

14 มกราคม 2564

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาครัฐเริ่มกระตุ้นดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปี 2563 แต่คาดว่า COVID-19 รอบใหม่อาจฉุดลงอีกครั้ง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ โดยพบว่า ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 Current Situation Index ผู้ประกอบการมีภาวะความเชื่อมั่นดีขึ้น โดยมีดัชนีเท่ากับร้อยละ 46.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า (ที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ร้อยละ 42.8) แต่ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับต่ำกว่าร้อยละ 50 ติดต่อกัน 7 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการประกาศใช้มาตรการ LTV ได้สะท้อนให้เห็นว่า ปัจจุบันผู้ประกอบการยังคงขาดความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ผู้ประกอบการ ที่ดำเนินการสำรวจในช่วงปลายปี 2563 ซึ่งยังไม่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 รอบสอง มีค่าเท่ากับร้อยละ 54.4 ที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ (ที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ร้อยละ 52.9) สูงกว่าค่ากลางที่ระดับร้อยละ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการขณะนั้นเริ่มมีความหวังต่อการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 เนื่องจาก ภาวะเศรษฐกิจมีการฟื้นตัวจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง

แต่อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 รอบสองนี้ คาดว่าจะส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ใน 6 เดือนแรกของปี 2564 ปรับตัวลดลงกว่าผลที่สำรวจข้างต้นได้

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ในไตรมาส 4 ปี 2563 ผู้ประกอบการยังคงขาดความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย แม้ว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นฯภาพรวมได้เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน จากการเริ่มฟื้นตัวของเศรษฐกิจจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ของภาครัฐที่ออกมาอย่างต่อเนื่อง แต่จะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้ประกอบการ Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับร้อยละ 49.2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 43.1 ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies กลับมีค่าดัชนีเท่ากับ 42.1 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ 42.4 ทั้งนี้จะเห็นได้ว่า กลุ่มผู้ประกอบการ Listed Companies จะมีระดับความเชื่อมั่นที่สูงกว่าร้อยละ 50 ในด้าน ยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดตัวโครงการใหม่ ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ไม่มีความเชื่อมั่นด้านใดเลยที่เกินกว่าร้อยละ 50 ซึ่งสะท้อนได้อย่างชัดเจนว่า กลุ่มผู้ประกอบการ Listed Companies จะเป็นผู้บทบาทหลักในการลงทุนและการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

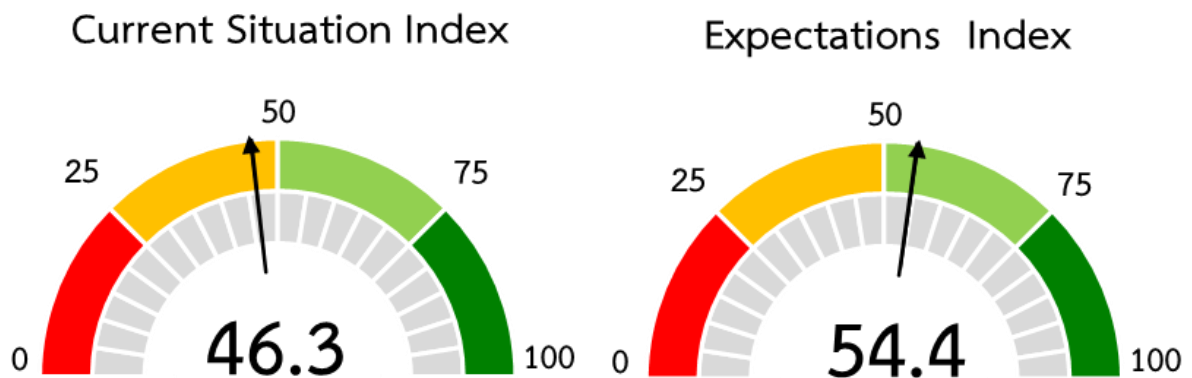
ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ กล่าวเพิ่มเติมว่า สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 54.4 ที่เพิ่มขึ้นจาก ไตรมาสก่อนหน้า แสดงให้เห็นว่าในภาพรวมผู้ประกอบการมีมุมมองเชิงบวกสำหรับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในอีก 6 เดือนข้างหน้า ซึ่งคาดว่าวัคซีนป้องกัน COVID-19 จะนำมาใช้อย่างกว้างขวางและสามารถควบคุมการแพร่ระบาดได้ และเศรษฐกิจจะขยายตัวได้มากขึ้น แต่จะเห็นได้ชัดว่า มุมมองเชิงบวกเช่นนี้ เป็นผลมาจากกลุ่มผู้ประกอบการฯ Listed Companies ที่มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับร้อยละ 59.7 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 58.0 แต่สำหรับกลุ่มผู้ประกอบการฯ Non-listed Companies มีค่าดัชนีเพียงร้อยละ 46.5 แม้จะเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยที่ระดับ 45.2 แต่ได้แสดงให้เห็นได้ว่ากลุ่มผู้ประกอบการ Non-listed Companies ยังคงขาดความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2564 ขณะที่กลุ่มผู้ประกอบการฯ Listed Companies มีความเชื่อมั่นมากขึ้นชัดเจนในทุกด้าน โดยเฉพาะในด้านยอดขาย การลงทุน และการเปิดตัวโครงการใหม่ (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2)

แต่ขอให้ขีดเส้นใต้ไว้หลายๆ เส้นว่า “การสำรวจความเชื่อมั่นนี้ ดำเนินการในช่วงปลายปี 2563 ก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 รอบใหม่” ดังนั้นจึงคาดได้ว่า ในช่วงครึ่งปีแรก โดยเฉพาะในไตรมาสแรก ปี 2564 นี้ ความเชื่อมั่นผู้ประกอบการคงจะปรับลดลงจากการสำรวจช่วงปลายปีอย่างแน่นอน โดยเห็นว่า ผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังเกี่ยวกับการเปิดขายโครงการใหม่ เพื่อลดจำนวนอุปทานเหลือขายที่ยังมีอยู่มากในตลาด และรอดูผลกระทบจากการระบาดรอบใหม่อีกครั้งหนึ่ง

อย่างไรก็ตามภายใต้สถานการณ์ที่เปลี่ยนไปจากช่วงการสำรวจ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ประเมินว่า การเปิดตัวปี 2564 ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะมีจำนวนประมาณ 89,000 หน่วย แบ่งเป็นแนวสูง 36,000 -37,000 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 30-40% และแนวราบ 52,000 หน่วย แต่ถ้าโควิดยืดเยื้ออาจจะลดลงอีก 10,000 หน่วย เหลือ 79,000 หน่วย เท่ากับปีนี้จะอยู่ระหว่าง 79,000 -89,000 หน่วย สูงกว่าปี 2563 ที่เปิดตัวรวม 71,500 หน่วย แม้ว่าปีนี้เศรษฐกิจจะยังไม่ฟื้นตัว แต่ผู้ประกอบการยังคงต้องเปิดตัวโครงการใหม่ เพราะสต็อกพร้อมลงจากปีก่อน

โดยมีการคาดการณ์ผ่านการจำลองหลายสถานการณ์ (Scenario) เพื่อเปรียบเทียบให้เห็นถึงภาพรวมแบ่งเป็น 3 ระดับ คือ ระดับที่ดีที่สุด (best) คือ ตลาดจะโต 5-10% ระดับกลาง (base) ตลาดทรงตัว บวกกลับไม่เกิน 0.5 % และระดับแย่มากที่สุด (worst) ติดลบ 10 % เท่ากับปี 2563 เท่ากับภาพรวมตลาดทั่วประเทศลดลงถึง 20% ซึ่งรุนแรงพอควร เพราะต่ำสุดในรอบ 5 ปี ใกล้เคียงกับช่วงเกิดน้ำท่วมใหญ่ปี 2554

“มีความเป็นไปได้ว่าปี 2564 จะติดลบถึง 10 % ซึ่งเป็นจุดที่ต้องระมัดระวังอย่างยิ่ง เพราะปีนี้กำลังซื้อที่อ่อนแออาจมีไม่มากเหมือนปีที่แล้ว เนื่องจากผู้บริโภคได้รับผลกระทบในแง่ของรายได้ต่อเนื่องมานาน ส่งผลให้ดีมานด์ใหม่ของที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบรุนแรง”

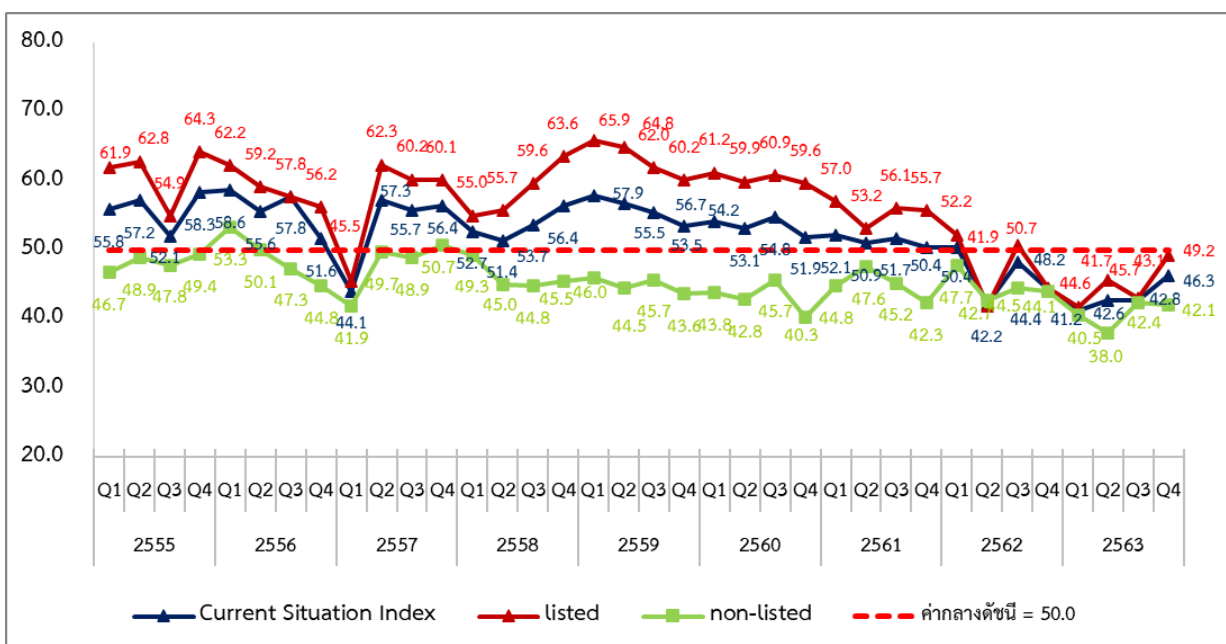


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

| หัวข้อ                                  | Listed Companies |             |             |             |             | Non-listed Companies |             |             |             |             | Current Situation Index |             |             |             |             |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | Q4/62            | Q1/63       | Q2/63       | Q3/63       | Q4/63       | Q4/62                | Q1/63       | Q2/63       | Q3/63       | Q4/63       | Q4/62                   | Q1/63       | Q2/63       | Q3/63       | Q4/63       |
| 1. ผลประกอบการ                          | 45.0             | 43.8        | 43.3        | 35.7        | 46.7        | 37.5                 | 30.6        | 31.1        | 40.0        | 38.8        | 42.0                    | 38.5        | 38.4        | 37.4        | 43.5        |
| 2. ยอดขาย                               | 37.5             | 33.3        | 48.3        | 42.9        | 50.0        | 34.4                 | 30.6        | 28.4        | 38.6        | 39.5        | 36.3                    | 32.3        | 40.4        | 41.1        | 45.8        |
| 3. การลงทุน                             | 50.0             | 44.2        | 42.2        | 41.7        | 48.3        | 51.9                 | 48.1        | 39.2        | 43.6        | 44.7        | 50.8                    | 45.8        | 41.0        | 42.4        | 46.9        |
| 4. การจ้างงาน                           | 47.5             | 46.2        | 43.8        | 45.0        | 51.7        | 51.9                 | 46.9        | 42.6        | 43.6        | 42.8        | 49.3                    | 46.4        | 43.3        | 44.4        | 48.1        |
| 5. ต้นทุนการประกอบการ                   | 42.5             | 42.3        | 50.0        | 46.7        | 46.7        | 41.3                 | 39.4        | 45.1        | 42.9        | 42.8        | 42.0                    | 41.1        | 48.1        | 45.1        | 45.1        |
| 6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่  | 45.0             | 40.4        | 46.7        | 46.4        | 51.7        | 47.5                 | 47.5        | 41.7        | 45.7        | 44.1        | 46.0                    | 43.2        | 44.7        | 46.1        | 48.6        |
| <b>ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน</b> | <b>44.6</b>      | <b>41.7</b> | <b>45.7</b> | <b>43.1</b> | <b>49.2</b> | <b>44.1</b>          | <b>40.5</b> | <b>38.0</b> | <b>42.4</b> | <b>42.1</b> | <b>44.4</b>             | <b>41.2</b> | <b>42.6</b> | <b>42.8</b> | <b>46.3</b> |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลลอจิสติกส์ฮาร์ิมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



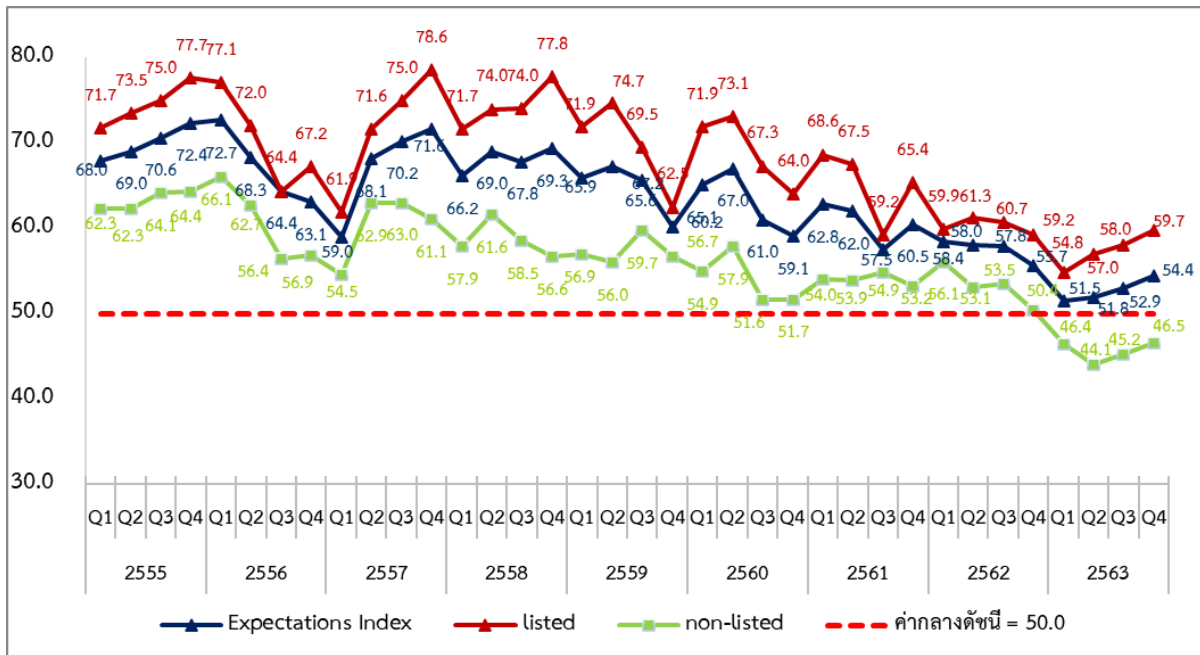
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลลอจิสติกส์ฮาร์ิมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

| หัวข้อ                                 | Listed Companies |       |       |       |       | Non-listed Companies |       |       |       |       | Expectations Index |       |       |       |       |
|--|------------------|-------|-------|-------|-------|----------------------|-------|-------|-------|-------|--------------------|-------|-------|-------|-------|
|  | Q4/62            | Q1/63 | Q2/63 | Q3/63 | Q4/63 | Q4/62                | Q1/63 | Q2/63 | Q3/63 | Q4/63 | Q4/62              | Q1/63 | Q2/63 | Q3/63 | Q4/63 |
| 1. ผลประกอบการ                         | 62.5             | 60.4  | 58.3  | 55.4  | 58.3  | 50.0                 | 42.5  | 41.9  | 45.7  | 47.4  | 57.5               | 53.3  | 51.8  | 51.5  | 53.9  |
| 2. ยอดขาย                              | 60.0             | 53.8  | 59.4  | 61.7  | 61.7  | 54.4                 | 48.8  | 43.9  | 48.6  | 51.3  | 57.8               | 51.8  | 53.2  | 56.4  | 57.5  |
| 3. การลงทุน                            | 65.0             | 53.8  | 59.4  | 61.7  | 66.7  | 54.4                 | 46.7  | 45.3  | 45.0  | 47.4  | 60.8               | 51.0  | 53.7  | 55.0  | 58.9  |
| 4. การจ้างงาน                          | 55.0             | 51.9  | 51.6  | 53.3  | 56.7  | 53.8                 | 46.9  | 44.4  | 42.1  | 44.7  | 54.5               | 49.9  | 48.7  | 48.9  | 51.9  |
| 5. ต้นทุนการประกอบการ                  | 42.5             | 44.2  | 48.4  | 48.3  | 48.3  | 38.1                 | 40.6  | 38.2  | 40.7  | 40.1  | 40.8               | 42.8  | 44.3  | 45.3  | 45.1  |
| 6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ | 70.0             | 64.6  | 65.0  | 67.9  | 66.7  | 51.9                 | 53.1  | 50.7  | 49.3  | 48.0  | 62.8               | 60.0  | 59.3  | 60.4  | 59.2  |
| ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า  | 59.2             | 54.8  | 57.0  | 58.0  | 59.7  | 50.4                 | 46.4  | 44.1  | 45.2  | 46.5  | 55.7               | 51.5  | 51.8  | 52.9  | 54.4  |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์