

## ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2560 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

### REIC Housing Developer's Sentiment Index (HDSI)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) โดยในไตรมาส 2 ปี 2560 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 168 บริษัท แบ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ 32 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 136 บริษัท

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี โดยให้นำหนักในการคำนวณดัชนี บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) ต่อบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed Companies) เป็น 60 : 40

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2560 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 53.1 จุด ลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ที่มีค่าดัชนีระดับ 54.2 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน และการเปิดโครงการใหม่ที่ลดลง

หากพิจารณาแยกตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 59.9 จุด ค่าดัชนีลดลงจากไตรมาสก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีที่ 61.2 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน แต่มีความเชื่อมั่นลดลง ซึ่งดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน และการเปิดโครงการใหม่ที่ลดลง

ส่วนผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 42.8 จุด ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนที่อยู่ในระดับ 43.8 จุด และต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ไม่มีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน และมีความเชื่อมั่นลดลงด้วยเนื่องจากความสามารถในการแข่งขันที่เสียเปรียบผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ที่ลดลง

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 2 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 67.0 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 65.1 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีทิศทางความเชื่อมั่นในเชิงบวกต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า โดยมีค่าเพิ่มขึ้นในเกือบทุกด้านจากไตรมาส 1 ปี 2560 โดยเฉพาะจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน และแผนที่จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคตอีก 6 เดือน ยกเว้นด้านการจ้างงาน ซึ่งผู้ประกอบการไม่มีความเชื่อมั่น

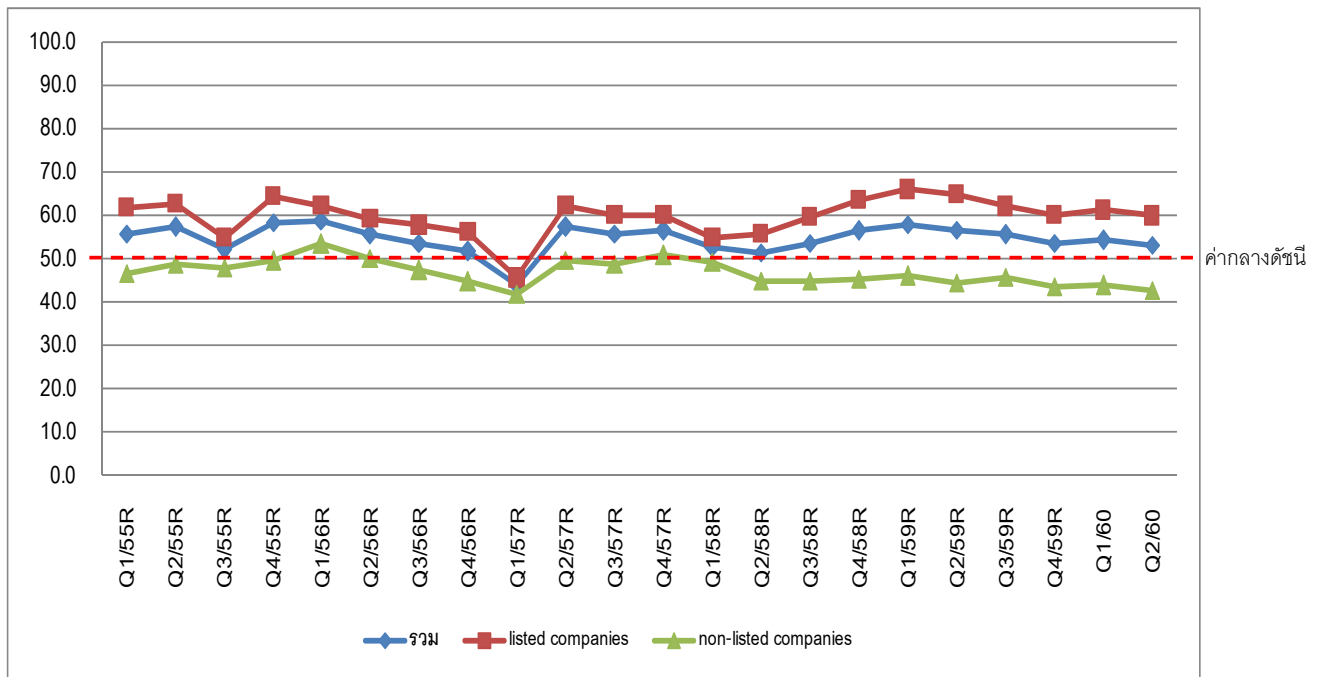
หากพิจารณาแยกตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 73.1 จุด เพิ่มขึ้นจาก 71.9 จุดในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีผลจากปัจจัยความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ การลงทุน และแผนที่จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคต ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 57.9 จุด เพิ่มขึ้นจาก 54.9 จุด ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีปัจจัยความเชื่อมั่นที่สำคัญในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน ต้นทุนประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่ สะท้อนว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies และกลุ่ม Non-listed Companies ทั้งสองกลุ่มมีความเชื่อมั่นเชิงบวกต่อทิศทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้า

กล่าวโดยสรุป แม้ว่าผู้ประกอบการทุกกลุ่มในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑลมีความเชื่อมั่นในปัจจุบันที่ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมา แต่พบว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นว่าในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้าสถานการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวดีขึ้น โดยมีความเชื่อมั่นต่อทิศทางของยอดขาย การเปิดตัวโครงการใหม่ การลงทุน และผลประกอบการในทิศทางที่จะดีขึ้นอย่างชัดเจน

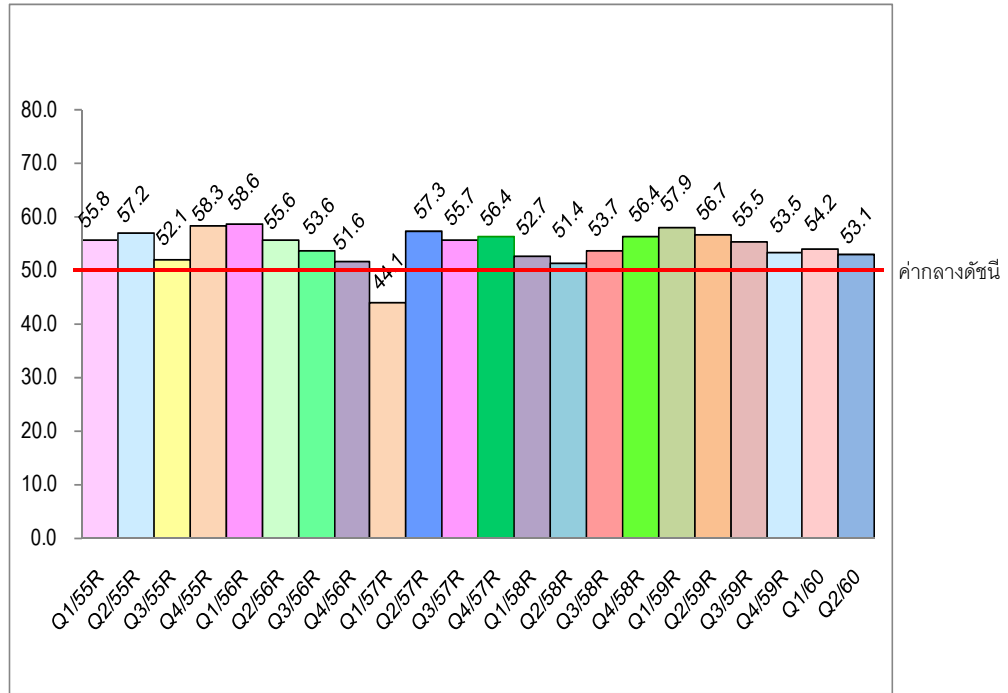
ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q2/59 <sup>R</sup>	Q3/59 <sup>R</sup>	Q4/59 <sup>R</sup>	Q1/60	Q2/60	Q2/59 <sup>R</sup>	Q3/59 <sup>R</sup>	Q4/59 <sup>R</sup>	Q1/60	Q2/60	Q2/59 <sup>R</sup>	Q3/59 <sup>R</sup>	Q4/59 <sup>R</sup>	Q1/60	Q2/60
1. ผลประกอบการ	78.1	70.3	64.1	62.5	50.0	43.4	41.2	46.3	44.1	38.6	64.2	58.7	57.0	55.1	45.4
2. ยอดขาย	76.6	70.3	59.4	64.1	62.5	39.0	41.9	40.4	41.1	40.4	61.5	59.0	51.8	54.9	53.7
3. การลงทุน	76.6	65.6	71.9	70.3	68.8	49.3	53.7	46.3	48.5	50.4	65.6	60.8	61.7	61.6	61.4
4. การจ้างงาน	56.3	57.8	57.8	60.9	65.6	49.3	48.5	44.9	45.9	45.2	53.5	54.1	52.6	54.9	57.4
5. ต้นทุนการประกอบการ	40.6	45.3	46.9	35.9	43.8	38.2	40.1	36.8	27.4	34.6	39.7	43.2	42.8	32.5	40.1
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	60.9	62.5	60.9	73.4	68.8	47.8	48.9	47.1	55.6	47.8	55.7	57.1	55.4	66.3	60.4
ดัชนีความเชื่อมั่น ในภาวะปัจจุบัน	64.8	62.0	60.2	61.2	59.9	44.5	45.7	43.6	43.8	42.8	56.7	55.5	53.5	54.2	53.1

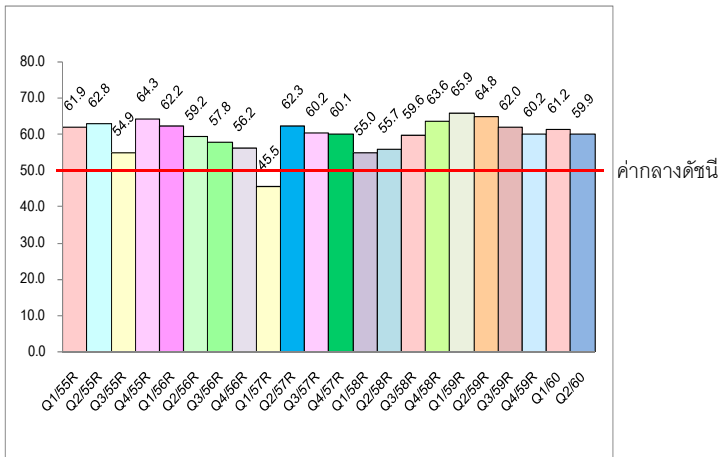
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



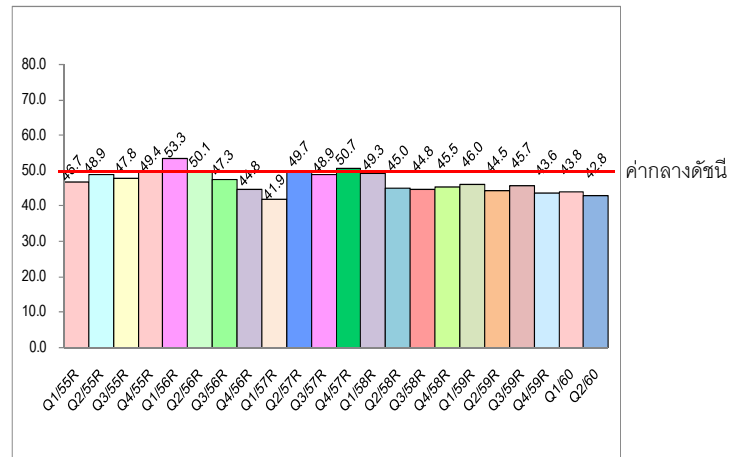
## แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



### แผนภูมิที่ 3 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันกลุ่ม Listed Companies



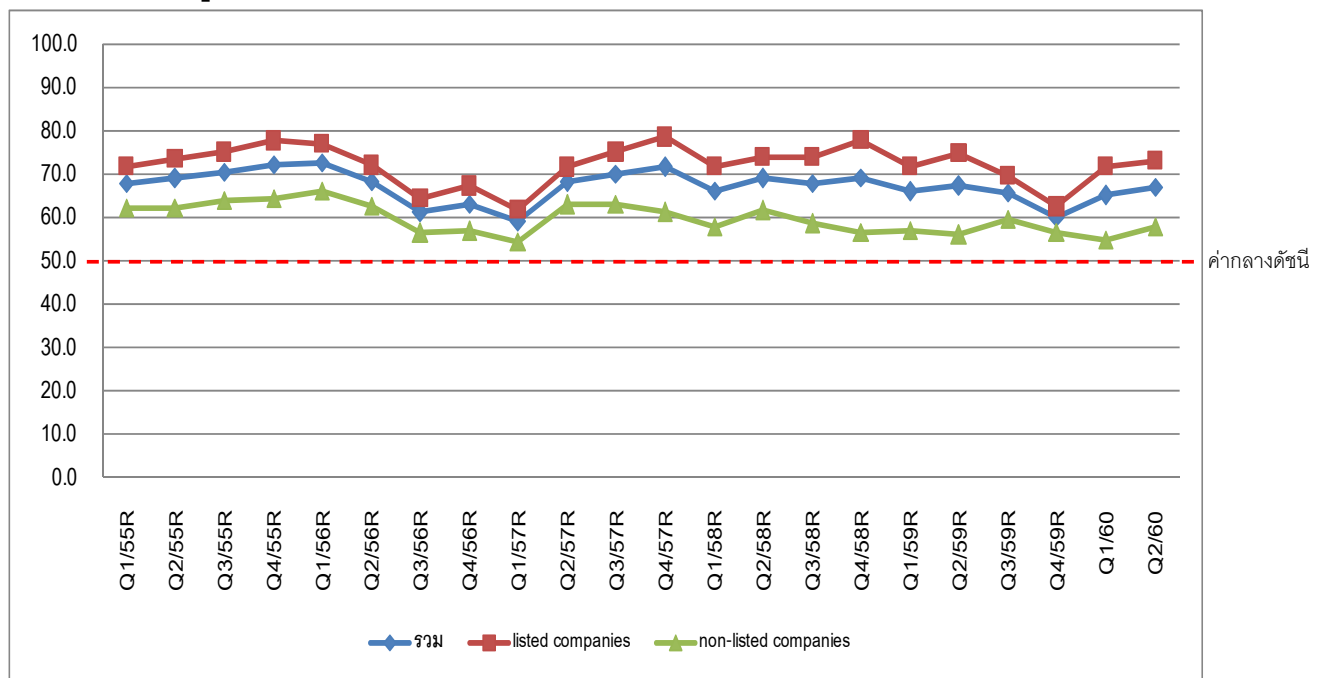
### แผนภูมิที่ 4 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันกลุ่ม Non-Listed Companies



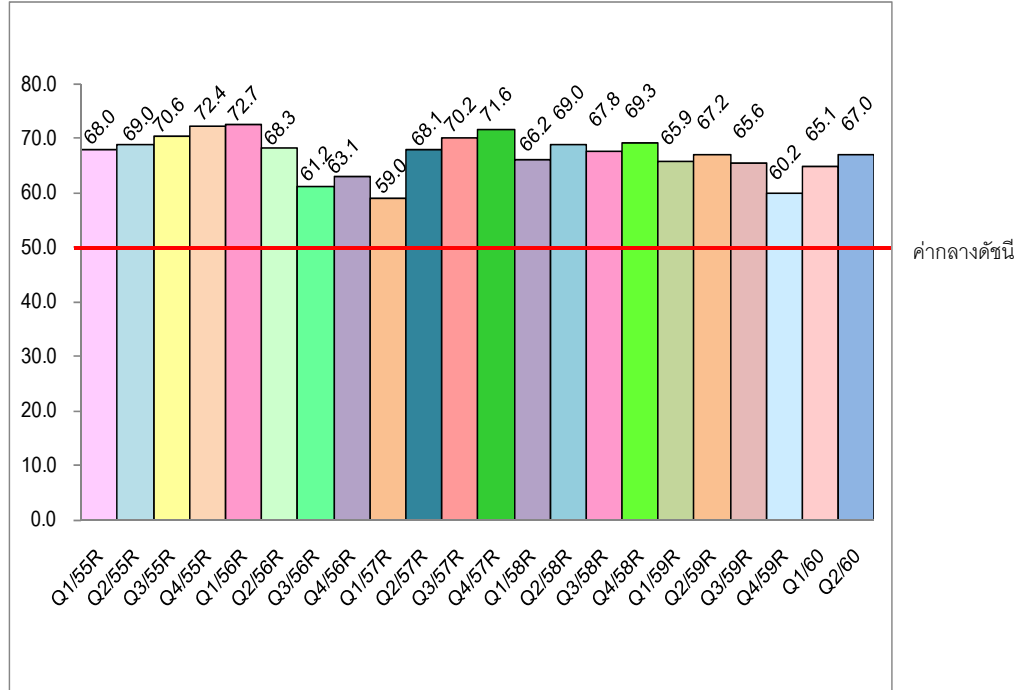
ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q2/59 <sup>R</sup>	Q3/59 <sup>R</sup>	Q4/59 <sup>R</sup>	Q1/60	Q2/60	Q2/59 <sup>R</sup>	Q3/59 <sup>R</sup>	Q4/59 <sup>R</sup>	Q1/60	Q2/60	Q2/59 <sup>R</sup>	Q3/59 <sup>R</sup>	Q4/59 <sup>R</sup>	Q1/60	Q2/60
1. ผลประกอบการ	85.9	84.4	75.0	82.8	84.4	61.4	67.3	59.9	61.1	64.0	76.1	77.5	69.0	74.1	76.2
2. ยอดขาย	85.9	84.4	71.9	85.9	85.9	63.6	70.6	67.3	65.9	66.9	77.0	78.9	70.0	77.9	78.3
3. การลงทุน	84.4	68.8	68.8	73.4	81.2	58.1	62.5	61.0	57.0	59.6	73.9	66.3	65.7	66.8	72.6
4. การจ้างงาน	71.9	68.8	59.4	76.6	73.4	57.4	59.6	55.9	57.4	58.5	66.1	65.1	58.0	68.9	67.4
5. ต้นทุนการประกอบการ	32.8	37.5	34.4	34.4	31.2	31.6	32.4	31.3	26.3	33.8	32.3	35.4	33.1	31.2	32.2
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	87.5	73.4	65.6	78.1	82.8	64.0	66.2	64.7	61.5	64.7	78.1	70.5	65.3	71.5	75.6
ดัชนีความคาดหวัง ในอีก 6 เดือนข้างหน้า	74.7	69.5	62.5	71.9	73.1	56.0	59.7	56.7	54.9	57.9	67.2	65.6	60.2	65.1	67.0

แผนภูมิที่ 5 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

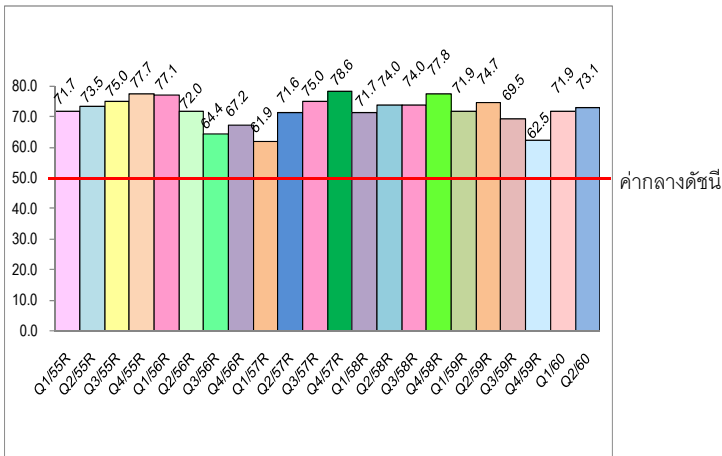


## แผนภูมิที่ 6 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



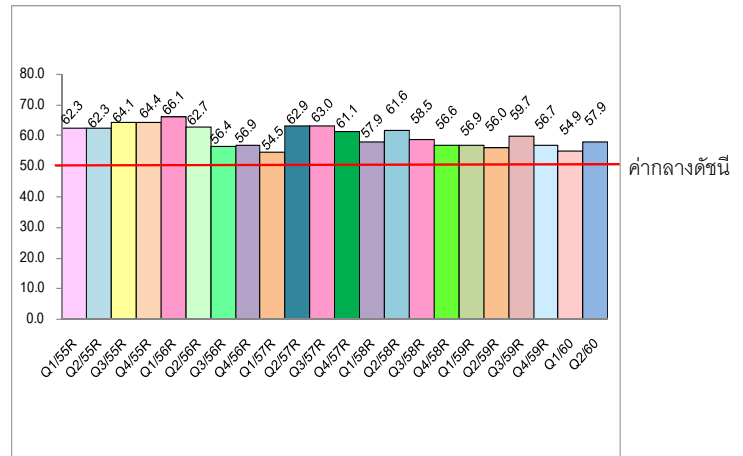
## แผนภูมิที่ 7 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้ากลุ่ม

Listed Companies



## แผนภูมิที่ 8 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้ากลุ่ม

Non-Listed Companies



### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ฟังใช้วิจารณ์ และตรวจสอบตามความเหมาะสม