



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่.....๓๓๒๐.....
วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๖ เวลา ๑๙.๐๐ น.

ที่ กค ๑๐๐๖/๔๗/๔๕

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๕๖

๒/๑๑๓
สวค. ๒๕๕๖
ร. ๒๕๕๖
เวลา ๑๙.๐๐ น.

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๕

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๔/๑๑๔๐๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๕

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๕
๒. CD ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๕
๓. สรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) เป็นหน่วยงานหนึ่งในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ของประเทศ เพื่อประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมทั้งการตัดสินใจในการลงทุน ของผู้ประกอบการภาคเอกชนและเพื่อเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนและผู้สนใจทั่วไป โดยกำหนด ให้ศูนย์ข้อมูลฯ รายงานผลการดำเนินงานให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรับทราบทุกไตรมาส และรายงาน คณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเฉพาะไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่าศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๕ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

๑. การรวบรวมและพัฒนาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลประกอบด้านอื่น ๆ ที่สำคัญ ต่อเศรษฐกิจ

รวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ๗ ประเภท (ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม-รีสอร์ท นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า) โดยนำข้อมูลที่ได้มาประมวลผล ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน ด้านราคา และด้านการเงิน ซึ่งสามารถเผยแพร่ข้อมูลได้ครอบคลุมทั้ง ๗ ประเภท และมีการเผยแพร่ข้อมูลล่าสุด ณ สิ้นไตรมาส ๔ ปี ๒๕๕๕ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ และสรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๕ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๒. งานวิชาการ

๒.๑ จัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ REIC Journal ประจำไตรมาสที่ ๓ และไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๕ พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์รวมไปถึงนำเสนอบทวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ และบทความพิเศษที่เกี่ยวข้อง

๒.๒ จัดทำสัมมนาเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ประจำปี ๒๕๕๕ เพื่อรายงานผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย

๒.๓ จัดทำ REIC Web Poll รายครึ่งเดือน ผ่านเว็บไซต์ www.reic.or.th โดยเน้นคำถาม ด้านพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัย การซื้อที่อยู่อาศัย หรือข้อคิดเห็นโดยรวมเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย

๓. การส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร

ในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๕ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รับความร่วมมือจากสื่อสิ่งพิมพ์และนิตยสารต่าง ๆ ในการประชาสัมพันธ์ และการเผยแพร่ข้อมูลสถิติและตีพิมพ์บทความหรือสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูล สถิติ และสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดให้มีการสัมมนาทางวิชาการ และได้จัดให้มีพิธีลงนามในบันทึกความเข้าใจว่าด้วยการจัดทำดัชนีราคาบ้านมือสอง (ทรัพย์สินบังคับคดี) ระหว่างกรมบังคับคดีกับศูนย์ข้อมูลฯ การแถลงข่าวผลการดำเนินงาน และดัชนีอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

๔. สถานการณ์ด้านตลาดที่อยู่อาศัย

ในปี ๒๕๕๕ มีปรากฏการณ์ที่ชัดเจนของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจาก ส่วนกลาง ๒ ด้าน คือ การเปิดหน่วยในโครงการอาคารชุดจำนวนมาก และการขยายธุรกิจออกไปสู่จังหวัด ในภูมิภาค โดยสรุปได้ดังนี้

๔.๑ ในปี ๒๕๕๕ เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ ประมาณ ๖๒,๖๐๐ หน่วย จาก ๑๖๓ โครงการ และโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ประมาณ ๓๘,๑๐๐ หน่วย จาก ๒๑๗ โครงการ โดยในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๕ จำนวนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ลดลงเหลือประมาณ ๒๖,๓๐๐ หน่วย ขณะที่จำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ ๒๔,๗๐๐ หน่วย

๔.๒ จากการรายงานของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ณ สิ้นไตรมาส ๓ ปี ๒๕๕๕ ผู้ประกอบการธุรกิจบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์รายใหญ่ที่สุด ๑๕ ราย มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย โดยมีผู้จองซื้อไว้แล้วและรอการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ (Backlog) จำนวนมาก คิดเป็น มูลค่า ๒๓๐,๐๐๐ ล้านบาท ทั้งนี้ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดมูลค่า ๑๙๑,๐๐๐ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๘๓ ของมูลค่า Backlog ทั้งหมด และโครงการบ้านจัดสรร ๓๙,๐๐๐ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑๗ ของมูลค่า Backlog ทั้งหมด

๔.๓ ผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางหลายรายได้หันไปเปิดโครงการอาคารชุดและ บ้านจัดสรรในต่างจังหวัดมากขึ้น ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ขอนแก่น นครราชสีมา เชียงใหม่ ภูเก็ต หาดใหญ่ อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี ฯลฯ

๔.๔ ในปี ๒๕๕๕ จังหวัดชลบุรี และพื้นที่หัวหิน - ชะอำ มีการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ จำนวนมาก โดยเฉพาะในจังหวัดชลบุรีมีหน่วยอาคารชุดเปิดขายใหม่มากกว่า ๑๔,๐๐๐ หน่วย ซึ่งถือว่าเป็น จำนวนหน่วยที่มากและควรระมัดระวัง ส่วนในพื้นที่หัวหิน - ชะอำ มีหน่วยอาคารชุดเปิดขายใหม่ไม่น้อยกว่า ๕,๐๐๐ หน่วย

๔.๕ ในปี ๒๕๕๕ จังหวัดภูเก็ตมีอาคารชุดเปิดขายใหม่ประมาณ ๑๓ โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ ๕,๔๐๐ หน่วย จังหวัดเชียงใหม่ มีอาคารชุดเปิดขายใหม่อย่างน้อย ๑๓ โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ ๒,๒๐๐ หน่วย และจังหวัดขอนแก่นมีอาคารชุดเปิดขายใหม่อย่างน้อย ๑๒ โครงการ จำนวนหน่วยรวมไม่ต่ำกว่า ๓,๕๐๐ หน่วย

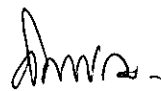
๔.๖ ในปี ๒๕๕๕ ราคาที่ดินในพื้นที่เศรษฐกิจหรืออำเภอเมืองของหลายจังหวัดทางภาคอีสานและภาคเหนือได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยในบางพื้นที่ราคาปรับเพิ่มขึ้นหนึ่งเท่าตัวหรือมากกว่า ดังนั้น คณะกรรมการจึงมีปัญหาฟ้องสู่ราคาที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว

๕. ความเห็นของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายได้ในระดับที่น่าพอใจ โดยสามารถรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งหลัง ปี ๒๕๕๕ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือและนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการและประชาชนทั่วไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร ๐-๒๒๗๓-๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๓๒

โทรสาร ๐-๒๒๑๘-๓๓๗๔