สคค. 3/148
วันที่ 2 มิ.ย. 58
เวลา 12.48 น.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส15775
รับที่ : ธ11608/58
วันที่ : 02 มิ.ย. 58 เวลา: 14:28

ที่ กค ๑๐๐๖/๑๑๖๔๑

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๗ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๗ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
๓. สรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้ศูนย์ข้อมูลฯ รายงานความคืบหน้าและผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรายงานคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๗ ของศูนย์ข้อมูลฯ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่อง และประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๓) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (หม่อมราชวงศ์ปรีดิยาธร เทวกุล) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อเป็นศูนย์กลางในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชน และเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชน และผู้สนใจทั่วไป โดยคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ต้องรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังทุกไตรมาส และรายงานคณะรัฐมนตรีทุกครึ่งปี

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๗ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

/ ๓. สาระสำคัญ ...

๓. สาระสำคัญของเรื่อง

๓.๑ แผนงานประจำในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๗

๓.๑.๑ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานราชการต่าง ๆ โดยเป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ ไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๗ และข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด ณ เดือนพฤศจิกายน ปี ๒๕๕๗ และเผยแพร่ผ่านช่องทางหลักบนเว็บไซต์ www.reic.or.th และผ่านช่องทางอื่น ๆ ของศูนย์ข้อมูลฯ

๓.๑.๒ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดสัมมนาประจำปีเพื่อเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในหัวข้อ "Real Estate Megatrends แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต" เมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และได้จัดอบรมหลักสูตรประกาศนียบัตรอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ ๑๐ หัวข้อ "การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์" ระหว่างวันที่ ๑๙ ถึง ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ เพื่อให้ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนทั่วไป

๓.๑.๓ การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๗

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี ๒๕๔๙ โดยแบ่งเป็น ๖ พื้นที่ รวม ๔๐ จังหวัด ดังนี้

๑) กรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

๒) ภาคเหนือ ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พิษณุโลก กำแพงเพชร ตาก และนครสวรรค์

๓) ภาคกลาง ได้แก่ ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา สุพรรณบุรี เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ สระบุรี กาญจนบุรี ราชบุรี และนครนายก

๔) ภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และจันทบุรี

๕) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ นครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี หนองคาย อุบลราชธานี มหาสารคาม บุรีรัมย์ ร้อยเอ็ด สกลนคร และสุรินทร์

๖) ภาคใต้ ได้แก่ ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช ตรัง และกระบี่

ทั้งนี้ การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายบริเวณพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจปีละ ๒ ครั้ง ปัจจุบันได้ทำการตรวจสอบข้อมูลในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗ เรียบร้อยแล้ว ส่วนในพื้นที่อื่น ๆ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจปีละ ๑ ครั้ง และปัจจุบันอยู่ระหว่างการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

๓.๒ ผลการดำเนินงานประจำครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๗ สรุปได้ ดังนี้

๓.๒.๑ การเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รวม ๗ ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ โรงแรม อุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า เพื่อนำมาประมวลผลใน ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน ด้านราคา และด้านการเงิน โดยข้อมูลล่าสุดคือข้อมูล ณ สิ้นไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๗ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๓.๒.๒ งานวิชาการ

๑) จัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ REIC Journal ประจำไตรมาสที่ ๓ และไตรมาสที่๔ ปี ๒๕๕๗ พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

/ ๒) จัดสัมมนา ...

๒) จัดสัมมนาเพื่อเผยแพร่ข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปี ๒๕๕๗ ทั้งหมด ๖ ครั้ง

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

๓.๓ ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

๓.๓.๑ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๗ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๑๕๑,๖๐๐ หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ ๗ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนประมาณ ๑๖๒,๑๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๖๐,๐๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓๙ รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๔๘,๔๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓๒ บ้านเดี่ยว จำนวน ๒๗,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๘ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๑๐,๖๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๗ และบ้านแฝด จำนวน ๕,๕๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๔

๓.๓.๒ การสร้างเสร็จจดทะเบียนที่อยู่อาศัยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๗ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๑๑๖,๕๐๐ หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ ๕ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนประมาณ ๑๒๒,๘๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๖๔,๓๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๕๕ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน ๓๐,๙๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒๖ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๑๒,๕๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๑ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๖,๔๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๖ และบ้านแฝด จำนวน ๒,๗๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒

๓.๔ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปี ๒๕๕๗

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวดีขึ้นมากกว่าในครึ่งปีแรก อันมีผลจากสถานการณ์การเมืองเริ่มคลี่คลาย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๓.๔.๑ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๗ อยู่ที่ ๕๕.๔ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ ๓ ซึ่งอยู่ที่ ๕๔.๕ ชี้ให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นมากขึ้น

๓.๔.๒ โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายบริเวณพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๗ (เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ๒๕๕๗) จำแนกประเภทได้ ดังนี้

๑) บ้านจัดสรร ๙๒๐ โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ ๑๘๖,๗๐๐ หน่วย โดยพื้นที่ที่โครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอลำลูกกา เขตคลองสามวา อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอบางใหญ่

๒) อาคารชุด ๓๖๓ โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ ๑๙๒,๖๐๐ หน่วย โดยพื้นที่ที่โครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตห้วยขวาง อำเภอธัญบุรี เขตบางซื่อ และเขตพระโขนง

๓.๔.๓ โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี ๒๕๕๗ (เดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม ๒๕๕๗) มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๑๑๖,๘๐๐ หน่วย และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๑๓๐,๒๐๐ หน่วย หรือลดลงร้อยละ ๑๐.๒๙

๓.๔.๔ สำหรับตลาดอาคารชุด ปี ๒๕๕๗ ยังชะลอตัวอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น อุดรธานี ภูเก็ต และชลบุรีบริเวณพัทยาและจอมเทียน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเปิดโครงการจำนวนมากในช่วงปี ๒๕๕๕ และปี ๒๕๕๖ ทำให้มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวนมาก

๓.๔.๕ ปัจจัยที่ส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๘ ให้ขยายตัว ได้แก่ การเร่งรัดการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล การตัดถนนเส้นทางใหม่ในกรุงเทพฯ

/ และต่างจังหวัด ...

และต่างจังหวัด การเพิ่มการใช้จ่ายในภาครัฐ การเตรียมพร้อมเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งจะช่วยกระตุ้นให้เกิดการลงทุน และความต้องการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น การปรับลดของราคาน้ำมัน การปรับเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเดือนข้าราชการ และสถานการณ์ทางการเมืองที่เริ่มเข้าสู่ภาวะปกติ

อย่างไรก็ดี ยังมีปัจจัยที่อาจส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๘ ไม่ขยายตัวเท่าที่ควร ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังคงมีความผันผวน หนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังคงเพิ่มสูงขึ้น และราคาพืชผลทางการเกษตรตกต่ำ ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในต่างจังหวัด

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายได้ในระดับที่น่าพอใจ โดยสามารถรวบรวม และจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๗ ได้มีการจัดการอบรม และสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือ และนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการ ผู้ที่สนใจ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ที่กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย และโดยที่คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ได้กำหนดให้รายงานผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ให้คณะรัฐมนตรีทราบทุกไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔ ของปี จึงเห็นควรรายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๗ ของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมหมาย ภาษี)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน
โทร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๓๙
โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๖๗