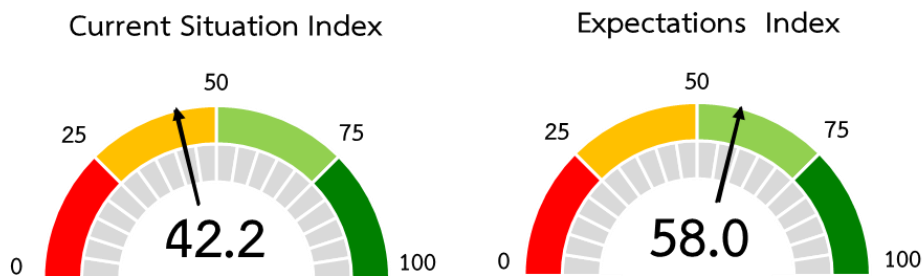


ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2562
(REIC Housing Developer’s Sentiment Index : HDSI)

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ไตรมาส 2 ปี 2562 มีค่าเท่ากับ 42.2 จุด (ต่ำกว่าค่ากลางดัชนีที่ 50.0 จุด) ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 50.4 จุด ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ที่ลดลงจากความไม่มั่นใจต่อทิศทางเศรษฐกิจและการลงทุนของประเทศไทยในปัจจุบัน ประกอบกับเป็นช่วงเวลาที่ยังรอความชัดเจนในเชิงนโยบายที่จะมีผลธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ในภาพรวมจากรัฐบาลชุดใหม่กำลังจะเข้ามาบริหารประเทศ

ตัวเลขดัชนีฯ ที่ลดลงอย่างชัดเจนในไตรมาสนี้ เป็นผลจากโมเมนตัมของระดับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies ที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าอย่างชัดเจน จาก 52.2 จุด ลดลงเหลือ 41.9 จุด (ต่ำกว่าค่ากลางที่ 50.0 จุด) และเป็นค่าดัชนีความเชื่อมั่นฯ ที่ต่ำกว่าค่ากลางอีกครั้ง ของผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies นับจากไตรมาส 1 ปี 2557 ซึ่งมีค่าดัชนีฯ อยู่ที่ 45.5 จุด ซึ่งเป็นช่วงที่มีปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองในระหว่างนั้น

ส่วนผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies ก็มีความเชื่อมั่นลดลงในไตรมาสนี้เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเช่นกัน โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 42.7 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ระดับ 47.7 จุด (ต่ำกว่าค่ากลางที่ 50.0 จุด) อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นต่ำกว่าค่ากลางที่ 50.0 จุดมาอย่างต่อเนื่องทุกไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2558 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

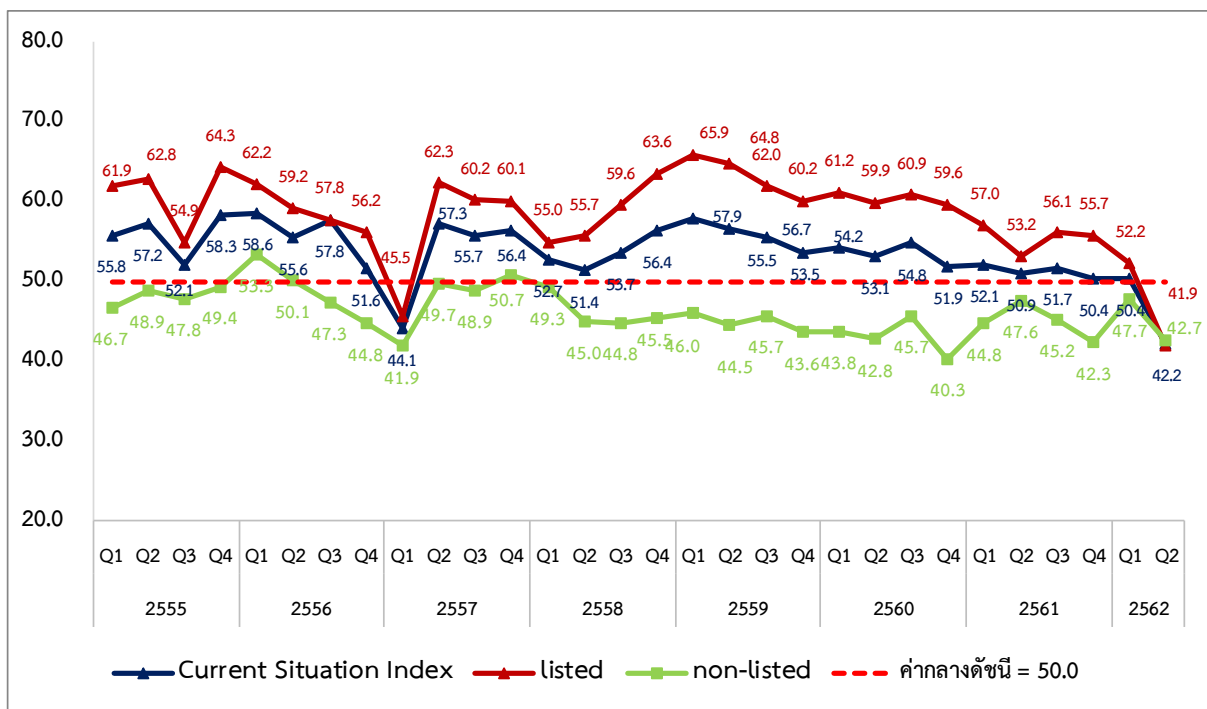


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62
1. ผลประกอบการ	56.7	60.0	56.7	50.0	35.5	44.4	35.9	34.0	39.5	31.3	51.8	50.4	47.6	45.8	33.7
2. ยอดขาย	54.7	67.2	57.8	55.8	29.4	51.3	46.4	30.8	38.7	32.0	53.3	58.9	47.0	48.9	30.5
3. การลงทุน	56.3	56.3	56.3	53.8	48.5	51.3	54.2	52.7	60.3	55.5	54.3	55.4	54.8	56.4	51.3
4. การจ้างงาน	54.7	51.6	60.9	53.8	47.1	49.4	45.3	48.7	54.0	55.5	52.6	49.1	56.0	53.9	50.4
5. ต้นทุนการประกอบการ	40.6	48.4	45.0	44.2	38.2	43.1	39.6	42.8	44.4	38.3	41.6	44.9	44.1	44.3	38.3
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	56.3	53.1	57.8	55.8	52.9	46.1	50.0	45.1	49.2	43.8	52.2	51.9	52.7	53.1	49.3
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	53.2	56.1	55.7	52.2	41.9	47.6	45.2	42.3	47.7	42.7	50.9	51.7	50.4	50.4	42.2

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 2 ปี 2562 มีค่าเท่ากับ 58.0 ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 58.4 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังมีมุมมองที่เป็นบวกต่อทิศทางของธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยยังให้ความเชื่อมั่นว่า เศรษฐกิจจะมีโอกาสปรับตัวดีขึ้นภายหลังจากที่มีการจัดตั้งรัฐบาลเรียบร้อยแล้ว

ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 61.3 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 59.9 จุด ผู้ประกอบการฯ กลุ่มนี้ให้ความเชื่อมั่นว่า ภายหลังจากจัดตั้งรัฐบาลใหม่ ภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในอีก 6 เดือนข้างหน้าจะปรับตัวดีขึ้น และจะส่งผลให้ยอดขายและผลประกอบการของบริษัทขยายตัวขึ้น

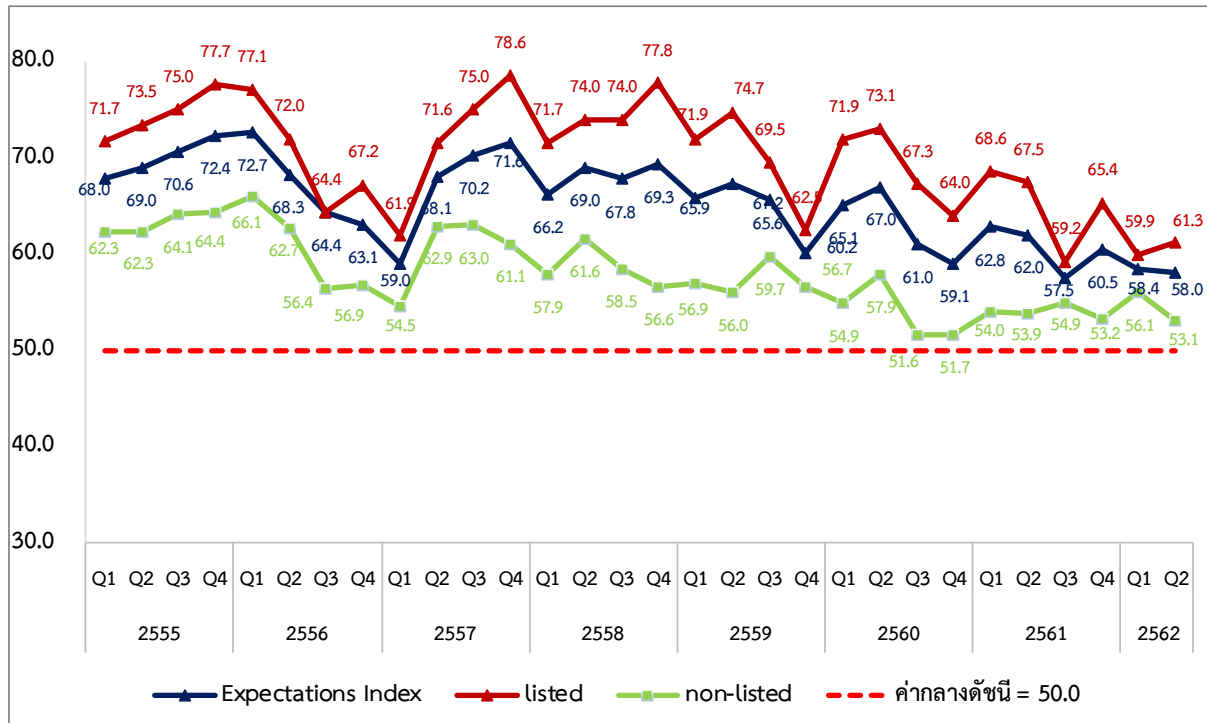
ในขณะที่ผู้ประกอบการฯ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 53.1 จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 56.1 จุด แต่ยังคงสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด สะท้อนให้เห็นว่า ผู้ประกอบการฯ กลุ่มนี้ก็ยังคงให้ความเชื่อมั่นว่าในอีก 6 เดือนข้างหน้าจะมีทิศทางที่ดีขึ้นกว่าปัจจุบัน แต่ยังคงลดลงกว่าไตรมาสก่อนหน้า (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62
1. ผลประกอบการ	73.3	61.7	65.6	57.7	61.8	56.3	51.0	49.3	57.3	53.9	66.5	57.4	59.1	57.5	58.6
2. ยอดขาย	78.1	67.2	67.2	65.4	72.1	60.0	59.9	60.1	60.5	61.7	70.9	64.3	64.4	63.4	67.9
3. การลงทุน	73.4	67.2	71.9	69.2	64.7	58.6	63.1	61.4	62.9	55.5	67.5	65.6	67.7	66.7	61.0
4. การจ้างงาน	65.6	56.3	67.2	55.8	54.4	53.8	59.6	57.4	58.1	57.0	60.9	57.6	63.3	56.7	55.5
5. ต้นทุนการประกอบการ	35.9	37.5	43.8	38.5	47.1	40.6	32.4	35.1	37.1	35.9	37.8	35.5	40.3	37.9	42.6
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	78.3	65.6	76.6	73.1	67.6	54.1	63.1	55.7	60.5	54.7	68.6	64.6	68.2	68.0	62.5
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	67.5	59.2	65.4	59.9	61.3	53.9	54.9	53.2	56.1	53.1	62.0	57.5	60.5	58.4	58.0

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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ 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