



8 ตุลาคม 2569

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2569

“อสังหาฯ ไตรมาส 3 ปี 2569 เริ่มฟื้นจากผลประกอบการ และการเปิดโครงการ ใหม่ แต่ยอดขายยังเปราะบาง ผู้ประกอบการเลือกลงทุนอย่างระมัดระวัง”

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2569 สะท้อนภาพตลาดที่มีสัญญาณฟื้นตัวของผลประกอบการและการเปิดโครงการ แต่การฟื้นตัวยังไม่ครอบคลุมทุกด้าน โดยดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเพิ่มขึ้นจาก 46.9 ในไตรมาส 2 ปี 2569 เป็น 51.3 ในไตรมาส 3 ปี 2569 และกลับมาอยู่เหนือระดับ 50 ซึ่งถือเป็นสัญญาณว่าผู้ประกอบการเริ่มมองสถานการณ์ปัจจุบันในเชิงบวกมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้ากลับลดลงจาก 53.5 เหลือ 49.8 แสดงให้เห็นถึงผู้ประกอบการ ยังไม่มั่นใจว่าการฟื้นตัวจะสามารถต่อเนื่องไปในระยะข้างหน้าได้

ผลประกอบการฟื้นตัวเด่นที่สุด แต่ยอดขายยังเป็นจุดอ่อน องค์กรประกอบที่มีการเปลี่ยนแปลงโดดเด่นที่สุดใน ไตรมาส 3 ปี 2569 คือ ผลประกอบการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 45.8 เป็น 72.6 อย่างไรก็ดี ดัชนียอดขายลดลงจาก 56.5 ในไตรมาส 2 ปี 2569 เหลือเพียง 42.3 ในไตรมาส 3 ปี 2569 และต่ำกว่าระดับ 50 อย่างชัดเจน สะท้อนว่า รายได้หรือผลประกอบการที่ดีขึ้นยังไม่ได้เกิดจากการฟื้นตัวของยอดขายโดยตรง แต่มีส่วนมาจากการบริหารต้นทุน การเร่งระบายสินค้ารวมถึงแรงกระตุ้นจากมาตรการภาครัฐที่ช่วยเร่งโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงที่ผ่านมา การรับรู้รายได้จากโครงการที่มีอยู่เดิม

ผู้ประกอบการกลับมาเปิดโครงการอย่างระมัดระวัง ดัชนีการเปิดโครงการใหม่และ/หรือเฟสใหม่ เพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 50.0 ในไตรมาส 2 ปี 2569 เป็น 70.0 ในไตรมาส 3 ปี 2569 สะท้อนว่าผู้ประกอบการบางส่วนเริ่มกลับมาเดินหน้าเปิดโครงการใหม่ หลังจากชะลอการลงทุนในช่วงที่ตลาดเผชิญปัญหากำลังซื้อและสินค้าคงเหลือสูง อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาควบคู่กับดัชนีการลงทุนที่ลดลงจาก 46.3 เหลือ 38.1 จะพบความแตกต่างที่น่าสนใจ กล่าวคือ ผู้ประกอบการอาจเลือกเปิดเฉพาะโครงการหรือเฟสที่มีความมั่นใจด้านทำเล และ Real Demand มากกว่าเดิม ขณะที่การลงทุนโดยรวมยังถูกควบคุมอย่างระมัดระวัง

ดังนั้น จึงไม่ควรตีความการเพิ่มขึ้นของการเปิดโครงการใหม่ว่าเป็นการกลับเข้าสู่ภาวะขยายตัวเต็มรูปแบบ แต่เป็นการสะท้อนการลงทุนแบบ Selective Investment คือ เลือกลงทุนเฉพาะโครงการที่มีโอกาสขายได้และสามารถควบคุมความเสี่ยงได้

ต้นทุนยังเป็นแรงกดดันสำคัญ ดัชนีต้นทุนการประกอบการซึ่งเป็นดัชนีผกผัน ลดลงจาก 40.6 เหลือ 37.5 สะท้อนว่าผู้ประกอบการยังเผชิญแรงกดดันจากต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ แม้ตลาดจะเริ่มฟื้น แต่ต้นทุนที่อยู่ในระดับสูงยังเป็นข้อจำกัดต่อการทำกำไร โดยเฉพาะธุรกิจที่มีต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าแรง และต้นทุนทางการเงิน ขณะที่การปรับราคาขายเพื่อชดเชยต้นทุนทำได้จำกัด เพราะกำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่แข็งแรง ดังนั้นในระยะต่อไป ความสามารถในการบริหารต้นทุนจะมีความสำคัญไม่แพ้การเพิ่มยอดขาย และอาจเป็นตัวกำหนดว่าผู้ประกอบการรายใดจะสามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรได้



การจ้างงานเริ่มดีขึ้นเล็กน้อย ดัชนีการจ้างงานเพิ่มขึ้นจาก 42.6 เป็น 47.3 แม้ยังต่ำกว่าระดับ 50 แต่ทิศทางที่ดีขึ้นสะท้อนว่าผู้ประกอบการเริ่มมีความต้องการบุคลากรเพิ่มขึ้นตามกิจกรรมทางธุรกิจที่ฟื้นตัว อย่างไรก็ตามการจ้างงานยังไม่เข้าสู่ภาวะขยายตัวอย่างชัดเจน สอดคล้องกับภาพรวมที่ผู้ประกอบการยังคงควบคุมค่าใช้จ่ายและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานมากกว่าการขยายองค์กรอย่างรวดเร็ว

มุมมองต่ออนาคตลดลง แม้ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 51.3 แต่ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้ากลับลดลงจาก 53.5 เป็น 49.8 การลดลงดังกล่าวสะท้อนว่า ผู้ประกอบการยังมีความกังวลต่อปัจจัยที่จะเกิดขึ้นในระยะต่อไป โดยเฉพาะกำลังซื้อของผู้บริโภค ภาวะหนี้ครัวเรือน ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ต้นทุนทางธุรกิจ และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ ส่งผลทำให้ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเกือบทุกองค์ประกอบลดลง ไม่ว่าจะเป็นผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ ขณะที่ต้นทุนการประกอบการปรับตัวขึ้นเพียงส่วนเดียว จึงสะท้อนว่าผู้ประกอบการยังไม่มั่นใจว่าการฟื้นตัวในไตรมาส 3 ปี 2569 จะสามารถส่งต่อไปยังไตรมาส 4 ปี 2569 และต้นปี 2570 ได้อย่างต่อเนื่อง

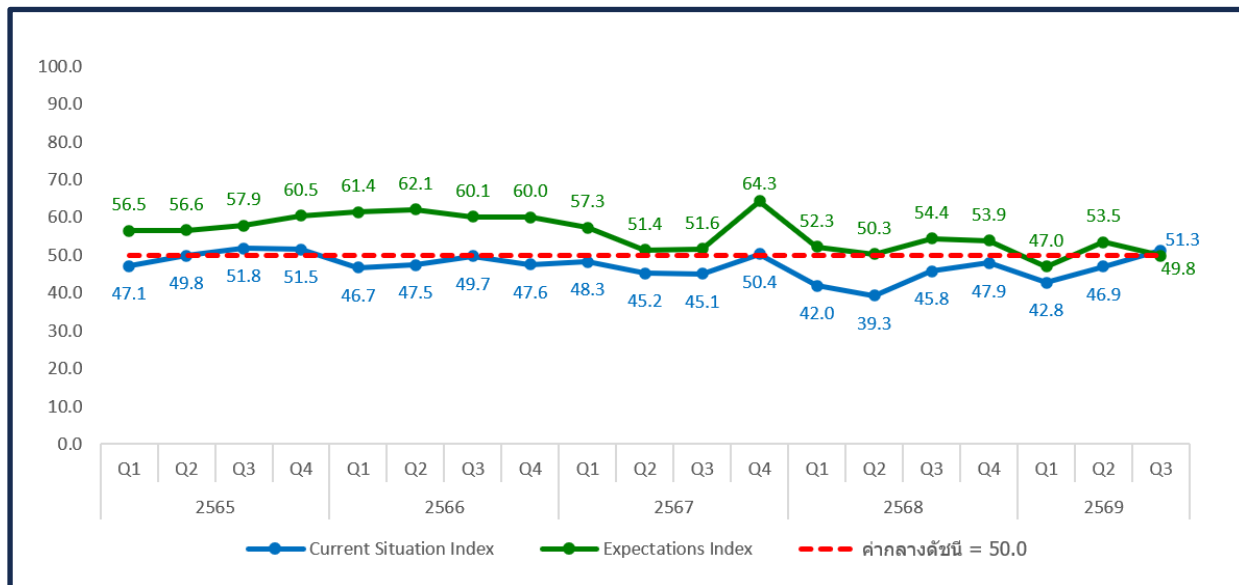
บทสรุป

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2569 สะท้อนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจในระยะสั้น แต่ยังคงมีความเปราะบางในด้าน Demand ขณะที่ผลประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่ปรับตัวขึ้นอย่างโดดเด่น แต่ยอดขาย การลงทุน และต้นทุน ยังเป็นข้อจำกัดสำคัญ ขณะเดียวกันการที่ดัชนีคาดการณ์ 6 เดือนข้างหน้าลดลงมาอยู่ที่ 49.8 จาก 53.5 ในไตรมาส 2 เป็นสัญญาณเตือนว่า ผู้ประกอบการยังไม่เชื่อมั่นว่าการฟื้นตัวจะต่อเนื่อง จึงมีแนวโน้มที่จะใช้กลยุทธ์ระบายนสต็อก คุมต้นทุน เลือกลงทำเล และเปิดโครงการอย่างระมัดระวัง

ตารางและแผนภูมิแสดงค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน(Current Situation Index) และดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

องค์ประกอบ	ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน					ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า				
	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69	Q3/69	Q3/68	Q4/68	Q1/69	Q2/69	Q3/69
1. ผลประกอบการ	47.1	47.7	39.7	45.8	72.6	60.2	57.3	45.4	58.5	55.0
2. ยอดขาย	49.6	48.8	40.8	56.5	42.3	63.9	61.3	53.0	60.6	55.0
3. การลงทุน	45.8	45.7	50.5	46.3	38.1	54.1	56.7	54.6	60.7	50.6
4. การจ้างงาน	42.5	46.4	47.9	42.6	47.3	52.8	51.1	49.6	49.5	47.3
5. ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน)	39.9	46.8	36.4	40.6	37.5	39.4	41.4	29.5	30.8	37.8
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	49.6	52.0	41.3	50.0	70.0	56.1	55.5	50.0	60.8	53.3
ดัชนีความเชื่อมั่น	45.8	47.9	42.8	46.9	51.3	54.4	53.9	47.0	53.5	49.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้
หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว

แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง
และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล

ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2202-2675-6