

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2560 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

REIC Housing Developer's Sentiment Index (HDSI)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) โดยในไตรมาส 1 ปี 2560 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 168 บริษัท แบ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ 32 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 136 บริษัท

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี

ในไตรมาส 1 ปี 2560 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ปรับน้ำหนักในการคำนวณดัชนี โดยให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) ต่อบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed Companies) เป็น 60 : 40 จากเดิม 50 : 50 เนื่องจากปัจจุบันการลงทุนที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ประกอบการ Listed Companies มีสัดส่วนมูลค่าทางการตลาดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 ของการลงทุน ส่วนกลุ่มผู้ประกอบการ Non-listed Companies มีสัดส่วนการลงทุนในตลาดลดลงเหลือร้อยละ 40 ทำให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องปรับน้ำหนักในการจัดทำดัชนีเพื่อให้เป็นไปตามสถานการณ์ในปัจจุบัน

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2560 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 54.2 จุด ซึ่งสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด โดยเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ที่ระดับ 53.5 จุด นับเป็นการเพิ่มขึ้นเป็นไตรมาสแรก หลังจากที่ดัชนีมีค่าลดลงติดต่อกัน 3 ไตรมาส ในปี 2559 (ไตรมาส 2/2559 – ไตรมาส 4/2559) ทั้งนี้ ดัชนีที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นที่สำคัญของผู้ประกอบการที่มีต่อการ

ขยายธุรกิจด้วยการเปิดโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นและความเชื่อมั่นต่อการลงทุนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ประกอบกับ ความเชื่อมั่นจากยอดขาย และการจ้างงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

หากพิจารณาแยกตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 61.2 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด และสูงกว่าภาพรวมดังที่ได้กล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และมีทิศทางของค่าดัชนีเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีที่ 60.2 จุด ทั้งนี้ได้สะท้อนจากความเชื่อมั่นในการเปิดตัวโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้ามาก และด้านการลงทุนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง รวมทั้งการปรับตัวเพิ่มขึ้นในปัจจุบันด้านยอดขาย และการจ้างงาน

ส่วนผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 43.8 จุด ต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ยังไม่ค่อยมีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน แต่พบว่ามีสัญญาณที่ดีเนื่องจากมีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อย ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 0.2 จุด ที่อยู่ในระดับ 43.6 จุด ทั้งนี้มีปัจจัยสะท้อนความเชื่อมั่นที่สำคัญจากเปิดโครงการใหม่ ด้านการลงทุน การจ้างงาน และยอดขาย (โปรดดูรายละเอียดจากตารางที่ 1 ประกอบ)

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 1 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 65.1 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 60.2 จุด และเป็นการเพิ่มขึ้นหลังจากที่ลดลงมาต่อเนื่องใน 2 ไตรมาสก่อนหน้าแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีทิศทางความเชื่อมั่นในเชิงบวกต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า โดยมีค่าเพิ่มขึ้นในเกือบทุกด้านจากไตรมาส 4 ปี 2559 โดยเฉพาะจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านยอดขาย ผลประกอบการ และแผนที่จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคตอีก 6 เดือน ยกเว้นด้านต้นทุนการประกอบการ (โปรดดูรายละเอียดจากตารางที่ 2 ประกอบ)

หากพิจารณาแยกตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 71.9 จุด เพิ่มขึ้นมากจาก 62.5 จุดในไตรมาสก่อนหน้าถึง 9.4จุด และเป็นการเพิ่มขึ้นหลังจากที่ลดลงมาต่อเนื่องใน 2 ไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสะท้อนจากปัจจัยความเชื่อมั่นในด้านยอดขาย ผลประกอบการ และแผนที่จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคต ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 54.9 จุด ซึ่งลดลงจาก 56.7 จุด ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด

สะท้อนว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีความเชื่อมั่นเชิงบวกต่อทิศทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้า ซึ่งมีปัจจัยความเชื่อมั่นที่สำคัญในด้านผลประกอบการ การจ้างงาน และยังคงมีความเชื่อมั่นต่อยอดขายในอนาคตในระดับสูงแม้ว่าจะลดลงเล็กน้อย

