11 มกราคม 2566

**ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล**

**ไตรมาส 4 ปี 2565**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.5 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.8 และมีความเชื่อมั่นลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.0 แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการในภาพรวมยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจในภาวะปัจจุบัน

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์** กล่าวว่า ทั้งนี้ ดัชนีความเชื่อมั่นที่ลดลงเล็กน้อยในไตรมาสนี้ เมื่อพิจารณาที่มาของการลดลงพบว่า มีความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่ลดลงระหว่าง -1.7 ถึง -2.3 หน่วย ซึ่งอาจเป็นผลมาจากภาวะทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้นในประเทศ โดยช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของ กนง. ในช่วงเวลาใกล้เคียง คือ วันที่ 28 กันยายน 2565 และ 30 พฤศจิกายน 2565 แต่มีความเชื่อมั่นในด้านการลงทุนและต้นทุนผลประกอบการที่ปรับเพิ่มขึ้นจากระดับถึง 1.8 และ 4.4 หน่วย ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนว่า ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลยังคงมีความมั่นใจในการลงทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในปี 2566

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการฯ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 55.2 ต่ำกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 58.0 ซึ่งเป็นผลจากความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจในภาวะปัจจุบัน

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 46.0 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 42.6 และเป็นการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นในทุกด้าน แม้ว่าจะยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แต่แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies ยังมีความกังวลต่อปัจจัยลบดังกล่าวมากกว่ากลุ่ม Listed Companies แต่เริ่มคลายความกังวลลงบ้าง (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 60.5 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 57.9 และค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

แต่เมื่อพิจารณาถึงความเชื่อมั่นในแต่ละด้านพบว่า ความเชื่อมั่นได้เพิ่มขึ้นในด้านการลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่เพิ่มขึ้นระหว่าง 2.4 ถึง 4.9 หน่วยซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวมที่ได้รับผลจาการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจะได้รับปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเปิดประเทศของจีนตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 แต่กลับพบว่า ด้านผลประกอบการ และ ยอดขาย ลดลงจากไตรมาสก่อน -2.1 และ -3.0 หน่วยตามลำดับ ซึ่งอาจเนื่องมาจากการธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศไม่ต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการ LTV ที่ได้สิ้นสุดไปเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการที่จะมีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 ซึ่งเคยลดให้ถึงร้อยละ 0.01 ในช่วงปี 2563 - 2564

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 61.2 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 61.8 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเพียงด้านผลประกอบการ และ ยอดขาย ที่น้อยกว่าไตรมาสก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ

ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 59.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 52.1 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies เริ่มมีความเชื่อมั่นความเพิ่มขึ้นจากปัจจัยบวกต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเฉพาะความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

****

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



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

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



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

 **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