

9 กรกฎาคม 2564

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกทม. – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2564 ภาพรวมลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 9 ปรับแผนลดการลงทุนครึ่งปีหลัง

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ความเชื่อมั่นในภาพรวมของธุรกิจ ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.4 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่ยังคงยังต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 เป็นระยะเวลาติดต่อกันมาถึง 9 ไตรมาส ขณะที่ ดัชนีความเชื่อมั่นในครึ่งปีหลังปี 2564 ยังลดลง ซึ่งทั้งบริษัท Listed และ Non-listed มีความเชื่อมั่นลดลง โดยเฉพาะ บริษัทกลุ่ม Non-listed มีความเชื่อลดลงอย่างมาก ในเรื่อง ยอดขาย ผลประกอบการ การลงทุน และการเปิดโครงการใหม่/ เฟสใหม่

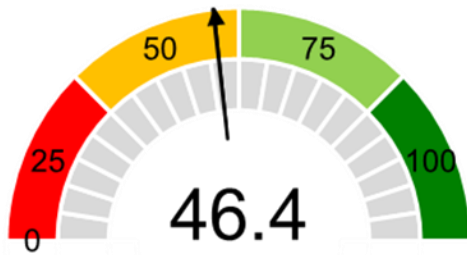
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า จากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2564 ยังต่ำกว่าระดับ 50.0 โดยค่าดัชนีความเชื่อมั่นลดลงต่อเนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2562 จนถึงปัจจุบัน เริ่มต้นจากการบังคับใช้มาตรการควบคุม LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2562 ต่อมาในปี 2563 ประเทศไทยต้องประสบกับการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน

ทั้งนี้ สถานการณ์การแพร่ระบาดในปัจจุบัน ที่ยังไม่สามารถควบคุมได้จนมาถึงไตรมาส 2 ปี 2564 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยให้มีการฟื้นตัวช้ากว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ และมีผลทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความกังวลต่อผลกระทบของสถานการณ์ดังกล่าวทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

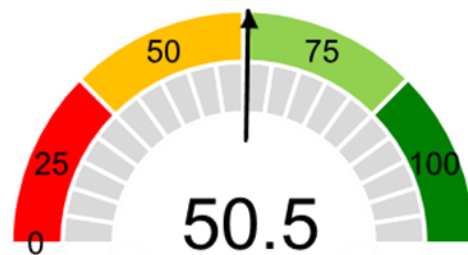
อย่างไรก็ตาม เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการ ตามประเภทบริษัท พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่มบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือ Listed Companies ประจำไตรมาส 2 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.1 ซึ่งสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 และสูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีเพียง 49.4 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม บริษัทมหาชน มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจภาวะปัจจุบัน ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดขาย การลงทุนใหม่ๆ และการเปิดตัวโครงการใหม่หรือเฟสใหม่ โดยเฉพาะที่เป็นโครงการบ้านจัดสรรเพื่อทดแทนหน่วยที่ได้ขายไปและทดแทนโครงการอาคารชุดที่เปิดตัวลดลง

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่มผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ หรือ Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 39.3 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ 41.7 และค่าดัชนียังต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่มนี้ไม่มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจภาวะปัจจุบันในทุก ๆ ปัจจัย (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1)