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ผู้ประกอบการทุกกลุ่มในเขตกรุงเทพฯ – ปริมณฑลมีความเชื่อมั่นว่า ในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้าสถานการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวดีขึ้น โดยมีความเชื่อมั่นต่อทิศทางของยอดขายการเปิดตัวโครงการใหม่ และผลประกอบการในทิศทางที่จะดีขึ้นอย่างชัดเจน นอกจากนี้ปัจจัยด้านอื่นๆ ยังคงมีทิศทางที่สนับสนุนต่อความเชื่อมั่นในอนาคตอีกด้วย

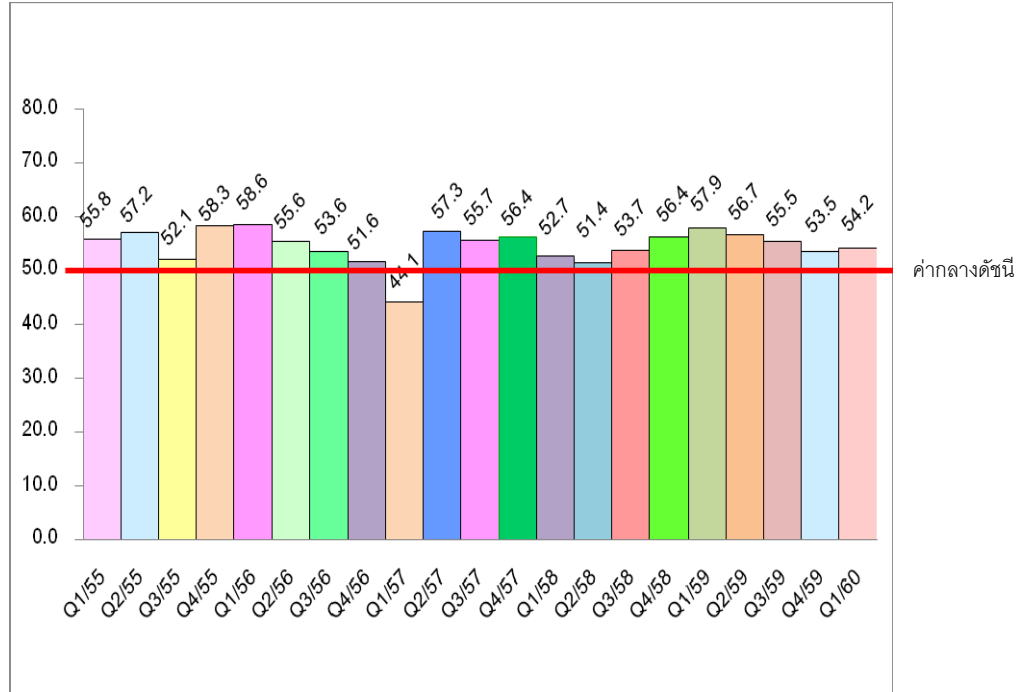
ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q1/59	Q2/59	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q1/59	Q2/59	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q1/59	Q2/59	Q3/59	Q4/59	Q1/60
1. ผลประกอบการ	78.1	78.1	70.3	64.1	62.5	41.2	43.4	41.2	46.3	44.1	63.3	64.2	58.7	57.0	55.1
2. ยอดขาย	81.3	76.6	70.3	59.4	64.1	42.6	39.0	41.9	40.4	41.1	65.8	61.5	59.0	51.8	54.9
3. การลงทุน	70.3	76.6	65.6	71.9	70.3	52.6	49.3	53.7	46.3	48.5	63.2	65.6	60.8	61.7	61.6
4. การจ้างงาน	53.1	56.3	57.8	57.8	60.9	47.4	49.3	48.5	44.9	45.9	50.8	53.5	54.1	52.6	54.9
5. ต้นทุนการประกอบการ	50.0	40.6	45.3	46.9	35.9	39.3	38.2	40.1	36.8	27.4	45.7	39.7	43.2	42.8	32.5
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	62.5	60.9	62.5	60.9	73.4	52.9	47.8	48.9	47.1	55.6	58.7	55.7	57.1	55.4	66.3
ดัชนีความเชื่อมั่น ในภาวะปัจจุบัน	65.9	64.8	62.0	60.2	61.2	46.0	44.5	45.7	43.6	43.8	57.9	56.7	55.5	53.5	54.2

