

11 เมษายน 2566

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2566

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 1 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.7 ลดลงค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.5 และเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 47.1 ก็มีความเชื่อมั่นลดลงเล็กน้อยเช่นกัน และยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบัน ขณะที่ยังมีความคาดหวังในเชิงบวกกับสถานการณ์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 67.1 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ กลุ่มนี้ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ทั้งนี้ดัชนีความเชื่อมั่นที่ลดลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ เมื่อพิจารณาที่มาของการลดลงพบว่า มีความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน และการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่ลดลงระหว่าง -10.8 ถึง -3.5 จุด ซึ่งอาจเป็นผลมาจากมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. โดยมีการประกาศเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2566 ที่ขึ้นร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.50 ต่อปี และ ต่อมาในวันที่ 28 มีนาคม 2566 ขึ้นอีกร้อยละ 0.25 ต่อปี เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 1.75

แต่ในด้านความเชื่อมั่นในด้านต้นทุนผลประกอบการที่ปรับเพิ่มขึ้น 3.7 จุด ซึ่งสะท้อนว่า ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณมีความเชื่อมั่นในด้านต้นทุนการประกอบการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น เนื่องจากมีการปรับตัวคงที่ในระดับหนึ่ง แต่เนื่องจากภาพรวมต้นทุนยังคงสูงอยู่ทำให้ระดับความเชื่อมั่นยังต่ำกว่าร้อยละ 50 ต่อเนื่องมามากกว่า 5 ไตรมาส

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการฯ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 50.0 ต่ำกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 55.2 แต่ยังคงเท่ากับค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจในปัจจุบัน

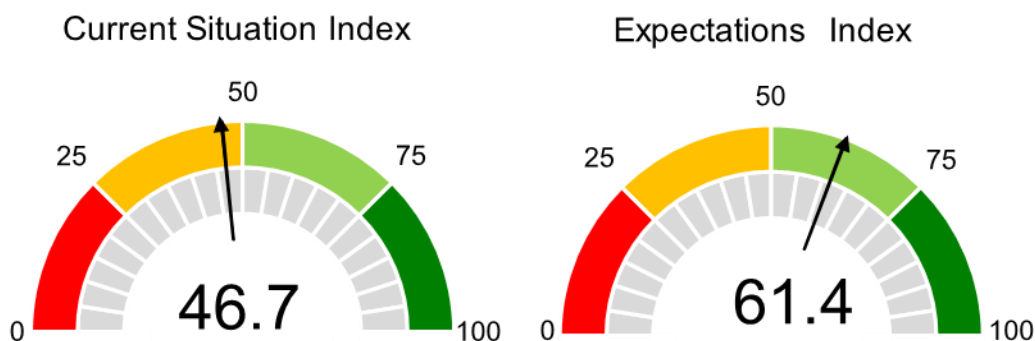
ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 41.9 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 46.0 และยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies มีความกังวลต่อปัจจัยลบดังกล่าวมากกว่ากลุ่ม Listed Companies (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 61.4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 60.5 และค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงความเชื่อมั่นในแต่ละด้านในอีก 6 เดือนข้างหน้า พบว่า ความเชื่อมั่นได้เพิ่มขึ้นในด้านผลประกอบการ ด้านยอดขาย และด้านการลงทุน ที่เพิ่มขึ้นระหว่าง 2.4 ถึง 4.9 จุด ซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมที่ได้รับผลจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว การเข้ามาลงทุนของนักลงทุนชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนที่เปลี่ยนแปลงพฤติกรรมจากการซื้อเพื่อเก็งกำไรเป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว แต่กลับพบว่า การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน -3.2 และ -0.3 จุดตามลำดับ ซึ่งอาจเนื่องมาจากต้นทุนของวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยไม่ต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการ LTV ซึ่งสิ้นสุดไปเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อาจทำให้ผู้ประกอบการลังเลที่เปิดโครงการใหม่

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 67.1 จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 61.2 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.9 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 59.3 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นความลดลง โดยเฉพาะความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

