

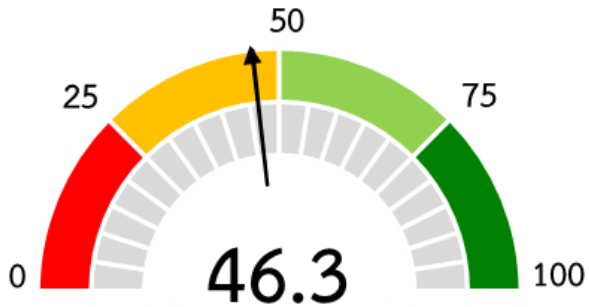
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2564 ทรงตัวภาพรวมซึมยาวต่อเนื่อง 8 ไตรมาส

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ พบว่าค่าดัชนียังคงต่ำกว่าค่ากลางต่อเนื่อง 8 ไตรมาส โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังมีการแพร่ระบาดต่อเนื่อง ขณะที่ภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2564 ผลประกอบการโดยรวมดีขึ้น ยอดขายดีขึ้น แต่ลดการจ้างงานเพื่อควบคุมต้นทุนการประกอบการ คาดการณ์อีก 6 เดือนข้างหน้ามั่นใจยอดขายและผลประกอบการ เดินหน้าเปิดโครงการใหม่เพิ่ม แต่ยังคงลดต้นทุนการดำเนินงาน

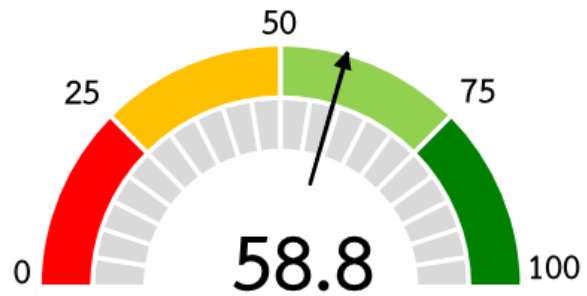
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่าจากการรายงานผลการจัดทำดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) พบว่าไตรมาส 1 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.3 และมีค่าดัชนีทรงตัวเท่ากับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และค่าดัชนีไตรมาสนี้ยังต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ติดต่อกันถึง 8 ไตรมาส ซึ่งได้รับผลกระทบมาตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 จากการประกาศใช้มาตรการ LTV ในเดือนเมษายน 2562 ทำให้ผู้ประกอบการมีความกังวลต่อธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างเห็นได้ชัด และในไตรมาส 1 ปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังมีการแพร่ระบาดต่อเนื่องไปในบางพื้นที่ อีกทั้งผลกระทบจากเศรษฐกิจไทยที่เพิ่งเริ่มมีการฟื้นตัวอย่างช้าๆ จึงทำให้ผู้ประกอบการยังมีความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยต่ำกว่าค่ากลางที่ 50.0

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัทพบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 49.4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อย ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 49.2 ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 41.7 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ 42.1 ซึ่งค่าดัชนีของผู้ประกอบการทั้งสองกลุ่มยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 ทั้งนี้จะเห็นความแตกต่างระหว่างกลุ่ม Listed Companies และกลุ่ม Non-listed Companies ได้อย่างชัดเจนที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นในเรื่องผลประกอบการ ยอดขายและการลงทุนสูงกว่าระดับ 50.0 ขณะที่กลุ่ม Non-listed Companies ต่ำกว่า 50.0 อย่างชัดเจน (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

Current Situation Index



Expectations Index

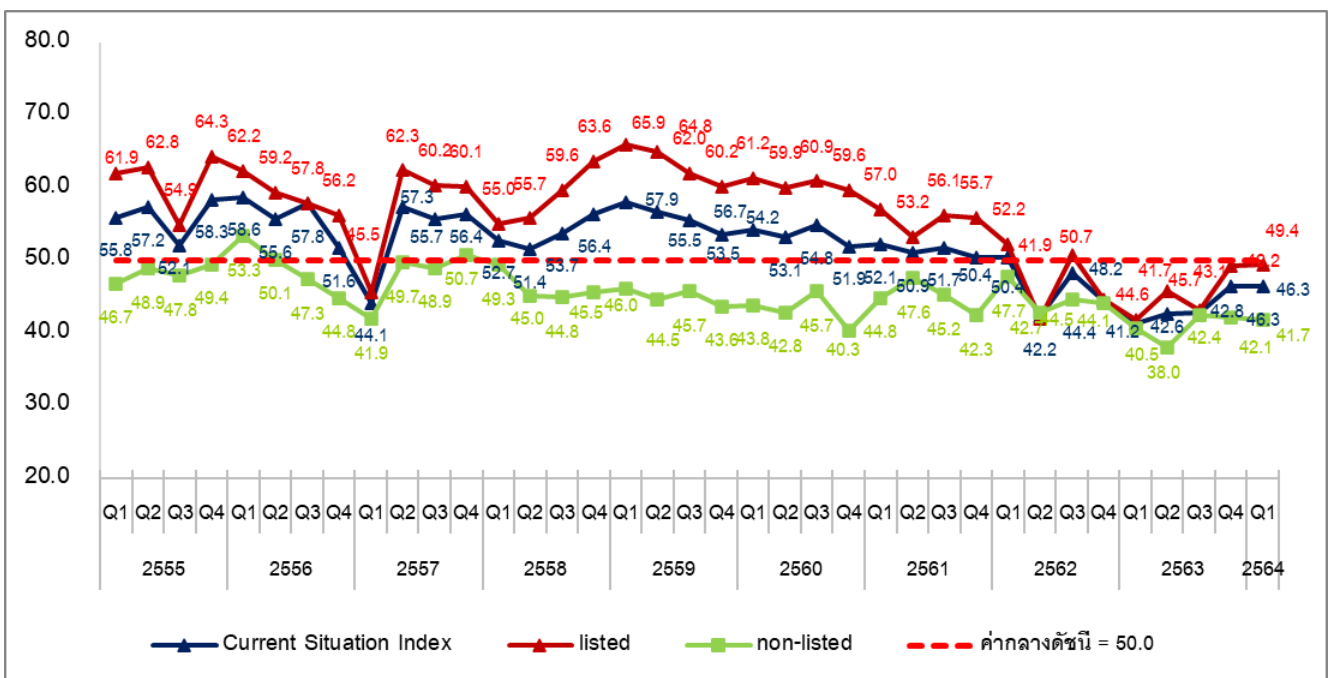


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q1/63	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q1/63	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q1/63	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64
1. ผลประกอบการ	43.8	43.3	35.7	46.7	51.3	30.6	31.1	40.0	38.8	36.3	38.5	38.4	37.4	43.5	45.3
2. ยอดขาย	33.3	48.3	42.9	50.0	54.8	30.6	28.4	38.6	39.5	41.1	32.3	40.4	41.1	45.8	49.3
3. การลงทุน	44.2	42.2	41.7	48.3	57.1	48.1	39.2	43.6	44.7	43.5	45.8	41.0	42.4	46.9	51.7
4. การจ้างงาน	46.2	43.8	45.0	51.7	42.9	46.9	42.6	43.6	42.8	42.7	46.4	43.3	44.4	48.1	42.8
5. ต้นทุนการประกอบการ	42.3	50.0	46.7	46.7	46.4	39.4	45.1	42.9	42.8	45.8	41.1	48.1	45.1	45.1	46.2
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	40.4	46.7	46.4	51.7	44.0	47.5	41.7	45.7	44.1	40.8	43.2	44.7	46.1	48.6	42.8
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	41.7	45.7	43.1	49.2	49.4	40.5	38.0	42.4	42.1	41.7	41.2	42.6	42.8	46.3	46.3

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 58.8 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่อยู่ระดับ 54.4 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการ ตามประเภทบริษัท พบว่ากลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 63.6 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 59.7 และผู้ประกอบการ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.5 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 46.5 จะเห็นได้ว่าทั้งผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies และผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies เริ่มมีความเชื่อมั่นในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการลงทุน ผลประกอบการและยอดขายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตมากขึ้นกว่าไตรมาสก่อนหน้า (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2)

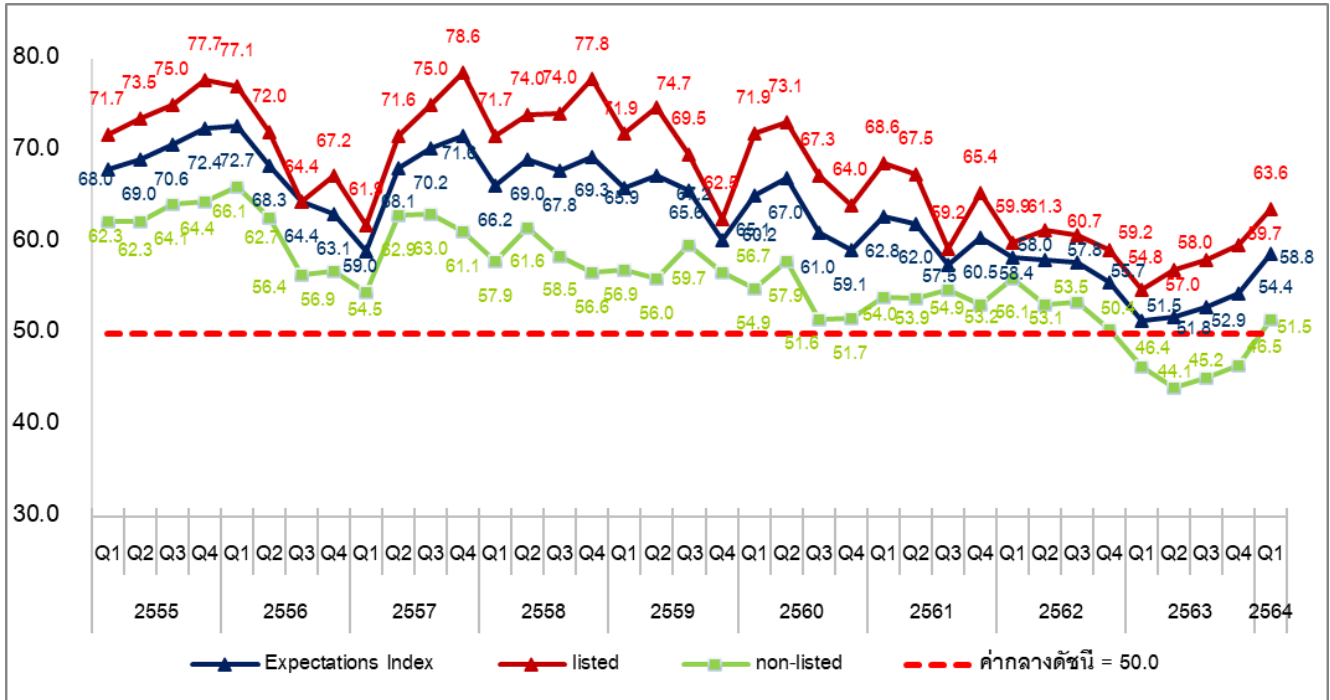
ทั้งนี้ การสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการครั้งนี้ได้ทำการสำรวจในช่วงกลางเดือนกุมภาพันธ์ - มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นช่วงที่ได้เริ่มมีการฉีดวัคซีนให้กับประชาชนบางกลุ่มในประเทศไทยและรัฐบาลได้ประกาศขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ไปจนถึงสิ้นปี 2564 และยังได้เลื่อนประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565 การลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมาตรการที่จะช่วยลดภาระของผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นมาตรการสำคัญที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการ มีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีความเชื่อมั่นในการลงทุนในอนาคตมากยิ่งขึ้น

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q1/63	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q1/63	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q1/63	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64
1. ผลประกอบการ	60.4	58.3	55.4	58.3	69.7	42.5	41.9	45.7	47.4	52.5	53.3	51.8	51.5	53.9	62.8
2. ยอดขาย	53.8	59.4	61.7	61.7	75.0	48.8	43.9	48.6	51.3	57.5	51.8	53.2	56.4	57.5	68.0
3. การลงทุน	53.8	59.4	61.7	66.7	69.0	46.7	45.3	45.0	47.4	55.8	51.0	53.7	55.0	58.9	63.8
4. การจ้างงาน	51.9	51.6	53.3	56.7	54.8	46.9	44.4	42.1	44.7	49.2	49.9	48.7	48.9	51.9	52.5
5. ดัชนีต้นทุนการประกอบการ	44.2	48.4	48.3	48.3	46.4	40.6	38.2	40.7	40.1	42.5	42.8	44.3	45.3	45.1	44.9
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	64.6	65.0	67.9	66.7	66.7	53.1	50.7	49.3	48.0	51.7	60.0	59.3	60.4	59.2	60.7
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	54.8	57.0	58.0	59.7	63.6	46.4	44.1	45.2	46.5	51.5	51.5	51.8	52.9	54.4	58.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

***หมายเหตุ : การแปลความหมาย ค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50.0 จุด ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจ ในทางตรงกันข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง จะหมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจ

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ชื่อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถกเถียง และตรวจสอบตามความเหมาะสม