14 กรกฎาคม 2565

 **ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล**

**ไตรมาส 2 ปี 2565**

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 49.8 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.1 และมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.4 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีทิศทางความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้น ในภาวะที่ยังคงเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิค-19

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ดัชนีความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ อาจเนื่องมาจากมาตรการคลายล็อกโควิด-19 ที่มีการยกเลิก Test & Go ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 ทำให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น และตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 มีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ โดยนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยไม่ต้องกักตัวทุกรูปแบบ และไม่ต้องลงทะเบียน Thailand Pass ทำให้ผู้ประกอบการมีทิศทางความเชื่อมั่นทางบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่ถึงอย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัยลบที่สร้างความกังวลกับผู้ประกอบการ ซึ่งฉุดให้ค่าดัชนีภาพรวมต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จากสถานการณ์ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาของเหล็ก รวมถึงภาวะเงินเฟ้อ และการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการยังมีความกังวลในการดำเนินธุรกิจในไตรมาสปัจจุบันอยู่ ดังจะเห็นได้จากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการในหมวดต้นทุนการประกอบการที่ปรับลดลงอย่างชัดเจน

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการฯ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 54.9 สูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 51.1 และสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจในภาวะปัจจุบันเพิ่มขึ้น และเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวของปีก่อน

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 42.2 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 41.1 แต่ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies มีความกังวลต่อปัจจัยลบดังกล่าวมากกว่ากลุ่ม Listed Companies แต่ถ้าหากเทียบกับช่วงเวลาเดียวของปีก่อนผู้ประกอบการรายย่อยยังมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นกว่าเดิม ในภาวะที่ยังคงเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิค-19 (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 56.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 56.5 และค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

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

ขณะที่ผู้ประกอบการฯ 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)**



 **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

**สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251**