

21 ตุลาคม 2565

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ประจำไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่าในภาวะปัจจุบัน ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2565 โดยสูงขึ้นเกือบทุกด้าน แต่ยังคงมีความกังวลด้านต้นทุนการประกอบที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นปัจจัยที่ลดดัชนี

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2565 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่า ในไตรมาสนี้ค่าดัชนี ปรับตัวสูงขึ้นเท่ากับ 51.8 เพิ่มขึ้น จาก 49.8 ในไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นจากปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนี 47.1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า ความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการมีทิศทางดีขึ้นต่อเนื่องมา 2 ไตรมาส หลังจากที่ปรับลดลงแรงในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565

REIC พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของทั้งกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่ม Listed และ Non-listed Companies มีการปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 3 นี้เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่กลุ่ม Listed Companies มีระดับความเชื่อมั่นที่สูงและปรับตัวในระดับที่สูงกว่ากลุ่ม Non-listed Companies อย่างชัดเจน โดยพบว่ากลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีปรับขึ้น 3.1 จุด จาก 54.9 เป็น 58.0 ขณะที่กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนี ปรับขึ้นเพียง 0.4 จุด จาก 42.2 เป็น 42.6 และอยู่ที่ระดับ 42.2 ซึ่งยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 และเป็นการต่ำกว่าระดับ 50.0 ต่อเนื่องกันมา 14 ไตรมาสแล้วหรือตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 แสดงว่ากลุ่ม Non-listed Companies มีความกังวลในการดำเนินธุรกิจมากกว่า กลุ่ม Listed Companies อย่างมีนัยสำคัญ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

การปรับตัวดีขึ้นของดัชนีความเชื่อมั่นฯ เช่นนี้ อาจเนื่องมาจากภาวะของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 และมาตรการสนับสนุนเพื่อช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของรัฐบาล ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมาก สิ่งนี้นับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ผู้ประกอบการเชื่อว่าน่าจะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้เกิดกำลังซื้อใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นจากภาคธุรกิจบริการที่ฟื้นตัวจากมาตรการดังกล่าว

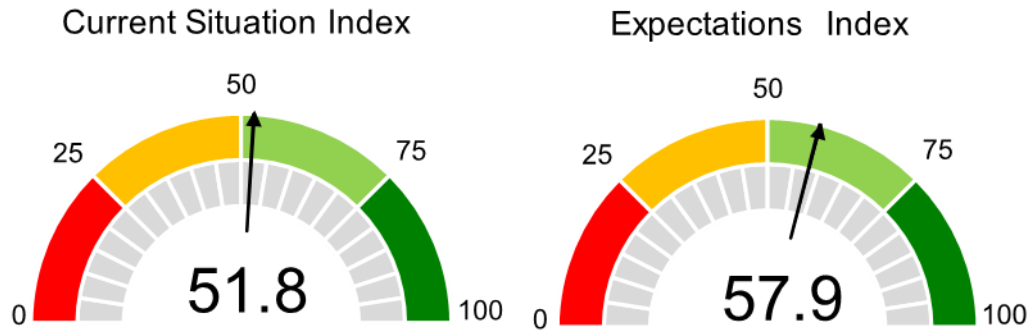
อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 3 ปี 2565 ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญกับปัจจัยลบที่สำคัญที่สร้างความกังวลให้กับผู้ประกอบการฯ เช่น สถานการณ์ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ และทิศทางการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งสะท้อนให้เห็นชัดเจนในผู้ประกอบการฯ ทั้งกลุ่ม Listed Companies และ Non-listed Companies มีความกังวลต่อต้นทุนการประกอบ ที่อยู่ในระดับเพียง 28.6 ทั้งนี้ กลุ่ม Non-listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นต่ำเพิ่มเติมในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การเปิดโครงการใหม่ และการจ้างงาน อีกด้วย

นอกจากนี้ REIC ได้สำรวจภาพรวมของระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลที่มีต่อการดำเนินธุรกิจไปอีก 6 เดือนข้างหน้า พบว่า มีการปรับตัวเพิ่มจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยที่ 1.3 จุด มาอยู่ที่ 57.9 โดยมีความเชื่อมั่นสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ในเกือบทุกด้าน ยกเว้นเรื่องต้นทุนการประกอบการในการดำเนินธุรกิจในช่วงเวลา 6 เดือนข้างหน้า

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นฯ ในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 61.8 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 0.2 จุด จากไตรมาส ได้แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยค่อนข้างดีและเป็นบวกอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นฯ ในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 52.1 ซึ่งกลับมาสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 และเพิ่มสูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 49.1 ได้แสดงให้เห็นว่า กลุ่ม Non-listed Companies ก็เริ่มจะมีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจไปอีก 6 เดือนข้างหน้าเช่นกัน (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2) แต่ทั้งสองกลุ่มยังคงกังวลในด้านต้นทุนการประกอบการอยู่ในระดับความเชื่อมั่นที่ค่อนข้างต่ำซึ่งมาจากภาวะทิศทางการดอกเบี้ยขาขึ้น ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน และค่าเสียหุ้ยในการประกอบธุรกิจที่ยังคงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอีก 6 เดือนข้างหน้า

ผลการสำรวจในรอบไตรมาสนี้ ทำให้เห็นว่า ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวขึ้นมาอย่างชัดเจนแล้วในไตรมาส 3 ปี 2565 และมีแนวโน้มที่ความเชื่อมั่นฯ ฟื้นต่อเนื่องไปอีก 6 เดือนข้างหน้า ซึ่งเป็นผลจากปัจจัยบวกต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว และมีแนวโน้มว่าจะก่อให้เกิดการลงทุนใหม่ การเปิดโครงการใหม่ รวมถึงยอดขายที่ดีขึ้น และย่อมจะช่วยให้เกิดการจ้างงานจากภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ดีขึ้นในช่วงอีก 6 เดือนข้างหน้าอีกด้วย แต่ด้านต้นทุนของผู้ประกอบการที่ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จะยังเป็นปัจจัยลดระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ที่สำคัญ ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

ข้อมูลประกอบรายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย
ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2565

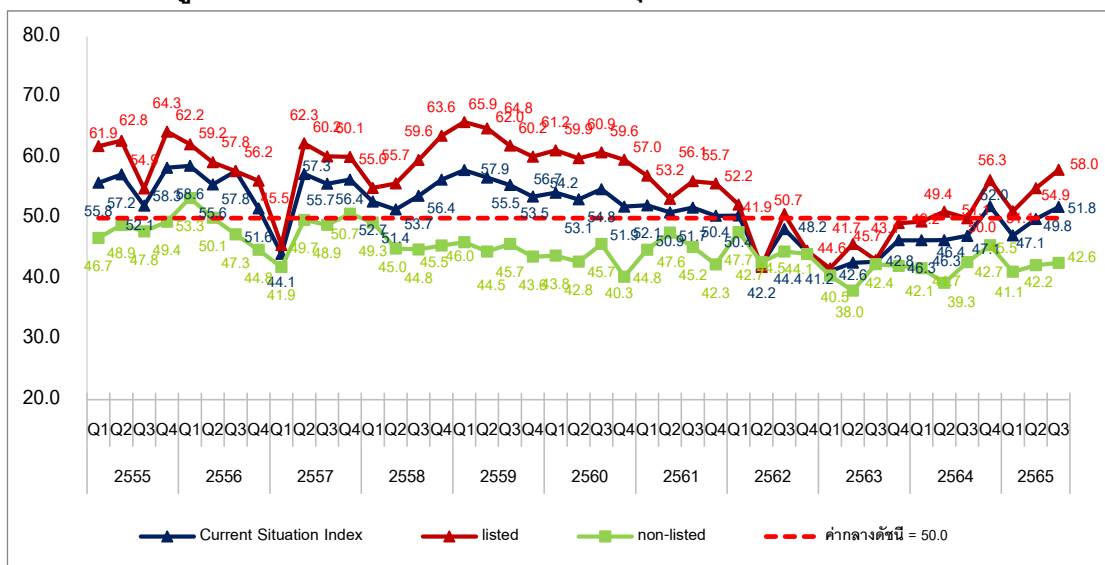


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

| หัวข้อ | Listed Companies | | | | | Non-listed Companies | | | | | Current Situation Index | | | | |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 |
| 1. ผลประกอบการ | 47.4 | 59.4 | 51.8 | 53.8 | 58.9 | 38.4 | 44.2 | 35.9 | 38.0 | 37.5 | 43.8 | 53.3 | 45.4 | 47.5 | 50.4 |
| 2. ยอดขาย | 47.6 | 62.5 | 60.0 | 62.5 | 62.5 | 41.1 | 48.1 | 44.6 | 42.4 | 40.9 | 45.0 | 56.7 | 53.8 | 54.5 | 53.9 |
| 3. การลงทุน | 53.6 | 58.3 | 58.3 | 65.6 | 66.2 | 47.3 | 47.1 | 44.6 | 50.0 | 50.0 | 51.1 | 53.8 | 52.8 | 59.4 | 59.7 |
| 4. การจ้างงาน | 56.0 | 56.9 | 56.7 | 64.1 | 66.2 | 50.9 | 48.1 | 48.9 | 50.0 | 47.7 | 53.9 | 53.4 | 53.6 | 58.4 | 58.8 |
| 5. ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) | 41.7 | 40.3 | 31.7 | 21.9 | 26.5 | 38.4 | 38.5 | 32.6 | 26.1 | 31.8 | 40.4 | 39.6 | 32.0 | 23.6 | 28.6 |
| 6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ | 53.8 | 60.3 | 48.3 | 61.7 | 67.6 | 40.2 | 47.1 | 40.2 | 46.7 | 47.7 | 48.3 | 55.0 | 45.1 | 55.7 | 59.7 |
| ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน | 50.0 | 56.3 | 51.1 | 54.9 | 58.0 | 42.7 | 45.5 | 41.1 | 42.2 | 42.6 | 47.1 | 52.0 | 47.1 | 49.8 | 51.8 |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



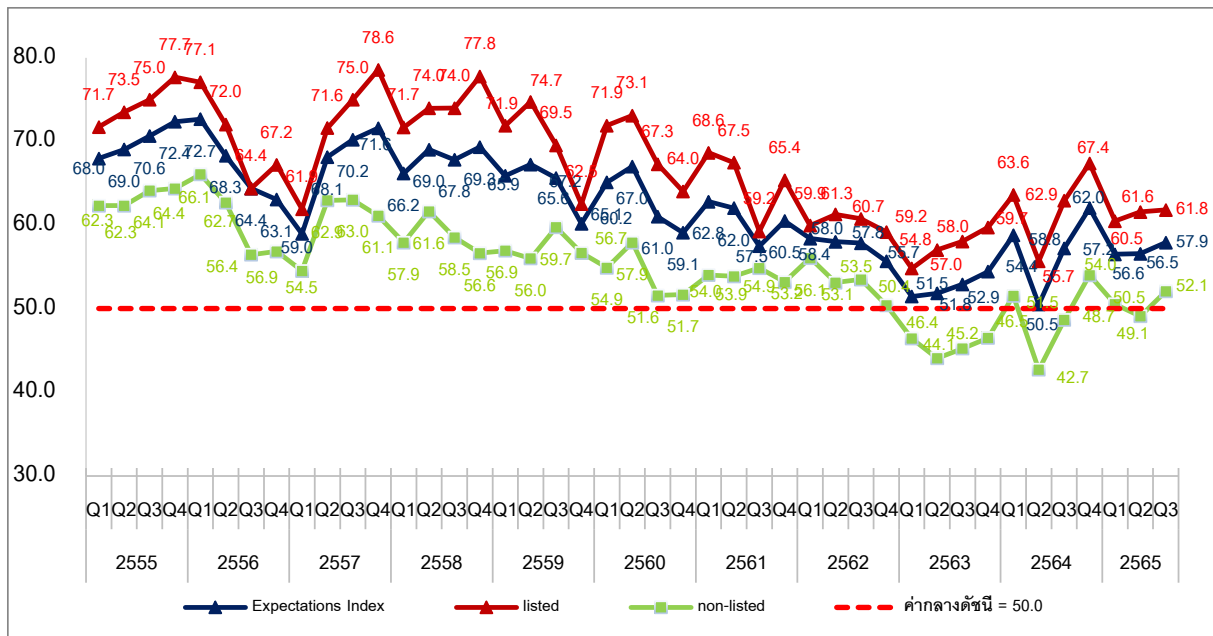
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

| หัวข้อ | Listed Companies | | | | | Non-listed Companies | | | | | Expectations Index | | | | |
|--|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 |
| 1. ผลประกอบการ | 65.8 | 75.0 | 67.9 | 61.5 | 67.9 | 47.3 | 57.7 | 52.2 | 53.3 | 55.7 | 58.4 | 68.1 | 61.6 | 58.2 | 63.0 |
| 2. ยอดขาย | 66.7 | 77.8 | 71.7 | 71.9 | 75.0 | 54.5 | 58.7 | 63.0 | 54.3 | 58.0 | 61.8 | 70.1 | 68.2 | 64.9 | 68.2 |
| 3. การลงทุน | 69.0 | 81.9 | 73.3 | 75.0 | 69.1 | 53.6 | 60.6 | 54.3 | 52.2 | 58.0 | 62.9 | 73.4 | 65.7 | 65.9 | 64.7 |
| 4. การจ้างงาน | 63.1 | 66.7 | 60.0 | 65.6 | 60.3 | 48.2 | 55.8 | 54.3 | 54.3 | 52.3 | 57.1 | 62.3 | 57.7 | 61.1 | 57.1 |
| 5. ต้นทุนการประกอบกร (ผูกผัน) | 41.7 | 25.0 | 21.7 | 20.3 | 27.9 | 37.5 | 28.8 | 28.3 | 29.3 | 31.8 | 40.0 | 26.5 | 24.3 | 23.9 | 29.5 |
| 6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ | 71.3 | 77.9 | 68.3 | 75.0 | 70.6 | 50.9 | 62.5 | 51.1 | 51.1 | 56.8 | 63.1 | 71.8 | 61.4 | 65.4 | 65.1 |
| ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า | 62.9 | 67.4 | 60.5 | 61.6 | 61.8 | 48.7 | 54.0 | 50.5 | 49.1 | 52.1 | 57.2 | 62.0 | 56.5 | 56.6 | 57.9 |

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 ต้นทุนการประกอบกร และการเปิดโครงการใหม่

ในการประมวลผล ศูนย์ข้อมูลฯ จะให้น้ำหนักกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) มากกว่า บริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Non-listed Companies) ในสัดส่วน 60 : 40 เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณตลาดปัจจุบันส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 60 เป็นโครงการของ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) กลุ่มตัวอย่างที่ทำการสอบถาม จะเป็นผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณตลาด 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251