12 เมษายน 2565

**ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล**

**ไตรมาส 1 ปี 2565**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.1 ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเป็นการกลับมามีค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 อีกครั้ง ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นที่ลดลงอีกในการประกอบธุรกิจในไตรมาสนี้ ในขณะที่ไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 4 ปี 2564) เพิ่งมีค่าดัชนีความเชื่อมั่นที่สูงกว่า 50 เล็กน้อย

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ดัชนีความเชื่อมั่นที่ลดลงในไตรมาสนี้ มีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่ส่งผลทำให้ราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาของเหล็กที่ปรับตัวสูงขึ้นมากถึงร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ปัญหาการขาดแคลนแรงงานภาคการก่อสร้าง ปัญหาภาวะเงินเฟ้อ และการปรับอัตราดอกเบี้ย ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการมีความกังวลในการดำเนินธุรกิจในไตรมาสปัจจุบัน

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.1 สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 แต่ต่ำกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 56.3 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจในภาวะปัจจุบัน แต่มีความเชื่อมั่นที่ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมา

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 41.1 ลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 45.5 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies ยังไม่มีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจในภาวะปัจจุบัน และมีความเชื่อมั่นที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าด้วย (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)



 **ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)**



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

**แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)**



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล
ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 56.5 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 62.0 โดยผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงทุกด้าน โดยเฉพาะในด้านต้นทุนการประกอบการซึ่งผู้ประกอบการมีความกังวลใจมากที่สุดว่าจะมีการปรับเพิ่มต้นทุนการประกอบการในอีก 6 ข้างหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องต้นทุนการประกอบการที่ลดลงเหลือเพียง 24.3 ซึ่งลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าที่ 26.5

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 60.5 ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 67.4 แต่ก็ยังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 และเห็นได้ว่ามีความเชื่อมั่นลดลงในทุกด้าน

ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 50.5 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 54.0 โดยมีความเชื่อมั่นลดลงเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านยอดขายที่กลุ่มนี้มีความเชื่อมั่นว่าในอีก 6 เดือนข้างหน้าจะเพิ่มขึ้น จากค่าดัชนีในไตรมาสก่อน (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

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



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

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



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

**วิธีการจัดทำข้อมูล**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม