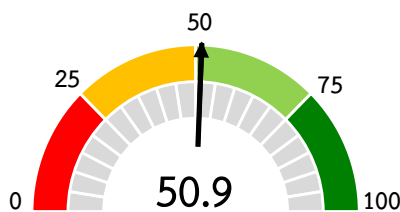


ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2561
ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

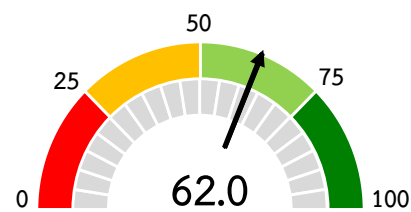
REIC Housing Developer's Sentiment Index (HDSI)

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย มีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวก ในทางตรงกันข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง จะหมายถึง ผู้ประกอบการไม่มีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการคำนวณค่าดัชนีจะให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) ต่อบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Non-listed Companies) เป็น 60 : 40

Current Situation Index



Expectations Index



สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 2 ปี 2561 มีค่าเท่ากับ 50.9 จุด เป็นค่าดัชนีลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ในระดับ 52.1 จุด เนื่องจากผู้ประกอบการเกิดความกังวลในภาวะเศรษฐกิจโลกซึ่งมีภาวะผันผวนจากสงครามทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ประกอบกับต้นทุนการประกอบการก็ปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามการปรับตัวของราคาน้ำมัน รวมถึงการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ และการปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง

เมื่อจำแนกดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันในแต่ละด้านพบว่า ความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการด้านยอดขาย ด้านการลงทุน และด้านต้นทุนการประกอบการ มีค่าดัชนีลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่ค่าดัชนียังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ยกเว้นความเชื่อมั่นด้านต้นทุนการประกอบการเท่านั้น ที่มีค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด เนื่องจากต้นทุนการประกอบการเพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ และราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น

ส่วนความเชื่อมั่นด้านการจ้างงาน และด้านการเปิดโครงการใหม่ ค่าดัชนีเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยค่าดัชนีทั้งสองด้านสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด โดยเฉพาะความเชื่อมั่นด้านการเปิดโครงการ

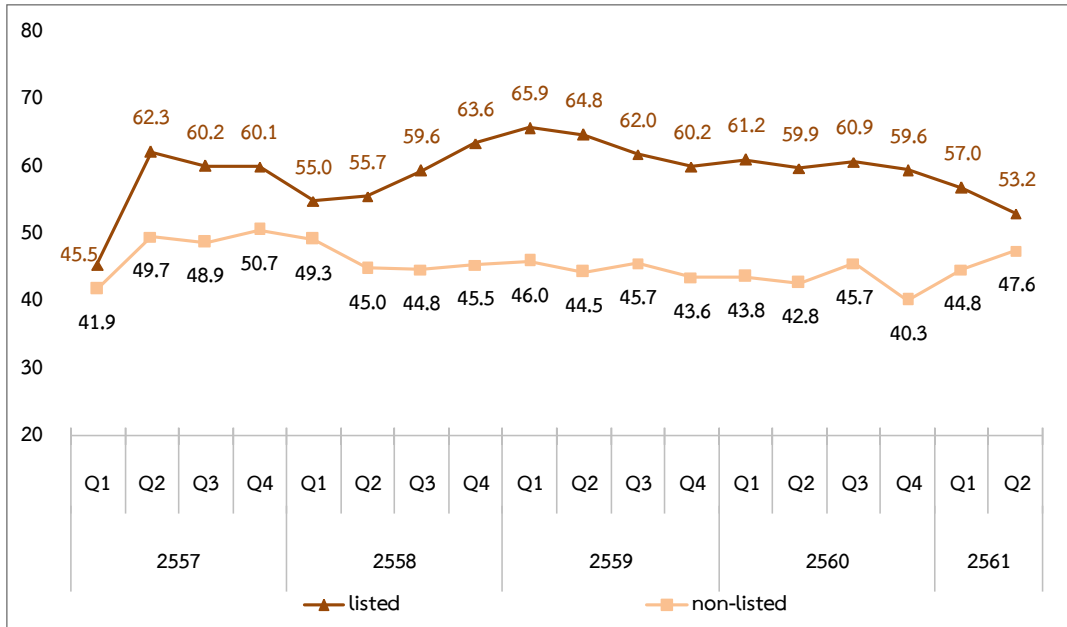
ใหม่ ค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับ 42.9 จุด มาอยู่ที่ระดับ 52.2 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความมั่นใจในการเปิดขายโครงการมากขึ้น และมีมุมมองเชิงบวก

หากพิจารณาค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันจำแนกตามกลุ่มผู้ประกอบการพบว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 53.2 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 57.0 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน แต่มีความเชื่อมั่นลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าจากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น ส่วนผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.6 จุด ค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แต่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ระดับ 44.8 จุด แสดงว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies เริ่มมีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อย โดยไตรมาสก่อนหน้าอยู่ที่ 44.8 จุด (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61
1. ผลประกอบการ	50.0	61.5	71.9	64.5	56.7	38.6	41.2	37.2	43.1	44.4	45.4	53.4	58.0	55.9	51.8
2. ยอดขาย	62.5	58.9	71.9	64.5	54.7	40.4	44.4	39.5	44.0	51.3	53.7	53.1	58.9	56.3	53.3
3. การลงทุน	68.8	69.6	59.4	67.1	56.3	50.4	50.0	48.1	49.1	51.3	61.4	61.8	54.9	59.9	54.3
4. การจ้างงาน	65.6	64.3	54.7	52.6	54.7	45.2	44.0	36.6	49.1	49.4	57.4	56.2	47.5	51.2	52.6
5. ต้นทุนการประกอบการ	43.8	44.6	43.8	50.0	40.6	34.6	45.5	41.7	41.1	43.1	40.1	45.0	42.9	46.4	41.6
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	68.8	66.1	56.3	43.4	56.3	47.8	49.1	38.7	42.2	46.1	60.4	59.3	49.2	42.9	52.2
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	59.9	60.9	59.6	57.0	53.2	42.8	45.7	40.3	44.8	47.6	53.1	54.8	51.9	52.1	50.9

แผนภูมิ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



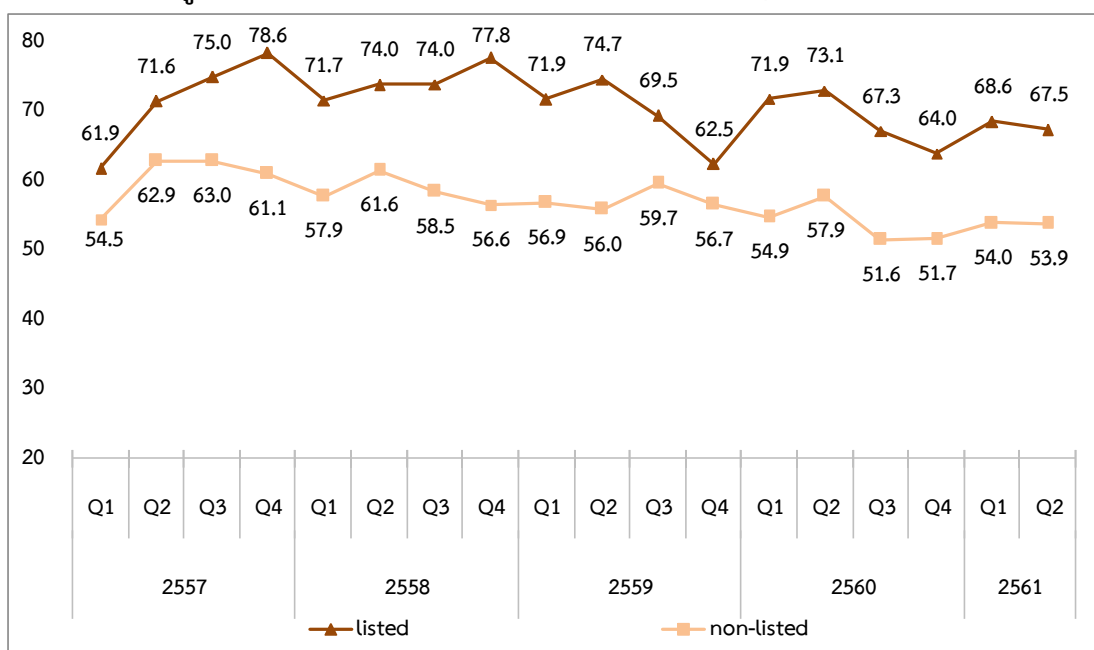
ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในภาพรวมไตรมาส 2 ปี 2561 มีค่าเท่ากับ 62.0 จุดใกล้เคียงกับค่าดัชนีในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 62.8 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าในระดับที่ไม่ต่างจากเดิม เมื่อจำแนกดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าในแต่ละด้านพบว่า ผู้ประการยังคงมีความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ด้านการลงทุน ด้านการจ้างงาน และด้านการเปิดโครงการใหม่ในอีก 6 เดือนข้างหน้า แต่มีความเชื่อมั่นลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยค่าดัชนีลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่ค่าดัชนียังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ส่วนด้านยอดขาย ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าว่าในอีก 6 เดือนข้างหน้าจะมียอดขายเพิ่มขึ้น โดยค่าดัชนีเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ในขณะที่ด้านต้นทุนการประกอบการ มีค่าดัชนีเพิ่มขึ้นเช่นกัน แต่ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการ ยังคงมีความเชื่อมั่นในระดับต่ำในเรื่องต้นทุนการประกอบการในอีก 6 เดือนข้างหน้า

หากพิจารณาจำแนกตามกลุ่มผู้ประกอบการพบว่า ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 67.5 จุด ใกล้เคียงกับค่าดัชนีลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 68.6 จุด สอดคล้องกับผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 53.9 จุด ใกล้เคียงค่าดัชนีลดลงจาก 54.0 จุด ในไตรมาสก่อนหน้า โดยค่าดัชนีดังกล่าวยังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการทั้งสองกลุ่ม มีความเชื่อมั่นต่อทิศทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า แต่มีความเชื่อมั่นลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61
1. ผลประกอบการ	84.4	78.8	67.2	76.3	73.3	64.0	55.4	50.6	56.0	56.3	76.2	69.5	60.5	68.2	66.5
2. ยอดขาย	85.9	73.1	75.0	77.6	78.1	66.9	56.3	56.4	57.8	60.0	78.3	66.3	67.6	69.7	70.9
3. การลงทุน	81.2	71.4	70.3	76.3	73.4	59.6	51.8	56.3	56.9	58.6	72.6	63.6	64.7	68.5	67.5
4. การจ้างงาน	73.4	66.1	64.1	69.7	65.6	58.5	50.0	51.2	56.0	53.8	67.4	59.6	58.9	64.3	60.9
5. ต้นทุนการประกอบการ	31.2	41.1	37.5	27.6	35.9	33.8	44.0	37.8	37.9	40.6	32.2	42.2	37.6	31.8	37.8
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	82.8	73.2	70.0	84.2	78.3	64.7	52.2	57.9	59.5	54.1	75.6	64.8	65.2	74.3	68.6
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	73.1	67.3	64.0	68.6	67.5	57.9	51.6	51.7	54.0	53.9	67.0	61.0	59.1	62.8	62.0

แผนภูมิ 2 ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า Expectations Index



ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

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