



สวค. 21
วันที่ 28 ก.ค. 57
เวลา 18.40

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 59372
วันที่ 28 ต.ค. 2557/18.1

ที่ กค ๑๐๐๖/ ๑๐๖๓๙

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๔/๑๑๙๐๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๕ (สร.๒)/๑๒๗ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๗
๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗
๓. CD ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗ (ขนาดของ CD = 700 1.06
๔. สรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๗

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ ทั้งนี้รองนายกรัฐมนตรี (หม่อมราชวงศ์ปรีดิยาธร เทวกุล) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลัง ได้เห็นชอบเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) เป็นหน่วยงานหนึ่งในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ เพื่อประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมทั้งการตัดสินใจในการลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชนและเพื่อเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนและผู้สนใจทั่วไป โดยคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ รายงานผลการดำเนินงานให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรับทราบทุกไตรมาสและรายงานคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเฉพาะไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

๓.๑ ผลการดำเนินงานในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗ มีภาพรวม ดังนี้

๓.๑.๑ แผนงานประจำปีในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗

(๑) ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บและประมวลผลข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานราชการต่าง ๆ โดยเป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ ไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๗ และข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด ณ เดือน

/ มิถุนายน ...

มิถุนายน ปี ๒๕๕๗ และเผยแพร่ผ่านช่องทางหลักบนเว็บไซต์ www.reic.or.th และผ่านช่องทางอื่น ๆ ของ ศูนย์ข้อมูลฯ

(๒) ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดสัมมนาเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยใน กรุงเทพฯ และปริมณฑล และจังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาคต่อสาธารณชนรวม ๕ ครั้ง ได้แก่ ๑) สัมนาตลาด ที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก เมื่อเดือนมีนาคม ๒๕๕๗ ๒) สัมนาตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ เมื่อเดือนเมษายน ๒๕๕๗ ๓) สัมนาตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ เมื่อเดือนเมษายน ๒๕๕๗ ๔) สัมนาตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก เฉียงเหนือ เมื่อเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๗ และ ๕) สัมนาตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล เมื่อเดือน พฤษภาคม ๒๕๕๗

๓.๑.๒ งานสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๗

ศูนย์ข้อมูลฯ มีแผนขยายพื้นที่สำรวจภาคสนามสำหรับโครงการที่อยู่อาศัย ให้ครอบคลุมจังหวัดที่สำคัญมากขึ้น จากเดิม ๑๘ จังหวัด เป็น ๔๐ จังหวัด โดยจะสำรวจทั้งโครงการบ้านจัดสรร และอาคารชุด สำหรับพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวม ๖ จังหวัดนั้น ในรอบครึ่งปีแรก คาดว่าจะสามารถ ลงพื้นที่สำรวจได้ในช่วงไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๗ ส่วนรอบครึ่งปีหลัง คาดว่าจะลงพื้นที่สำรวจได้ในช่วงไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ และจัดสัมมนาเผยแพร่ผลสำรวจในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๘ สำหรับจังหวัดภูมิภาคจะทำการสำรวจ ๑ รอบ ในช่วงไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๗ และจัดสัมมนาเผยแพร่ผลสำรวจในไตรมาสที่ ๑ และไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๘

๓.๒ รายละเอียดผลการดำเนินงานประจำปีแรก ปี ๒๕๕๗ สรุปได้ ดังนี้

๓.๒.๑ การเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลฯ รวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ๗ ประเภท (ที่อยู่ อาศัย อาคาร สำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม-รีสอร์ท นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า) โดยนำ ข้อมูลที่ได้มาประมวลผล ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน ด้านราคา และด้านการเงิน ซึ่งสามารถเผยแพร่ ข้อมูลได้ครอบคลุมทั้ง ๗ ประเภท และมีการเผยแพร่ข้อมูลล่าสุด ณ สิ้นไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๗

๓.๒.๒ งานวิชาการ

(๑) จัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ REIC Journal ประจำไตรมาสที่ ๑ และ ไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๗ พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์รวมไปถึงนำเสนอบทวิเคราะห์สถานการณ์ อสังหาริมทรัพย์และรายงานกิจกรรมในด้านต่าง ๆ และนำเสนอสาระสำคัญที่เป็นประโยชน์ต่อวงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์

(๒) จัดทำสัมมนาเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยประจำปี ๒๕๕๗ เพื่อรายงานผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย

(๓) จัดทำ REIC Web Poll รายครึ่งเดือน ผ่านเว็บไซต์ www.reic.or.th โดยเน้นคำถามด้านพฤติกรรมการณ์การอยู่อาศัย การซื้อที่อยู่อาศัย หรือข้อคิดเห็นโดยรวมเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย

(๔) จัดทำระบบสืบค้นข้อมูลสถิติ Real Estate Information Center – Executive Information System (REIC - EIS) เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับหน่วยงานต่าง ๆ โดยสามารถ เรียกดูข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต

๓.๒.๓ การส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร

ในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รับความร่วมมือจากสื่อสิ่งพิมพ์และ นิตยสารต่าง ๆ ในการประชาสัมพันธ์ การออกบูธนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการ และการเผยแพร่ข้อมูลสถิติและ ตีพิมพ์บทความหรือสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูล สถิติ และสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดให้มี การสัมมนาทางวิชาการเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง

๓.๓ ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

ในครั้งปีแรก ปี ๒๕๕๗ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำและเผยแพร่ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ของไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ ซึ่งสามารถสรุปข้อมูลสถิติที่สำคัญ ได้แก่ จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนและจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : หน่วย

รายการ	ห้องชุด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	ที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ	รวม
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (อุปทาน)*	๒๑,๐๐๐	๑๒,๑๐๐	๕,๖๐๐	๓,๙๐๐	๔๒,๖๐๐
จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ (อุปสงค์)*	๒๗,๓๐๐	๑๐,๘๐๐	๑๘,๙๐๐	๖,๗๐๐	๖๓,๗๐๐

*ข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคม - เดือนมิถุนายน ๒๕๕๗ อ้างอิงจากรายงานสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗ ของศูนย์ข้อมูลฯ

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำเผยแพร่ข้อมูลสถิติอื่น ๆ ได้แก่ ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงานทั่วประเทศ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่า ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรมทั่วประเทศ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงานทั่วประเทศ จำนวนพื้นที่สนามกอล์ฟเปิดให้บริการสะสมทั่วประเทศ สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มูลค่าหุ้นออกใหม่จำแนกตามภาคธุรกิจ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปลอยตัวของ ๖ ธนาคารใหญ่ อัตราดอกเบี้ย MLR อัตราดอกเบี้ย MRR และอัตราดอกเบี้ย RP ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ และ ๔

๓.๔ สถานการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์

๓.๔.๑ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและผู้ประกอบการได้ฟื้นตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยศูนย์ข้อมูลฯ ได้สำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๗ โดยทำการสำรวจตลอดเดือนมิถุนายน ๒๕๕๗ พบว่า ค่าดัชนีปรับเพิ่มสูงขึ้นจากระดับ ๔๓.๗ ในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ เป็น ๕๖.๐ ในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๗

๓.๔.๒ ในรอบครึ่งปีแรกของปี ๒๕๕๗ มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมประมาณ ๑๙๔ โครงการ ลดลงจากครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๖ ประมาณร้อยละ ๒๖ โดยโครงการที่เปิดใหม่แบ่งเป็นบ้านจัดสรร ๑๒๖ โครงการ และเป็นอาคารชุด ๖๘ โครงการ ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรเปิดใหม่มีจำนวน ๒๑,๒๐๐ หน่วย ใกล้เคียงกับครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๖ ที่จำนวน ๒๑,๔๐๐ หน่วย ในขณะที่โครงการอาคารชุดเปิดใหม่ในครึ่งปีแรกของปี ๒๕๕๗ มีจำนวน ๓๑,๗๐๐ หน่วย ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี ๒๕๕๖ ที่อยู่ที่จำนวน ๔๒,๙๐๐ หน่วย หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ ๒๖ ทั้งนี้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า ตลาดจะฟื้นตัวในครึ่งปีหลังของปี ๒๕๕๗ โดยวางแผนจะเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นในช่วงดังกล่าว

๓.๔.๓ สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดยังมีการชะลอตัวต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเปิดโครงการจำนวนมากในปี ๒๕๕๕ - ๒๕๕๖ ทำให้มีโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวนมาก

๓.๔.๔ ในภาคอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเปิดตัวบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน ๒ โครงการ บริเวณถนนเจริญนคร และสุดถนนจันทร์ ซึ่งบางส่วนเป็นชุดพักอาศัย กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี ๒๕๖๐ และอาจทำให้เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้แม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มขึ้นอีกมากในอนาคต โดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งธนบุรี

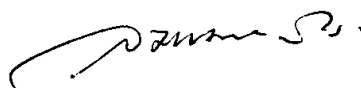
๓.๔.๕ ดัชนีความคาดหวังในอีก ๖ เดือนข้างหน้า ประจำไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๗ มีค่าเท่ากับ ๖๓.๗ ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งเท่ากับ ๕๘.๒ แต่ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสเดียวกันของปี ๒๕๕๖ โดยผู้ประกอบการมีความหวังในเชิงบวก ทั้งในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายได้ในระดับที่น่าพอใจ โดยสามารถรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งแรก ปี ๒๕๕๗ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือและนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการ ผู้ที่สนใจ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรี เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมหมาย ภาษี)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๒๙

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