

11 มกราคม 2566

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.5 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.8 และมีความเชื่อมั่นลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.0 แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการในภาพรวมยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจภาวะปัจจุบัน

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ทั้งนี้ ดัชนีความเชื่อมั่นที่ลดลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ เมื่อพิจารณาที่มาของการลดลงพบว่า มีความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่ลดลงระหว่าง -1.7 ถึง -2.3 หน่วย ซึ่งอาจเป็นผลมาจากภาวะทิศทางการขยายตัวในประเทศ โดยช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของ กนง. ในช่วงเวลาใกล้เคียง คือ วันที่ 28 กันยายน 2565 และ 30 พฤศจิกายน 2565 แต่มีความเชื่อมั่นในด้านการลงทุนและต้นทุนผลประกอบการที่ปรับเพิ่มขึ้นจากระดับถึง 1.8 และ 4.4 หน่วย ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนว่า ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณยังคงมีความมั่นใจในการลงทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในปี 2566

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 55.2 ต่ำกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 58.0 ซึ่งเป็นผลจากความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจภาวะปัจจุบัน

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 46.0 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 42.6 และเป็นการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นในทุกด้าน แม้ว่าจะยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แต่แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies ยังมีความกังวลต่อปัจจัยลบดังกล่าวมากกว่ากลุ่ม Listed Companies แต่เริ่มคลายความกังวลลงบ้าง (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

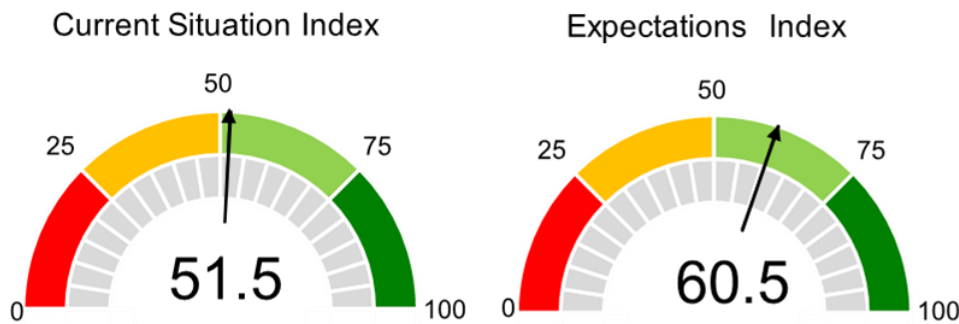
สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 60.5 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 57.9 และค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

แต่เมื่อพิจารณาถึงความเชื่อมั่นในแต่ละด้านพบว่า ความเชื่อมั่นได้เพิ่มขึ้นในด้านการลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่เพิ่มขึ้นระหว่าง 2.4 ถึง 4.9 หน่วยซึ่งน่าจะเป็นผลมาจาก

การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวมที่ได้รับผลจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจะได้รับปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเปิดประเทศของจีนตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 แต่กลับพบว่า ด้านผลประกอบการ และ ยอดขาย ลดลงจากไตรมาสก่อน -2.1 และ -3.0 หน่วยตามลำดับ ซึ่งอาจเนื่องมาจากการธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศไม่ต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการ LTV ที่ได้สิ้นสุดไปเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการที่จะมีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 ซึ่งเคยลดให้ถึงร้อยละ 0.01 ในช่วงปี 2563 - 2564

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 61.2 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 61.8 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์ แต่มีเพียงด้านผลประกอบการ และ ยอดขาย ที่น้อยกว่าไตรมาสก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ

ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 59.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 52.1 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies เริ่มมีความเชื่อมั่นความเพิ่มขึ้นจากปัจจัยบวกต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเฉพาะความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

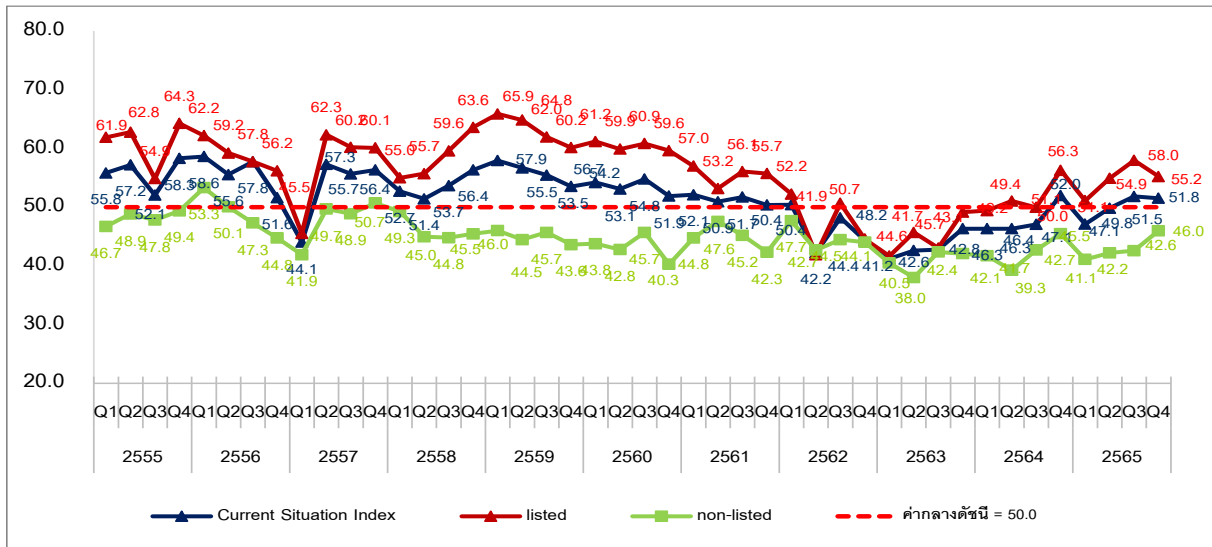


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q3/65	Q4/65
1. ผลประกอบการ	59.4	51.8	53.8	58.9	52.3	44.2	35.9	38.0	37.5	42.3	53.3	45.4	47.5	50.4	48.3
2. ยอดขาย	62.5	60.0	62.5	62.5	58.3	48.1	44.6	42.4	40.9	42.3	56.7	53.8	54.5	53.9	51.9
3. การลงทุน	58.3	58.3	65.6	66.2	66.7	47.1	44.6	50.0	50.0	53.8	53.8	52.8	59.4	59.7	61.5
4. การจ้างงาน	56.9	56.7	64.1	66.2	58.3	48.1	48.9	50.0	47.7	53.8	53.4	53.6	58.4	58.8	56.5
5. ดัชนีการประกอบการ (ผกผัน)	40.3	31.7	21.9	26.5	31.3	38.5	32.6	26.1	31.8	35.6	39.6	32.0	23.6	28.6	33.0
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	60.3	48.3	61.7	67.6	64.6	47.1	40.2	46.7	47.7	48.1	55.0	45.1	55.7	59.7	58.0
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	56.3	51.1	54.9	58.0	55.2	45.5	41.1	42.2	42.6	46.0	52.0	47.1	49.8	51.8	51.5

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



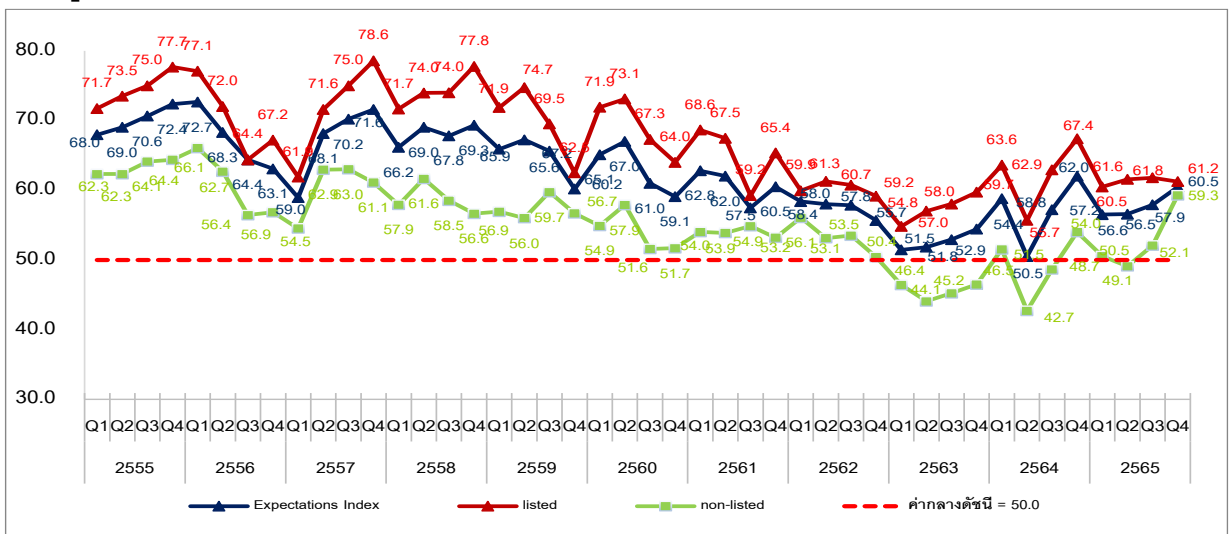
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q3/65	Q4/65
1. ผลประกอบการ	75.0	67.9	61.5	67.9	59.1	57.7	52.2	53.3	55.7	63.5	68.1	61.6	58.2	63.0	60.8
2. ยอดขาย	77.8	71.7	71.9	75.0	62.5	58.7	63.0	54.3	58.0	69.2	70.1	68.2	64.9	68.2	65.2
3. การลงทุน	81.9	73.3	75.0	69.1	72.9	60.6	54.3	52.2	58.0	64.4	73.4	65.7	65.9	64.7	69.5
4. การจ้างงาน	66.7	60.0	65.6	60.3	66.7	55.8	54.3	54.3	52.3	61.5	62.3	57.7	61.1	57.1	64.6
5. ต้นทุนการประกอบกร (ผูกผัน)	25.0	21.7	20.3	27.9	35.4	28.8	28.3	29.3	31.8	34.6	26.5	24.3	23.9	29.5	35.1
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟดใหม่	77.9	68.3	75.0	70.6	70.8	62.5	51.1	51.1	56.8	62.5	71.8	61.4	65.4	65.1	67.5
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	67.4	60.5	61.6	61.8	61.2	54.0	50.5	49.1	52.1	59.3	62.0	56.5	56.6	57.9	60.5

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 จะให้น้ำหนักกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) มากกว่า บริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Non-listed Companies) ในสัดส่วน 60 : 40 เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลปัจจุบันส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 60 เป็นโครงการของ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการให้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม