7	44.1	40.8	36.6	40.2	46.1	48.6	42.8	49.9	48.3
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	43.1	49.2	49.4	51.1	48.6	42.4	42.1	41.7	39.3	41.6	42.8	46.3	46.3	46.4	45.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณลดในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 57.2 เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 50.5 และมีการเพิ่มขึ้นในทุกปัจจัยสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นต่อการพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้าในเชิงบวกเพิ่มขึ้นมาจากไตรมาสก่อนหน้า อาจเป็นเหตุผลจากการที่รัฐบาลประกาศให้บริการวัคซีนเข็มกระตุ้น (Booster dose) หรือเข็มที่ 3 โดยไม่มีค่าใช้จ่าย ผนวกกับการที่ประเทศไทยได้รับบริจาควัคซีนไฟเซอร์จากสหรัฐอเมริกาโดยเร่งฉีดให้บุคลากรด่านหน้า กลุ่มเปราะบาง และนักเรียนที่มีอายุอยู่ในช่วง 12 -18 ปี โดยรัฐบาลตั้งเป้าฉีดวัคซีนให้ครบสองเข็มให้ได้ร้อยละ 70 ของประชากรทั้งประเทศภายในสิ้นปี 2564 นี้ และศูนย์บริหารสถานการณ์เศรษฐกิจ (ศบค.) ได้มีการเสนอต่อคณะรัฐมนตรี (ครม.) ออกมาตรการกระตุ้นธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยเสนอให้พิจารณาเห็นชอบร่างแก้ไขกฎหมาย ขยายเพดานให้ชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์สังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยขยายเพดานให้ชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เกิน 49% ตลอดจนให้สิทธิเพิ่มที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เพื่อให้สิทธินักลงทุนต่างชาติ เข้าซื้อสังหาริมทรัพย์ไทยและนำเงินเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น โดยผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ความสนใจต่อเรื่องนี้เป็นอย่างมาก และอีกปัจจัยบวกที่สำคัญที่เพิ่มความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่มีต่อเศรษฐกิจไทย โดยรัฐบาลเริ่มมีการผ่อนคลายล็อกดาวน์ อนุญาตให้ผู้ประกอบการกลับมาเปิดให้บริการบางส่วน เช่น ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านนวด รวมทั้งสายการบินเริ่มเตรียมความพร้อมในการให้บริการเที่ยวบิน ส่งผลให้ความเชื่อมั่นต่อการพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้าเพิ่มขึ้นมากอย่างเห็นได้ชัด

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 62.9 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 55.7 สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 และจะเห็นได้ว่าการเพิ่มขึ้นในทุกปัจจัย

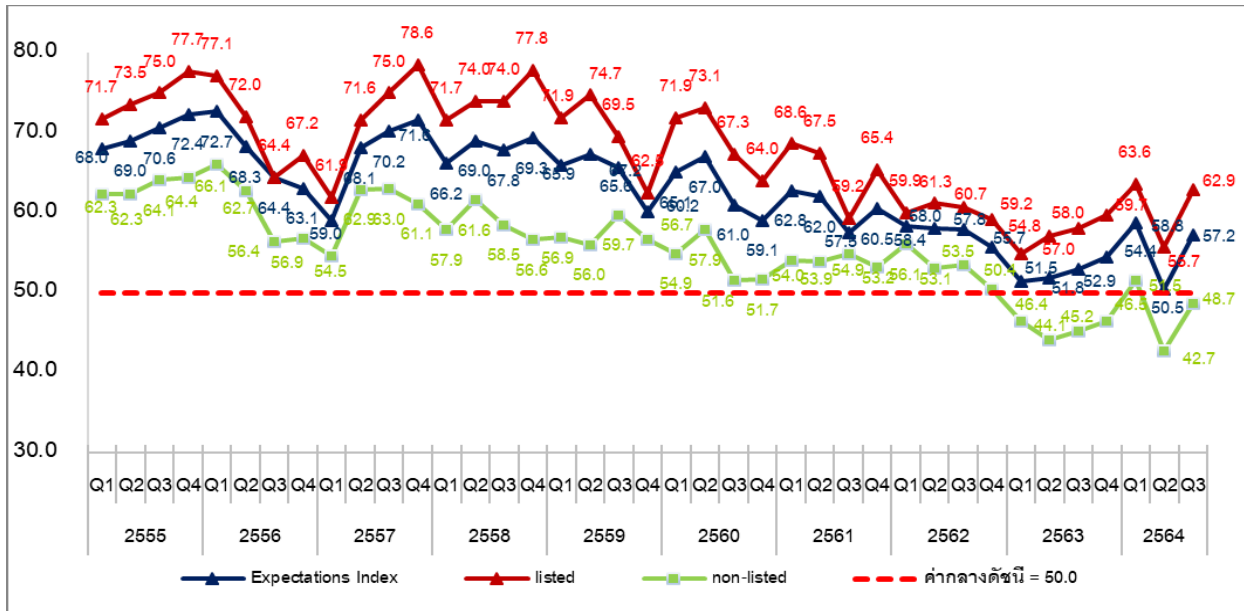
ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 48.7 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 42.7 เช่นกัน โดยมีการเพิ่มขึ้นในทุกปัจจัยเช่นกัน เห็นได้อย่างชัดชัดว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies และผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies เริ่มมีความมั่นใจในอีก 6 เดือนข้างหน้ามากยิ่งขึ้น (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64
1. ผลประกอบการ	55.4	58.3	69.7	58.3	65.8	45.7	47.4	52.5	41.1	47.3	51.5	53.9	62.8	51.4	58.4
2. ยอดขาย	61.7	61.7	75.0	58.7	66.7	48.6	51.3	57.5	43.8	54.5	56.4	57.5	68.0	52.7	61.8
3. การลงทุน	61.7	66.7	69.0	65.6	69.0	45.0	47.4	55.8	42.0	53.6	55.0	58.9	63.8	56.2	62.9
4. การจ้างงาน	53.3	56.7	54.8	55.2	63.1	42.1	44.7	49.2	42.9	48.2	48.9	51.9	52.5	50.3	57.1
5. ต้นทุนการประกอบการ	48.3	48.3	46.4	35.4	41.7	40.7	40.1	42.5	45.5	37.5	45.3	45.1	44.9	39.5	40.0
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	67.9	66.7	66.7	60.9	71.3	49.3	48.0	51.7	41.1	50.9	60.4	59.2	60.7	53.0	63.1
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	58.0	59.7	63.6	55.7	62.9	45.2	46.5	51.5	42.7	48.7	52.9	54.4	58.8	50.5	57.2

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ออกแบบสอบถามเพื่อจัดทำ “ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล” เป็นรายไตรมาส โดยเริ่มจัดทำมาตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2550

ดัชนีความเชื่อมั่นฯ จะแบ่งออกเป็น ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) และดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectation Index) ซึ่งทั้งสองดัชนี จะมีข้อคำถาม 6 ด้าน ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัท ยอดขาย สถานการณ์การลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่

ในการประมวลผล ศูนย์ข้อมูลฯ จะให้น้ำหนักกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) มากกว่า บริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed Companies) ในสัดส่วน 60 : 40 เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลปัจจุบันส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 60 เป็นโครงการของ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) กลุ่มตัวอย่างที่ทำการสอบถาม จะเป็นผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล รวม 5 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

การแปลความหมาย

ค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50.0 จุด ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจ ในทางตรงกันข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง จะหมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจ

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่ใช้ถือได้หรือจากการประมวลผลที่ได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถกเถียง และตรวจสอบตามความเหมาะสม