



19 มกราคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2566

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 47.6 ลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 49.7 โดยเป็นระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 51.5 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงจากเดิมเล็กน้อยและยังมีความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบัน

REIC พบว่า ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นต่ำกว่าระดับ 50.0 หรือเกิดภาวะขาดความเชื่อมั่นและมีความกังวลประกอบด้วย ด้านผลประกอบการอยู่ในระดับ 41.8 ที่ต่ำกว่าระดับ 50.0 ต่อเนื่องมา 5 ไตรมาส ด้านยอดขายอยู่ในระดับ 45.1 และต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) อยู่ในระดับ 41.5 ซึ่งต่ำกว่าระดับ 50.0 แต่พบว่า ในด้านการลงทุนและด้านการจ้างงาน อยู่ในระดับ 50.7 และด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่อยู่ในระดับ 55.5

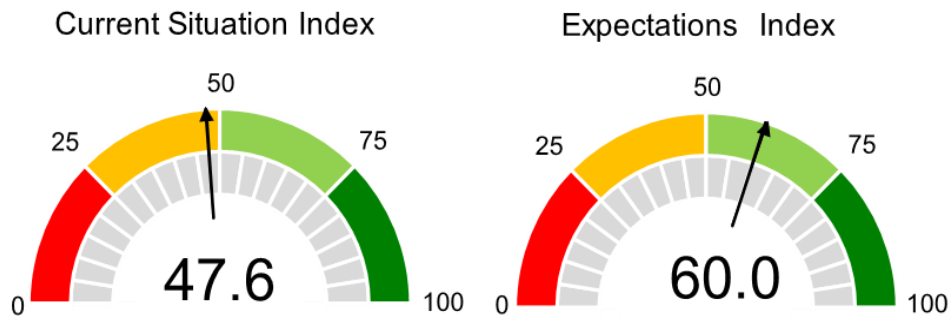
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า “ผลจากการสำรวจความเชื่อมั่นฯ แสดงให้เห็นว่า ในไตรมาส 4 ปี 2566 ผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจมาตลอดทั้งปี 2566 โดยพบว่า มีระดับความเชื่อมั่นต่ำกว่าระดับ 50.0 ต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566 ซึ่งเป็นผลจากปัจจัยลบต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. ที่ปรับขึ้นมาแล้ว ตั้งแต่ต้นปี 2566 ที่ระดับร้อยละ 1.25 มาเป็นร้อยละ 2.50 ในไตรมาส 4 ปี 2566 แต่มีสังเกตว่า ความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้ามีเพียง 2 ด้านที่มีทิศทางที่ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย ในด้านยอดขายและด้านการลงทุน โดยด้านการลงทุนมีการปรับตัวจากระดับ 49.7 เป็นระดับ 50.7 แต่ในด้านการขายยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าระดับ 50.0 ติดต่อกันถึง 4 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 4 ปี 2566”

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการฯ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 48.1 น้อยกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 54.7 และต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความกังวลต่อธุรกิจในปัจจุบัน โดยเฉพาะในด้านผลประกอบการที่ลดลงไปที่ระดับ 36.4 จากไตรมาสก่อนที่ระดับ 56.8 และด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงไปที่ 56.3 จากไตรมาสก่อนที่ระดับ 65.4

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นที่ระดับ 46.8 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 42.3 ซึ่งยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies ยังคงมีความกังวลต่อปัจจัยลบต่าง ๆ เช่นเดียวกับกลุ่ม Listed Companies ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Non-listed Companies ที่เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนคือด้านผลประกอบการที่เพิ่มขึ้นเป็นระดับ 50.0



จากไตรมาสก่อนที่ระดับ 33.8 และด้านยอดขายที่เพิ่มขึ้นเป็นระดับ 44.1 จากไตรมาสก่อนที่ระดับ 32.5 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

