21 ตุลาคม 2565

**ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย**

**ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2565**

**ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำดัชนีความเชื่อมั่น****ของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ประจำไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่าในภาวะปัจจุบัน ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความเชื่อมั่นเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2565 โดยสูงขึ้นเกือบทุกด้าน แต่ยังมีความกังวลด้านต้นทุนการประกอบการที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นปัจจัยที่ฉุดดัชนี**

 ดร. วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2565 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่า ในไตรมาสนี้ค่าดัชนีฯ ปรับตัวสูงขึ้นเท่ากับ 51.8 เพิ่มขึ้น จาก49.8 ในไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นจากปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนี 47.1 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า ความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบมีทิศทางดีขึ้นต่อเนื่องมา 2 ไตรมาส หลังจากที่ปรับลดลงแรงในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565

REIC พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของทั้งกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่ม Listed และ Non-listed Companies มีการปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 3 นี้เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่กลุ่ม Listed Companies มีระดับความเชื่อมั่นฯที่สูงและปรับตัวในระดับที่สูงกว่ากลุ่ม Non-listed Companies อย่างชัดเจน โดยพบว่ากลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีปรับขึ้น 3.1 จุด จาก 54.9 เป็น 58.0 ขณะที่กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีฯ ปรับขึ้นเพียง 0.4 จุด จาก 42.2 เป็น 42.6 และอยู่ที่ระดับ 42.2 ซึ่งยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 และเป็นการต่ำกว่าระดับ 50.0 ต่อเนื่องกันมา 14 ไตรมาสแล้ว หรือตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 แสดงว่ากลุ่ม Non-listed Companies มีความกังวลในการดำเนินธุรกิจมากกว่า กลุ่ม Listed Companies อย่างมีนัยสำคัญ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

การปรับตัวดีขึ้นของดัชนีความเชื่อมั่นฯ เช่นนี้ อาจเนื่องมาจากภาวะของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 และมาตรการสนับสนุนเพื่อช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของรัฐบาล ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมาก สิ่งนี้นับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ผู้ประกอบการเชื่อว่าน่าจะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้เกิดกำลังซื้อใหม่ๆ เพิ่มขึ้นจากภาคธุรกิจบริการที่ฟื้นตัวจากมาตรการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 3 ปี 2565 ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญกับปัจจัยลบที่สำคัญที่สร้างความกังวลให้กับผู้ประกอบการฯ เช่น สถานการณ์ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ และทิศทางการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งสะท้อนให้เห็นชัดเจนในผู้ประกอบการฯ ทั้งกลุ่ม Listed Companies และ Non-listed Companies มีความกังวลต่อต้นทุนประกอบการ ที่อยู่ในระดับเพียง 28.6 ทั้งนี้ กลุ่ม Non-listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นต่ำเพิ่มเติมในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การเปิดโครงการใหม่ และการจ้างงาน อีกด้วย

นอกจากนี้ REIC ได้สำรวจภาพรวมของระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลที่มีต่อการดำเนินธุรกิจในอีก 6 เดือนข้างหน้า พบว่า มีการปรับตัวเพิ่มจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยที่ 1.3 จุด มาอยู่ที่ 57.9 โดยมีความเชื่อมั่นสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ในเกือบทุกด้าน ยกเว้นเรื่องต้นทุนการประกอบการในการดำเนินธุรกิจในช่วงเวลา 6 เดือนข้างหน้า

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นฯ ในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 61.8 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 0.2 จุด จากไตรมาส ได้แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยค่อนข้างดีและเป็นบวกอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 52.1 ซึ่งกลับมาสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 และเพิ่มสูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 49.1 ได้แสดงให้เห็นว่า กลุ่ม Non-listed Companies ก็เริ่มจะมีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจในอีก 6 เดือนข้างหน้าเช่นกัน (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2) แต่ทั้งสองกลุ่มยังคงกังวลในด้านต้นทุนการประกอบการอยู่ในระดับความเชื่อมั่นที่ค่อนข้างต่ำ ซึ่งมาจากภาวะทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้น ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน และค่าโสหุ้ยในการประกอบธุรกิจที่ยังคงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอีก 6 เดือนข้างหน้า

ผลการสำรวจในรอบไตรมาสนี้ ทำให้เห็นว่า ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวขึ้นมาอย่างชัดเจนแล้วในไตรมาส 3 ปี 2565 และมีแนวโน้มที่ความเชื่อมั่นฯฟื้นต่อเนื่องในอีก 6 เดือนข้างหน้า ซึ่งเป็นผลจากปัจจัยบวกต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว และมีแนวโน้มว่าจะก่อให้เกิดการลงทุนใหม่ การเปิดโครงการใหม่ รวมถึงยอดขายที่ดีขึ้น และย่อมจะช่วยให้เกิดการจ้างงานจากภาคอสังหาริมทรัพย์ที่จะดีขึ้นในช่วงอีก 6 เดือนข้างหน้าอีกด้วย แต่ด้านต้นทุนของผู้ประกอบการที่ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จะยังเป็นปัจจัยฉุดระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ที่สำคัญ ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**ข้อมูลประกอบรายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย**

 **ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2565**



 **ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)**



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

**แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)**



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

 **ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)**



 **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 และการเปิดโครงการใหม่

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 จะหมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจ

……………………………………………..

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

**สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251**