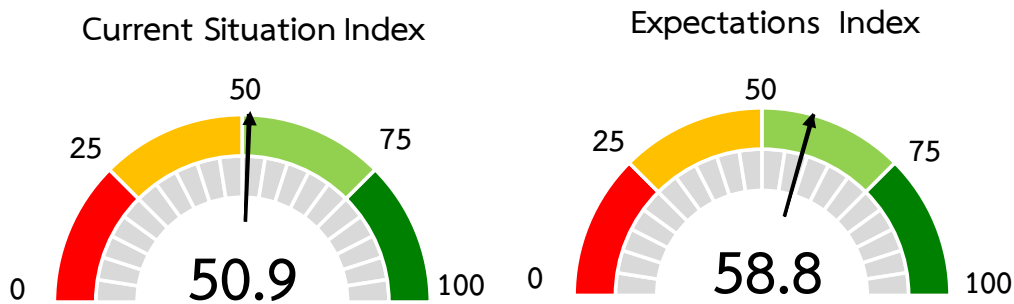


ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ณ ไตรมาส 1 ปี 2562

ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

REIC Housing Developer's Sentiment Index (HDSI)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย มีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในทางตรงกันข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง จะหมายถึง ผู้ประกอบการไม่มีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการคำนวณค่าดัชนีจะให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) ต่อบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Non-listed Companies) เป็น 70 : 30



ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในไตรมาส 1 ปี 2562 มีค่าเท่ากับ 50.9 จุด ค่าดัชนีเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 50.4 จุด แต่เมื่อพิจารณาในแต่ละกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 52.2 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 55.7 จุด โดยความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการลดลงในทุกปัจจัยแต่ยังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ในเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ ทั้งนี้ระดับความเชื่อมั่นที่ลดลงในไตรมาสนี้ อาจเป็นผลมาจากที่ผู้ประกอบการยังมีความกังวลต่อผลกระทบที่อาจเกิดจากมาตรการการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ออกมาเพื่อดูแลเสถียรภาพระบบการเงิน และอุปสงค์ในตลาดมีจำนวนลดลงจากปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลต่อการระบายอุปทานเหลือขายออกไป ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการอาจมีการปรับตัวในการทบทวนแผนการเปิดโครงการใหม่ และการขยายลงทุนที่ต้องมีความระมัดระวังมากขึ้น

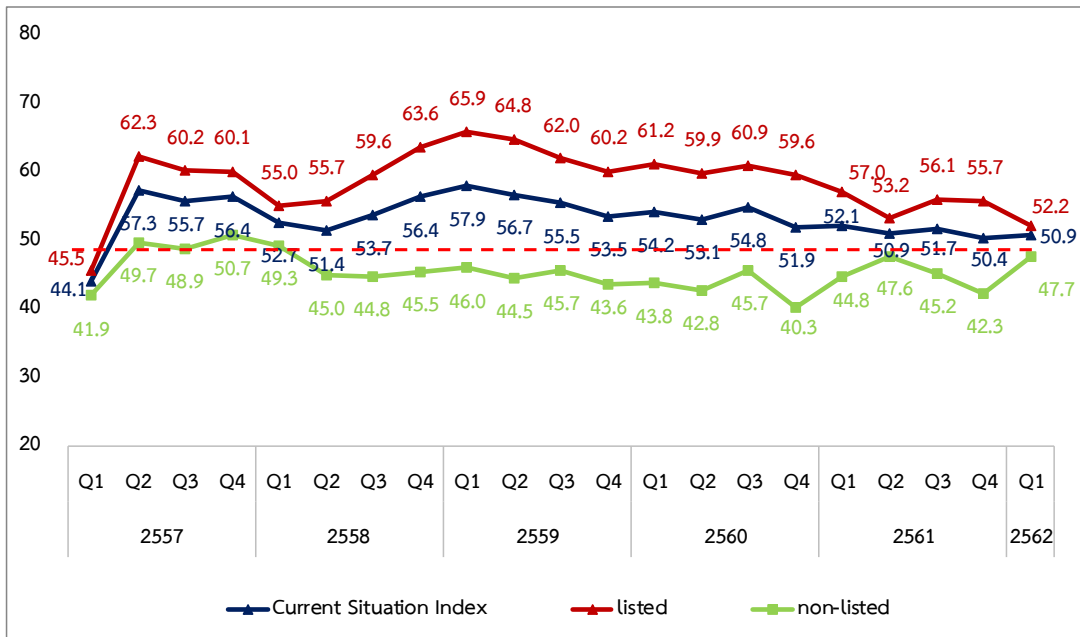
สำหรับกลุ่มผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.7 จุด แม้จะเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ระดับ 42.3 จุดพอสมควร แต่ยังคงมีค่าต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นต่อการดำเนินธุรกิจในภาวะปัจจุบันดีขึ้นแต่ยังคงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยเป็นผลจากปัจจัยยอดขาย และผลประกอบการ (กำไร) ที่ลดลงมากจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

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

ปัจจัยความเชื่อมั่น	Listed Companies				Non-listed Companies				Current Situation Index						
	Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62
1. ด้านผลประกอบการ	64.5	56.7	60.0	56.7	50.0	43.1	44.4	35.9	34.0	39.5	55.9	51.8	50.4	47.6	46.9
2. ด้านยอดขาย	64.5	54.7	67.2	57.8	55.8	44.0	51.3	46.4	30.8	38.7	56.3	53.3	58.9	47.0	50.7
3. ด้านการลงทุน	67.1	56.3	56.3	56.3	53.8	49.1	51.3	54.2	52.7	60.3	59.9	54.3	55.4	54.8	55.8
4. ด้านการจ้างงาน	52.6	54.7	51.6	60.9	53.8	49.1	49.4	45.3	48.7	54.0	51.2	52.6	49.1	56.0	53.9
5. ด้านต้นทุนการประกอบการ	50.0	40.6	48.4	45.0	44.2	41.1	43.1	39.6	42.8	44.4	46.4	41.6	44.9	44.1	44.3
6. ด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	43.4	56.3	53.1	57.8	55.8	42.2	46.1	50.0	45.1	49.2	42.9	52.2	51.9	52.7	53.8
<b>ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน</b>	<b>57.0</b>	<b>53.2</b>	<b>56.1</b>	<b>55.7</b>	<b>52.2</b>	<b>44.8</b>	<b>47.6</b>	<b>45.2</b>	<b>42.3</b>	<b>47.7</b>	<b>52.1</b>	<b>50.9</b>	<b>51.7</b>	<b>50.4</b>	<b>50.9</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2562 มีค่าเท่ากับ 58.4 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 60.5 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังมีมุมมองที่เป็นบวกต่อทิศทางของธุรกิจ โดยคาดหวังว่าเศรษฐกิจจะมีโอกาสขยายตัวดีขึ้นหลังการจัดตั้งรัฐบาล

หากพิจารณาเป็นรายกลุ่มผู้ประกอบการ กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 59.9 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 65.4 จุด โดยมีสาเหตุจากปัจจัยผล

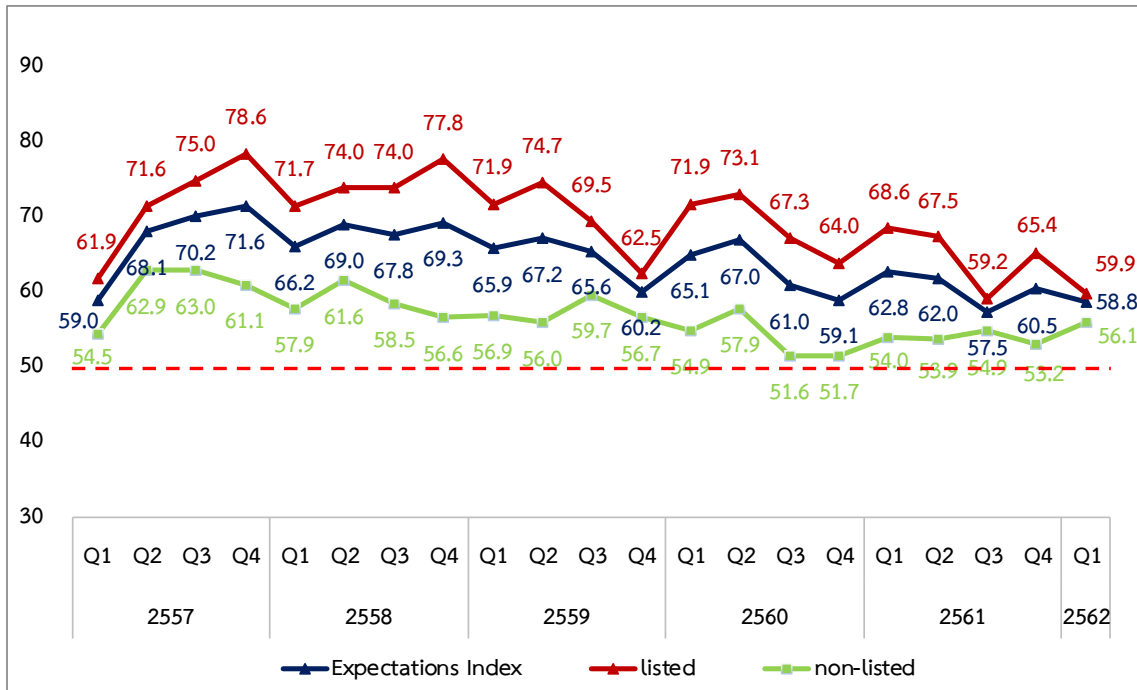
ประกอบการ (กำไร) และยอดขายในอนาคตจะลดลง ส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนและจะกระทบต่อการจ้างงานลดลง ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 56.1 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 53.2 จุด เนื่องจากส่วนใหญ่มีความเชื่อมั่นว่าในอีก 6 เดือนข้างหน้าการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะดีขึ้นกว่าไตรมาสปัจจุบันทุกด้าน (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2)

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

ปัจจัยความเชื่อมั่น	Listed Companies				Non-listed Companies				Expectations Index						
	Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62
1. ด้านผลประกอบการ	76.3	73.3	61.7	65.6	57.7	56.0	56.3	51.0	49.3	57.3	68.2	66.5	57.4	59.1	57.6
2. ด้านยอดขาย	77.6	78.1	67.2	67.2	65.4	57.8	60.0	59.9	60.1	60.5	69.7	70.9	64.3	64.4	63.9
3. ด้านการลงทุน	76.3	73.4	67.2	71.9	69.2	56.9	58.6	63.1	61.4	62.9	68.5	67.5	65.6	67.7	67.3
4. ด้านการจ้างงาน	69.7	65.6	56.3	67.2	55.8	56.0	53.8	59.6	57.4	58.1	64.3	60.9	57.6	63.3	56.5
5. ด้านต้นทุนการประกอบการ	27.6	35.9	37.5	43.8	38.5	37.9	40.6	32.4	35.1	37.1	31.8	37.8	35.5	40.3	38.1
6. ด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	84.2	78.3	65.6	76.6	73.1	59.5	54.1	63.1	55.7	60.5	74.3	68.6	64.6	68.2	69.3
<b>ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า</b>	<b>68.6</b>	<b>67.5</b>	<b>59.2</b>	<b>65.4</b>	<b>59.9</b>	<b>54.0</b>	<b>53.9</b>	<b>54.9</b>	<b>53.2</b>	<b>56.1</b>	<b>62.8</b>	<b>62.0</b>	<b>57.5</b>	<b>60.5</b>	<b>58.8</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิ 2 ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า Expectations Index**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งในชีวิตจริงและตามความเหมาะสม

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