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

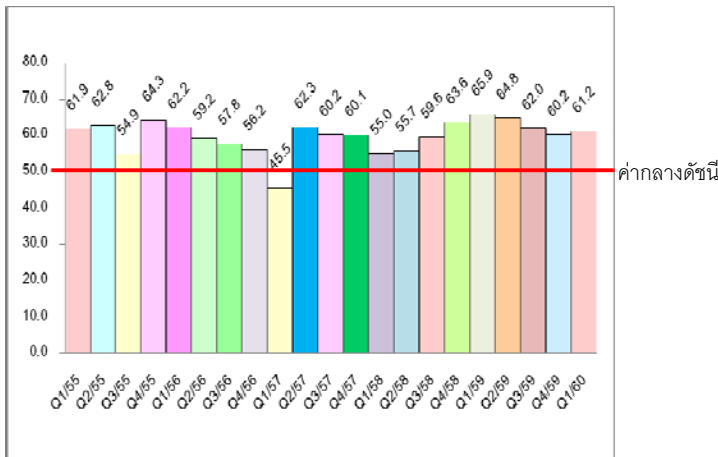


แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



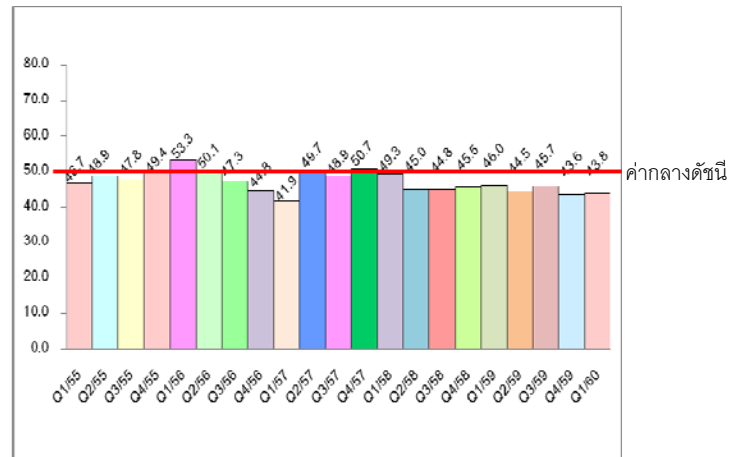
แผนภูมิที่ 3 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันกลุ่ม

Listed Companies



แผนภูมิที่ 4 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันกลุ่ม

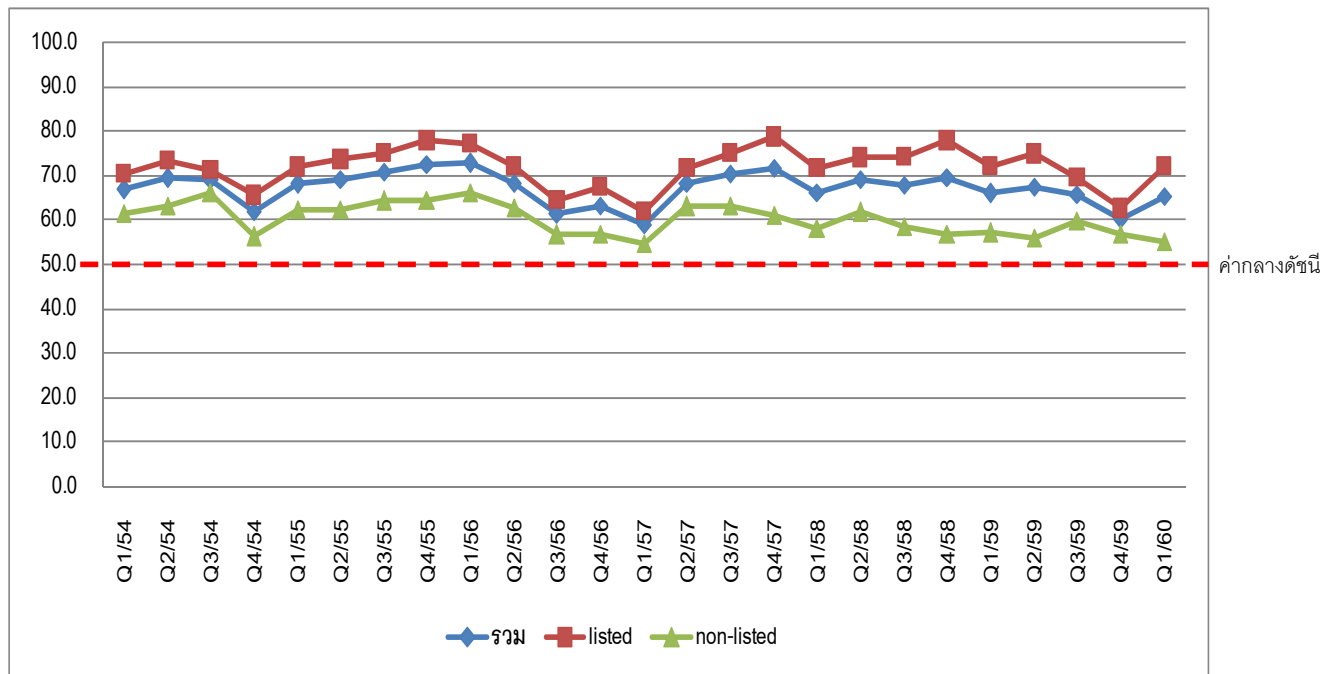
Non-Listed Companies



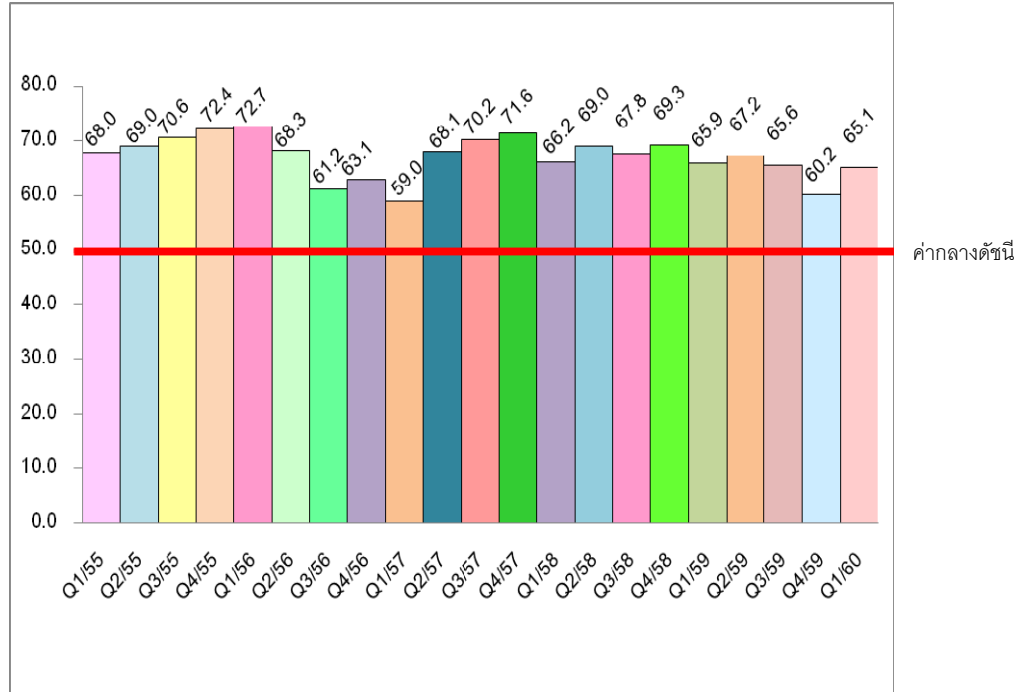
ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q1/59	Q2/59	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q1/59	Q2/59	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q1/59	Q2/59	Q3/59	Q4/59	Q1/60
1. ผลประกอบการ	84.4	85.9	84.4	75.0	82.8	63.2	61.4	67.3	59.9	61.1	75.9	76.1	77.5	69.0	74.1
2. ยอดขาย	82.8	85.9	84.4	71.9	85.9	66.9	63.6	70.6	67.3	65.9	76.5	77.0	78.9	70.0	77.9
3. การลงทุน	75.0	84.4	68.8	68.8	73.4	58.1	58.1	62.5	61.0	57.0	68.2	73.9	66.3	65.7	66.8
4. การจ้างงาน	65.6	71.9	68.8	59.4	76.6	55.1	57.4	59.6	55.9	57.4	61.4	66.1	65.1	58.0	68.9
5. ต้นทุนการประกอบการ	40.6	32.8	37.5	34.4	34.4	36.4	31.6	32.4	31.3	26.3	38.9	32.3	35.4	33.1	31.2
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	82.8	87.5	73.4	65.6	78.1	61.8	64.0	66.2	64.7	61.5	74.4	78.1	70.5	65.3	71.5
ดัชนีความคาดหวัง ในอีก 6 เดือนข้างหน้า	71.9	74.7	69.5	62.5	71.9	56.9	56.0	59.7	56.7	54.9	65.9	67.2	65.6	60.2	65.1