Current Situation Index



Expectations Index

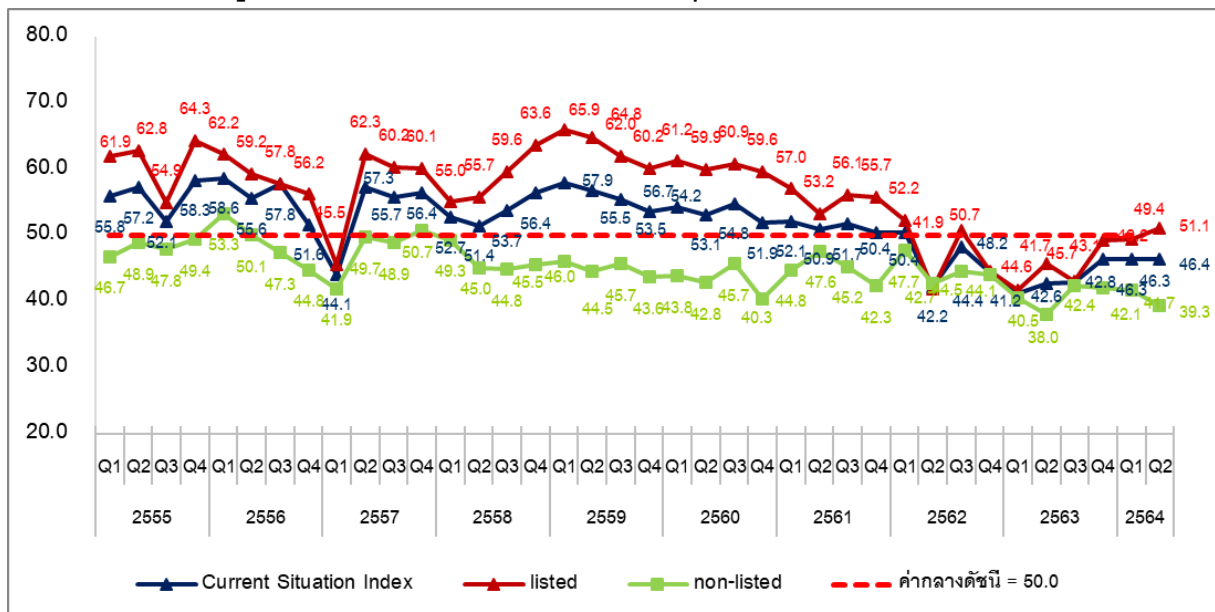


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64
1. ผลประกอบการ	43.3	35.7	46.7	51.3	46.4	31.1	40.0	38.8	36.3	33.0	38.4	37.4	43.5	45.3	41.1
2. ยอดขาย	48.3	42.9	50.0	54.8	55.4	28.4	38.6	39.5	41.1	38.4	40.4	41.1	45.8	49.3	48.6
3. การลงทุน	42.2	41.7	48.3	57.1	53.1	39.2	43.6	44.7	43.5	38.4	41.0	42.4	46.9	51.7	47.2
4. การจ้างงาน	43.8	45.0	51.7	42.9	51.0	42.6	43.6	42.8	42.7	44.6	43.3	44.4	48.1	42.8	48.5
5. ดัชนีทุนการประกอบการ	50.0	46.7	46.7	46.4	41.7	45.1	42.9	42.8	45.8	44.6	48.1	45.1	45.1	46.2	42.9
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	46.7	46.4	51.7	44.0	58.7	41.7	45.7	44.1	40.8	36.6	44.7	46.1	48.6	42.8	49.9
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	45.7	43.1	49.2	49.4	51.1	38.0	42.4	42.1	41.7	39.3	42.6	42.8	46.3	46.3	46.4

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณลด ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า พบว่าโดยภาพรวมค่าดัชนีความเชื่อมั่น เท่ากับ 50.5 ลดลงอย่างชัดเจนจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 58.8 แม้ว่าค่าดัชนีนี้ยังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แต่มีการลดลงอย่างมากในทุกปัจจัย สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการก็ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อการพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้าในเชิงบวกเล็กน้อย อาจเป็นเหตุผลจากการที่รัฐบาลได้ประกาศแผนการเปิดประเทศภายใน 120 วัน หรือประมาณเดือนตุลาคม 2564 ซึ่งหากสามารถทำได้ตามแผนดังกล่าวก็จะทำให้สามารถฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศได้ แต่ก็ยังมีความกังวลเรื่องของควบคุมการระบาดของ COVID-19 ที่ยังไม่สามารถควบคุมสถานการณ์ได้ในปัจจุบัน

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่มบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 55.7 ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 63.6 แม้ว่าจะก็ยังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แต่จะเห็นได้ว่าการลดลงอย่างมากในทุกปัจจัย

