

12 มกราคม 2565

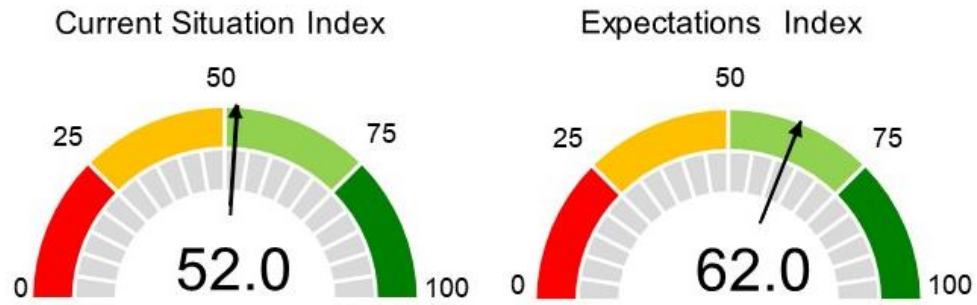
## ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 4 ปี 2564 ผลจากการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ดัชนีภาพรวมขยับขึ้นสูงขึ้นหลังจากต่ำกว่าค่ากลางต่อเนื่องถึง 10 ไตรมาส

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ภาพรวมของไตรมาส 4 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.0 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้นเป็นไตรมาสแรกหลังจากที่มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นต่ำกว่าค่ากลางต่อเนื่องกันมาเป็นระยะเวลาถึง 10 ไตรมาส ขณะที่ความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า มีค่าเท่ากับ 62.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 57.2 และมีการเพิ่มขึ้นเกือบทุกปัจจัย เป็นผลมาจากการต่อมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจลดำนอง

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ทั้งนี้ค่าดัชนีในไตรมาสที่เพิ่มขึ้นมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 รวมถึงการที่รัฐบาลได้มีนโยบายในการเปิดประเทศในเดือนธันวาคม 2564 โดยคาดว่าจะส่งผลเชิงบวกต่อการกลับมาของกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของคนต่างชาตินับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญต่อภาคธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในทิศทางที่เป็นบวกเพิ่มขึ้น

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการ ตามประเภทบริษัท พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 56.3 ซึ่งสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 และสูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจ ในภาวะปัจจุบันเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมา ทั้งนี้ เป็นผลมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นโดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 62.5 สูงกว่าไตรมาสก่อนหน้า และการเปิดตัวโครงการใหม่หรือเฟสใหม่มีค่าดัชนีเท่ากับ 60.3 ซึ่งสูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าเช่นเดียวกัน

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2564 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 45.5 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 42.7 ทั้งนี้ มีแนวโน้มดัชนีในด้านต่าง ๆ เพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันกับผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies เห็นได้จากยอดขายที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 48.1 สูงกว่าไตรมาสก่อนหน้า และเปิดตัวโครงการใหม่หรือเฟสใหม่มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.1 ซึ่งสูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าเช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ดี ค่าดัชนีของผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในทุกด้านยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 แสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นต่อธุรกิจ ในภาวะปัจจุบันที่อยู่ในระดับที่ต่ำ และต่ำกว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies อย่างมีนัยสำคัญ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

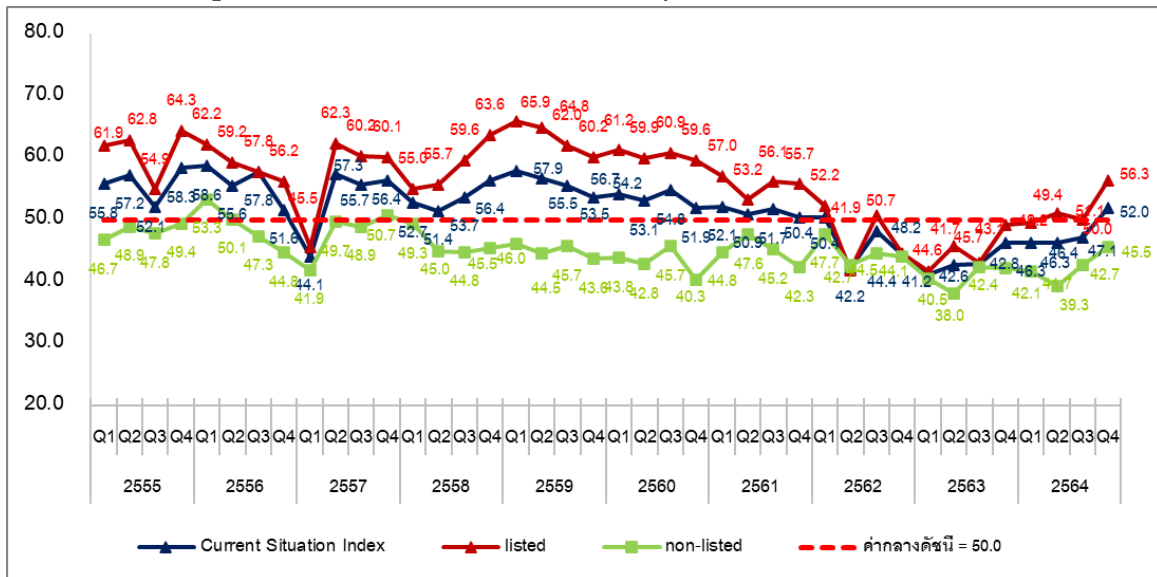


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q4/64
1. ผลประกอบการ	46.7	51.3	46.4	47.4	59.4	38.8	36.3	33.0	38.4	44.2	43.5	45.3	41.1	43.8	53.3
2. ยอดขาย	50.0	54.8	55.4	47.6	62.5	39.5	41.1	38.4	41.1	48.1	45.8	49.3	48.6	45.0	56.7
3. การลงทุน	48.3	57.1	53.1	53.6	58.3	44.7	43.5	38.4	47.3	47.1	46.9	51.7	47.2	51.1	53.8
4. การจ้างงาน	51.7	42.9	51.0	56.0	56.9	42.8	42.7	44.6	50.9	48.1	48.1	42.8	48.5	53.9	53.4
5. ต้นทุนการประกอบกร	46.7	46.4	41.7	41.7	40.3	42.8	45.8	44.6	38.4	38.5	45.1	46.2	42.9	40.4	39.6
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	51.7	44.0	58.7	53.8	60.3	44.1	40.8	36.6	40.2	47.1	48.6	42.8	49.9	48.3	55.0
<b>ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน</b>	<b>49.2</b>	<b>49.4</b>	<b>51.1</b>	<b>50.0</b>	<b>56.3</b>	<b>42.1</b>	<b>41.7</b>	<b>39.3</b>	<b>42.7</b>	<b>45.5</b>	<b>46.3</b>	<b>46.3</b>	<b>46.4</b>	<b>47.1</b>	<b>52.0</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณชุด ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 62.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 57.2 และมีการเพิ่มขึ้นเกือบทุกปัจจัย ยกเว้นในปัจจัยของต้นทุนผู้ประกอบการที่ต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ในภาพรวมของดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้านี้สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้าในเชิงบวกเพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากการที่รัฐบาลประกาศต่ออายุมาตรการเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2564 ให้มีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสองด้วย จากเดิมที่ให้เฉพาะบ้านใหม่ไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผู้ประกอบการคาดการณ์ว่าหากมีการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศได้มากขึ้นจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทำให้กำลังซื้อเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ความเชื่อมั่นต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้าเพิ่มมากขึ้น

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 67.4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 62.9 สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 และจะเห็นได้ว่าการเพิ่มขึ้นในทุกปัจจัยอย่างมีนัยสำคัญ

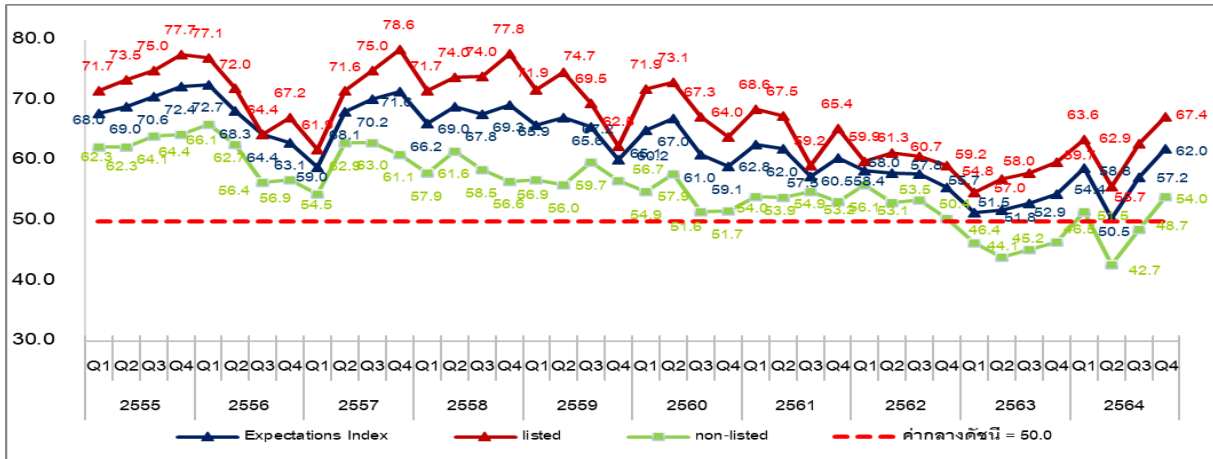
ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 54.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 48.7 และสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 เช่นกัน โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในทุกปัจจัยเช่นเดียวกัน เห็นได้อย่างชัดว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies และผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies เริ่มมีความมั่นใจในอีก 6 เดือนข้างหน้ามากยิ่งขึ้น (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

**ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)**

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q4/63	Q1/64	Q2/64	Q3/64	Q4/64
1. ผลประกอบการ	58.3	69.7	58.3	65.8	75.0	47.4	52.5	41.1	47.3	57.7	53.9	62.8	51.4	58.4	68.1
2. ยอดขาย	61.7	75.0	58.7	66.7	77.8	51.3	57.5	43.8	54.5	58.7	57.5	68.0	52.7	61.8	70.1
3. การลงทุน	66.7	69.0	65.6	69.0	81.9	47.4	55.8	42.0	53.6	60.6	58.9	63.8	56.2	62.9	73.4
4. การจ้างงาน	56.7	54.8	55.2	63.1	66.7	44.7	49.2	42.9	48.2	55.8	51.9	52.5	50.3	57.1	62.3
5. ต้นทุนการประกอบการ	48.3	46.4	35.4	41.7	25.0	40.1	42.5	45.5	37.5	28.8	45.1	44.9	39.5	40.0	26.5
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	66.7	66.7	60.9	71.3	77.9	48.0	51.7	41.1	50.9	62.5	59.2	60.7	53.0	63.1	71.8
<b>ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า</b>	<b>59.7</b>	<b>63.6</b>	<b>55.7</b>	<b>62.9</b>	<b>67.4</b>	<b>46.5</b>	<b>51.5</b>	<b>42.7</b>	<b>48.7</b>	<b>54.0</b>	<b>54.4</b>	<b>58.8</b>	<b>50.5</b>	<b>57.2</b>	<b>62.0</b>

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 เป็นโครงการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์และตรวจสอบตามความเหมาะสม