

PURCHASING PRACTICES BEYOND 2020

29.11.2019 | 09:00 – 16:00 น. โรงแรม อโนมา แกรนด์ กรุงเทพฯ ถนนราชดำริ



Member of



NAT

UPATHAMBHAKUL

Executive Vice President

บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด



ADDING VALUE
IN EVERYTHING
WE DO



MOQDC
FOR ALL WELL-BEING


MAGNOLIAS


MULBERRY
GROVE


THE
ASPEN TREE

whiz
DOM


THE
FORESTIAS

MOQDC
FOR ALL WELL-BEING
— *အားပေးပံ့ပိုးမှု* —
Joint Venture Project





THE STRAND

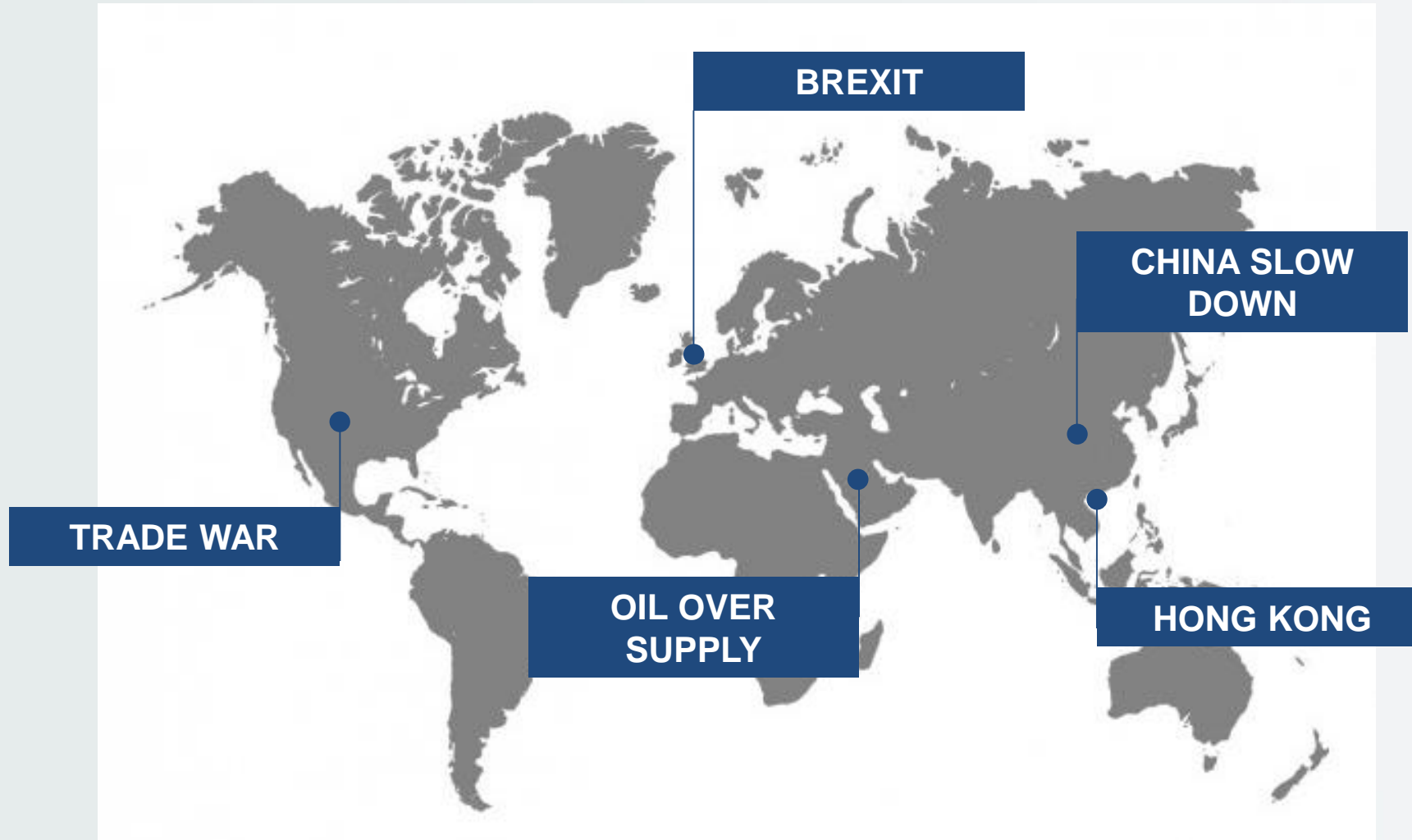
ICONSIAM



GLOBAL's ECONOMIC 2019 OVERVIEW



GLOBAL'S ECONOMIC 2019



GLOBAL's ECONOMIC 2019

TRADE WAR

กำแพงภาษีระหว่าง สหรัฐ – จีน อาจจะลุกลามไปยังยุโรป

CHINA SLOW
DOWN

เศรษฐกิจจีน โตเหลือ 1 DIGIT ครั้งแรกในรอบ 12 ปี และต่ำสุดในรอบ 27 ปี

HONG KONG

ถอนร่างกฎหมายส่งผู้ร้ายข้ามแดน / ให้แคร์รี่ หลั้ม ลาออกจากตำแหน่ง

BREXIT

เลือกตั้งใหม่ 12 ธันวาคม / เส้นตายการออกจากสหภาพยุโรปมีข้อตกลง คือ 31 มกราคม 2562