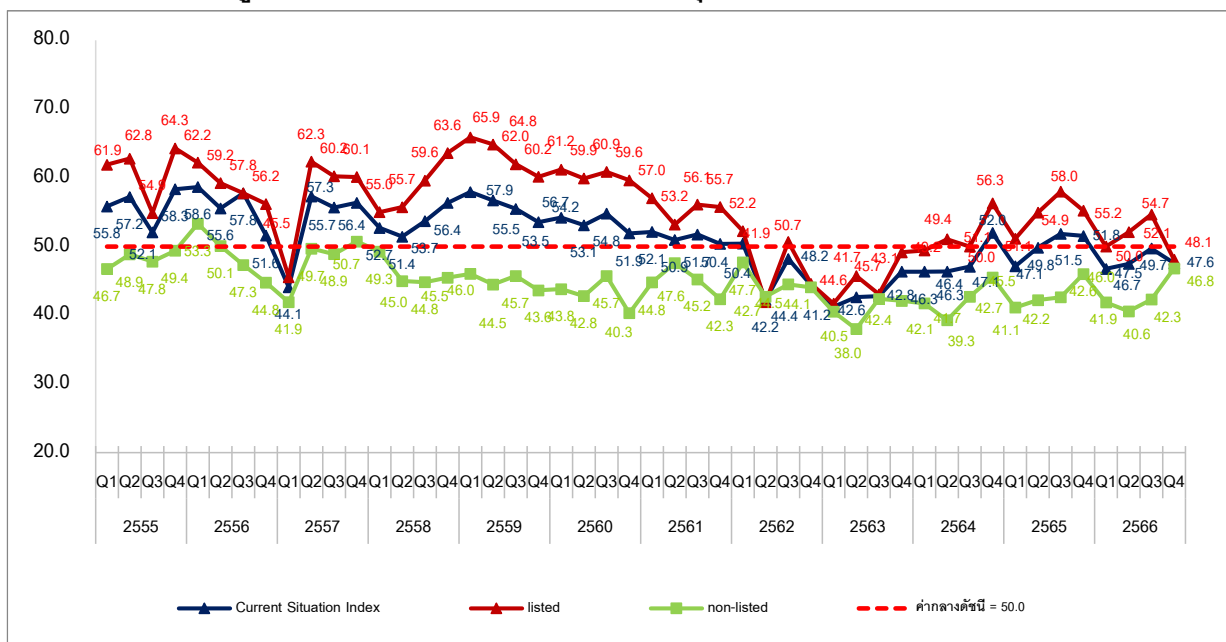


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66
1. ผลประกอบการ	52.3	50.0	50.0	56.8	36.4	42.3	36.9	37.0	33.8	50.0	48.3	44.8	44.8	47.6	41.8
2. ยอดขาย	58.3	47.5	54.2	48.1	45.8	42.3	35.7	33.7	32.5	44.1	51.9	42.8	46.0	41.8	45.1
3. การลงทุน	66.7	55.0	62.5	51.9	54.2	53.8	48.8	45.7	46.3	45.6	61.5	52.5	55.8	49.7	50.7
4. การจ้างงาน	58.3	62.5	58.3	57.7	52.1	53.8	47.6	45.7	51.3	48.5	56.5	56.5	53.3	55.1	50.7
5. ดัชนีการประกอบการ (ผูกพัน)	31.3	35.0	33.3	48.1	43.8	35.6	39.3	43.5	35.0	38.2	33.0	36.7	37.4	42.8	41.5
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	64.6	50.0	54.2	65.4	56.3	48.1	42.9	38.0	55.0	54.4	58.0	47.1	47.7	61.2	55.5
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	55.2	50.0	52.1	54.7	48.1	46.0	41.9	40.6	42.3	46.8	51.5	46.7	47.5	49.7	47.6

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณลด ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) อยู่ที่ระดับ 60.0 โดยลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 60.1 ซึ่งยังคงมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า หากพิจารณาในรายด้านพบว่า ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อนประกอบด้วย ด้านการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 66.6 หรือเพิ่มขึ้น 0.9 จุด และด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) เพิ่มขึ้นเป็นระดับ 37.4 หรือเพิ่มขึ้น 3.0 จุด ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นเท่าเดิม คือ ด้านผลประกอบการ ที่อยู่ในระดับ 65.0 ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านยอดขายลดลงเหลือระดับ 68.4 หรือลดลง -1.1 จุด ด้านการจ้างงานลดลงเหลือระดับ 56.1 หรือลดลง -0.7 จุด และการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงเหลือระดับ 66.6 หรือลดลง -2.9 จุด

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนี ความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับระดับ 63.1 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 64.7 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเล็กน้อย หากพิจารณาในรายด้านพบว่า ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อนคือ ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) เพิ่มขึ้นเป็นระดับ 41.7 หรือเพิ่มขึ้น 5.2 จุด ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการลดลงเหลือระดับ 68.2 หรือลดลง -2.6 จุด ด้านยอดขายลดลงเหลือระดับ 70.8 หรือลดลง -4.2 จุด ด้านการจ้างงานลดลงเหลือระดับ 56.3 หรือลดลง -3.3 จุดและการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงเหลือระดับ 70.8 หรือลดลง -4.2 จุด

ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 55.4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 53.3 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นเล็กน้อย หากพิจารณาในรายด้านพบว่า ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อนประกอบด้วย ด้านผลประกอบการเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 60.3 หรือเพิ่มขึ้น 4.0 จุด ด้านยอดขายเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 64.7 หรือเพิ่มขึ้น 3.4 จุดและด้านการจ้างงานเพิ่มขึ้นเป็นระดับ 55.9 หรือเพิ่มขึ้น 3.4 จุด ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) ลดลงเหลือระดับ 30.9 หรือลดลง -0.4 จุดและการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงเหลือระดับ 60.3 หรือลดลง -1.0 จุด (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า “ความเชื่อมั่นของภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้าที่ยังคงใกล้เคียงระดับในการสำรวจในไตรมาสก่อนอาจเป็นผลมาจากความเชื่อมั่นที่เกิดจากปัจจัยบวกจากการต่อมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ไปจนถึง 31 ธันวาคม 2567 ที่จะลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 2.0 เหลือร้อยละ 1.0 และค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 1.0 เหลือร้อยละ 0.01 (เฉพาะการโอนและ จำนองในคราวเดียวกัน) และอีกปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญต่อกำลังซื้อห้องชุด โดยเฉพาะกำลังซื้อห้องชุดจากคนต่างชาติดังกลับคืนมาจากการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยมาตรการท่องเที่ยวด้วยการให้ฟรีวีซ่าให้กับนักท่องเที่ยวชาวจีน และชาวคาซัคสถาน เป็นระยะเวลา 5 เดือน โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 - เดือนกุมภาพันธ์ 2567 และมีการเพิ่มฟรีวีซ่าให้กับประเทศอินเดีย และได้หวัน เป็นระยะเวลา 7 เดือน โดยเริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566 - เดือนพฤษภาคม 2567 อาจจะทำให้ส่งผลให้เกิดความสนใจซื้อห้องชุดในประเทศไทยมากขึ้น”

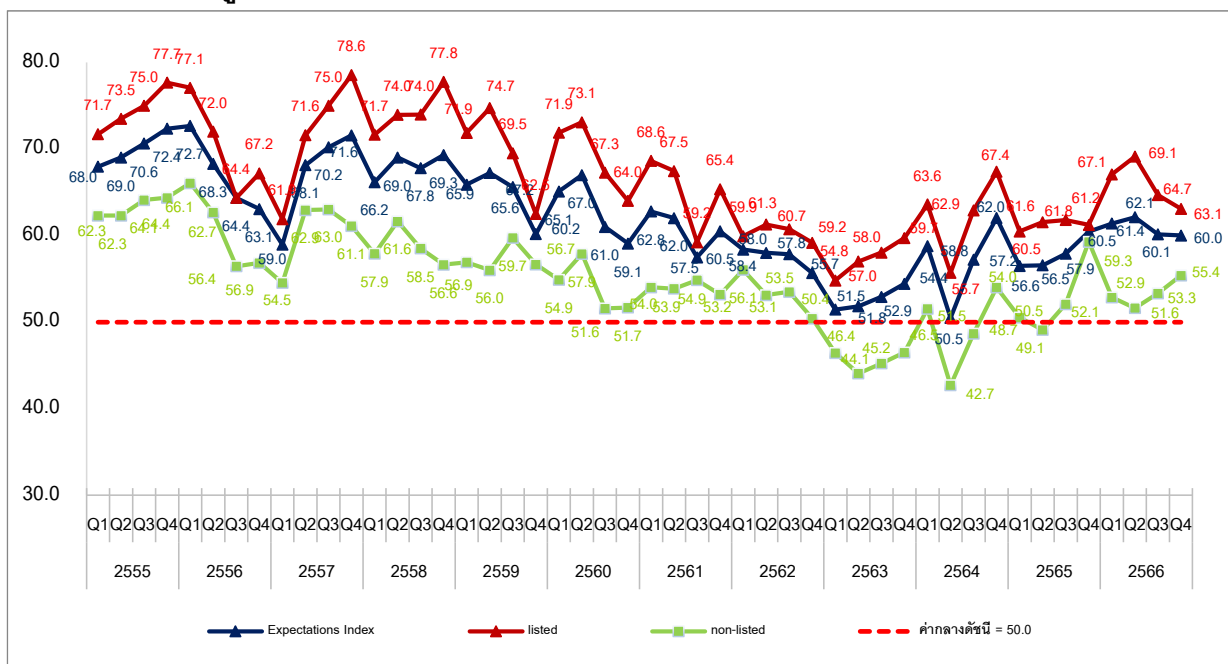


ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66
1. ผลประกอบการ	59.1	75.0	77.3	70.8	68.2	63.5	54.8	57.6	56.3	60.3	60.8	66.9	69.4	65.0	65.0
2. ยอดขาย	62.5	75.0	77.1	75.0	70.8	69.2	60.7	58.7	61.3	64.7	65.2	69.3	69.7	69.5	68.4
3. การลงทุน	72.9	77.5	79.2	71.2	70.8	64.4	61.3	53.3	57.5	60.3	69.5	71.0	68.8	65.7	66.6
4. การจ้างงาน	66.7	67.5	70.8	59.6	56.3	61.5	52.4	48.9	52.5	55.9	64.6	61.5	62.1	56.8	56.1
5. ต้นทุนการประกอบกร (ผกผัน)	35.4	35.0	29.2	36.5	41.7	34.6	34.5	37.0	31.3	30.9	35.1	34.8	32.3	34.4	37.4
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	70.8	72.5	81.3	75.0	70.8	62.5	53.6	54.3	61.3	60.3	67.5	64.9	70.5	69.5	66.6
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	61.2	67.1	69.1	64.7	63.1	59.3	52.9	51.6	53.3	55.4	60.5	61.4	62.1	60.1	60.0

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 ต้นทุนการประกอบกร (ผกผัน) และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่

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 หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจ

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม