



สำนักเลขานุการรัฐมนตรี
รับที่ 1630
เลขที่ 2557
วันที่ 11/10

- 2

ที่ กค ๑๐๐๖/๗๗๖๕

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๗๑ มีนาคม ๒๕๕๗

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขานุการคณะรัฐมนตรี ส่วนที่ ๑๕๐๔/๑๑๔๐๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. รายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖
 ๒. CD ข้อมูลสถิติสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖
 ๓. สรุปข้อมูลสถิติสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) เป็นหน่วยงานหนึ่งในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางการจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศ เพื่อประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมทั้งการตัดสินใจในการลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชนและเพื่อเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนและผู้สนใจทั่วไป โดยคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ รายงานผลการดำเนินงานให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรับทราบทุกไตรมาสและรายงานคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเฉพาะไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่าศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

๑. การรวบรวม พัฒนา และเผยแพร่ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลประกอบด้านอื่น ๆ ที่สำคัญต่อเศรษฐกิจ

ศูนย์ข้อมูลฯ รวบรวมและจัดเก็บอสังหาริมทรัพย์ ๗ ประเภท (ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม-รีสอร์ท นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า) โดยนำข้อมูลที่ได้มาประมวลผล ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน ด้านราคา และด้านการเงิน ซึ่งสามารถเผยแพร่ข้อมูลได้ครอบคลุมทั้ง ๗ ประเภท และมีการเผยแพร่ข้อมูลล่าสุด ณ สิ้นไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๖ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๒. งานวิชาการ

๒.๑ การจัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ REIC Journal ในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำวารสาร ๒ ฉบับ ได้แก่ ๑) ฉบับที่ ๒๘ ประจำเดือนกรกฎาคม - กันยายน ๒๕๕๖ โดยได้นำเสนอบทสรุปวิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกลางปี ๒๕๕๖ และนำเสนอข้อมูลล่าสุดของโครงการระบบขนส่งมวลชน

/ รวมทั้ง ...

รวมทั้งยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมขนส่งของประเทศ และ ๒) ฉบับที่ ๒๙ ประจำเดือน ตุลาคม - ธันวาคม ๒๕๕๖ โดยได้นำเสนอบทวิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี ๒๕๕๖ และแนวโน้ม ปี ๒๕๕๗ บทวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยปี ๒๕๕๗ บทความพิเศษเรื่องโครงการระบบราง ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัดภูมิภาค และรายงานผลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในแนวถนนบางนา - ตราด

๒.๒ การจัดทำ REIC Web Poll ผ่านเว็บไซต์ www.reic.or.th ในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำสรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ประจำสัปดาห์เผยแพร่บนเว็บไซต์ www.reic.or.th อย่างต่อเนื่องทุกสัปดาห์รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามปลายปิด (REIC Web Poll) รายครึ่งเดือน โดยเน้นคำถาม ด้านพฤติกรรมการณ์การอยู่อาศัย การซื้อที่อยู่อาศัย หรือข้อคิดเห็นโดยรวมเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย

๓. การส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร

ในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รับความร่วมมือจากสื่อสิ่งพิมพ์และนิตยสารต่าง ๆ ในการประชาสัมพันธ์ และการเผยแพร่ข้อมูลสถิติและตีพิมพ์บทความหรือสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูล สถิติ และ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดให้มีการสัมมนาทางวิชาการเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง

๔. ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

ในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำและเผยแพร่ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญของไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๖ ซึ่งสามารถสรุปข้อมูลสถิติที่สำคัญ ได้แก่ จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนและจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังตารางต่อไปนี้

รายการ	ห้องชุด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	ที่อยู่อาศัย ประเภทอื่น ๆ	รวม
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้าง เสร็จจดทะเบียน (อุปทาน)*	๖๔,๕๐๐	๒๗,๖๐๐	๑๔,๗๐๐	๑๑,๑๐๐	๑๑๗,๙๐๐
จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ (อุปสงค์)*	๖๕,๕๐๐	๒๘,๑๐๐	๔๗,๗๐๐	๑๗,๕๐๐	๑๕๘,๘๐๐

*ข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคม - เดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๖ อ้างอิงจากรายงานสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖ ของศูนย์ข้อมูลฯ

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำเผยแพร่ข้อมูลสถิติอื่น ๆ ได้แก่ ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงานทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรมทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงานทั่วประเทศ จำนวนพื้นที่สนามกอล์ฟเปิดให้บริการสะสมทั่วประเทศ สิ้นเชื้อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ สิ้นเชื้อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มูลค่าหุ้นออกใหม่จำแนกตามภาคธุรกิจอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปลอยตัวของ ๖ ธนาคารใหญ่ อัตราดอกเบี้ย MLR อัตราดอกเบี้ย MRR และอัตราดอกเบี้ย RP ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๕. สถานการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์

๕.๑ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี ๒๕๕๖ อยู่ในสถานะค่อนข้างดีและมีการขยายตัวเพิ่มจากปี ๒๕๕๕ โดยมีการเปิดขายหน่วยโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น มูลค่าสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ของบุคคลทั่วไปและผู้ประกอบการ

สูงขึ้น โดยภาพรวมในช่วงไตรมาสแรกกิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น แต่จะมีการชะลอตัวลงหลังจากไตรมาสแรกในบางเดือน เนื่องจากหลาย ๆ สาเหตุ เช่น สาเหตุทางการเมือง เป็นต้น

๕.๒ ตลาดที่อยู่อาศัยปี ๒๕๕๗ มีแนวโน้มที่จะเผชิญแรงกดดันเพิ่มขึ้น หากยังไม่มีข้อยุติจากปัญหาทางการเมืองในประเทศ ซึ่งสังเกตได้จากกิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงในเดือนธันวาคม ๒๕๕๖ และต่อเนื่องไปถึงต้นปี ๒๕๕๗ นอกจากนี้ การขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาก่อสร้างยังคงเป็นปัจจัยลบอย่างต่อเนื่อง

๕.๓ การใกล้เข้าสู่การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ส่งสัญญาณถึงผู้ประกอบการและผู้บริโภคในภาคที่อยู่อาศัย โดยให้ตระหนักถึงผลกระทบจากการเก็งกำไรของราคาที่ดินในจังหวัดภูมิภาค และการลงทุนเกินตัวในที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ดังจะเห็นได้จากการเปิดขายหน่วยของห้องชุดที่มีมากถึงประมาณ ๘๕,๒๐๐ หน่วยในปี ๒๕๕๖ ทำให้ผู้ประกอบการขายได้ช้าลง หรือขายได้แต่ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างยาวนานขึ้น ทำให้เกิดสินค้าขายได้แต่รอส่งมอบ (Backlog) เป็นจำนวนมาก และทำให้สภาพคล่องของผู้ประกอบการหลายรายเริ่มลดน้อยลง

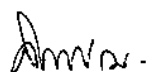
๕.๔ ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่าในปี ๒๕๕๗ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะลดสัดส่วนสินค้าที่อยู่อาศัยในประเภทอาคารชุดลงและเพิ่มการเปิดขายที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมากขึ้น เพื่อให้การบริหารสภาพคล่องดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ในภาวะที่ตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัวลงจะเป็นโอกาสให้มีการปรับฐานตลาดให้เกิดดุลยภาพ โดยผู้ประกอบการมีโอกาสที่จะพิจารณาปรับลดเป้าหมายจำนวนลูกค้าและสถาบันการเงินมีโอกาสที่จะพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ในการกลั่นกรองลูกค้าให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ ในขณะที่ผู้บริโภคซึ่งได้รับผลกระทบและมีศักยภาพทางการเงินที่ลดลงจะสามารถพิจารณาความจำเป็นที่แท้จริงในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ดีขึ้น

๖. ความเห็นของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายได้ในระดับที่น่าพอใจ โดยสามารถรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ ผ่านทางสื่อมวลชน รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๖ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือและนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการ ผู้ที่สนใจ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร ๐-๒๒๗๓-๕๐๒๐ ต่อ ๓๒๒๕

โทรสาร ๐-๒๖๑๘-๓๓๗๔