



9 ตุลาคม 2566

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 ปี 2566 ต่ำกว่าค่ากลางต่อเนื่อง 3 ไตรมาสแต่ยังเดินหน้าเปิดโครงการใหม่

ผลจากการสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2566 ภาพรวมความเชื่อมั่นปรับตัวขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน แต่ยังคงต่ำกว่า 50 จุดต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาสแรกของปีนี้ ซึ่งเป็นผลจากปัจจัยลบต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. ทั้งนี้ มีเพียงความเชื่อมั่นด้านการจ้างงาน และด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่สูงกว่าในระดับ 50 จุด สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นฯ ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า มีค่าเท่ากับ 60.1 แม้จะลดลงแต่ยังคงสูงกว่าค่ากลาง

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่ามีค่าดัชนีเท่ากับ 49.7 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.5 แต่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 51.8 มีความเชื่อมั่นลดลง และยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มจากเดิมขึ้นเล็กน้อยแต่ก็ยังคงมีความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบัน

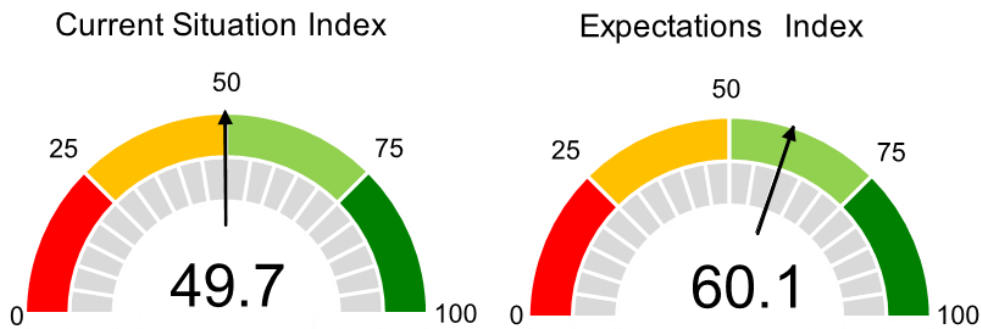
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า แม้ภาพรวมดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 3 ปี 2566 จะยังคงต่ำกว่าค่ากลาง แต่เมื่อพิจารณาที่มาในรายละเอียดของความเชื่อมั่น พบว่า มีความเชื่อมั่นที่สูงกว่าในระดับ 50 จุด ได้แก่ ด้านการจ้างงานที่อยู่ในระดับ 55.1 จุด ซึ่งสูงชันกว่าไตรมาสก่อน 1.9 จุด และด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่อยู่ในระดับ 61.2 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าและเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

สำหรับความเชื่อมั่นด้านอื่นมีระดับความเชื่อมั่นต่ำกว่าระดับ 50 จุด หรือเริ่มเกิดภาวะขาดความเชื่อมั่น/มีความกังวล ประกอบด้วยด้านผลประกอบการอยู่ในระดับ 47.6 จุด ต่ำกว่าระดับ 50 จุดต่อเนื่องมา 4 ไตรมาส ด้านยอดขายอยู่ในระดับ 41.8 และ ด้านการลงทุนอยู่ในระดับ 49.7 ที่ปรับลดลงมาจากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) อยู่ในระดับ 42.8 ซึ่งต่ำกว่า 50 จุด แต่ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า

ผลจากการสำรวจความเชื่อมั่นฯ แสดงให้เห็นว่า ในไตรมาส 3 ปี 2566 ผู้ประกอบการฯ ยังคงมีความเชื่อมั่นในระดับน้อย โดยสังเกตว่าความเชื่อมั่นต่ำกว่า 50 จุดต่อเนื่องมาตั้งแต่ต้นปี 2566 เป็นผลจากปัจจัยลบต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. ที่ปรับขึ้นมาแล้ว 5 ครั้งตั้งแต่ต้นปี 2566 ที่ระดับร้อยละ 1.25 มาเป็นร้อยละ 2.50 ใน ไตรมาส 3 ปี 2566 แต่หากสังเกตความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าจะมี 3 ด้าน ที่มีทิศทางที่ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย ในด้านผลประกอบการ การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่อยู่

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 54.7 สูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 52.1 และสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจภาวะปัจจุบัน ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Listed Companies ที่อยู่ในระดับ 50 จุดขึ้นไป ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการ การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ แต่ความเชื่อมั่นด้านยอดขายและด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) ที่อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50 จุด

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 42.3 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 40.6 และยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies มีความกังวลต่อปัจจัยลบต่าง ๆ มากกว่ากลุ่ม Listed Companies ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Non-listed Companies เกือบทุกด้านต่ำกว่าระดับ 50 จุด ยกเว้นด้านการจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ที่สูงกว่าระดับ 50 จุด (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)



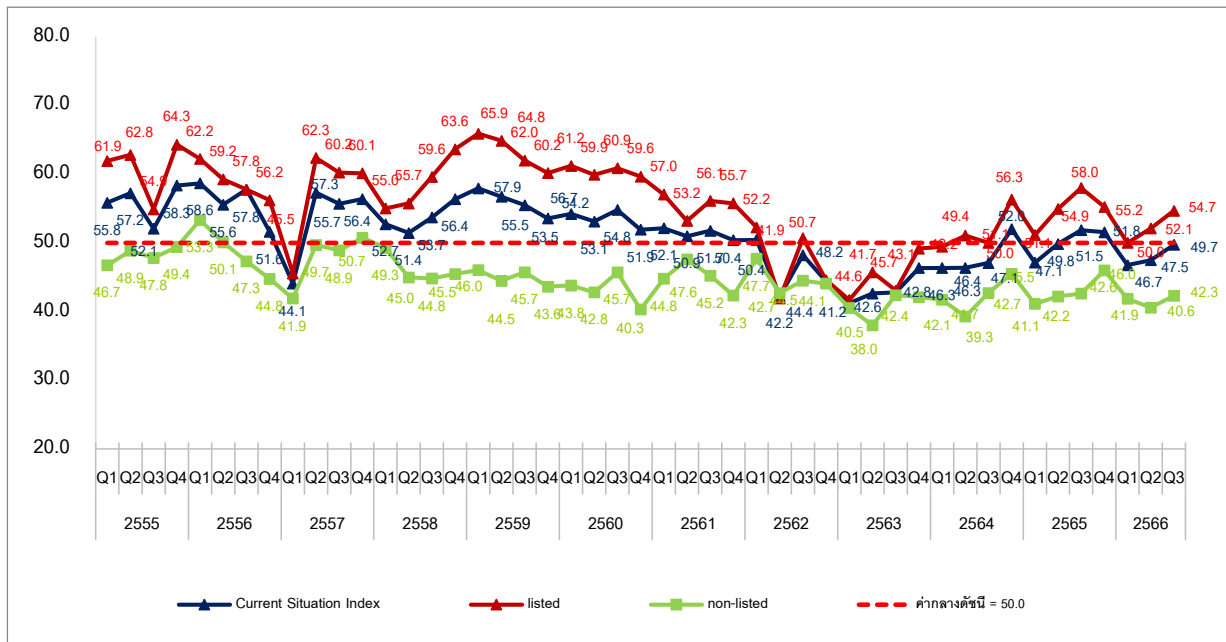
ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66
1. ผลประกอบการ	58.9	52.3	50.0	50.0	56.8	37.5	42.3	36.9	37.0	33.8	50.4	48.3	44.8	44.8	47.6
2. ยอดขาย	62.5	58.3	47.5	54.2	48.1	40.9	42.3	35.7	33.7	32.5	53.9	51.9	42.8	46.0	41.8
3. การลงทุน	66.2	66.7	55.0	62.5	51.9	50.0	53.8	48.8	45.7	46.3	59.7	61.5	52.5	55.8	49.7
4. การจ้างงาน	66.2	58.3	62.5	58.3	57.7	47.7	53.8	47.6	45.7	51.3	58.8	56.5	56.5	53.3	55.1
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน)	26.5	31.3	35.0	33.3	48.1	31.8	35.6	39.3	43.5	35.0	28.6	33.0	36.7	37.4	42.8
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	67.6	64.6	50.0	54.2	65.4	47.7	48.1	42.9	38.0	55.0	59.7	58.0	47.1	47.7	61.2
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	58.0	55.2	50.0	52.1	54.7	42.6	46.0	41.9	40.6	42.3	51.8	51.5	46.7	47.5	49.7

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณหด ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 60.1 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 62.1 และค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือน หากดูแต่ละด้าน พบว่าลดลงเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) ที่เพิ่มขึ้น 2.1 จุด แสดงถึงผู้ประกอบการสามารถลดต้นทุนการผลิตได้มากกว่าไตรมาสก่อนหน้า

ความเชื่อมั่นของภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้าที่เพิ่มขึ้นน่าจะเป็นผลมาจากมุมมองเชิงบวกจากการที่ได้มีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ และได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการท่องเที่ยว เช่น อนุมัติวีซ่าฟรี ชั่วคราวให้นักท่องเที่ยวชาวจีน และค้ำชดสถาน เริ่มตั้งแต่ 25 กันยายน 2566 ถึง 29 กุมภาพันธ์ 2567 รวมระยะเวลา 5 เดือน เพื่ออำนวยความสะดวกและกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวจากทั้ง 2 ประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น คาดว่าอาจจะเป็นปัจจัยสำคัญที่สามารถถึงความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติดกลับมา

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนี ความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 64.7 สูงกว่าระดับ 50.0 แต่พบว่าลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 69.1 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งพบว่ามีลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเกือบทุกด้าน โดยเฉพาะด้านการจ้างงานปรับลดลงถึง -11.2 จุด จากไตรมาสก่อนหน้า ยกเว้นความเชื่อมั่นด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) เท่านั้นที่ปรับเพิ่มขึ้น

ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 53.3 อยู่สูงกว่าระดับ 50.0 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 51.6 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะความเชื่อมั่นในด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ การลงทุน การจ้างงาน ยอดขาย แต่ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) และผลประกอบการลดลง (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

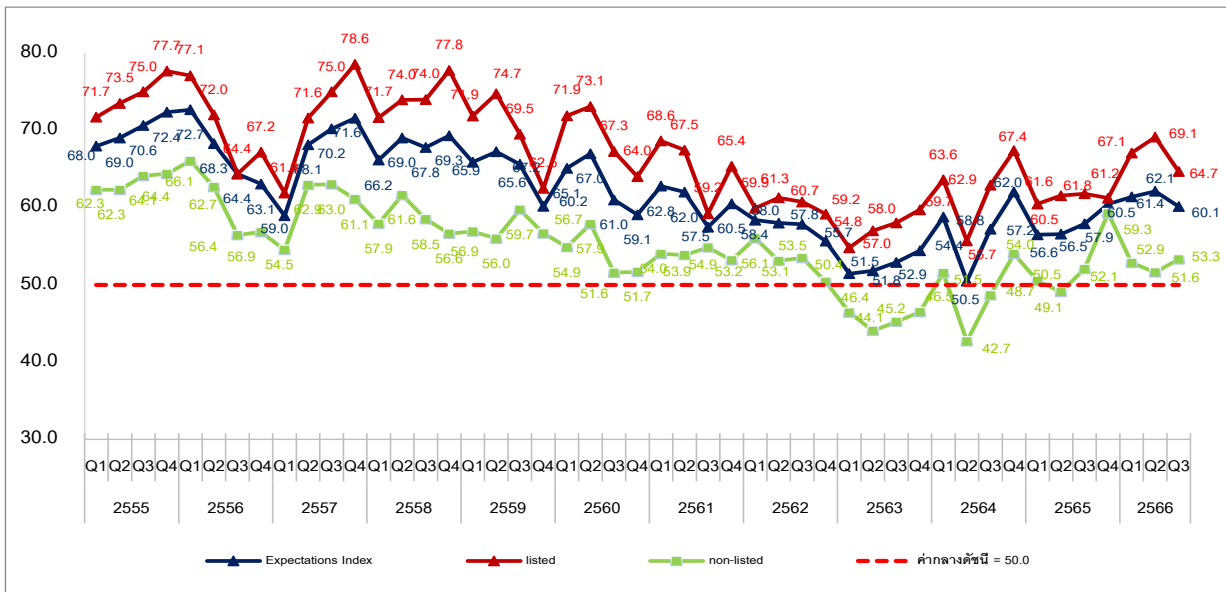


ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66
1. ผลประกอบการ	67.9	59.1	75.0	77.3	70.8	55.7	63.5	54.8	57.6	56.3	63.0	60.8	66.9	69.4	65.0
2. ยอดขาย	75.0	62.5	75.0	77.1	75.0	58.0	69.2	60.7	58.7	61.3	68.2	65.2	69.3	69.7	69.5
3. การลงทุน	69.1	72.9	77.5	79.2	71.2	58.0	64.4	61.3	53.3	57.5	64.7	69.5	71.0	68.8	65.7
4. การจ้างงาน	60.3	66.7	67.5	70.8	59.6	52.3	61.5	52.4	48.9	52.5	57.1	64.6	61.5	62.1	56.8
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน)	27.9	35.4	35.0	29.2	36.5	31.8	34.6	34.5	37.0	31.3	29.5	35.1	34.8	32.3	34.4
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	70.6	70.8	72.5	81.3	75.0	56.8	62.5	53.6	54.3	61.3	65.1	67.5	64.9	70.5	69.5
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	61.8	61.2	67.1	69.1	64.7	52.1	59.3	52.9	51.6	53.3	57.9	60.5	61.4	62.1	60.1

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ออกแบบสอบถามเพื่อจัดทำ “ดัชนี ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ 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 (ผูกผัน) และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่

ในการประมวลผล ศูนย์ข้อมูลฯ จะให้น้ำหนักกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) มากกว่า บริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Non-listed Companies) ในสัดส่วน 60 : 40 เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลปัจจุบันส่วนใหญ่เกินกว่า ร้อยละ 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 ผู้ประกอบการ มีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจ ในทางตรงกันข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจ

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม