

21 กรกฎาคม 2566

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณผล ไตรมาส 2 ปี 2566

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณผล ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.5 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.7 แต่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 49.8 ซึ่งไตรมาสนี้มีความเชื่อมั่นลดลง และยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่า แม้ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มจากเดิมขึ้นเล็กน้อย แต่ยังคงมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบัน ในขณะที่อีก 6 เดือนข้างหน้า ความเชื่อมั่นพุ่งสูงทะลุระดับ 62.1 โดยเฉพาะความมั่นใจเดินหน้าเปิดโครงการใหม่

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารแห่งประเทศไทยและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลสำรวจ “ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณผล” ในภาพรวมของไตรมาส 2 ปี 2566 โดยในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.5 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 (QoQ) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 46.7 แต่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 49.8 มีความเชื่อมั่นลดลง และยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0

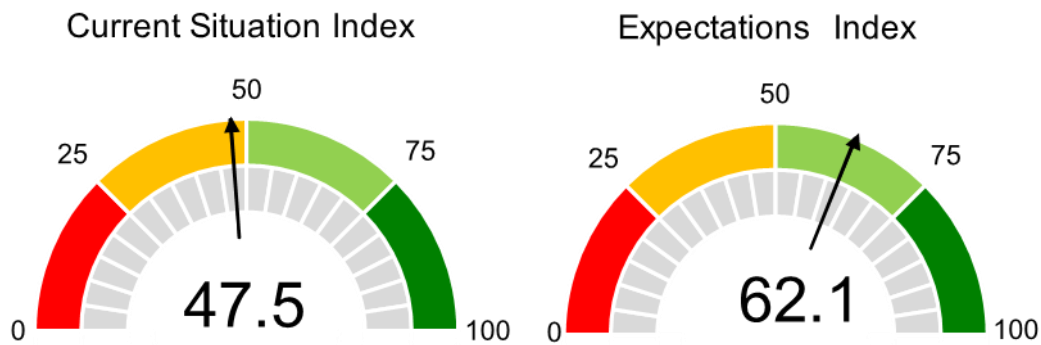
แต่หากพิจารณาในแต่ละด้าน พบว่า ค่าดัชนีมีความเชื่อมั่นที่มีค่าสูงกว่าค่ากลางในระดับ 50 จุด มี 2 ด้าน คือ ด้านการลงทุนที่อยู่ในระดับ 55.8 จุด ซึ่งสูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อน 3.3 จุด แต่ด้านการจ้างงานอยู่ที่ระดับ 53.3 จุด ต่ำลงจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยที่ -3.2 จุด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นใน 2 ด้านนี้มาต่อเนื่องมาตั้งแต่ปีที่แล้ว ขณะที่ความเชื่อมั่นที่มีระดับความเชื่อมั่นต่ำกว่าระดับ 50 จุด หรือเริ่มเกิดภาวะขาดความเชื่อมั่น ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการอยู่ในระดับ 44.8 จุด ต่อเนื่องมา 2 ไตรมาส ด้านยอดขายและด้านการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่อยู่ในระดับ 46.0 และ 47.7 จุด ต่ำกว่า 50 จุดเล็กน้อย และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 3.2 และ 0.6 จุด นอกจากนี้ในด้านต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) อยู่ในระดับ 37.4 จุด แม้จะต่ำกว่าค่ากลางมากแต่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าและเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการในส่วนนี้ได้ดีขึ้น

“ผลจากการสำรวจความเชื่อมั่นฯ แสดงให้เห็นว่า แม้ว่าในไตรมาส 2 ปี 2566 ผู้ประกอบการฯจะยังคงมีความเชื่อมั่นใจน้อยในด้านยอดขาย ผลประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ ซึ่งเป็นผลจากผลของปัจจัยลบต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. โดยมีการประกาศเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ที่ขึ้นร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 2.00 ต่อปี โดยเป็นการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเป็นรอบที่ 3 ในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2566 แต่พบว่าความเชื่อมั่นทั้ง 3 ด้านมีทิศทางที่ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย ซึ่งน่าจะเป็นเหตุที่ค้ำยันระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ในด้านการลงทุนและการจ้างงานอยู่ นอกจากนี้ การขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็นับเป็นปัจจัยลบ

สำคัญที่ส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ในด้านต้นทุนการประกอบกิจการฯ ที่ยังคงมีค่าดัชนีอยู่ในระดับต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับด้านอื่นๆ” ดร.วิชัย กล่าวเสริม

เมื่อจำแนกความเชื่อมั่นตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies หรือกลุ่มบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.1 สูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 50.0 ที่เท่ากับค่ากลาง แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจ ในภาวะปัจจุบัน ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Listed Companies ด้านที่อยู่ในระดับ 50 จุดขึ้นไป ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดตัวโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ โดยความเชื่อมั่นด้านต้นทุนการประกอบกิจการ (ผูกผัน) เท่านั้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50 จุดค่อนข้างมาก

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies หรือกลุ่มบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 40.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 41.9 และยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 ต่อเนื่องมากจากปี 2565 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies มีความกังวลต่อปัจจัยลบดังกล่าวมากกว่ากลุ่ม Listed Companies ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ Non-listed Companies ที่ไม่มีด้านใดเลยที่เกินระดับ 50 จุดขึ้นไป (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

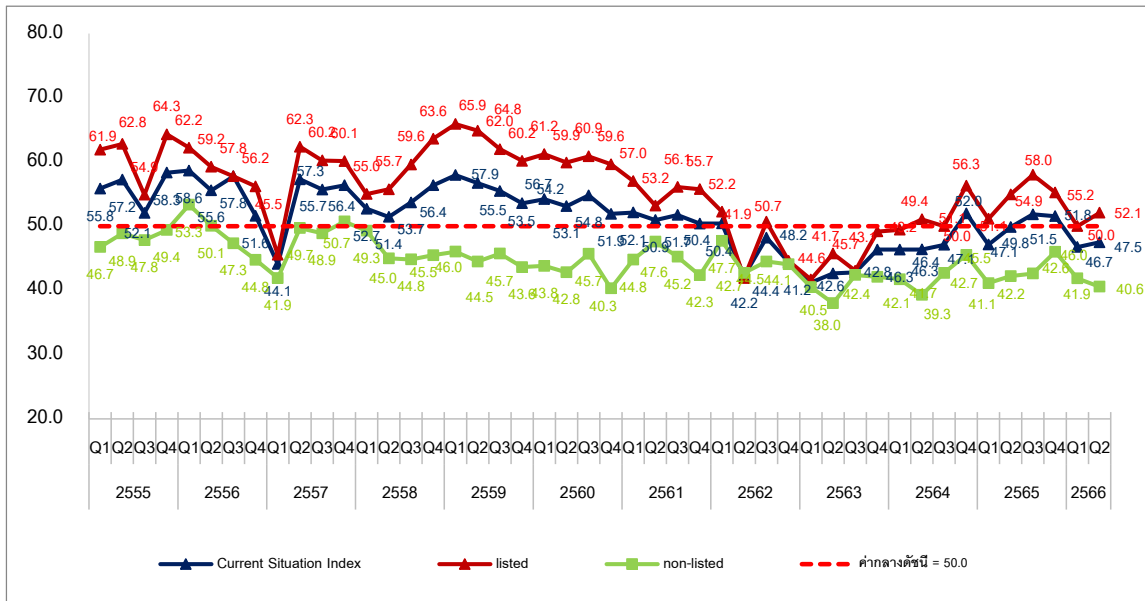


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66
1. ผลประกอบการ	53.8	58.9	52.3	50.0	50.0	38.0	37.5	42.3	36.9	37.0	47.5	50.4	48.3	44.8	44.8
2. ยอดขาย	62.5	62.5	58.3	47.5	54.2	42.4	40.9	42.3	35.7	33.7	54.5	53.9	51.9	42.8	46.0
3. การลงทุน	65.6	66.2	66.7	55.0	62.5	50.0	50.0	53.8	48.8	45.7	59.4	59.7	61.5	52.5	55.8
4. การจ้างงาน	64.1	66.2	58.3	62.5	58.3	50.0	47.7	53.8	47.6	45.7	58.4	58.8	56.5	56.5	53.3
5. ต้นทุนการประกอบกิจการ (ผูกผัน)	21.9	26.5	31.3	35.0	33.3	26.1	31.8	35.6	39.3	43.5	23.6	28.6	33.0	36.7	37.4
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	61.7	67.6	64.6	50.0	54.2	46.7	47.7	48.1	42.9	38.0	55.7	59.7	58.0	47.1	47.7
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	54.9	58.0	55.2	50.0	52.1	42.2	42.6	46.0	41.9	40.6	49.8	51.8	51.5	46.7	47.5

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 62.1 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 61.4 และค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการ มีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านการลงทุน ที่ลดลงเล็กน้อย แต่ยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลาง ในขณะที่ต้นทุน การประกอบการ (ผูกผัน) ที่ปรับลดลงเล็กน้อย แสดงถึงต้นทุนยังคงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ความเชื่อมั่นของภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้าที่เพิ่มขึ้นน่าจะเป็นผลมาจากมุมมองเชิงบวกจากการที่ได้มีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ ที่คาดว่าจะมีนโยบายและมาตรการกระตุ้นให้มีการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวม รวมถึงการที่รัฐบาลได้ออกมาตรการต่าง ๆ ออกมาช่วยเหลือสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนี ความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 69.1 จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 67.1 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าในเกือบทุกด้าน โดยเฉพาะด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ปรับเพิ่มขึ้นถึง 8.8 จุด จากไตรมาสก่อนหน้า ยกเว้นความเชื่อมั่นด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) เท่านั้นที่อยู่ในระดับที่ต่ำลงและต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุดค่อนข้างมาก

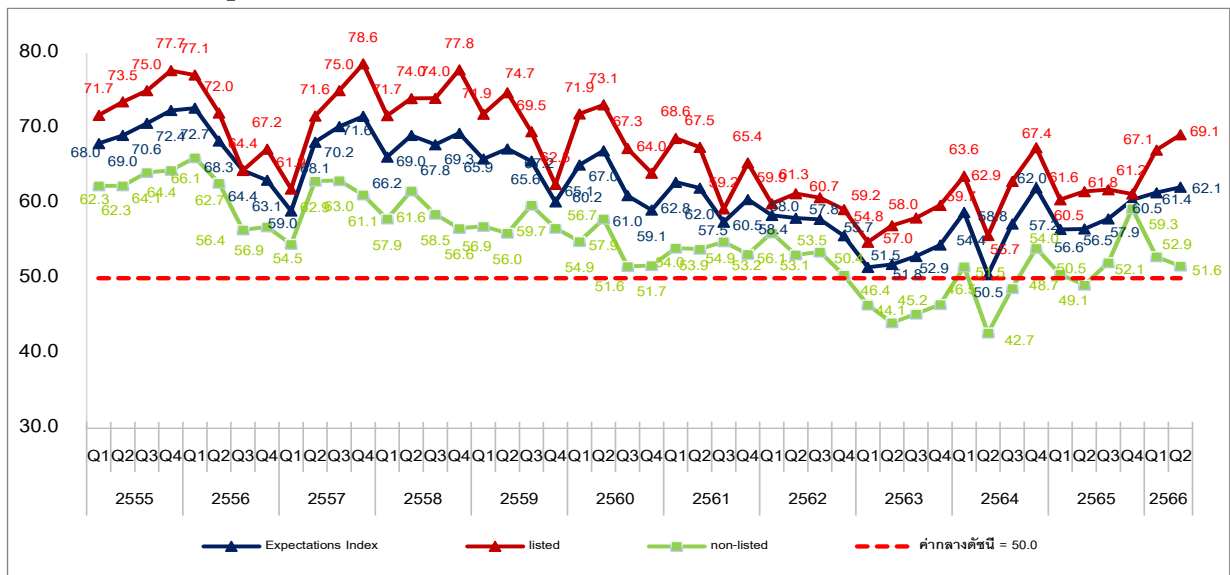
ขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.6 ลดลงจากไตรมาส ก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 52.9 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการฯกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นลดลง โดยเฉพาะความเชื่อมั่นในด้านยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน แต่ด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่น ด้านการจ้างงานและด้านต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) เท่านั้นที่อยู่ในระดับที่ยังคงต่ำกว่า 50 จุด (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66	Q2/65	Q3/65	Q4/65	Q1/66	Q2/66
1. ผลประกอบการ	61.5	67.9	59.1	75.0	77.3	53.3	55.7	63.5	54.8	57.6	58.2	63.0	60.8	66.9	69.4
2. ยอดขาย	71.9	75.0	62.5	75.0	77.1	54.3	58.0	69.2	60.7	58.7	64.9	68.2	65.2	69.3	69.7
3. การลงทุน	75.0	69.1	72.9	77.5	79.2	52.2	58.0	64.4	61.3	53.3	65.9	64.7	69.5	71.0	68.8
4. การจ้างงาน	65.6	60.3	66.7	67.5	70.8	54.3	52.3	61.5	52.4	48.9	61.1	57.1	64.6	61.5	62.1
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน)	20.3	27.9	35.4	35.0	29.2	29.3	31.8	34.6	34.5	37.0	23.9	29.5	35.1	34.8	32.3
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	75.0	70.6	70.8	72.5	81.3	51.1	56.8	62.5	53.6	54.3	65.4	65.1	67.5	64.9	70.5
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	61.6	61.8	61.2	67.1	69.1	49.1	52.1	59.3	52.9	51.6	56.6	57.9	60.5	61.4	62.1

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้มีการจัดทำ “ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล” เป็นประจำทุกไตรมาส โดยเริ่มจัดทำมาตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2550 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยสำรวจใน 6 ด้าน ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัท ยอดขาย สถานการณ์การลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ (ผูกผัน) และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ ซึ่งสามารถสะท้อนภาพความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ได้อย่างดี

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้อข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถกเถียง และตรวจสอบตามความเหมาะสม