



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
 วันที่ 19004
 วันที่ 30 ก.พ. 2558 / 5.00

ที่ กค ๑๐๐๖/๒๐๔๔/๑

กระทรวงการคลัง
 ถนนพระราม ๖
 กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

นิตย 1/340
 30 ก.พ. 56
 15.50 น.

๒๗ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

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

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
 ๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
 ๓. สรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้ศูนย์ข้อมูลฯ รายงานความคืบหน้าและผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรายงานคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบความละเอียดถี่ถ้วนแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ ของศูนย์ข้อมูลฯ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่อง และประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๓) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อเป็นศูนย์กลางในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชน และเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชน และผู้สนใจทั่วไป โดยคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ต้องรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังทุกไตรมาส และรายงานคณะรัฐมนตรีทุกครึ่งปี

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

/ ๓. สำคัญ ...

๓. สารสำคัญของเรื่อง

กระทรวงการคลังขอสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ ของศูนย์ข้อมูลฯ
ดังนี้

๓.๑ แผนงานประจำในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘

๓.๑.๑ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์
ของหน่วยงานราชการต่าง ๆ โดยเป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ ไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ และข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด
ณ เดือนมีนาคม ๒๕๕๘ และเผยแพร่ผ่านช่องทางหลักบนเว็บไซต์ www.reic.or.th และผ่านช่องทางอื่น ๆ
ของศูนย์ข้อมูลฯ

๓.๑.๒ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดสัมมนาประจำปีเพื่อเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการ
ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ จำนวน ๕ ครั้ง ในหัวข้อที่เกี่ยวข้องกับการเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจตลาด
ที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก และเมืองชายทะเล
ภาคใต้ นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ร่วมจัดกิจกรรมในงานมหกรรมต่าง ๆ ได้แก่ งานมหกรรมบ้านและคอนโด
ครั้งที่ ๓๒ งานมหกรรมการเงิน ครั้งที่ ๑๕ และงานมหกรรมแบ่งครึ่งรัฐเพื่อประชาชน เพื่อให้ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์
แก่ประชาชนทั่วไป

๓.๑.๓ การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๘

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขาย
มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี ๒๕๔๔ โดยแบ่งเป็น ๖ พื้นที่ รวม ๒๖ จังหวัด ดังนี้

(๑) กรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ
สมุทรสาคร และนครปฐม

(๒) ภาคเหนือ ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พิชณุโลก และตาก

(๓) ภาคกลาง ได้แก่ ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์
และสระบุรี

(๔) ภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี และระยอง

(๕) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ นครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี
อุบลราชธานี และมหาสารคาม

(๖) ภาคใต้ ได้แก่ ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช

ทั้งนี้ การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายบริเวณพื้นที่
กรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจปีละ ๒ รอบ ได้แก่ รอบครึ่งปีแรก และครึ่งปีหลัง
โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างผู้รับจ้างลงพื้นที่เพื่อสำรวจภาคสนาม ส่วนพื้นที่อื่น ๆ ในส่วนภูมิภาคอยู่ระหว่าง
การขออนุมัติหลักการจัดจ้างจากคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ

๓.๒ ผลการดำเนินงานประจำครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ สรุปได้ ดังนี้

๓.๒.๑ การเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รวม ๗ ประเภท
ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ โรงแรม อุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า เพื่อนำมา
ประมวลผลใน ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน ด้านราคา และด้านการเงิน โดยข้อมูลล่าสุดคือข้อมูล
ณ สิ้นไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๓.๒.๒ งานวิชาการ

(๑) จัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ REIC Journal ประจำปีไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๒) จัดสัมมนาเพื่อเผยแพร่ข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ ทั้งหมด ๕ ครั้ง

(๓) จัดทำ REIC Web Poll รายครึ่งเดือนผ่านเว็บไซต์ www.reic.or.th โดยเน้นคำถามด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัย การซื้อที่อยู่อาศัย หรือข้อคิดเห็นโดยรวมเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย

๓.๓ ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

๓.๓.๑ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคม ๒๕๕๘ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๔๐,๘๐๐ หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๙ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนประมาณ ๔๐,๐๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ประเภทห้องชุดมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๑๔,๗๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓๖ รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๑๓,๔๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓๓ บ้านเดี่ยว จำนวน ๗,๕๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๘ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๓,๖๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๙ และบ้านแฝด จำนวน ๑,๖๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๔

๓.๓.๒ การสร้างเสร็จจดทะเบียนที่อยู่อาศัยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๘ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๔๓,๐๐๐ หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ ๕ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนประมาณ ๔๕,๒๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทห้องชุดมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๑๙,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๔๔ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน ๑๓,๙๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓๒ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๗,๕๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๘ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๑,๔๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓ และบ้านแฝด จำนวน ๑,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓

๓.๔ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะทรงตัว เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ค่อนข้างสงบ ประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภคโดยเฉพาะด้านคมนาคมที่ชัดเจน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๓.๔.๑ โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ (เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ๒๕๕๘) มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๑๕,๓๐๐ หน่วย และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๒๑,๖๐๐ หน่วย หรือลดลงร้อยละ ๒๙ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการได้ชะลอการเปิดโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ แต่มีแนวโน้มจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากขึ้นในครึ่งปีหลัง

๓.๔.๒ โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ (เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ๒๕๕๘) มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๓๒,๒๐๐ หน่วย และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๓๑,๗๐๐ หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒ โดยผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่จะเน้นเปิดขายห้องชุดที่ระดับราคาสูงกว่า ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และลดการเปิดขายห้องชุดที่ระดับราคาต่ำกว่า ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งชี้ให้เห็นว่าผู้ประกอบการคาดการณ์ว่ากำลังซื้อในตลาดระดับล่างจะลดลง เนื่องจากปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนจากภาระหนี้รถยนต์คันแรก

๓.๔.๓ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยปรับลดลงเล็กน้อย ในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๘ อยู่ที่ ๕๐.๔ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๘ ซึ่งอยู่ที่ ๕๒.๒ ชี้ให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงเล็กน้อย

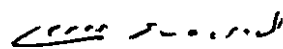
๓.๔.๔ ปัจจัยที่ส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๘ ให้ฟื้นตัว ได้แก่ การเร่งรัด การเบิกจ่ายงบประมาณ และงบลงทุนในไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๘ การเร่งรัดการก่อสร้าง โครงการสาธารณูปโภคด้านการขนส่งคมนาคม และการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่คาดว่าจะส่งผลให้สถาบันการเงินปรับลดทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก โดยศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเริ่มฟื้นตัวตั้งแต่เดือนมิถุนายน ๒๕๕๘ เนื่องจากผู้ประกอบการจะเปิด โครงการใหม่มากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายได้ในระดับที่น่าพอใจ โดยสามารถรวบรวม และจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ ได้มีการจัดการอบรม และสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือ และนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการ ผู้ที่สนใจ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ที่กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย และโดยที่คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ได้กำหนดให้รายงานผลการดำเนินงาน ของศูนย์ข้อมูลฯ ให้คณะรัฐมนตรีทราบทุกไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔ ของปี จึงเห็นควรรายงานผลการดำเนินงาน ครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๘ ของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๓๙

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