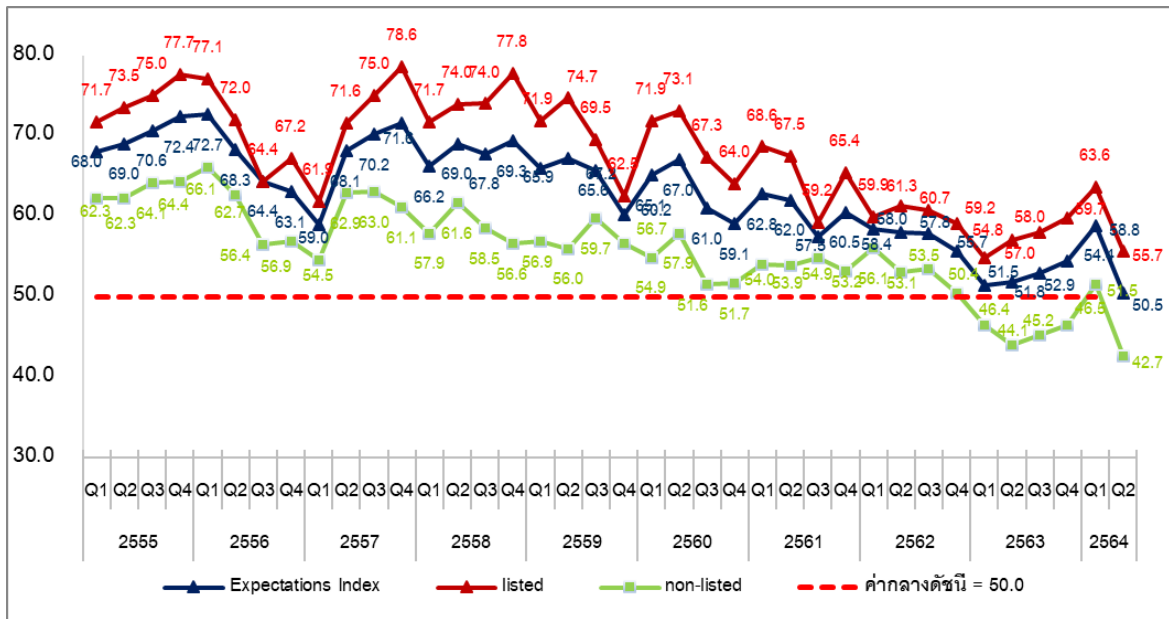
ขณะที่ผู้ประกอบการ กลุ่มบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 42.7 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 51.5 โดยมีการลดลงอย่างมากในทุกปัจจัย และจะเห็นได้อย่างชัดว่าผู้ประกอบการกลุ่มในขณะนี้ขาดความเชื่อมั่นในธุรกิจในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้าในระดับที่มากกว่าผู้ประกอบการกลุ่มบริษัทมหาชน ซึ่งอาจเป็นผลมาจากความเสียเปรียบในด้านเงินลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ หรือ ขยายเฟสใหม่ และความเชื่อมั่นของผู้ซื้อที่มีต่อชื่อเสียงของบริษัทมหาชนซึ่งมีผลต่อโอกาสและการแข่งขันในตลาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q2/63	Q3/63	Q4/63	Q1/64	Q2/64
1. ผลประกอบการ	58.3	55.4	58.3	69.7	58.3	41.9	45.7	47.4	52.5	41.1	51.8	51.5	53.9	62.8	51.4
2. ยอดขาย	59.4	61.7	61.7	75.0	58.7	43.9	48.6	51.3	57.5	43.8	53.2	56.4	57.5	68.0	52.7
3. การลงทุน	59.4	61.7	66.7	69.0	65.6	45.3	45.0	47.4	55.8	42.0	53.7	55.0	58.9	63.8	56.2
4. การจ้างงาน	51.6	53.3	56.7	54.8	55.2	44.4	42.1	44.7	49.2	42.9	48.7	48.9	51.9	52.5	50.3
5. ต้นทุนการประกอบการ	48.4	48.3	48.3	46.4	35.4	38.2	40.7	40.1	42.5	45.5	44.3	45.3	45.1	44.9	39.5
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	65.0	67.9	66.7	66.7	60.9	50.7	49.3	48.0	51.7	41.1	59.3	60.4	59.2	60.7	53.0
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	57.0	58.0	59.7	63.6	55.7	44.1	45.2	46.5	51.5	42.7	51.8	52.9	54.4	58.8	50.5

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 จะให้น้ำหนักกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) มากกว่า บริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed Companies) ในสัดส่วน 60 : 40 เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลปัจจุบันส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 60 เป็นโครงการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (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 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