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 สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นฯในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า มีค่าเท่ากับ 60.1 แม้จะลดลงแต่ยังคงสูงกว่าค่ากลาง**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 แต่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 51.8 มีความเชื่อมั่นลดลง และยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มจากเดิมขึ้นเล็กน้อยแต่ก็ยังมีความกังวลต่อสถานการณ์ธุรกิจในภาวะปัจจุบัน

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

สำหรับความเชื่อมั่นด้านอื่นมีระดับความเชื่อมั่นต่ำกว่าระดับ 50 จุด หรือเริ่มเกิดภาวะขาดความเชื่อมั่น/มีความกังวล ประกอบด้วยด้านผลประกอบการอยู่ในระดับ 47.6 จุด ต่ำกว่าระดับ 50 จุดต่อเนื่องมา 4 ไตรมาส ด้านยอดขายอยู่ในระดับ 41.8 และ ด้านการลงทุนอยู่ในระดับ 49.7 ที่ปรับลดลงมาจากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) 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 (ผกผัน) และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่อยู่

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการฯ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 54.7 สูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 52.1 และสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจในภาวะปัจจุบัน 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)**



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

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



 **ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 60.1 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 62.1 และ
ค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือน หากดูแต่ละด้าน พบว่าลดลงเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) ที่เพิ่มขึ้น 2.1 จุด แสดงถึงผู้ประกอบการสามารถลดต้นทุนการผลิตลงได้มากกว่าไตรมาสก่อนหน้า

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

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนี ความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 64.7 สูงกว่าระดับ 50.0 แต่พบว่าลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 69.1 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งพบว่ามีการลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเกือบทุกด้าน โดยเฉพาะด้านการจ้างงานปรับลดลงถึง -11.2 จุด จากไตรมาสก่อนหน้า ยกเว้นความเชื่อมั่นด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) 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 (ผกผัน) และผลประกอบการลดลง (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

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



 **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 (ผกผัน) 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม