



8 กรกฎาคม 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 45.2 จุด ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 48.3 จุด โดยลดลง -3.1 จุด และ ก็ลดลง -2.3 จุด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 47.5 จุด โดยเห็นได้ว่าระดับความเชื่อมั่นฯ ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด ต่อเนื่องมา 6 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 ถึงไตรมาส 2 ปี 2567 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ ยังคงมีความเชื่อมั่นอยู่ในระดับที่ต่ำ และลดลงจากเดิมจากความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบัน

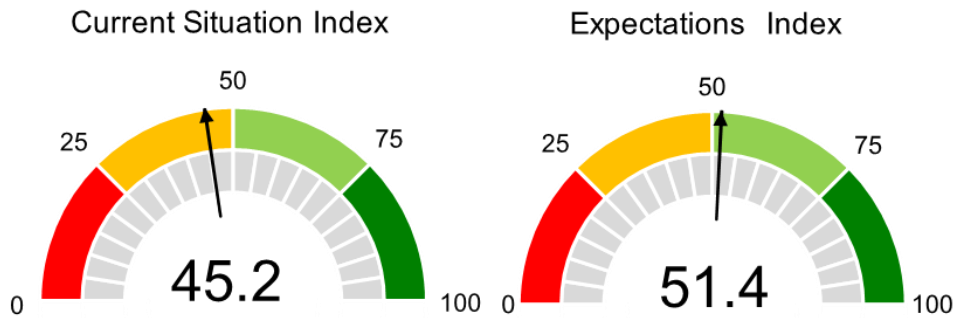
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า การที่ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ลดลงนั้น เป็นการลดลงเกือบทุกด้าน โดยเฉพาะด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงมากที่สุด -9.9 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 49.1 จุด (จากระดับ 59.0 จุด) รองลงมาเป็นด้านผลประกอบการลดลง -4.0 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 39.5 จุด (จากระดับ 43.5 จุด) ด้านการจ้างงานลดลง -3.7 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 48.7 จุด (จากระดับ 52.4 จุด) ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) ลดลง -1.4 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 38.9 จุด (จากระดับ 40.3 จุด) ด้านการลงทุน ลดลง -1.0 จุด ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 47.6 จุด (จากระดับ 48.6 จุด) โดยทุกๆ ด้านมีความเชื่อมั่นต่ำกว่าในระดับ 50.0 จุด ยกเว้นด้านยอดขายที่เพิ่มขึ้น 1.4 จุด ขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 47.3 จุด (จากระดับ 45.9 จุด) แต่ก็ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าระดับ 50 จุด

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการฯ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีระดับ 52.2 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 52.5 จุด แต่ยังคงมากกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นเชิงบวกต่อธุรกิจในปัจจุบัน โดยเฉพาะในด้านยอดขายเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 59.6 จุด (จากระดับ 52.5 จุด) การลงทุนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 57.7 จุด (จากระดับ 55.0 จุด) และด้านผลประกอบการที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 50.0 จุด (จากระดับ 47.5 จุด) แต่มีการปรับตัวลดลงในด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 57.7 จุด (จากระดับ 65.0 จุด) ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 36.5 จุด (จากระดับ 40.0 จุด) และด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ที่ระดับ 51.9 จุด (จากระดับ 55.0 จุด)

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเพียงระดับ 34.6 จุด และลดลงอย่างมากจากไตรมาสก่อนที่อยู่ระดับ 41.9 จุด ซึ่งต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด ไปมาก แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นในระดับที่ต่ำในภาวะปัจจุบัน เนื่องจากมีปัจจัยลบต่างๆ หลายด้าน ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Non-listed Companies ลดลงในเกือบทุกด้าน



โดยเฉพาะในด้านผลประกอบการลดลงมาอยู่ที่ระดับ 23.8 จุด (จากระดับ 37.5 จุด) ขณะที่ด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือเฟสใหม่ที่ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับ 36.3 จุด (จากระดับ 50.0 จุด) ด้านยอดขายลดลงมาอยู่ที่ระดับ 28.8 จุด (จากระดับ 35.9 จุด) ด้านการลงทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 32.5 จุด (จากระดับ 39.1 จุด) และด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ที่ระดับ 43.8 จุด (จากระดับ 48.4 จุด) แต่ในด้านต้นทุนการประกอบกร (ผกผัน) เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 42.5 จุด (จากระดับ 40.6 จุด) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

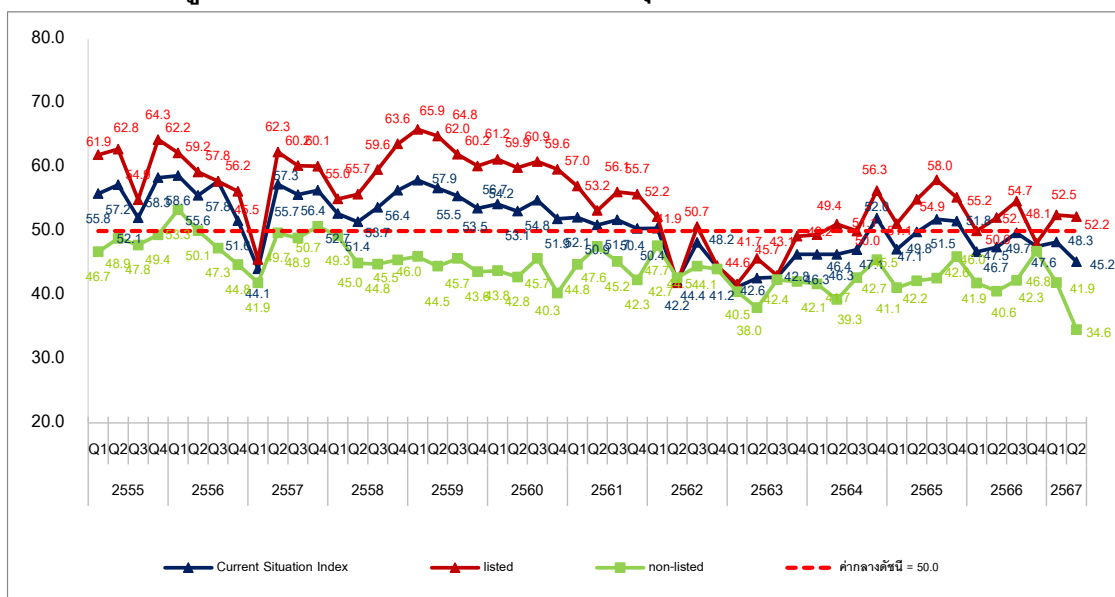


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67
1. ผลประกอบการ	50.0	56.8	36.4	47.5	50.0	37.0	33.8	50.0	37.5	23.8	44.8	47.6	41.8	43.5	39.5
2. ยอดขาย	54.2	48.1	45.8	52.5	59.6	33.7	32.5	44.1	35.9	28.8	46.0	41.8	45.1	45.9	47.3
3. การลงทุน	62.5	51.9	54.2	55.0	57.7	45.7	46.3	45.6	39.1	32.5	55.8	49.7	50.7	48.6	47.6
4. การจ้างงาน	58.3	57.7	52.1	55.0	51.9	45.7	51.3	48.5	48.4	43.8	53.3	55.1	50.7	52.4	48.7
5. ต้นทุนการประกอบกร (ผกผัน)	33.3	48.1	43.8	40.0	36.5	43.5	35.0	38.2	40.6	42.5	37.4	42.8	41.5	40.3	38.9
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	54.2	65.4	56.3	65.0	57.7	38.0	55.0	54.4	50.0	36.3	47.7	61.2	55.5	59.0	49.1
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	52.1	54.7	48.1	52.5	52.2	40.6	42.3	46.8	41.9	34.6	47.5	49.7	47.6	48.3	45.2

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ที่มีค่าดัชนีระดับ 51.4 จุด ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 57.3 จุด โดยลดลง -5.9 จุด และลดลง -10.7 จุด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 62.1 จุด แต่ยังคงมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการ ยังคงมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า หากพิจารณาในแต่ละด้าน พบว่า ในด้านยอดขายปรับตัวลดลงมากที่สุด -12.0 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 54.4 จุด (จากระดับ 66.4 จุด) รองลงมาเป็นด้านผลประกอบการลดลง -9.0 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 51.0 จุด (จากระดับ 60.0 จุด) ด้านการลงทุนลดลง -6.3 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 54.1 จุด (จากระดับ 60.4 จุด) การเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ลดลง -4.0 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 64.4 จุด (จากระดับ 68.4 จุด) และด้านการจ้างงานลดลง -3.8 จุด โดยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 50.2 จุด (จากระดับ 54.0 จุด) ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) มีระดับความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้น 0.2 จุด ขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 34.6 จุด (จากระดับ 34.4 จุด) แต่ก็อยู่ในระดับที่ต่ำมาก

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนี ความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับระดับ 54.9 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 60.0 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการ กลุ่ม Listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นลดลงจากเดิมเล็กน้อยต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หากพิจารณาในแต่ละด้านพบว่า มีความเชื่อมั่นลดลงในทุก ๆ ด้าน โดยเฉพาะด้านการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 67.3 จุด (จากระดับ 77.5 จุด) ด้านยอดขายลดลงมาอยู่ที่ระดับ 61.5 จุด (จากระดับ 70.0 จุด) ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 32.7 จุด (จากระดับ 37.5 จุด) ด้านผลประกอบการลดลงมาอยู่ที่ระดับ 58.3 จุด (จากระดับ 62.5 จุด) ด้านการลงทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 57.7 จุด (จากระดับ 60.0 จุด) และด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ที่ระดับ 51.9 จุด (จากระดับ 52.5 จุด)

ขณะที่ผู้ประกอบการ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.3 จุด ลดลงจากไตรมาส ก่อนหน้าที่มีค่าดัชนีระดับ 53.1 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นลดลงในเกือบทุกด้าน โดยเฉพาะ ด้านยอดขายลดลงมาอยู่ที่ระดับ 43.8 จุด (จากระดับ 60.9 จุด) ด้านผลประกอบการลดลงมาอยู่ที่ระดับ 40.0 จุด (จากระดับ 56.3 จุด) ด้านการลงทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 48.8 จุด (จากระดับ 60.9 จุด) และด้านการจ้างงานลดลงมาอยู่ที่ระดับ 47.5 จุด (จากระดับ 56.3 จุด) ในขณะที่ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) มีระดับความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 37.5 จุด (จากระดับ 29.7 จุด) และการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 60.0 จุด (จากระดับ 54.7 จุด) (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

ความเชื่อมั่นของภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้าแสดงให้เห็นว่าปัจจัยลบที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน คือ ไม่มีการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. และภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สถาบันการเงินต้องเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อย – ปานกลาง รวมถึงภาวะดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 2.50 ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยให้ลดลงโดยตรง และการที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นน้อย ในขณะที่ปัจจุบันมีค่าครองชีพสูงขึ้น ทำให้ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นแต่ความสามารถในการซื้อลดลง

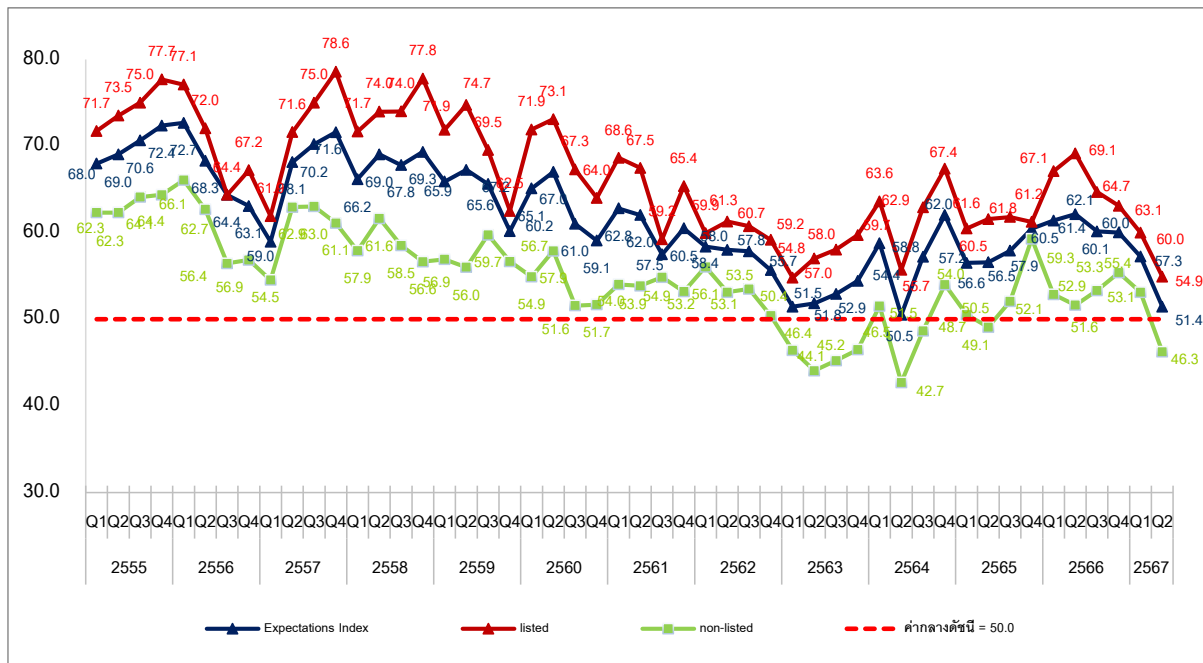


ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Q1/67	Q2/67
1. ผลประกอบการ	77.3	70.8	68.2	62.5	58.3	57.6	56.3	60.3	56.3	40.0	69.4	65.0	65.0	60.0	51.0
2. ยอดขาย	77.1	75.0	70.8	70.0	61.5	58.7	61.3	64.7	60.9	43.8	69.7	69.5	68.4	66.4	54.4
3. การลงทุน	79.2	71.2	70.8	60.0	57.7	53.3	57.5	60.3	60.9	48.8	68.8	65.7	66.6	60.4	54.1
4. การจ้างงาน	70.8	59.6	56.3	52.5	51.9	48.9	52.5	55.9	56.3	47.5	62.1	56.8	56.1	54.0	50.2
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน)	29.2	36.5	41.7	37.5	32.7	37.0	31.3	30.9	29.7	37.5	32.3	34.4	37.4	34.4	34.6
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	81.3	75.0	70.8	77.5	67.3	54.3	61.3	60.3	54.7	60.0	70.5	69.5	66.6	68.4	64.4
ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า	69.1	64.7	63.1	60.0	54.9	51.6	53.3	55.4	53.1	46.3	62.1	60.1	60.0	57.3	51.4

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ออกแบบสอบถามเพื่อจัดทำ “ดัชนี ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ 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 - 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

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม