



10 เมษายน 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

- ไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ระดับ 48.3 เป็นการลดต่อเนื่อง 5 ไตรมาส
- มีแนวโน้มความเชื่อมั่นจะปรับตัวดีขึ้นชัดเจน หลังรัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์

REIC รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมาณ ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ระดับ 48.3 เริ่มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่ยังต่ำกว่าระดับ 50 แต่เป็นค่าดัชนีต่ำกว่าค่ามาตรฐานที่ระดับ 50 ต่อเนื่องถึง 5 ไตรมาส โดยเป็นการขาดความเชื่อมั่นด้านยอดขาย ผลประกอบการ และต้นทุนการดำเนินงาน โดยเฉพาะผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-Listed Company แม้ว่าดัชนีความเชื่อมั่นฯ ในอีก 6 เดือนที่อยู่ในระดับ 57.3 ลดลงจากไตรมาสก่อนเล็กน้อย แต่ด้วยการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐที่ 5 มาตรการ จะสามารถช่วยเพิ่มระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ในอีก 3 ไตรมาสที่เหลือของปี 2567 ทั้งด้านการลงทุน การพัฒนาโครงการใหม่ ยอดขาย และผลประกอบการอย่างแน่นอน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 1 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 48.3 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 47.6 และมีความเชื่อมั่นฯ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 46.7 แต่ระดับความเชื่อมั่นฯ ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ ยังคงมีความเชื่อมั่นที่อยู่ที่ระดับต่ำ แม้ผู้ประกอบการฯ จะมีความเชื่อมั่นฯ เพิ่มขึ้นจากเดิมเล็กน้อย แต่ก็ยังมีความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบัน

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า “ในช่วงปี 2566 และไตรมาส 1 ปี 2567 ภาพรวมผู้ประกอบการฯ มีระดับความเชื่อมั่นฯ ต่ำกว่ามาตรฐานระดับ 50.0 ต่อเนื่องมา 5 ไตรมาส แต่พบว่า ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ภาพรวมเริ่มปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปลายปี 2566 ทั้งนี้ เป็นจากสาเหตุที่ผู้ประกอบการฯ ยังคงมีความกังวลในหลายด้านประกอบด้วย ด้านการลงทุนอยู่ในระดับ 48.6 ด้านยอดขายอยู่ในระดับ 45.9 ด้านผลประกอบการอยู่ในระดับ 43.5 และด้านต้นทุนการประกอบการอยู่ในระดับ 40.3 จนเป็นผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 แต่ผู้ประกอบการฯ ยังคงมีความเชื่อมั่นด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ที่อยู่ในระดับ 59.0 และด้านการจ้างงาน ที่อยู่ในระดับ 52.4”

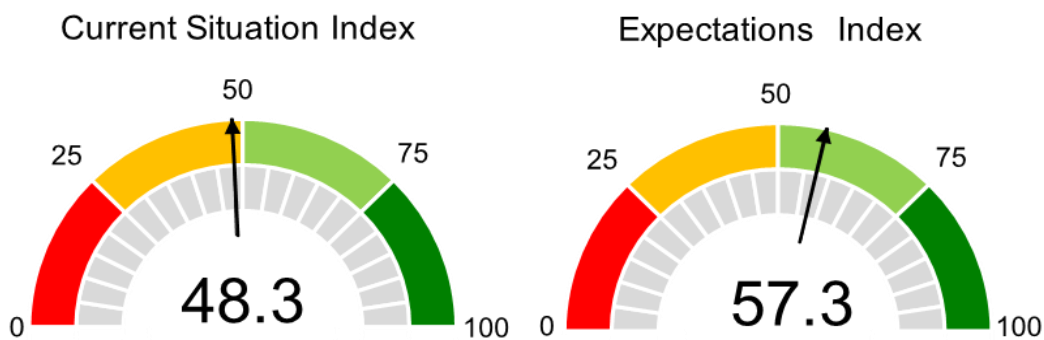
ทั้งนี้ มีสัญญาณการปรับตัวที่ดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าในหลายด้าน ประกอบด้วย ด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่มีการปรับตัวเป็นระดับ 59.0 (จากระดับ 55.5) ด้านการจ้างงานมีการปรับตัวเป็นระดับ 52.4 (จากระดับ 50.7) ด้านยอดขายมีการปรับตัวเป็นระดับ 45.9 (จากระดับ 45.1) และด้านผลประกอบการมีการปรับตัวเป็นระดับ



43.5 (จากระดับ 41.8) ยกเว้นด้านการลงทุนที่ปรับตัวลงเหลือ 48.6 (จากระดับ 50.7) และด้านต้นทุนประกอบการปรับตัวลงเหลือ 40.3 (จากระดับ 41.5) โดยอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าระดับ 50.0

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่มบริษัทมหาชน หรือ Listed Companies ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.5 มากกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 48.1 และมากกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies เริ่มกลับมีความเชื่อมั่นเชิงบวกต่อธุรกิจ ในภาวะปัจจุบัน โดยเฉพาะในด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 65.0 (จากระดับ 56.3) การลงทุนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 55.0 (จากระดับ 54.2) การจ้างงานเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 55.0 (จากระดับ 52.1) และด้านยอดขายที่เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 52.5 (จากระดับ 45.8) ยกเว้นด้านต้นทุนประกอบการ (ผูกผัน) ลดลงไปที่ระดับ 40.0 (จากระดับ 43.8)

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่มบริษัทจำกัด หรือ Non-listed Companies ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นที่ระดับ 41.9 ลดลงจากไตรมาสก่อนที่อยู่ระดับ 46.8 ซึ่งยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นในระดับต่ำต่อธุรกิจ ในไตรมาส 1 ปี 2567 เนื่องจากมีปัจจัยลบต่าง ๆ หลายด้าน สะท้อนจากความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Non-listed Companies ลดลงเกือบทุกด้าน โดยด้านยอดขายลดลงไปอยู่ที่ระดับ 35.9 จาก (จากระดับ 44.1) ด้านผลประกอบการลดลงไปอยู่ที่ระดับ 37.5 (จากระดับ 50.0) ด้านการลงทุนลดลงไปอยู่ที่ระดับ 39.1 (จากระดับ 45.6) และ ด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ที่ปรับลดลงไปอยู่ที่ระดับ 50.0 (จากระดับ 54.4) ยกเว้น ด้านต้นทุนประกอบการ (ผูกผัน) เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 40.6 (จากระดับ 38.2) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)



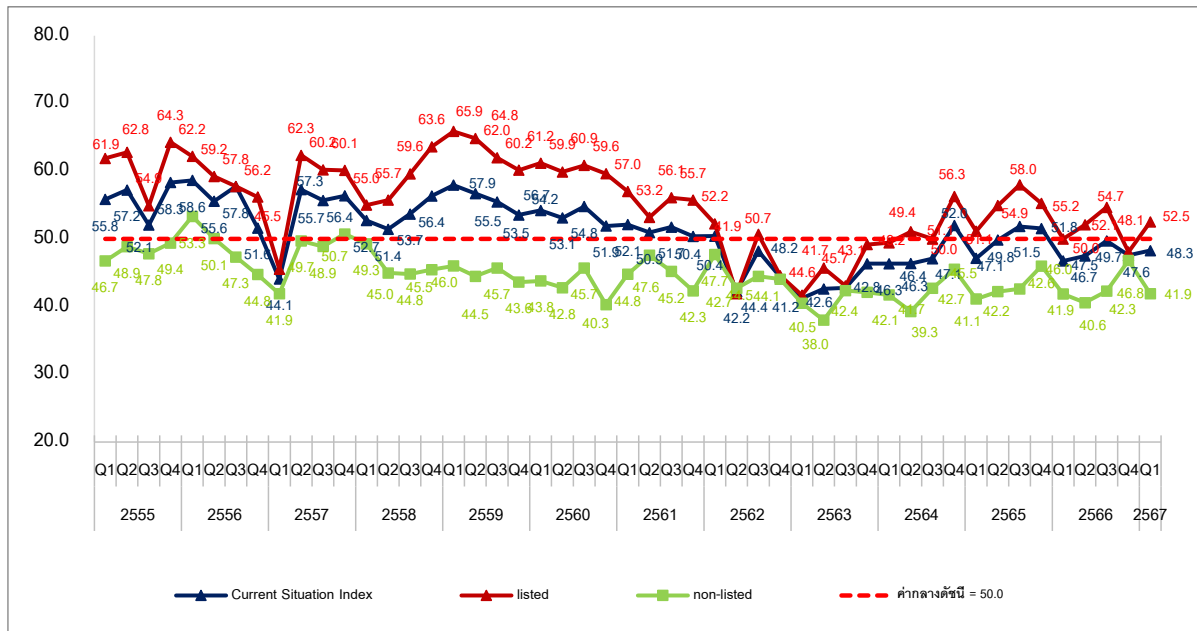
ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies				Non-listed Companies				Current Situation Index						
	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67
1. ผลประกอบการ	50.0	50.0	56.8	36.4	47.5	36.9	37.0	33.8	50.0	37.5	44.8	44.8	47.6	41.8	43.5
2. ยอดขาย	47.5	54.2	48.1	45.8	52.5	35.7	33.7	32.5	44.1	35.9	42.8	46.0	41.8	45.1	45.9
3. การลงทุน	55.0	62.5	51.9	54.2	55.0	48.8	45.7	46.3	45.6	39.1	52.5	55.8	49.7	50.7	48.6
4. การจ้างงาน	62.5	58.3	57.7	52.1	55.0	47.6	45.7	51.3	48.5	48.4	56.5	53.3	55.1	50.7	52.4
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน)	35.0	33.3	48.1	43.8	40.0	39.3	43.5	35.0	38.2	40.6	36.7	37.4	42.8	41.5	40.3
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	50.0	54.2	65.4	56.3	65.0	42.9	38.0	55.0	54.4	50.0	47.1	47.7	61.2	55.5	59.0
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	50.0	52.1	54.7	48.1	52.5	41.9	40.6	42.3	46.8	41.9	46.7	47.5	49.7	47.6	48.3

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) อยู่ที่ระดับ 57.3 โดยลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ในระดับ 60.0 แต่ยังคงมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า ถ้าพิจารณาในแต่ละด้านพบว่า ด้านการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ความเชื่อมั่นอยู่ที่ระดับ 68.4 (จากระดับ 66.6) โดยด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านยอดขายลดลง อยู่ที่ระดับ 66.4 (จากระดับ 68.4) ด้านการจ้างงาน ลดลงอยู่ที่ระดับ 54.0 (จากระดับ 56.1) และต้นทุนการประกอบการ ลดลงอยู่ที่ระดับ 34.4 (จากระดับ 37.4)

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับระดับ 60.0 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 63.1 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ลดลงเล็กน้อย หากพิจารณาในแต่ละด้านพบว่า ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อนคือ การเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ เพิ่มขึ้นเป็นระดับ 77.5 (จากระดับ 70.8) ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านยอดขายลดลงอยู่ที่ระดับ 70.0 (จากระดับ 70.8) ด้านผลประกอบการลดลงอยู่ที่ระดับ 62.5 (จากระดับ 68.2) ด้านการลงทุนลดลงอยู่ที่ระดับ 60.0 (จากระดับ 70.8) ด้านการจ้างงานลดลงอยู่ที่ระดับ 52.5 (จากระดับ 56.3) และต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) ลดลง อยู่ที่ระดับ 37.5 (จากระดับ 41.7)



ขณะที่ผู้ประกอบการ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 53.1 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 55.4 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ก็ยังมีความเชื่อมั่นแต่ลดลงเล็กน้อย หากพิจารณาในรายด้านพบว่า ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อน ประกอบด้วย ด้านการลงทุนเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับ 60.9 (จากระดับ 60.3) ด้านการจ้างงานเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับ 56.3 (จากระดับ 55.9) ด้านที่มีระดับความเชื่อมั่นลดลง ประกอบด้วย ด้านยอดขาย ลดลงอยู่ที่ระดับ 60.9 (จากระดับ 64.7) ด้านผลประกอบการลดลงอยู่ที่ระดับ 56.3 (จากระดับ 60.3) การเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ลดลงอยู่ที่ระดับ 54.7 (จากระดับ 60.3) และด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) ลดลงอยู่ที่ระดับ 29.7 (จากระดับ 30.9) (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

“เนื่องจาก รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2567 REIC ทำการสำรวจก่อนที่จะมีการประกาศมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2567 จึงเป็นการสะท้อนความคิดและความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ในช่วงก่อนหน้าที่รัฐบาลจะออกมาตรการดังกล่าว จะเห็นได้ว่า มาตรการที่ออกมามีครอบคลุมทั้งด้านการขยายกรอบการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดทะเบียนให้เหลือประเภทละ 0.01% (รวม 0.02%) ที่ครอบคลุมไปถึงบ้านระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และการให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในทุกด้านให้ผู้ประกอบการได้มากขึ้นในไตรมาสที่เหลืออีก 3 ไตรมาส ของปี 2567 ทั้งด้านการลงทุน การพัฒนาโครงการใหม่ ยอดขาย และผลประกอบการโดยรวมอย่างแน่นอน” ดร.วิชัยกล่าวสรุป

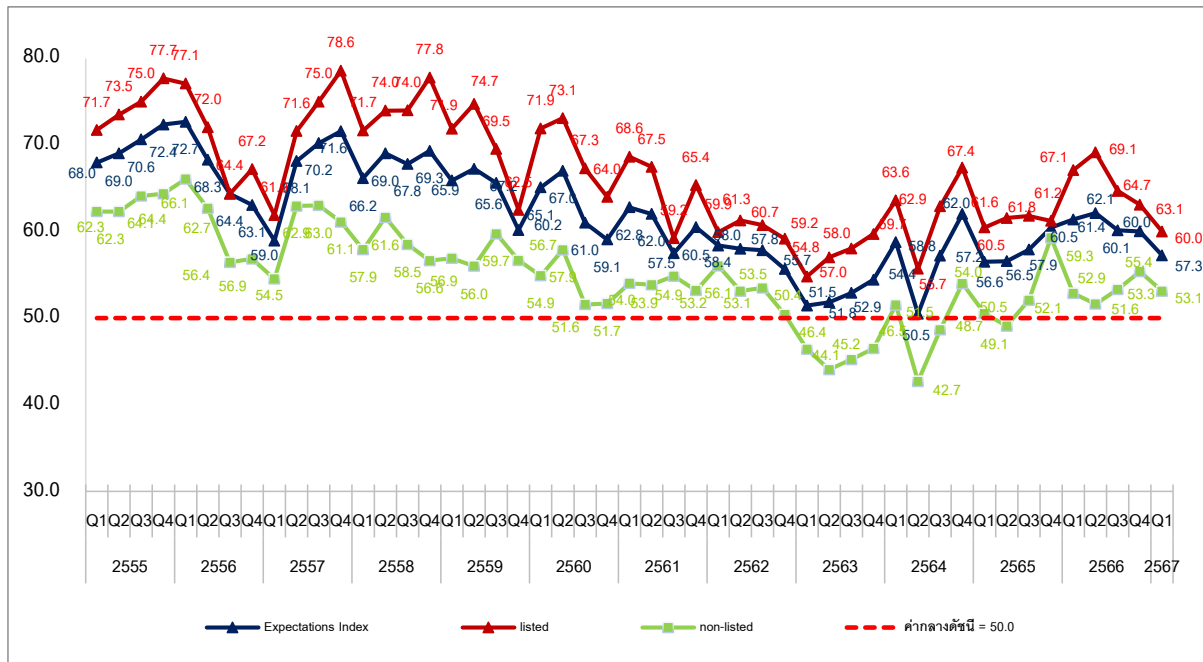
ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67
1. ผลประกอบการ	75.0	77.3	70.8	68.2	62.5	54.8	57.6	56.3	60.3	56.3	66.9	69.4	65.0	65.0	60.0
2. ยอดขาย	75.0	77.1	75.0	70.8	70.0	60.7	58.7	61.3	64.7	60.9	69.3	69.7	69.5	68.4	66.4
3. การลงทุน	77.5	79.2	71.2	70.8	60.0	61.3	53.3	57.5	60.3	60.9	71.0	68.8	65.7	66.6	60.4
4. การจ้างงาน	67.5	70.8	59.6	56.3	52.5	52.4	48.9	52.5	55.9	56.3	61.5	62.1	56.8	56.1	54.0
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน)	35.0	29.2	36.5	41.7	37.5	34.5	37.0	31.3	30.9	29.7	34.8	32.3	34.4	37.4	34.4
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	72.5	81.3	75.0	70.8	77.5	53.6	54.3	61.3	60.3	54.7	64.9	70.5	69.5	66.6	68.4
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	67.1	69.1	64.7	63.1	60.0	52.9	51.6	53.3	55.4	53.1	61.4	62.1	60.1	60.0	57.3

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 (ผูกพัน) 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 ผู้ประกอบการ มีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจ ในทางตรงกันข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจ

