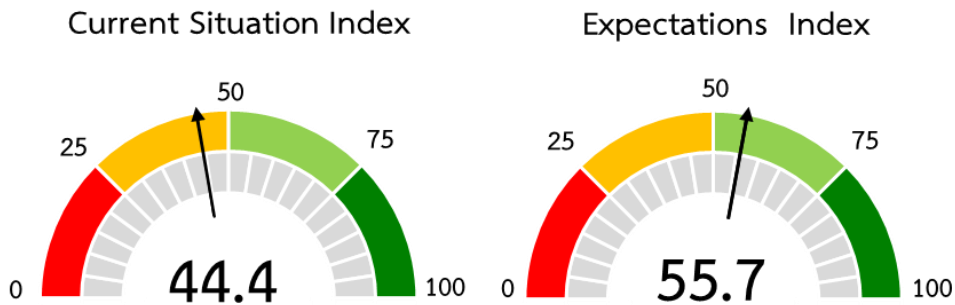


ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2562
(REIC Housing Developer’s Sentiment Index : HDSI)

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าเท่ากับ 44.4 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 48.2 จุด สะท้อนให้เห็นถึงความกังวลใจของผู้ประกอบการฯ ที่มีต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอตัวและปัญหาภายในประเทศและต่างประเทศ ทั้งมาตรการ LTV สถานการณ์ค่าเงินบาทแข็งตัว สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน สงครามระหว่างสหรัฐอเมริกาและอิหร่าน ซึ่งมีผลต่อต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้นในขณะที่กำลังซื้อลดลง

ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 44.6 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 50.7 จุด โดยความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ลดลงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 อีกครั้ง หลังจากที่มียอดดัชนีต่ำกว่า 50 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 44.1 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ระดับ 44.5 จุด ซึ่งต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการทั้ง 2 กลุ่มมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองในเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะปัจจุบัน (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

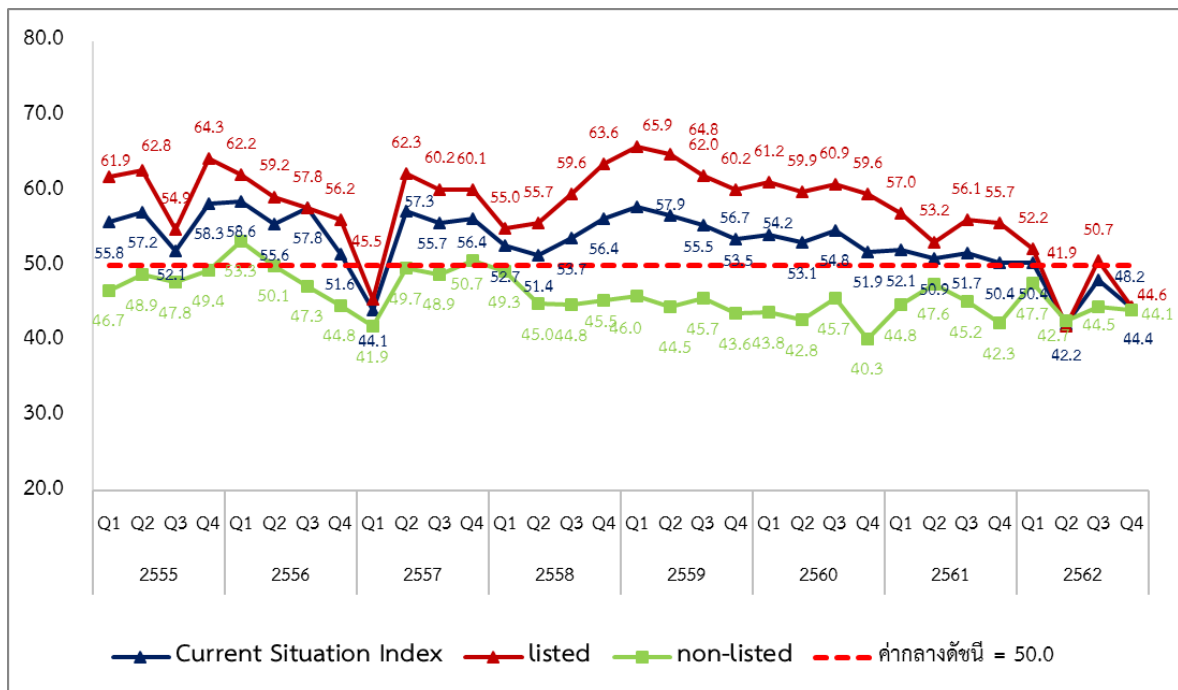


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index					
	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	
1. ผลประกอบการ	56.7	50.0	35.5	43.8	45.0	34.0	39.5	31.3	38.5	37.5	47.6	45.8	33.7	41.7	42.0	
2. ยอดขาย	57.8	55.8	29.4	50.0	37.5	30.8	38.7	32.0	36.2	34.4	47.0	48.9	30.5	44.5	36.3	
3. การลงทุน	56.3	53.8	48.5	57.4	50.0	52.7	60.3	55.5	52.6	51.9	54.8	56.4	51.3	55.5	50.8	
4. การจ้างงาน	60.9	53.8	47.1	48.5	47.5	48.7	54.0	55.5	54.7	51.9	56.0	53.9	50.4	51.0	49.3	
5. ต้นทุนการประกอบการ	45.0	44.2	38.2	50.0	42.5	42.8	44.4	38.3	38.2	41.3	44.1	44.3	38.3	45.3	42.0	
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	57.8	55.8	52.9	54.4	45.0	45.1	49.2	43.8	46.7	47.5	52.7	53.1	49.3	51.3	46.0	
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	55.7	52.2	41.9	50.7	44.6	42.3	47.7	42.7	44.5	44.1	50.4	50.4	42.2	48.2	44.4	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

