



สวค. 138
วันที่ 4 เม.ย. 59
เวลา 14.40

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส19650 ลวค
รับที่ : 55432/59 ลวค
วันที่ : 04 เม.ย. 59 เวลา : 14:31

ที่ กค ๑๐๐๖/๖๓๓๐

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ส่วนที่ ๐๕๐๔/๑๑๙๐๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๗

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

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

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

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชน และเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชน และผู้สนใจทั่วไป โดยคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ต้องรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังทุกไตรมาส และรายงานคณะรัฐมนตรีทุกครึ่งปี

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

/ ๓. สำระสำคัญ ...

๓. สารสำคัญของเรื่อง

กระทรวงการคลังขอสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘ ของศูนย์ข้อมูลฯ ดังนี้

๓.๑ แผนงานประจำปีในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘

๓.๑.๑ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานราชการต่าง ๆ โดยเป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ ไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๘ และข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด ณ เดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๘ และเผยแพร่ผ่านช่องทางหลักบนเว็บไซต์ www.reic.or.th และผ่านช่องทางอื่น ๆ ของศูนย์ข้อมูลฯ

๓.๑.๒ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดสัมมนาประจำปีเพื่อเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘ จำนวน ๒ ครั้ง ในหัวข้อเกี่ยวข้องกับทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ร่วมจัดกิจกรรมในงานมหกรรมต่าง ๆ ได้แก่ งานอภิมหกรรมบ้าน คอนโด และสินเชื่อ งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ ๓๓ และงาน ธอส. มหกรรมที่อยู่อาศัย - สินเชื่อเพื่อประชาชน เพื่อความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนทั่วไป

๓.๑.๓ การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๘

ศูนย์ข้อมูลฯ ลงพื้นที่สำรวจแนวโน้มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งครอบคลุมจังหวัดตาก ตราด สระแก้ว หนองคาย มุกดาหาร และสงขลา ซึ่งดำเนินการควบคู่ไปกับการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขาย โดยในปี ๒๕๕๘ การสำรวจแบ่งเป็น ๖ พื้นที่ รวม ๒๖ จังหวัด ดังนี้

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

(๒) ภาคเหนือ ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก

(๓) ภาคกลาง ได้แก่ ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ และสระบุรี

(๔) ภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี และระยอง

(๕) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ นครราชสีมา ขอนแก่น อุตรดิตถ์

อุบลราชธานี และมหาสารคาม

(๖) ภาคใต้ ได้แก่ ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช

ทั้งนี้ การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายบริเวณพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจปีละ ๒ ครั้ง ได้แก่ ครึ่งปีแรก และครึ่งปีหลัง โดยปัจจุบันผู้รับจ้างสำรวจอยู่ระหว่างการสำรวจในรอบครึ่งปีหลัง (สิ้นสุดไตรมาสที่ ๔) ส่วนพื้นที่อื่น ๆ ในส่วนภูมิภาคได้กำหนดให้ทำการสำรวจปีละครั้ง (สิ้นสุดไตรมาสที่ ๓) โดยปัจจุบันผู้รับจ้างสำรวจได้ส่งมอบงานแล้ว และอยู่ระหว่างการปรับแก้รายงานฉบับสมบูรณ์

๓.๒ ผลการดำเนินงานประจำครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘

๓.๒.๑ การเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

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

๓.๒.๒ งานวิชาการ

- (๑) จัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ REIC Journal ประจำปี ๒๕๕๘ พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (๒) จัดสัมมนาเพื่อเผยแพร่ข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘ ทั้งหมด ๒ ครั้ง

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

๓.๓ ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

๓.๓.๑ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๘ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๑๖๖,๒๐๐ หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ ๗ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนประมาณ ๑๕๕,๗๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ประเภทห้องชุดมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๑๑,๗๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓๗ รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๕๘,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓๕ บ้านเดี่ยว จำนวน ๒๗,๕๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๗ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๑๒,๗๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๘ และบ้านแฝด จำนวน ๖,๒๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓

๓.๓.๒ การสร้างเสร็จจดทะเบียนที่อยู่อาศัยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๘ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๑๑๑,๗๐๐ หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ ๗ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนประมาณ ๑๒๐,๐๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทห้องชุดมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๕๔,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๕๓ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน ๓๐,๖๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒๗ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๑๖,๖๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๕ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๓,๓๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓ และบ้านแฝด จำนวน ๒,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒

๓.๔ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของประชาชน อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๘ ผ่านการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจูงใจในการซื้อขายเปลี่ยนมืออสังหาริมทรัพย์ และการหักลดหย่อนภาษีการซื้อบ้านหลังแรกในราคาไม่เกิน ๓ ล้านบาท ส่งผลให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๓.๔.๑ โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี ๒๕๕๘ มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๔๔,๕๐๐ หน่วย และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๔๕,๒๐๐ หน่วย หรือลดลงร้อยละ ๒ แสดงถึงอุปสงค์ต่อบ้านจัดสรรที่ชะลอตัวลง

๓.๔.๒ โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี ๒๕๕๘ มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๖๐,๔๐๐ หน่วย และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๗๓,๑๐๐ หน่วย หรือลดลงร้อยละ ๑๗ โดยผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่จะเน้นเปิดขายห้องชุดที่ระดับราคาสูงกว่า ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และลดการเปิดขายห้องชุดที่ระดับราคาต่ำกว่า ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งชี้ให้เห็นว่า ผู้ประกอบการคาดการณ์ถึงกำลังซื้อที่ชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจของลูกค้ายกระดับกลาง - ล่าง จึงหันมามุ่งเน้นการขายห้องชุดกับลูกค้าระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง

๓.๔.๓ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยปรับเปลี่ยนในไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๘ อยู่ที่ ๕๔.๖ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๘ ซึ่งอยู่ที่ ๕๒.๖ ชี้ให้เห็นว่า ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นมากขึ้นจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

๓.๔.๔ ปัจจัยที่ส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๙ ให้ขยายตัว ได้แก่ การที่ภาครัฐกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องผ่านมาตรการต่าง ๆ และการเร่งก่อสร้างโครงข่ายขนส่งคมนาคมทั้งระบบรางและระบบถนน เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง โครงการถนนเชื่อมต่อทางด่วนศรีรัชไปถนนกาญจนาภิเษก โครงการถนนสายพรวนนก - พุทธมณฑล เป็นต้น

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายได้ในระดับที่น่าพอใจ โดยสามารถรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการให้ความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือและนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการ ผู้ที่สนใจ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ที่กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย และโดยที่คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ได้กำหนดให้รายงานผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ให้คณะรัฐมนตรีทราบทุกไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔ ของปี จึงเห็นควรรายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๘ ของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ดันตวิวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๓๒

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