แผนภูมิที่ 5 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

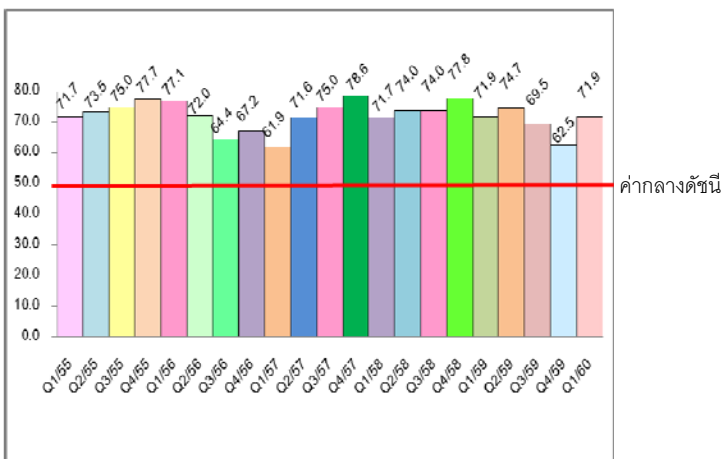


แผนภูมิที่ 6 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



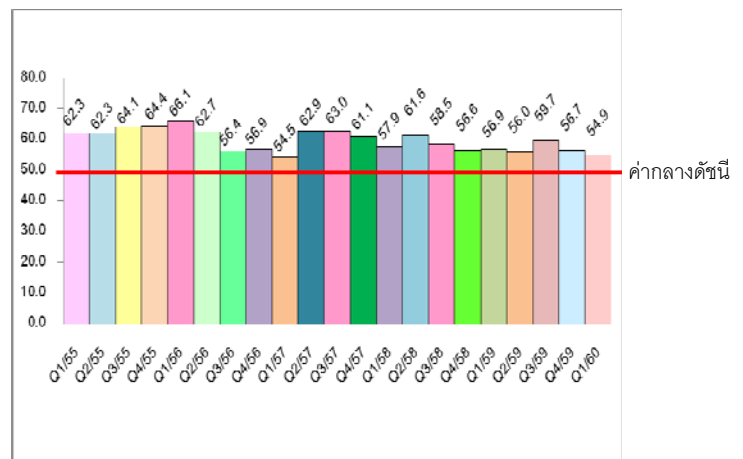
แผนภูมิที่ 7 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้ากลุ่ม

Listed Companies



แผนภูมิที่ 8 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้ากลุ่ม

Non-Listed Companies



ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม