

**ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2561
ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล**

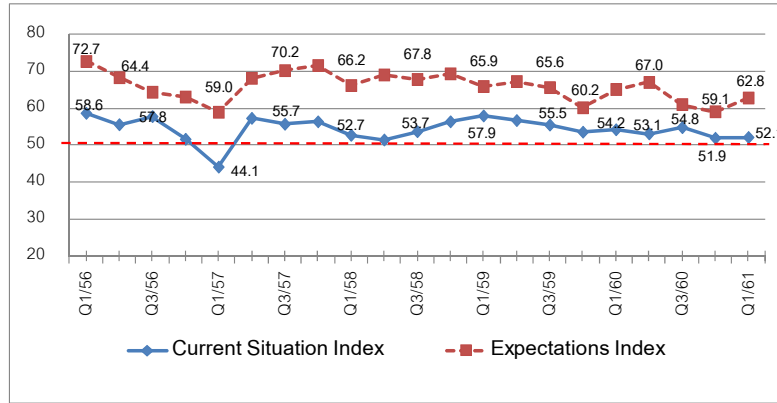
REIC Housing Developer's Sentiment Index (HDSI)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี โดยให้น้ำหนักในการคำนวณดัชนีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) ต่อบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed Companies) เป็น 60 : 40

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 52.1 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาส 4 ปี 2560 ที่ระดับ 51.9 จุด ดัชนีที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นในด้านการลงทุน การจ้างงาน และการขึ้นโครงการใหม่/ยูนิต ส่วนผลประกอบการ ยอดขาย ปรับลดลงเล็กน้อย และต้นทุนผู้ประกอบการซึ่งยังใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าที่ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด

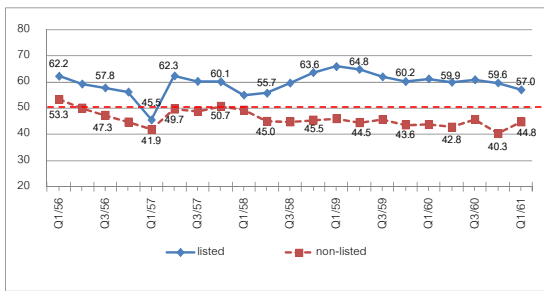
สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 1 ปี 2561 มีค่าเท่ากับ 62.8 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด และเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 59.1 จุด ทั้งนี้ดัชนีที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ด้านยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการขึ้นโครงการใหม่/ยูนิต ประกอบกับเศรษฐกิจในภาพรวมมีแนวโน้มที่จะขยายตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ส่วนต้นทุนผู้ประกอบการต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด เป็นผลมาจากการประกาศปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ

แผนภูมิ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย



แผนภูมิ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน

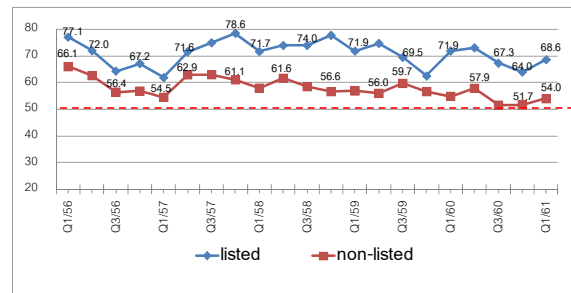
Current Situation Index



ค่ากลางดัชนี

แผนภูมิ 3 ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า

Expectations Index



ค่ากลางดัชนี

ความเชื่อมั่นด้านอุปสงค์ในตลาด

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในมุมมองด้านอุปสงค์ในตลาด พบว่า ไตรมาส 1 ปี 2561 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ ด้านผลประกอบการไตรมาส 1 ปี 2561 ที่มีค่าเท่ากับ 55.9 จุด ลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 58.0 จุด ซึ่งอาจเป็นผลมาจากผู้ประกอบการที่มักเร่งให้ผลประกอบการสามารถบรรลุเป้าหมายในช่วงไตรมาส 4 ของทุกปี และด้านยอดขายมีค่าเท่ากับ 56.3 จุด ลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2560 เล็กน้อย ซึ่งมีค่าเท่ากับ 58.9 จุด ซึ่งเป็นทิศทางเดียวกันกับผลจากดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค¹ ที่ปรับตัวลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2560 แต่อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการยังคงมีมุมมองเชิงบวก โดยดัชนีแต่ละด้านยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด

¹ ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ไตรมาส 1 ปี 2561

ความเชื่อมั่นด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาด

ผลการสำรวจได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาด พบว่า ในไตรมาส 1 ปี 2561 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการด้านการลงทุนมีค่าเท่ากับ 59.9 จุด เพิ่มขึ้นจาก ไตรมาส 4 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 54.9 จุด ส่งผลให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้นด้วย โดยสะท้อนจากการจ้างงานของไตรมาส 1 ปี 2561 เพิ่มขึ้นเป็น 51.2 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 47.5 จุด ในขณะที่ค่าดัชนีด้านการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 49.2 จุด ทรงตัวจากไตรมาส 4 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 49.2 จุด

ความเชื่อมั่นด้านต้นทุนการประกอบการ

ผลการสำรวจได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในมุมมองด้านต้นทุน โดย ดัชนีต้นทุนการประกอบการในไตรมาส 1 ปี 2561 มีค่าเท่ากับ 46.4 จุด โดยค่าดัชนียังคงต่ำกว่าค่ากลางซึ่ง มีค่าเท่ากับ 50 จุด เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง² โดยเฉพาะเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก เนื่องจากราคาเหล็กในตลาดโลกขยายตัวต่อเนื่องตั้งแต่ปีที่ผ่านมา

ดัชนีความเชื่อมั่นใน 6 เดือนข้างหน้า

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ของผู้ประกอบการประจำไตรมาส 1 ปี 2561 มีค่าเท่ากับ 62.8 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 59.1 จุด ในภาพรวมแนวโน้มในช่วง 6 เดือนข้างหน้าได้สะท้อนมุมมองของผู้ประกอบการที่มีความคาดหวังในทิศทางเชิงบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยดัชนีในแต่ละด้านอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด และมีค่าเพิ่มขึ้นในเกือบทุกด้านจากไตรมาส 4 ปี 2560 โดยเฉพาะจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ด้านยอดขาย ด้านการลงทุน และแผนที่จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคตอีก 6 เดือน ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการที่มีค่าดัชนีต่ำกว่า 50 จุด เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำที่มีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายนทำให้ผู้ประกอบการมีความกังวลด้านต้นทุนการประกอบการเพิ่มขึ้น

² กระทรวงพาณิชย์, ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไตรมาส 1 ปี 2561

ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61
1. ผลประกอบการ	62.5	50.0	61.5	71.9	64.5	44.1	38.6	41.2	37.2	43.1	55.1	45.4	53.4	58.0	55.9
2. ยอดขาย	64.1	62.5	58.9	71.9	64.5	41.1	40.4	44.4	39.5	44.0	54.9	53.7	53.1	58.9	56.3
3. การลงทุน	70.3	68.8	69.6	59.4	67.1	48.5	50.4	50.0	48.1	49.1	61.6	61.4	61.8	54.9	59.9
4. การจ้างงาน	60.9	65.6	64.3	54.7	52.6	45.9	45.2	44.0	36.6	49.1	54.9	57.4	56.2	47.5	51.2
5. ต้นทุนการประกอบการ	35.9	43.8	44.6	43.8	50.0	27.4	34.6	45.5	41.7	41.1	32.5	40.1	45.0	42.9	46.4
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	73.4	68.8	66.1	56.3	43.4	55.6	47.8	49.1	38.7	42.2	66.3	60.4	59.3	49.2	42.9
ดัชนีความเชื่อมั่น ในภาวะปัจจุบัน	61.2	59.9	60.9	59.6	57.0	43.8	42.8	45.7	40.3	44.8	54.2	53.1	54.8	51.9	52.1

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61
1. ผลประกอบการ	82.8	84.4	78.8	67.2	76.3	61.1	64.0	55.4	50.6	56.0	74.1	76.2	69.5	60.5	68.2
2. ยอดขาย	85.9	85.9	73.1	75.0	77.6	65.9	66.9	56.3	56.4	57.8	77.9	78.3	66.3	67.6	69.7
3. การลงทุน	73.4	81.2	71.4	70.3	76.3	57.0	59.6	51.8	56.3	56.9	66.8	72.6	63.6	64.7	68.5
4. การจ้างงาน	76.6	73.4	66.1	64.1	69.7	57.4	58.5	50.0	51.2	56.0	68.9	67.4	59.6	58.9	64.3
5. ต้นทุนการประกอบการ	34.4	31.2	41.1	37.5	27.6	26.3	33.8	44.0	37.8	37.9	31.2	32.2	42.2	37.6	31.8
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	78.1	82.8	73.2	70.0	84.2	61.5	64.7	52.2	57.9	59.5	71.5	75.6	64.8	65.2	74.3
ดัชนีความคาดหวัง ในอีก 6 เดือนข้างหน้า	71.9	73.1	67.3	64.0	68.6	54.9	57.9	51.6	51.7	54.0	65.1	67.0	61.0	59.1	62.8

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและ
ไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252