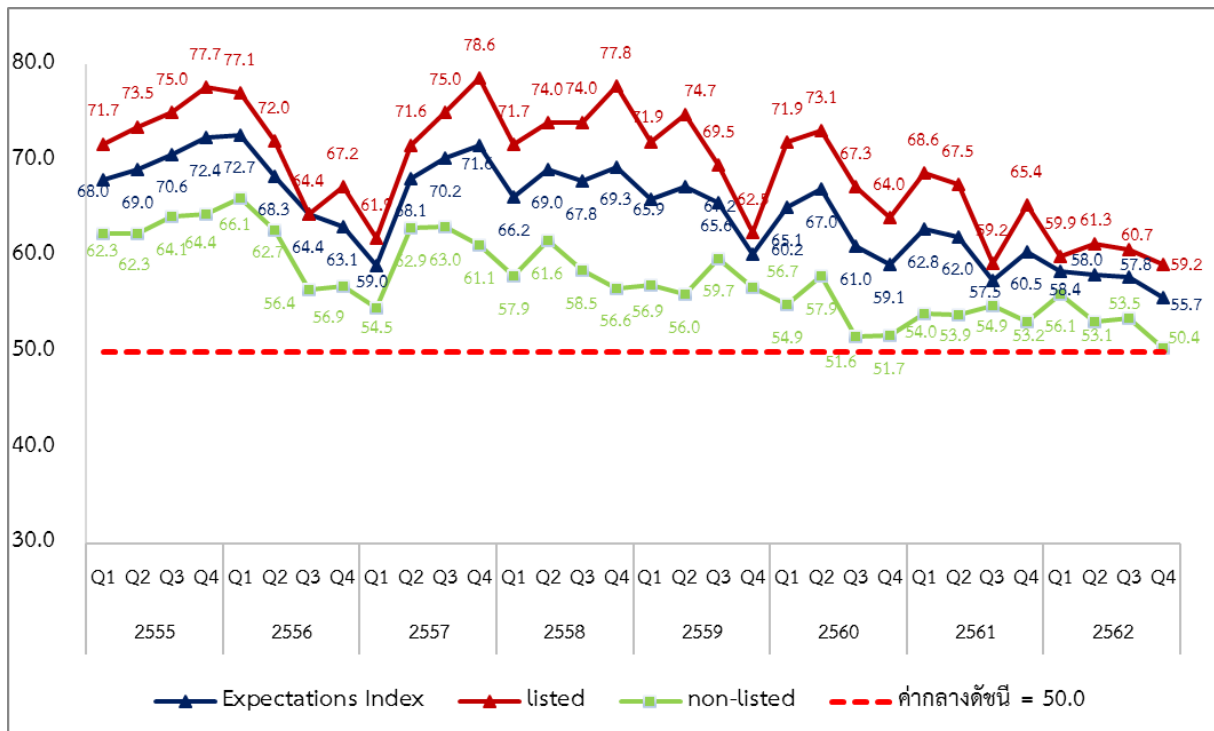
สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าเท่ากับ 55.7 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 57.8 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความคาดหวังว่า มาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศใช้ในเดือน พ.ย. 62 จะช่วยให้มีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ได้มากขึ้น รวมทั้งคาดหวังว่าภาวะเศรษฐกิจจะมีการปรับตัวดีขึ้นตามการคาดการณ์ของหน่วยงานต่างๆ โดยผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 59.2 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 60.7 จุด ในขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 50.4 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 53.5 จุด ซึ่งค่าดัชนีของทั้งสองกลุ่มยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62
1. ผลประกอบการ	65.6	57.7	61.8	67.6	62.5	49.3	57.3	53.9	52.1	50.0	59.1	57.5	58.6	61.4	57.5
2. ยอดขาย	67.2	65.4	72.1	69.1	60.0	60.1	60.5	61.7	58.1	54.4	64.4	63.4	67.9	64.7	57.8
3. การลงทุน	71.9	69.2	64.7	61.8	65.0	61.4	62.9	55.5	58.8	54.4	67.7	66.7	61.0	60.6	60.8
4. การจ้างงาน	67.2	55.8	54.4	55.9	55.0	57.4	58.1	57.0	55.4	53.8	63.3	56.7	55.5	55.7	54.5
5. ต้นทุนการประกอบกิจการ	43.8	38.5	47.1	45.3	42.5	35.1	37.1	35.9	37.2	38.1	40.3	37.9	42.6	42.1	40.8
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	76.6	73.1	67.6	64.7	70.0	55.7	60.5	54.7	59.5	51.9	68.2	68.0	62.5	62.2	62.8
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	65.4	59.9	61.3	60.7	59.2	53.2	56.1	53.1	53.5	50.4	60.5	58.4	58.0	57.8	55.7

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ออกแบบสอบถามเพื่อจัดทำ “ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล” เป็นรายไตรมาส โดยเริ่มจัดทำมาตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2550

ดัชนีความเชื่อมั่นฯ จะแบ่งออกเป็น ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) และดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectation Index) ซึ่งทั้งสองดัชนี จะมีข้อคำถาม 6 ด้าน ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัท ยอดขาย สถานการณ์การลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่

ในการประมวลผล ศูนย์ข้อมูลฯ จะให้น้ำหนักกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) มากกว่า บริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Non-listed Companies) ในสัดส่วน 60 : 40 เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลปัจจุบันส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 60 เป็นโครงการของ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies)

กลุ่มตัวอย่างที่ทำการสอบถาม จะเป็นผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล รวม 5 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

การแปลความหมาย

ค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50.0 จุด ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจ ในทางตรงกันข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง จะหมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจ

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ

จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ 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