

14 กรกฎาคม 2565

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2565

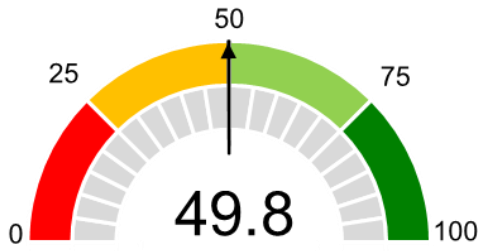
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 49.8 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.1 และมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.4 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีทิศทางความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้น ในภาวะที่ยังคงเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ดัชนีความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ อาจเนื่องมาจากมาตรการคลายล็อกโควิด-19 ที่มีการยกเลิก Test & Go ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 ทำให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น และตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 มีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ โดยนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยไม่ต้องกักตัวทุกรูปแบบ และไม่ต้องลงทะเบียน Thailand Pass ทำให้ผู้ประกอบการมีทิศทางความเชื่อมั่นทางบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่ถึงอย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัยลบที่สร้างความกังวลกับผู้ประกอบการ ซึ่งจุดให้ค่าดัชนีภาพรวมต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จากสถานการณ์ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาของเหล็ก รวมถึงภาวะเงินเฟ้อ และการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการยังมีความกังวลในการดำเนินธุรกิจ ในไตรมาสปัจจุบันอยู่ ดังจะเห็นได้จากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการในหมวดต้นทุนการประกอบการที่ปรับลดลงอย่างชัดเจน

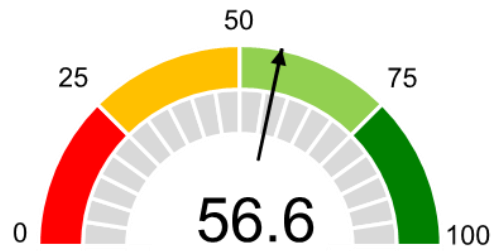
เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 54.9 สูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 51.1 และสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจ ในภาวะปัจจุบันเพิ่มขึ้น และเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 42.2 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 41.1 แต่ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies มีความกังวลต่อปัจจัยลบดังกล่าวมากกว่ากลุ่ม Listed Companies แต่ถ้าหากเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนผู้ประกอบการรายย่อยยังมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นกว่าเดิม ในภาวะที่ยังคงเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

Current Situation Index



Expectations Index

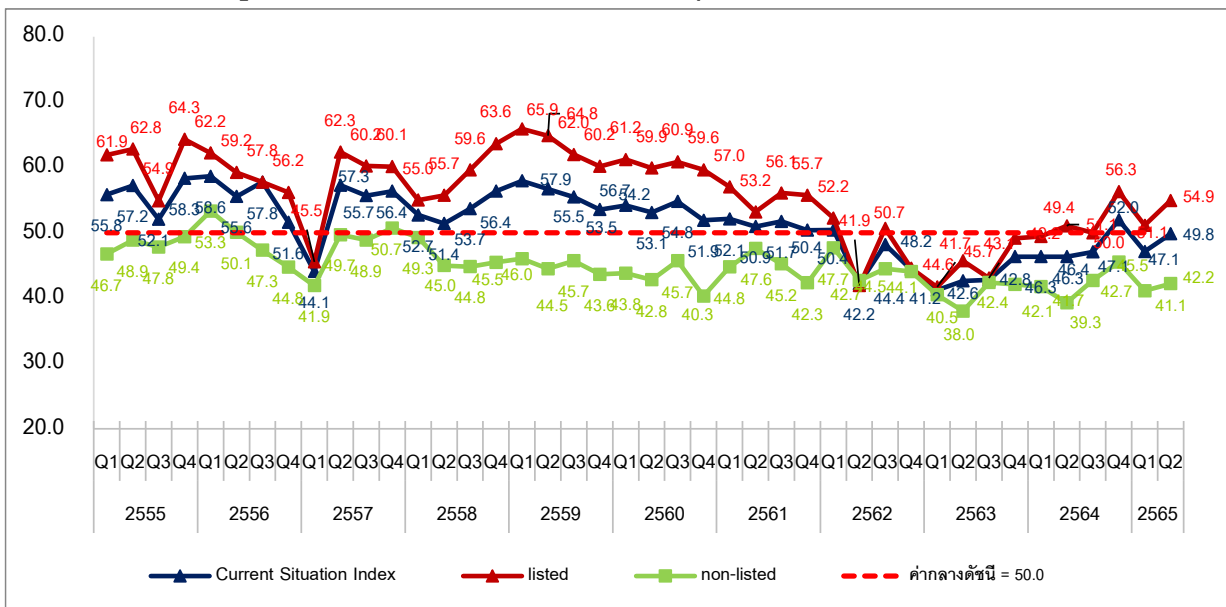


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q1/65	Q2/65
1. ผลประกอบการ	46.4	47.4	59.4	51.8	53.8	33.0	38.4	44.2	35.9	38.0	41.1	43.8	53.3	45.4	47.5
2. ยอดขาย	55.4	47.6	62.5	60.0	62.5	38.4	41.1	48.1	44.6	42.4	48.6	45.0	56.7	53.8	54.5
3. การลงทุน	53.1	53.6	58.3	58.3	65.6	38.4	47.3	47.1	44.6	50.0	47.2	51.1	53.8	52.8	59.4
4. การจ้างงาน	51.0	56.0	56.9	56.7	64.1	44.6	50.9	48.1	48.9	50.0	48.5	53.9	53.4	53.6	58.4
5. ดัชนีการประกอบการ (ผกผัน)	41.7	41.7	40.3	31.7	21.9	44.6	38.4	38.5	32.6	26.1	42.9	40.4	39.6	32.0	23.6
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	58.7	53.8	60.3	48.3	61.7	36.6	40.2	47.1	40.2	46.7	49.9	48.3	55.0	45.1	55.7
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	51.1	50.0	56.3	51.1	54.9	39.3	42.7	45.5	41.1	42.2	46.4	47.1	52.0	47.1	49.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 56.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 56.5 และค่า

ดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 61.6 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 60.5 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่มนี้มีความเชื่อมั่นในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ และการจ้างงานที่มากกว่าไตรมาสก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ

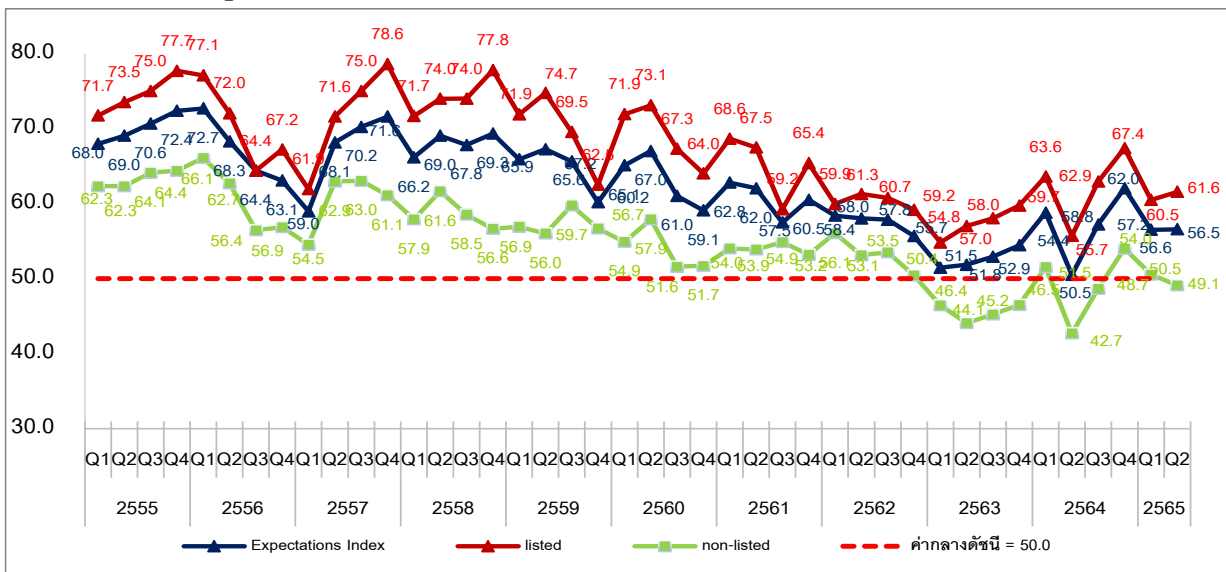
ขณะที่ผู้ประกอบการ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 49.1 ลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 50.5 และต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 โดยผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลง โดยเฉพาะในด้านยอดขายที่มีความเชื่อมั่นลดลงมาก แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการในกลุ่ม Non-listed Companies มีความกังวลต่อปัจจัยลบดังกล่าวมากกว่ากลุ่ม Listed Companies อย่างเห็นได้ชัด (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q1/65	Q2/65	Q2/64	Q3/64	Q4/64	Q1/65	Q2/65
1. ผลประกอบการ	58.3	65.8	75.0	67.9	61.5	41.1	47.3	57.7	52.2	53.3	51.4	58.4	68.1	61.6	58.2
2. ยอดขาย	58.7	66.7	77.8	71.7	71.9	43.8	54.5	58.7	63.0	54.3	52.7	61.8	70.1	68.2	64.9
3. การลงทุน	65.6	69.0	81.9	73.3	75.0	42.0	53.6	60.6	54.3	52.2	56.2	62.9	73.4	65.7	65.9
4. การจ้างงาน	55.2	63.1	66.7	60.0	65.6	42.9	48.2	55.8	54.3	54.3	50.3	57.1	62.3	57.7	61.1
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผูกพัน)	35.4	41.7	25.0	21.7	20.3	45.5	37.5	28.8	28.3	29.3	39.5	40.0	26.5	24.3	23.9
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	60.9	71.3	77.9	68.3	75.0	41.1	50.9	62.5	51.1	51.1	53.0	63.1	71.8	61.4	65.4
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	55.7	62.9	67.4	60.5	61.6	42.7	48.7	54.0	50.5	49.1	50.5	57.2	62.0	56.5	56.6

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้อ้างอิงข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถ้อยแถลง 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