

## ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 ปี 2560 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

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

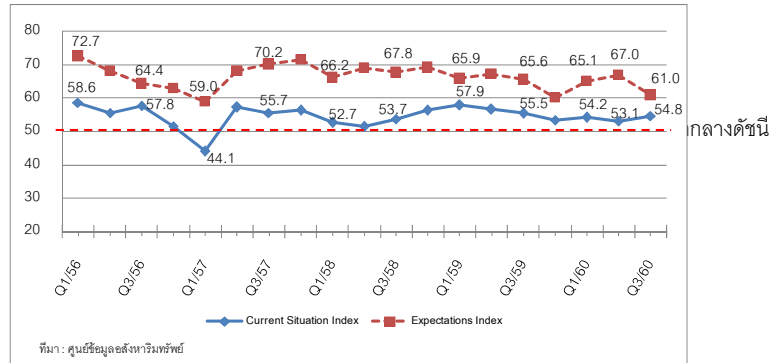
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี โดยให้นำหนักในการคำนวณดัชนี บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) ต่อบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed Companies) เป็น 60 : 40

#### ภาพรวม

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 54.8 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ที่ระดับ 53.1 จุด ซึ่งสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ดัชนีที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ การลงทุน และต้นทุนการประกอบการ แต่ในด้านยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่มีการปรับลดลง

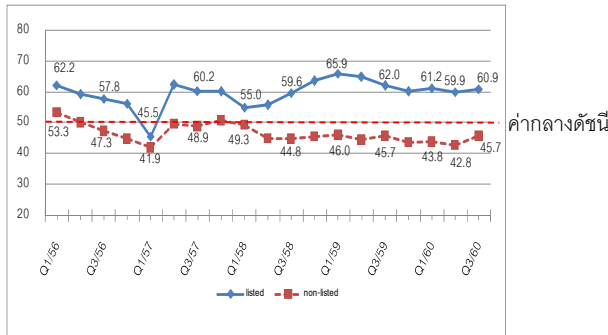
สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 61.0 จุด ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 อยู่บ้าง ซึ่งมีค่าเท่ากับ 67.0 จุด แต่ผลของดัชนียังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ ซึ่งอาจได้รับอิทธิพลจากการคาดการณ์ผลกระทบจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่อาจลดลงในช่วงต้นไตรมาส 3 ปี 2560 ประกอบกับปัจจัยในด้านต้นทุนการประกอบการที่มีการปรับเพิ่มขึ้น

## แผนภูมิ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย



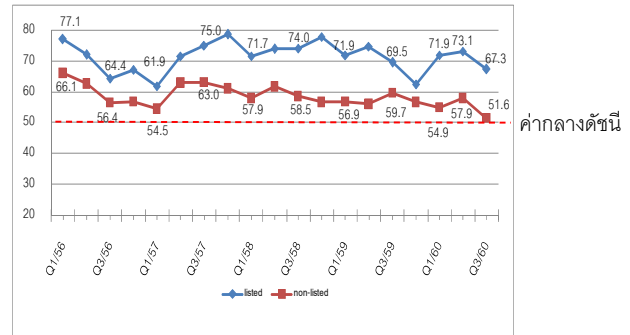
## แผนภูมิ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน

Current Situation Index



## แผนภูมิ 3 ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า

Expectations Index



## ความเชื่อมั่นต่อภาวะด้านอุปสงค์ในตลาด

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในมุมมองด้านอุปสงค์ในตลาด คือ ไตรมาส 3 ปี 2560 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ ด้านยอดขายมีค่าเท่ากับ 53.1 จุด ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 53.7 จุด แต่ยังคงใกล้เคียงเดิมและอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ซึ่งสะท้อนในทิศทางเดียวกันกับผลจากดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค<sup>1</sup> ที่ยังฟื้นตัวไม่มากนัก ไตรมาส 3 ปี 2560 ประกอบกับผู้บริโภคมีความตระหนักในการใช้จ่ายมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคมีความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตามหากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ในด้านผลประกอบการไตรมาส 3 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 53.4 จุด ซึ่งมีการปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 ที่มีค่า 45.4 จุด ได้สะท้อนว่าการปรับตัวของผู้ประกอบการดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการมีการลงทุนเปิดโครงการใหม่ในกลุ่มระดับราคาที่สูงขึ้น ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ผลของดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ในมุมมองของผู้ประกอบการด้านอุปสงค์สะท้อนให้เห็นมุมมองเชิงบวกต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านยอดขายและผลประกอบการ

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

## ความเชื่อมั่นต่อภาวะด้านอุปทานในตลาด

ผลการสำรวจได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในมุมมองด้านอุปทานในตลาด ด้านการลงทุนเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยดัชนีไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 61.8 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 61.4 จุด ขณะที่ดัชนีในด้านการเปิดโครงการใหม่ไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 59.3 จุด มีการลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 60.4 จุด ประกอบกับยังมีผลให้การจ้างงานลดลงด้วย โดยมีค่าดัชนีของไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 56.2 จุด ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 57.4 จุด เช่นกัน ดัชนีความเชื่อมั่นฯ ในด้านอุปทานทั้ง 3 ด้าน ได้สะท้อนว่า ผู้ประกอบการยังมีมุมมองเชิงบวกต่อการลงทุนในโครงการใหม่ๆ แต่จะเป็นไปอย่างระมัดระวังซึ่งอาจมุ่งเน้นการลงทุนโดยไม่เน้นการขยายโครงการแต่จะมุ่งเน้นโครงการที่ตอบสนองตลาดและกำลังซื้อของผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ของศูนย์ข้อมูลฯ ณ ครั้งแรก ปี 2560 พบว่าผู้ประกอบการมีการเปิดโครงการใหม่ในระดับราคาสูง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

## ความเชื่อมั่นต่อด้านต้นทุนการประกอบการ

ผลการสำรวจได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในมุมมองด้านต้นทุน โดยดัชนีต้นทุนการประกอบการในไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 45.0 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 40.1 ซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง<sup>2</sup> ที่ปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะหมวดซีเมนต์ที่มีความต้องการใช้เพิ่มขึ้น และผลิตภัณฑ์เหล็กที่ราคาปรับเพิ่มขึ้นตามราคาในตลาดโลกและต้นทุนวัตถุดิบที่สูงขึ้น ประกอบกับค่าแรงที่ปรับเพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นอัตราค่าแรงขั้นต่ำ

## ดัชนีความเชื่อมั่นใน 6 เดือนข้างหน้า

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ของผู้ประกอบการประจำไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 61.0 จุด ซึ่งปรับลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 67.0 จุด อย่างไรก็ตามในภาพรวมแนวโน้มในช่วง 6 เดือนข้างหน้าได้สะท้อนมุมมองของผู้ประกอบการที่ยังมีความคาดหวังในเชิงบวกต่อทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย โดยดัชนีในแต่ละด้านยังอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังในการลงทุนและจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่มากจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจได้รับอิทธิพลจากการคาดการณ์ผลกระทบจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่อาจลดลงในช่วงต้นไตรมาส 3 ปี 2560

<sup>2</sup> กระทรวงพาณิชย์, ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างไตรมาส 3 ปี 2560

## ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60
1. ผลประกอบการ	70.3	64.1	62.5	50.0	61.5	41.2	46.3	44.1	38.6	41.2	58.7	57.0	55.1	45.4	53.4
2. ยอดขาย	70.3	59.4	64.1	62.5	58.9	41.9	40.4	41.1	40.4	44.4	59.0	51.8	54.9	53.7	53.1
3. การลงทุน	65.6	71.9	70.3	68.8	69.6	53.7	46.3	48.5	50.4	50.0	60.8	61.7	61.6	61.4	61.8
4. การจ้างงาน	57.8	57.8	60.9	65.6	64.3	48.5	44.9	45.9	45.2	44.0	54.1	52.6	54.9	57.4	56.2
5. ต้นทุนการประกอบกร	45.3	46.9	35.9	43.8	44.6	40.1	36.8	27.4	34.6	45.5	43.2	42.8	32.5	40.1	45.0
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	62.5	60.9	73.4	68.8	66.1	48.9	47.1	55.6	47.8	49.1	57.1	55.4	66.3	60.4	59.3
<b>ดัชนีความเชื่อมั่น ในภาวะปัจจุบัน</b>	<b>62.0</b>	<b>60.2</b>	<b>61.2</b>	<b>59.9</b>	<b>60.9</b>	<b>45.7</b>	<b>43.6</b>	<b>43.8</b>	<b>42.8</b>	<b>45.7</b>	<b>55.5</b>	<b>53.5</b>	<b>54.2</b>	<b>53.1</b>	<b>54.8</b>

## ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q3/59	Q4/59	Q1/60	Q2/60	Q3/60
1. ผลประกอบการ	84.4	75.0	82.8	84.4	78.8	67.3	59.9	61.1	64.0	55.4	77.5	69.0	74.1	76.2	69.5
2. ยอดขาย	84.4	71.9	85.9	85.9	73.1	70.6	67.3	65.9	66.9	56.3	78.9	70.0	77.9	78.3	66.3
3. การลงทุน	68.8	68.8	73.4	81.2	71.4	62.5	61.0	57.0	59.6	51.8	66.3	65.7	66.8	72.6	63.6
4. การจ้างงาน	68.8	59.4	76.6	73.4	66.1	59.6	55.9	57.4	58.5	50.0	65.1	58.0	68.9	67.4	59.6
5. ต้นทุนการประกอบกร	37.5	34.4	34.4	31.2	41.1	32.4	31.3	26.3	33.8	44.0	35.4	33.1	31.2	32.2	42.2
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	73.4	65.6	78.1	82.8	73.2	66.2	64.7	61.5	64.7	52.2	70.5	65.3	71.5	75.6	64.8
<b>ดัชนีความคาดหวัง ในอีก 6 เดือนข้างหน้า</b>	<b>69.5</b>	<b>62.5</b>	<b>71.9</b>	<b>73.1</b>	<b>67.3</b>	<b>59.7</b>	<b>56.7</b>	<b>54.9</b>	<b>57.9</b>	<b>51.6</b>	<b>65.6</b>	<b>60.2</b>	<b>65.1</b>	<b>67.0</b>	<b>61.0</b>