

**ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4 ปี 2560**  
**ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล**

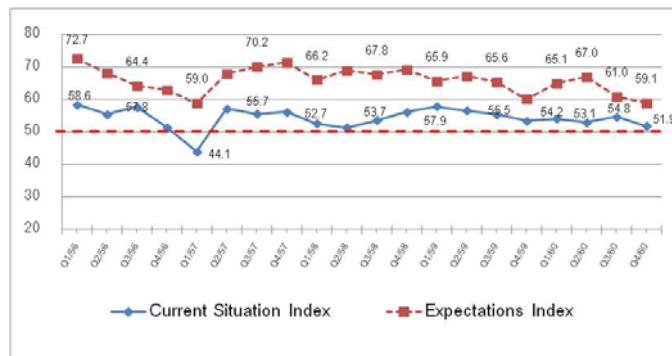
**REIC Housing Developer's Sentiment Index (HDSI)**

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 4 ปี 2560 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 51.9 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แต่ลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ที่ระดับ 54.8 จุด ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากความเชื่อมั่นในด้านการลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการและการขึ้นโครงการใหม่/ยุบิตลดลง แต่ผลความเชื่อมั่นด้านประกอบการและยอดขายมีการปรับเพิ่มขึ้น

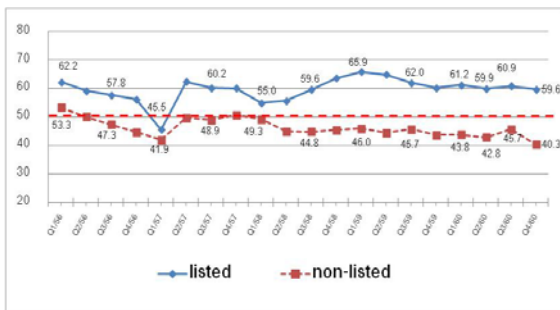
สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 4 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 59.1 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แต่ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 61.0 จุด ทั้งนี้ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ การจ้างงานและต้นทุนการประกอบการที่คาดว่าจะลดลง แต่ยังคงมีความหวังว่าเศรษฐกิจไทยในอนาคตจะปรับตัวดีขึ้นตามการขยายตัวของการลงทุนทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยสะท้อนให้เห็นจากปัจจัยในด้านยอดขาย การลงทุน และการขึ้นโครงการใหม่/ยุบิต มีการปรับเพิ่มขึ้น

แผนภูมิ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย



แผนภูมิ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน

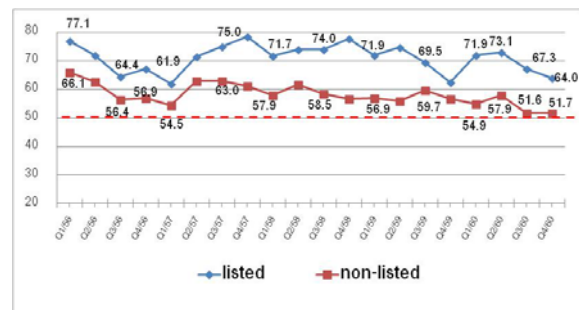
Current Situation Index



ค่ากลางดัชนี

แผนภูมิ 3 ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า

Expectations Index



ค่ากลางดัชนี

**ความเชื่อมั่นด้านอุปสงค์ในตลาด**

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่น ด้านบวกของผู้ประกอบการในมุมมองด้านอุปสงค์ในตลาด คือ ในไตรมาส 4 ปี 2560 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการด้านยอดขายมีค่าเท่ากับ 58.9 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 53.1 จุด ซึ่งเป็นทิศทางเดียวกันกับผลจากดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค<sup>1</sup> และถ้าพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ในด้านผลประกอบการไตรมาส 4 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 58.0 จุด ซึ่งมีการปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2560 ที่มีค่า 53.4 จุด เป็นผลมาจากผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มียอดขาย และผลประกอบการที่ดีกว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยผู้ประกอบการมีความหวังว่าเศรษฐกิจไทยจะปรับตัวดีขึ้นตามภาวะการส่งออก และการขยายตัวของการลงทุนทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ประกอบกับผู้บริโภคส่วนใหญ่เริ่มคลายความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์ทางการเมืองในปัจจุบัน และมีความเชื่อมั่นในเศรษฐกิจไทยที่ค่อยๆ ฟื้นตัวมากขึ้น ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า ผลของดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ด้านอุปสงค์สะท้อนให้เห็นมุมมองเชิงบวกต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านยอดขายและผลประกอบการ

<sup>1</sup> ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

### ความเชื่อมั่นด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาด

ผลการสำรวจได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นด้านลบของผู้ประกอบการในมุมมองด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาด คือ ในไตรมาส 4 ปี 2560 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการด้านการลงทุนมีค่าเท่ากับ 54.9 จุด ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 61.8 จุด ดัชนีด้านการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2560 เท่ากับ 49.2 จุด ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 59.3 จุด ซึ่งส่งผลให้มีการจ้างงานลดลงด้วย โดยมีค่าดัชนีด้านการจ้างงานของไตรมาส 4 ปี 2560 เท่ากับ 47.5 จุด ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 56.2 จุด ดังนั้น ดัชนีความเชื่อมั่นในด้านอุปทานทั้ง 3 ด้าน ได้สะท้อนว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะขายโครงการที่อยู่อาศัยเดิมให้หมดไปก่อนที่จะเริ่มการลงทุนโครงการใหม่ในปี 2561

### ความเชื่อมั่นด้านต้นทุนการประกอบการ

ผลการสำรวจได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในมุมมองด้านต้นทุน โดยดัชนีต้นทุนการประกอบการในไตรมาส 4 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 42.9 จุด ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 45.0 ด้านต้นทุนที่ปรับลดลง สะท้อนถึงผู้ประกอบการมีความกังวลด้านต้นทุนการผลิต ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง<sup>2</sup> ที่ปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ เนื่องจากราคาไม้นำเข้ามีการปรับตัวสูงขึ้น และหมวดผลิตภัณฑ์เหล็กที่ราคาปรับเพิ่มขึ้นตามตลาดโลก จึงทำให้ผู้ประกอบการลดต้นทุนการผลิตเพื่อเพิ่มผลกำไรในไตรมาสสุดท้ายของปี 2560

### ดัชนีความเชื่อมั่นใน 6 เดือนข้างหน้า

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ของผู้ประกอบการประจำไตรมาส 4 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 59.1 จุด ซึ่งปรับลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 61.0 จุด อย่างไรก็ตามในภาพรวมแนวโน้มในช่วง 6 เดือนข้างหน้าได้สะท้อนมุมมองของผู้ประกอบการที่ยังมีความคาดหวังในทิศทางเชิงบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัย โดยดัชนีในแต่ละด้านยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงรอความชัดเจนของภาวะเศรษฐกิจไทยว่าจะมีการปรับตัวดีขึ้นตามการคาดการณ์ของหน่วยงานต่างๆ เพียงใด

หากพิจารณาตามกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies พบว่ามีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าสูงถึง 64.0 จุด แม้ว่าจะลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2560 เล็กน้อยซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ การลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนผู้ประกอบการและแผนที่จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคตลดลง แต่ปัจจัยด้านยอดขายมีการปรับเพิ่มขึ้น

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 51.7 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2560 เล็กน้อยซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นที่สำคัญในด้าน ยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ สะท้อนว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies และกลุ่ม Non-listed Companies ทั้งสองกลุ่มมีความเชื่อมั่นเชิงบวกต่อทิศทางการดำเนิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้า เช่นเดียวกัน

---

<sup>2</sup> กระทรวงพาณิชย์, ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไตรมาส 4 ปี 2560

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

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60
1. ผลประกอบการ	64.1	62.5	50.0	61.5	71.9	46.3	44.1	38.6	41.2	37.2	57.0	55.1	45.4	53.4	58.0
2. ยอดขาย	59.4	64.1	62.5	58.9	71.9	40.4	41.1	40.4	44.4	39.5	51.8	54.9	53.7	53.1	58.9
3. การลงทุน	71.9	70.3	68.8	69.6	59.4	46.3	48.5	50.4	50.0	48.1	61.7	61.6	61.4	61.8	54.9
4. การจ้างงาน	57.8	60.9	65.6	64.3	54.7	44.9	45.9	45.2	44.0	36.6	52.6	54.9	57.4	56.2	47.5
5. ต้นทุนการประกอบการ	46.9	35.9	43.8	44.6	43.8	36.8	27.4	34.6	45.5	41.7	42.8	32.5	40.1	45.0	42.9
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	60.9	73.4	68.8	66.1	56.3	47.1	55.6	47.8	49.1	38.7	55.4	66.3	60.4	59.3	49.2
<b>ดัชนีความเชื่อมั่น ในภาวะปัจจุบัน</b>	<b>60.2</b>	<b>61.2</b>	<b>59.9</b>	<b>60.9</b>	<b>59.6</b>	<b>43.6</b>	<b>43.8</b>	<b>42.8</b>	<b>45.7</b>	<b>40.3</b>	<b>53.5</b>	<b>54.2</b>	<b>53.1</b>	<b>54.8</b>	<b>51.9</b>

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

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60
1. ผลประกอบการ	75.0	82.8	84.4	78.8	67.2	59.9	61.1	64.0	55.4	50.6	69.0	74.1	76.2	69.5	60.5
2. ยอดขาย	71.9	85.9	85.9	73.1	75.0	67.3	65.9	66.9	56.3	56.4	70.0	77.9	78.3	66.3	67.6
3. การลงทุน	68.8	73.4	81.2	71.4	70.3	61.0	57.0	59.6	51.8	56.3	65.7	66.8	72.6	63.6	64.7
4. การจ้างงาน	59.4	76.6	73.4	66.1	64.1	55.9	57.4	58.5	50.0	51.2	58.0	68.9	67.4	59.6	58.9
5. ต้นทุนการประกอบการ	34.4	34.4	31.2	41.1	37.5	31.3	26.3	33.8	44.0	37.8	33.1	31.2	32.2	42.2	37.6
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	65.6	78.1	82.8	73.2	70.0	64.7	61.5	64.7	52.2	57.9	65.3	71.5	75.6	64.8	65.2
<b>ดัชนีความคาดหวัง ในอีก 6 เดือนข้างหน้า</b>	<b>62.5</b>	<b>71.9</b>	<b>73.1</b>	<b>67.3</b>	<b>64.0</b>	<b>56.7</b>	<b>54.9</b>	<b>57.9</b>	<b>51.6</b>	<b>51.7</b>	<b>60.2</b>	<b>65.1</b>	<b>67.0</b>	<b>61.0</b>	<b>59.1</b>

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและ ไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ 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