OIL OVER
SUPPLY

อุปทานมากกว่า อุปสงค์ ราคาขยับลงเล็กน้อย



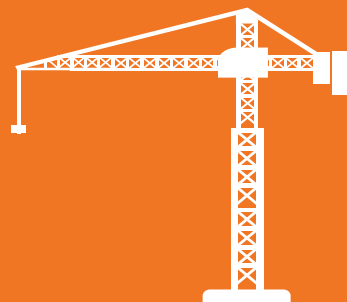
THAILAND'S ECONOMIC 2019 OVERVIEW



THAILAND'S ECONOMIC 2019

GROWTH INDICATOR (Y-o-Y)	2018 Year %	2019 Q1 %	2019 Full year forecast%
GDP	4.1	2.8	2.9
EXPORT OF GOODS	7.2	-3.6	2.2
PUBLIC INVESTMENT	3.3	-0.1	4.5
PRIVATE CONSUMPTION	4.6	4.6	4.2





CONTRACTOR/SUPPLIER



THAILAND'S ECONOMIC 2019 PROSPECTS



TAILWINDS



Continuity in state investment in bi-ticket infrastructure projects.



Policy Rate



The government's aid measures for low-income earners



HEADWINDS



Slowdown in the global economy



Trade war



Political uncertainties in major economies (253/499 Vote)



High household debt

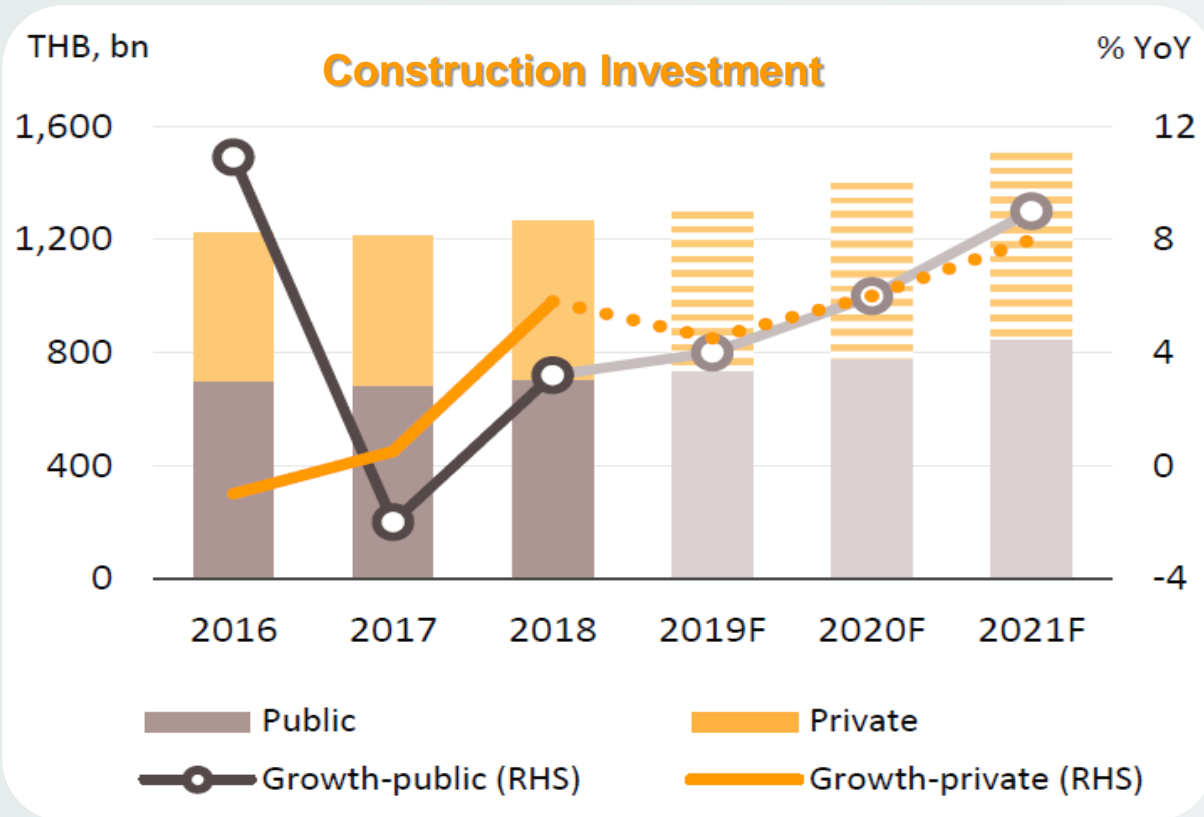


Slow pace of recovery of SMEs in some industries



Currency Appreciation

CONSTRUCTION SITUATION



OVERALL CONSTRUCTION SITUATION 2019

The construction sector had growth 3-5% YoY compare to the 4.6% in 2018. This turn around was due to greater progress on new infrastructure projects.

FORECAST CONSTRUCTION SITUATION

Total growth in the construction sector will run to 3.5 5.5.0%, 5 7% and 7.5 9.5% YoY in each of the years 2019, 2020 and 2021

CONSTRUCTION FORECAST



Public Construction Forecast

In 2019, public construction is forecast to grow by 3-5%.

- The second half of the year, it will likely remain unclear what the new government's policy will be towards current and future construction projects.
 - In 2020 and 2021, the expectation is that growth rates will accelerate to 5-7% and then to 8-10% on better progress on a number of new large scale infrastructure projects.
-



Private sector construction will tend to grow in 2020 4.2%, a slight fall relative to 2019 from

1. A softening of the economy.
 2. The operators wait for further progress on government-backed infrastructure.
 3. The tightening of conditions on issuing house loans set by lenders
-

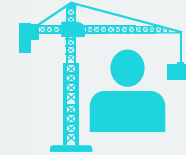
Contractor Impact Factor



The number of new private project launches in 2020 will slow down as developers will delay new project launches.



Lack of bids for the public Mega project. For example, MRTA orange line, red line, duo railways.



Contractor's Fix Cost

- Labor cost (20% of total construction cost)
- Depreciation of machine (7% avg. from cost of machine)



Material cost

- Oil
- Concrete/Cement
- Construction Steel



Contractor Impact Factor

ประมาณการอุปทานเฉลี่ย ที่อยู่อาศัยปี 2563

กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วยเฉลี่ย ปี 63 ประมาณ 152,792 หน่วย

บ้านจัดสรร 84,469 หน่วย คิดเป็น 58.3%

อาคารชุด 65,864 หน่วย คิดเป็น 41.7%

หน่วยที่มากที่สุด คือ

- ▲ อาคารชุด 41.7%
- ▲ ทาวน์เฮาส์ 32%
- ▲ บ้านเดี่ยว 16.8%
- ▲ ที่เหลือเป็นบ้านแฝด
- ▲ อาคารพาณิชย์



จังหวัด	บ้านจัดสรร	อาคารชุด	รวม
● กทม.	23,268	46,122	69,390
● นนทบุรี	20,131	7,291	27,422
● ปทุมธานี	19,590	5,254	24,843
● สมุทรปราการ	16,340	4,743	21,083
● สมุทรสาคร	7,353	91	7,445
● นครปฐม	2,337	272	2,609
รวม	89,019	63,773	152,792



อัตราดูดซับต่อเดือน ในเขต กทม.-ปริมณฑล ปี 63

คาดอยู่ที่ 3.7% ต่อเดือน
(ต่ำกว่าอัตราดูดซับเฉลี่ย 5 ปีที่ 4.5%)

จำนวนเดือนที่คาดว่าจะ ขายที่อยู่อาศัยได้หมด

คาดอยู่ที่ 21 เดือน
(นานขึ้นเมื่อเทียบกับตั้งแต่ครั้งหลังปี 59
ต่อเนื่องถึงปี 61 ที่อยู่ที่ 14-16 เดือน)

The number of new residential unit launches in 2020 will slow down as developers will delay new project launches as well as slow new development site acquisitions to focus on clearing unsold remaining units.

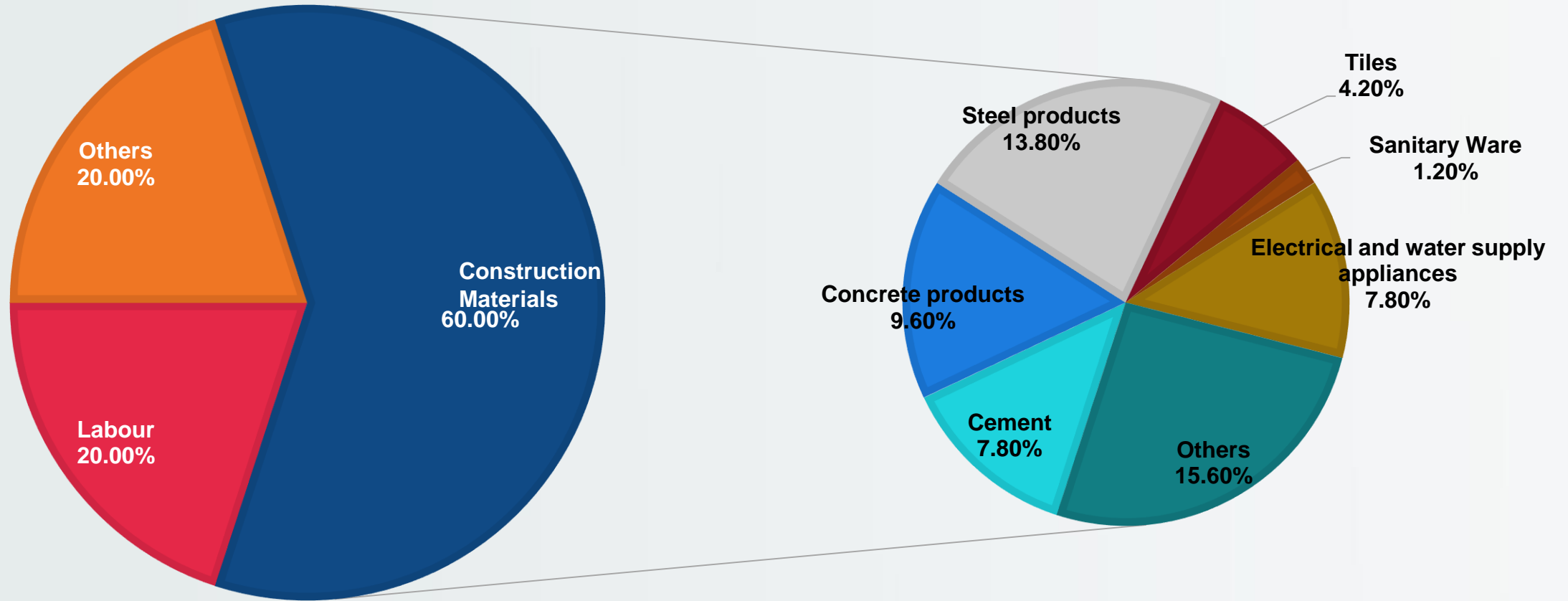
6 ปีก่อสร้าง ชีตคทางคอนโดเตรียมชะลอตัว



Contractor Impact Factor

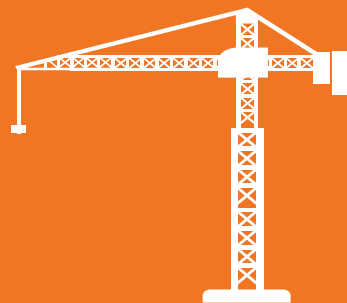


Structure of Construction Cost



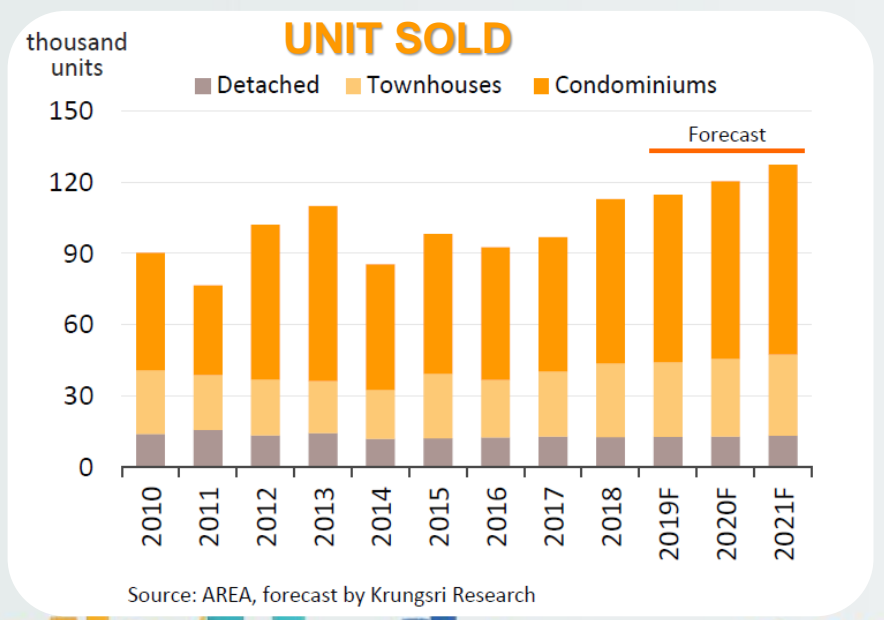
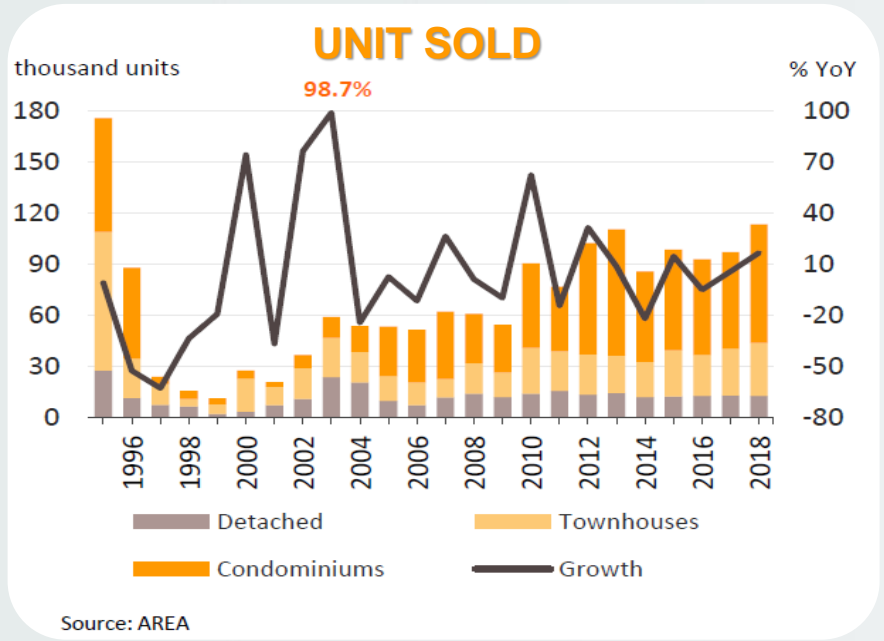
Source : NESDC and MOC





PROPERTY/DEVELOPER





OVERALL PROPERTY SITUATION 2019

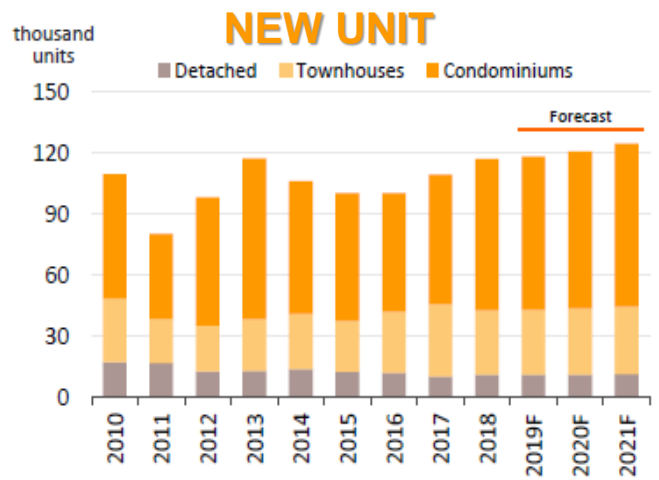
- In 2018, demand for residential properties in the BMR grew on recovering purchasing power and improving consumer confidence that was lifted by the year's 4.1% growth in the economy.
- A sold properties were sold in the year, rise to 16.4% YoY and which was the strongest rate of growth seen in the last 5 year, the rate of growth of sold stock was thus somewhat above that of newly launched units and this helped to keep the cumulative total of unsold properties at 180,472 units, an increase of just 2.3% YoY.

FORECAST PROPERTY SITUATION

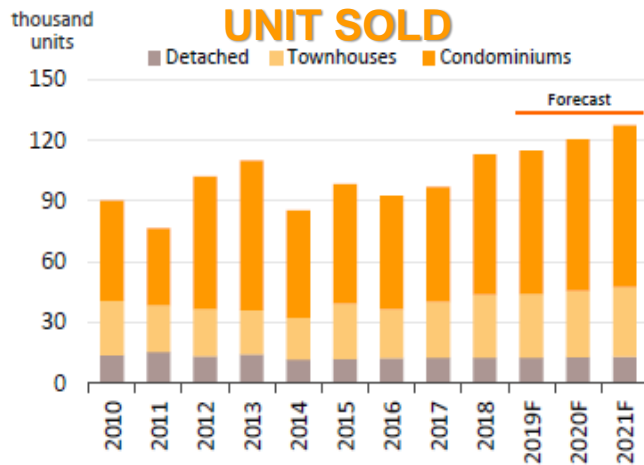
- In 2020 and 2021, market conditions should improve in step with the growth of the economy which will return benefit from government spending on infrastructure construction and the increase in investor confidence
- The rollout of new infrastructure will also help to stimulate demand for new properties directly,



PROPERTY OUTLOOK



Source: AREA, forecast by Krungsri Research

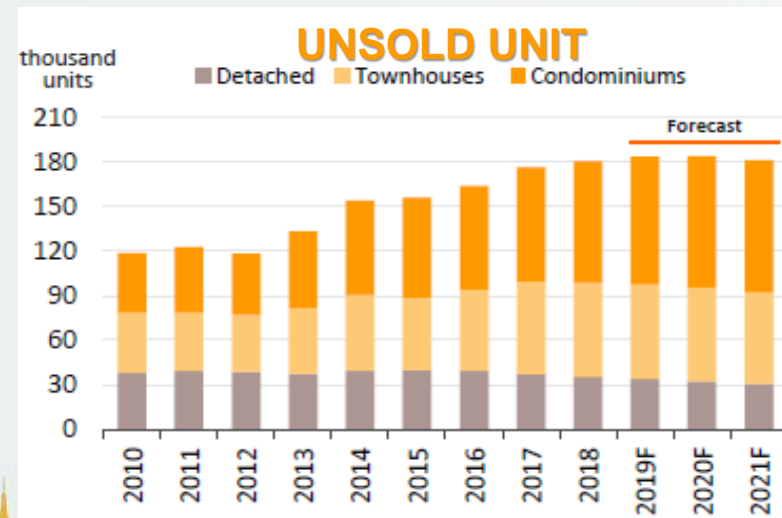


Source: AREA, forecast by Krungsri Research

The volume of new housing coming to the market is forecast to grow by 1-3% per year between 2019 and 2021. The majority of this new supply will come from projects undertaken by large developers.

Condominiums will remain the mainstay of the market, followed by townhouses and detached housing respectively.

In some locations, the oversupply of unsold stock remains high, purchasing power continues to be weak in some segments of the market and household debt is at elevated levels.



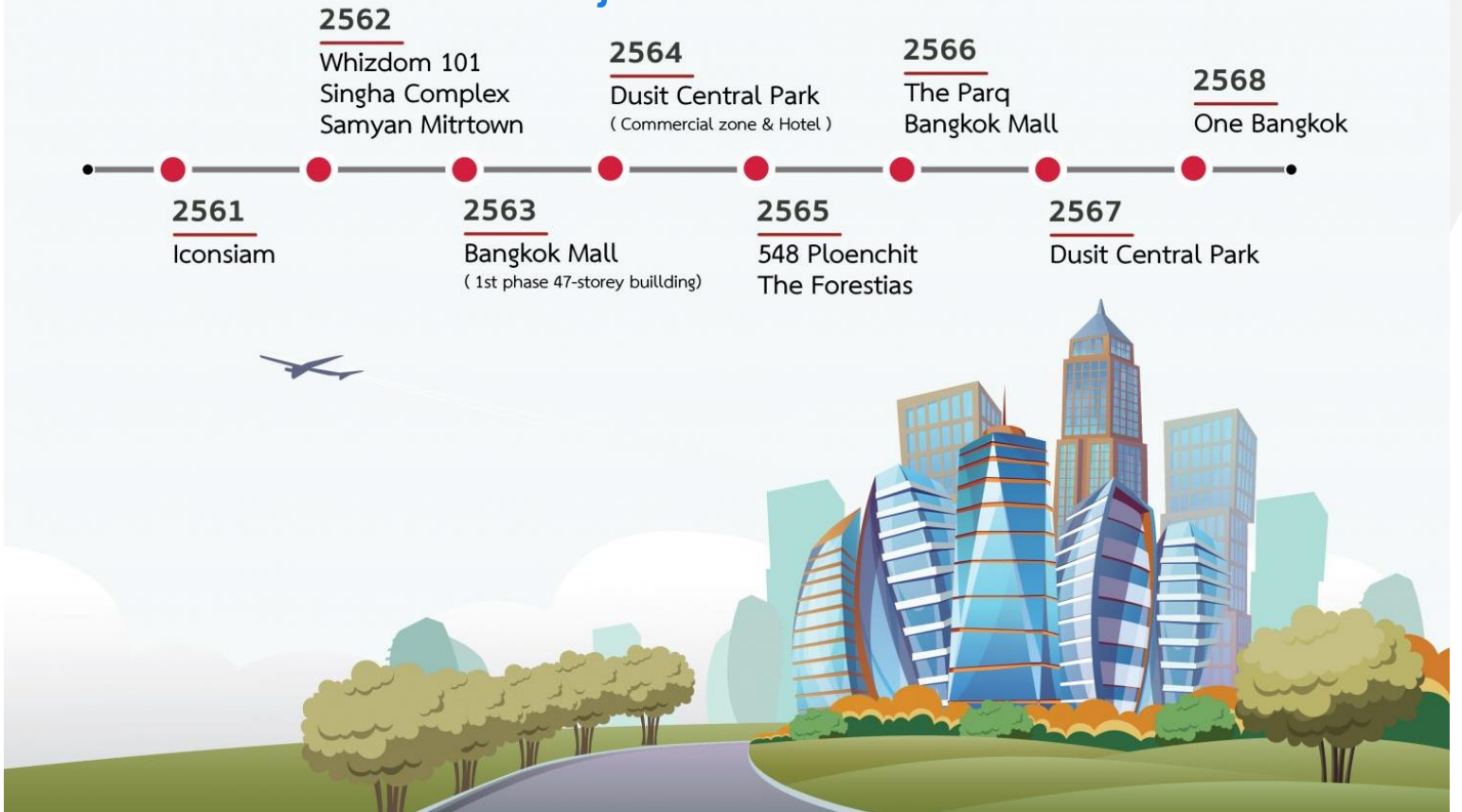
PROPERTY OUTLOOK

Product mix from Developers

The product mix will become more varied.

In the past, competition took place on location, price and product, this will tend to change as operators move into developing mix-used project.

Mix-used Project Timeline in 2018-2025



DEVELOPER



TAILWINDS

- Exchange rate - forward rate.
- Demand slow down
 - Contractor : Fix cost (Labour , Deprecation)
 - Supplier : Hit target as a dealer.
- Policy Rate. 1.25%
- Foreigner Demand
- Regulator
- Expanding of Infrastructure and new CBD



HEADWINDS

- LTV.
- Household debt
- New project permission (EIA)
- Slowdown demanding/Unsold stock remains
- Political uncertainties

โครงการใหญ่คมนาคมรอรัฐบาลใหม่

หน่วย : ล้านบาท

สัมปทาน

- ขยายสัญญาทางด่วน 30 ปี + ลงทุนด่วน 2 ชั้น **31,500**
- ระบบเก็บเงินมอเตอร์เวย์บางปะอิน-โคราชและบางใหญ่-กาญจนบุรี **61,086**
- รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน **224,544**
- ทำเรือโทลลิ่งบึงฉลือ 3 **49,630**

รอประมูล

- สายสีแดงเข้ม ช่วงรังสิต-ม.ธรรมศาสตร์ **6,570**
- สายสีแดงอ่อนช่วงตลิ่งชัน-ศาลายา **10,202**
- สายสีแดงอ่อนช่วงตลิ่งชัน-ศิริราช **6,645**
- สายสีแดงบางซื่อ-หัวหมากและบางซื่อ-หัวลำโพง **44,144**
- สายสีม่วงใต้ตาปูน-ราษฎร์บูรณะ **101,112**
- รถไฟทางคู่เด่นชัย-เชียงใหม่-เชียงของ **85,345**
- รถไฟทางคู่บ้านไผ่-นครพนม **66,848**
- รถไฟไทย-จีน 7 สัญญา **70,000**
- รถไฟ 3 สนามบินสุวรรณภูมิ **19,422**

รอเสนอ คสม.

- ค่าเวนคืนมอเตอร์เวย์บางใหญ่-กาญจนบุรี **8,000**
- มอเตอร์เวย์นครปฐม-ชะอำ **79,006**
- มอเตอร์เวย์ภาคใต้-ป่าดง **57,022**
- ต่อขยายโทลล์เวย์ รังสิต-บางปะอิน **30,538**
- ทางด่วนกะพัว-ป่าตอง **13,917**
- ทางด่วนขั้นที่ 2 สายเหนือ **17,000**
- สายสีส้มตะวันตกบางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรม **128,000**
- รถไฟฟ้างูเกิด **30,155**
- อาคารผู้โดยสารหลังที่ 2 สุวรรณภูมิ **35,377**
- จุดพักรถมอเตอร์เวย์พิกษา-บางตาพูด **620**
- ที่พักริมทางมอเตอร์เวย์ บางใหญ่-กาญจนบุรี **1,486**
- ที่พักริมทางมอเตอร์เวย์บางปะอิน-โคราช **1,579**
- ศูนย์บริการทางหลวงศรีราชา **1,504**
- รถไฟทางคู่ เฟส 2 จำนวน 6 เส้นทาง **215,338**

รอเซ็นสัญญา

- ทางด่วนพระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนตะวันตก 4 สัญญา **29,154**
- รถไฟไทย-จีน 5 สัญญา **58,168**
- ทางยกระดับพระราม 2 ช่วงบางขุนเทียน-บ้านแพ้ว **10,500**

รอการผลักดันต่อ

- รถไฟไทย-จีน เฟส 2 นครราชสีมา-หนองคาย **210,862**
- รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-พิษณุโลก **212,892**
- รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-หัวหิน **100,125**

ที่มา : กระทรวงคมนาคม/ประชาชาติธุรกิจรวบรวม

PUBLIC INFRASTRUCTURE PROJECT IN NEXT 3 YEARS



ไทม์ไลน์เปิดบริการรถไฟฟ้าสายใหม่

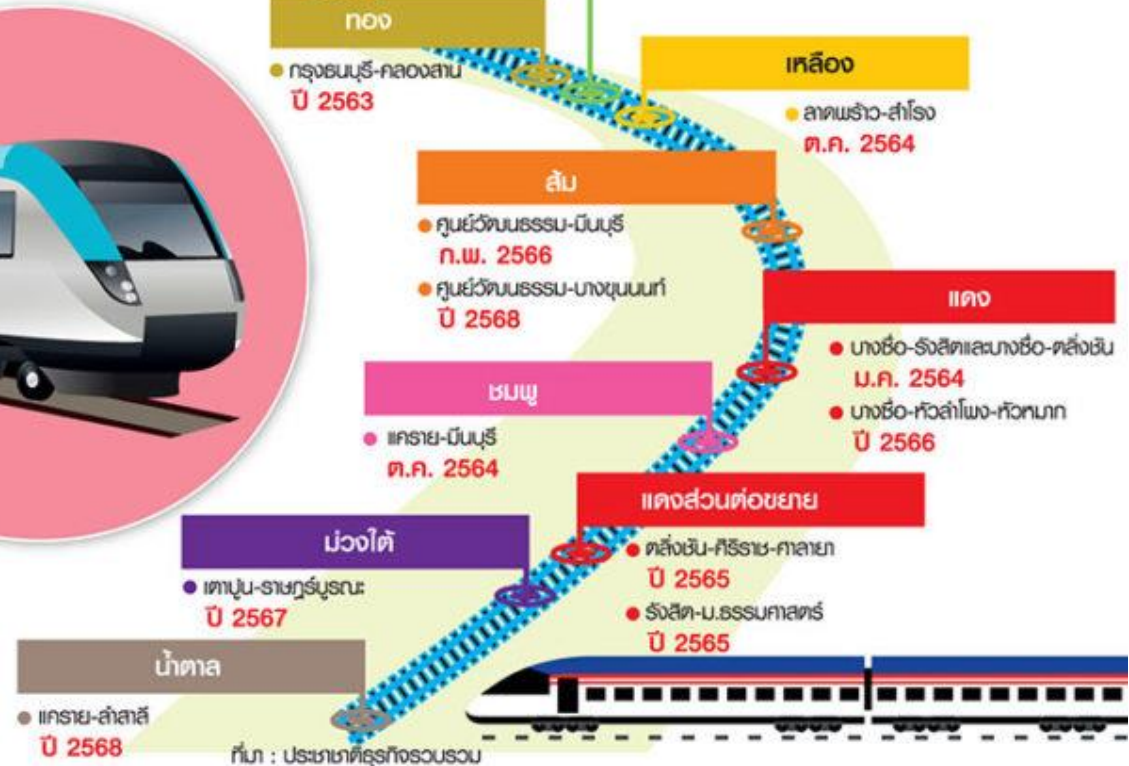
นำเงินส่วนต่อขยาย

- บางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง-บางแค
เม.ย. 2562 ทดสอบการเดินรถ
- ก.ค.-ก.ย. 2562 เปิดช่วงหัวลำโพง-บางแค
- มี.ค. 2563 เปิดช่วงเตาปูน-ท่าพระ
- บางแค-พุทธมณฑลสาย 4
ปี 2566



เที่ยวส่วนต่อขยาย

- เบริง-สมุทรปราการ **16 เม.ย. 2562** เปิดเต็มรูปแบบ
 ค่าโดยสาร 15-21 บาท
- ทอมฮิต-สะพานใหม่-คูคต
ส.ค. 2562 เปิดทอมฮิต-เซ็นทรัล ลาดพร้าว
- ปี 2563 เปิดสถานีพหลฯ 24 ซิงไยฮัน
- สนามนิคม ม.เกษตร **ปี 2564** เปิดทั้งโครงการ
- คูคต-ลำลูกกาคลอง 4 **ปี 2566**
- สมุทรปราการ-บางปู **ปี 2566**



NEW BANGKOK CBD – RAMA9



NEW BANGKOK CBD – RAMA4



NEW BANGKOK CBD – BANGNA



Procurement Strategy

01

นำข้อมูลด้านเศรษฐกิจ มาเป็นส่วนหนึ่งในการเจรจาต่อรอง เช่น อัตราแลกเปลี่ยน, อัตราดอกเบี้ย, สภาวะเศรษฐกิจ เป็นต้น

02

อำนาจในการต่อรองราคาสูงขึ้น

03

เนื่องจากการแข่งขันด้านอสังหาฯ สูงขึ้น จึงต้องนำ Computer มาประยุกต์ใช้ให้มากขึ้นเพื่อลดระยะเวลาการทำงานด้านจัดซื้อ

04

พัฒนาโครงการโดยให้มีรูปแบบที่ Typical มากขึ้น เพื่อลดต้นทุนและลดระยะเวลาในช่วงพัฒนาแบบและงานก่อสร้าง