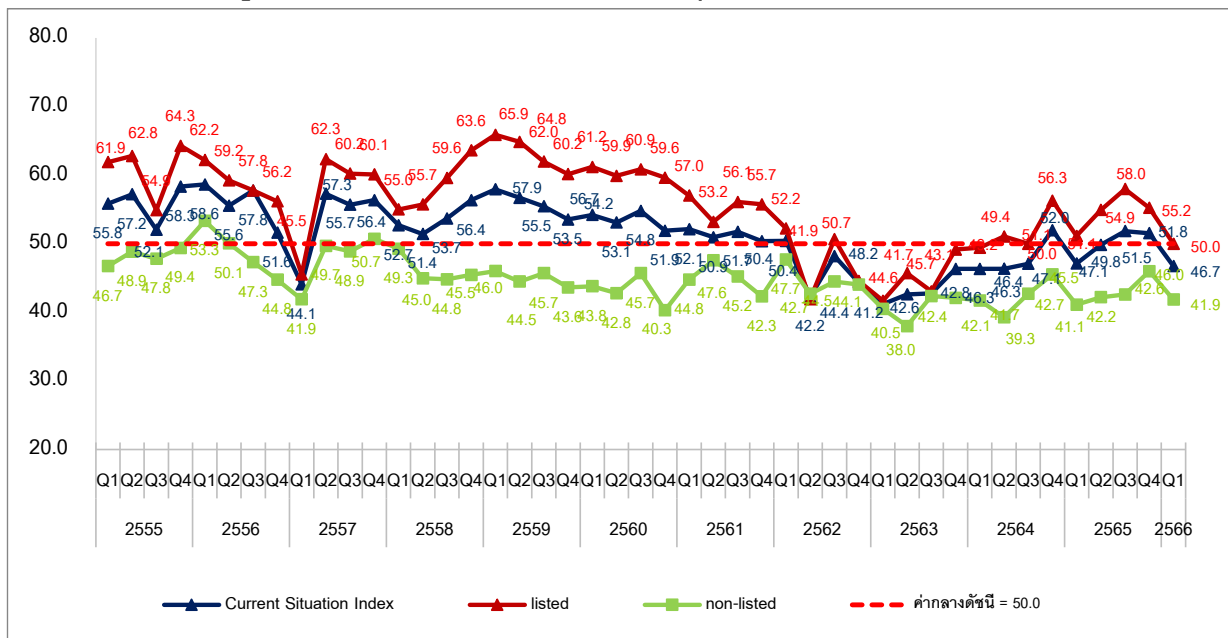


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

| หัวข้อ | Listed Companies | | | | | Non-listed Companies | | | | | Current Situation Index | | | | |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q4/65 | Q1/66 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q4/65 | Q1/66 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q4/65 | Q1/66 |
| 1. ผลประกอบการ | 51.8 | 53.8 | 58.9 | 52.3 | 50.0 | 35.9 | 38.0 | 37.5 | 42.3 | 36.9 | 45.4 | 47.5 | 50.4 | 48.3 | 44.8 |
| 2. ยอดขาย | 60.0 | 62.5 | 62.5 | 58.3 | 47.5 | 44.6 | 42.4 | 40.9 | 42.3 | 35.7 | 53.8 | 54.5 | 53.9 | 51.9 | 42.8 |
| 3. การลงทุน | 58.3 | 65.6 | 66.2 | 66.7 | 55.0 | 44.6 | 50.0 | 50.0 | 53.8 | 48.8 | 52.8 | 59.4 | 59.7 | 61.5 | 52.5 |
| 4. การจ้างงาน | 56.7 | 64.1 | 66.2 | 58.3 | 62.5 | 48.9 | 50.0 | 47.7 | 53.8 | 47.6 | 53.6 | 58.4 | 58.8 | 56.5 | 56.5 |
| 5. ต้นทุนการประกอบ (ผูกผัน) | 31.7 | 21.9 | 26.5 | 31.3 | 35.0 | 32.6 | 26.1 | 31.8 | 35.6 | 39.3 | 32.0 | 23.6 | 28.6 | 33.0 | 36.7 |
| 6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ | 48.3 | 61.7 | 67.6 | 64.6 | 50.0 | 40.2 | 46.7 | 47.7 | 48.1 | 42.9 | 45.1 | 55.7 | 59.7 | 58.0 | 47.1 |
| ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน | 51.1 | 54.9 | 58.0 | 55.2 | 50.0 | 41.1 | 42.2 | 42.6 | 46.0 | 41.9 | 47.1 | 49.8 | 51.8 | 51.5 | 46.7 |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



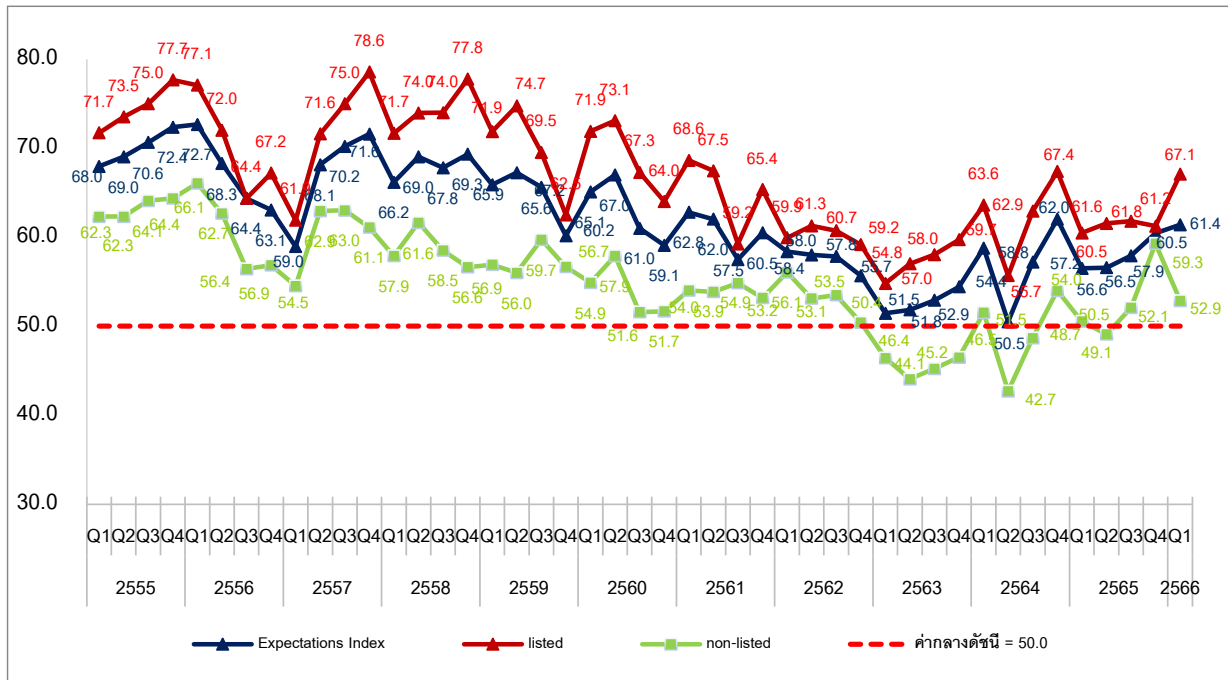
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

| หัวข้อ | Listed Companies | | | | | Non-listed Companies | | | | | Expectations Index | | | | |
|--|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q4/65 | Q1/66 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q4/65 | Q1/66 | Q1/65 | Q2/65 | Q3/65 | Q4/65 | Q1/66 |
| 1. ผลประกอบการ | 67.9 | 61.5 | 67.9 | 59.1 | 75.0 | 52.2 | 53.3 | 55.7 | 63.5 | 54.8 | 61.6 | 58.2 | 63.0 | 60.8 | 66.9 |
| 2. ยอดขาย | 71.7 | 71.9 | 75.0 | 62.5 | 75.0 | 63.0 | 54.3 | 58.0 | 69.2 | 60.7 | 68.2 | 64.9 | 68.2 | 65.2 | 69.3 |
| 3. การลงทุน | 73.3 | 75.0 | 69.1 | 72.9 | 77.5 | 54.3 | 52.2 | 58.0 | 64.4 | 61.3 | 65.7 | 65.9 | 64.7 | 69.5 | 71.0 |
| 4. การจ้างงาน | 60.0 | 65.6 | 60.3 | 66.7 | 67.5 | 54.3 | 54.3 | 52.3 | 61.5 | 52.4 | 57.7 | 61.1 | 57.1 | 64.6 | 61.5 |
| 5. ต้นทุนการประกอบ (ผูกผัน) | 21.7 | 20.3 | 27.9 | 35.4 | 35.0 | 28.3 | 29.3 | 31.8 | 34.6 | 34.5 | 24.3 | 23.9 | 29.5 | 35.1 | 34.8 |
| 6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ | 68.3 | 75.0 | 70.6 | 70.8 | 72.5 | 51.1 | 51.1 | 56.8 | 62.5 | 53.6 | 61.4 | 65.4 | 65.1 | 67.5 | 64.9 |
| ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า | 60.5 | 61.6 | 61.8 | 61.2 | 67.1 | 50.5 | 49.1 | 52.1 | 59.3 | 52.9 | 56.5 | 56.6 | 57.9 | 60.5 | 61.4 |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม