



สคด ๒/๔๐๗
16 ๙๘ ๙6
15.7๐๖.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส10448 ๒๓✓
รับที่ : ธ13246/56 4 ก.ค.
วันที่ : 16 ก.ย. 56 เวลา : 15:03

ที่ กค ๑๐๐๖/ ๑๕๒๕๖

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๕๖

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๖

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๔/๑๑๙๐๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๖
๒. CD ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๖
๓. สรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) เป็นหน่วยงานหนึ่งในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ออส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ เพื่อประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมทั้งการตัดสินใจในการลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชนและเพื่อเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนและผู้สนใจทั่วไป โดยคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ รายงานผลการดำเนินงานให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรับทราบทุกไตรมาสและรายงานคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเฉพาะไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่าศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๖ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

๑. การรวบรวมและพัฒนาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลประกอบด้านอื่น ๆ ที่สำคัญต่อเศรษฐกิจ

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 ๒ ปี ๒๕๕๖ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ และสรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๖ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๒. งานวิชาการ

๒.๑ จัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ REIC Journal ประจำไตรมาสที่ ๑ และไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๖ พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์รวมไปถึงนำเสนอบทวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ และรายงานกิจกรรมในด้านต่าง ๆ และนำเสนอสาระสำคัญที่เป็นประโยชน์ต่อวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

๒.๒ จัดทำสัมมนาเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ประจำปี ๒๕๕๖ เพื่อรายงานผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย

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

๒.๔ จัดทำระบบสืบค้นข้อมูล Real Estate Information Center – Executive Information System (REIC - EIS) เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับหน่วยงานต่าง ๆ โดยสามารถเรียกดูข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต

๓. การส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร

ในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๖ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รับความร่วมมือจากสื่อสิ่งพิมพ์และนิตยสารต่าง ๆ ในการประชาสัมพันธ์ และการเผยแพร่ข้อมูลสถิติและตีพิมพ์บทความหรือสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูล สถิติ และสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดให้มีการสัมมนาทางวิชาการเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง

๔. สถานการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์

๔.๑ ระหว่างเดือนมกราคม – เดือนมิถุนายน ๒๕๕๖ มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมณฑล รวมประมาณ ๒๐๔ โครงการ โดยแบ่งเป็นบ้านจัดสรร ๑๑๐ โครงการ และเป็นอาคารชุด ๙๔ โครงการ ซึ่งการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่เริ่มชะลอตัวลงในไตรมาส ๒ โดยเปิดขายเพียงประมาณ ๑๔,๓๐๐ หน่วย หลังจากที่เปิดในไตรมาสแรกแล้วประมาณ ๒๗,๖๐๐ หน่วย ในขณะที่การเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่ในไตรมาส ๒ มีประมาณ ๘,๓๐๐ หน่วย หลังจากที่เปิดโครงการในไตรมาสแรกประมาณ ๑๐,๖๐๐ หน่วย โดยศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่าการเปิดโครงการใหม่ประเภทบ้านจัดสรรจะมีสัดส่วนมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ส่วนโครงการอาคารชุดที่มีการเปิดไปแล้วจำนวนมากในครึ่งปีแรกนั้นคาดว่าจะชะลอลงในครึ่งปีหลัง สำหรับในต่างจังหวัดผู้ประกอบการยังคงเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นทั้งในประเภทบ้านจัดสรรและประเภทอาคารชุด แต่มีสัดส่วนความเติบโตน้อยกว่า ปี ๒๕๕๕ สำหรับราคาที่ดินที่เคยเพิ่มสูงมากในอัตราเท่าตัวในหลายจังหวัดทางภาคอีสานก็เริ่มชะลอลง โดยราคายังคงเพิ่มขึ้นแต่เป็นในอัตราที่ลดลง

๔.๒ จากการสอบถามผู้ใช้บริการข้อมูลผ่านทาง www.reic.or.th และสอบถามไปยังผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขอทราบความเห็นของผู้ประกอบการต่อการซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน พบว่า สัดส่วนของผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงประมาณร้อยละ ๕๒ – ๕๔ เป็นการซื้อเพื่อลงทุนประมาณร้อยละ ๒๖ – ๓๓ และเป็นการซื้อเพื่อเก็งกำไรประมาณร้อยละ ๑๕ – ๒๐ โดยสัดส่วนของผู้ซื้อเพื่อการลงทุนและการเก็งกำไรเป็นจำนวนค่อนข้างมาก ประเมินได้ว่ามาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

๔.๒.๑ มีเงินร้อนไหลเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจเป็นจำนวนมาก ซึ่งไม่สามารถระบุได้ว่ามีจำนวนเงินปริมาณเท่าไรที่ไหลเข้าสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยการลงทุนและการเก็งกำไรในตลาดคอนโดมิเนียม

๔.๒.๒ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากอยู่ในระดับต่ำ นักลงทุนมองว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมน่าจะให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการฝากเงินกับสถาบันการเงิน

๔.๒.๓ นักลงทุนส่วนหนึ่งมีความมั่นใจเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงตั้งแต่กลางปี ๒๕๕๕ ถึงเดือนพฤษภาคม ปี ๒๕๕๖

๔.๒.๔ มีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวนมากทั้งในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล และต่างจังหวัด โดยผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ ๗๒ ของจำนวนห้องชุดที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด ส่วนในต่างจังหวัดผู้ประกอบการจากส่วนกลางได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมที่มีขนาดโครงการใหญ่กว่าของผู้ประกอบการท้องถิ่น

๔.๒.๕ สถาบันการเงินส่วนใหญ่ที่ให้สินเชื่อโครงการได้กำหนดสัดส่วนการจองซื้อของโครงการคอนโดมิเนียมที่ประมาณร้อยละ ๔๐ ของหน่วยขาย ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งสร้างยอดขายเพื่อให้สามารถรับสินเชื่อโครงการได้ตามเกณฑ์

๔.๒.๖ ผู้ประกอบการบางรายกำหนดจำนวนเงินจองซื้อ และผ่อนดาวน์ต้องงวดต่ำ อีกทั้งมีการส่งเสริมการขายที่จูงใจให้มีการจองซื้อหน่วยห้องชุด

๔.๒.๗ มีนักลงทุนจากส่วนกลางที่ติดตามไปซื้อหน่วยห้องชุดเพื่อการลงทุน ในต่างจังหวัดด้วยจำนวนหนึ่ง โดยอาจจองซื้อมากกว่าหนึ่งหน่วย

๔.๓ ธนาคารพาณิชย์หลายรายเริ่มคุมเข้มการปล่อยกู้สินเชื่อโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด เพราะมีการเปิดโครงการใหม่จำนวนมากและมีความเสี่ยงด้านการขายและการสร้างไม่เสร็จ รวมทั้งมีการเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อบ้านเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่เป็นการซื้อหลังที่สามขึ้นไป โดยบางธนาคาร กำหนด (Loan to Value : LTV) เหลือไม่เกินร้อยละ ๘๐

๔.๔ ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมบางรายเริ่มเข้มงวดกับการจองซื้อหน่วยห้องชุด โดยเพิ่มสัดส่วนเงินดาวน์จากร้อยละ ๗ เป็นร้อยละ ๑๐ - ๓๐ แต่เป็นการนำมาใช้นำร่อง ในบางโครงการเท่านั้น อีกทั้งผู้ประกอบการบางรายเริ่มลดความเสี่ยงโดยหันมาพัฒนาโครงการอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน ๘ ชั้น

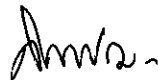
๔.๕ ศูนย์ข้อมูลฯ เห็นว่าการปรับตัวของสถาบันการเงินและผู้ประกอบการที่เริ่มมีเกณฑ์ควบคุมความเสี่ยงที่เข้มงวดขึ้นเป็นการสะท้อนสภาพตลาดที่เป็นจริง ซึ่งได้ชี้ว่ามีภาวะอุปทานห้องชุดล้นตลาดในบางพื้นที่ จนทำให้เกิดความเสี่ยงเพิ่มขึ้นต่อภาคที่อยู่อาศัยนั้น นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ยังเห็นว่า ในเมื่อภาคเอกชนมีการปรับตัวรับความเสี่ยงแล้ว จึงยังไม่มีความจำเป็นที่ภาครัฐจะต้องออกมาตรการใด ๆ เพื่อควบคุมหรือกระตุ้นตลาด แต่ควรมีการสื่อสารในระดับที่เหมาะสม เพื่อเป็นการเตือนผู้ประกอบการและนักลงทุนหรือนักเก็งกำไรให้ตระหนักถึงความเสี่ยง โดยไม่ทำให้เกิดความตื่นตระหนกในตลาด

๕. ความเห็นของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายได้ในระดับที่น่าพอใจ โดยสามารถรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งแรก ปี ๒๕๕๖ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือและนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการและประชาชนทั่วไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร ๐-๒๒๓๓-๔๐๒๐ ต่อ ๓๒๒๔

โทรสาร ๐-๒๖๑๘-๓๓๗๔