สวค. ๓๕๕
วันที่ ๒๖ ก.ย. ๕๙
เวลา ๑๗.๑๕

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 15150 ๕๒๙
วันที่ ๒๖ ก.ย. ๒๕๕๙ ๑๗:๐๕

ที่ กค ๑๐๐๖/๑๘๐๐๘

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
๓. สรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้ศูนย์ข้อมูลฯ รายงานความคืบหน้า และผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรายงานคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลฯ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๓) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑ เรื่องเดิม

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชน และเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชน และผู้สนใจทั่วไป โดยคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ต้องรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังทุกไตรมาส และรายงานคณะรัฐมนตรีทุกครึ่งปี

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๗

/๓. สาระสำคัญ ...

๓. สาระสำคัญของเรื่อง

กระทรวงการคลังขอสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลฯ ดังนี้

๓.๑ แผนงานประจำในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙

๓.๑.๑ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานราชการต่าง ๆ โดยเป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ ไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ และข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด ณ เดือนพฤษภาคม ๒๕๕๙ และเผยแพร่ผ่านช่องทางหลักบนเว็บไซต์ www.reic.or.th และผ่านช่องทางอื่น ๆ ของศูนย์ข้อมูลฯ

๓.๑.๒ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดสัมมนาประจำปีเพื่อเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ จำนวน ๕ ครั้ง ในหัวข้อเรื่องตลาดที่อยู่อาศัยภาคอีสาน ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ และตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ - ปริมณฑล และศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดหลักสูตรประกาศนียบัตรอสังหาริมทรัพย์ ๑ ครั้ง นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ร่วมจัดกิจกรรมในงานมหกรรมที่อยู่อาศัย-สินเชื่อเพื่อประชาชน เพื่อให้ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนทั่วไป

๓.๑.๓ การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๙

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี ๒๕๔๙ โดยแบ่งเป็น ๖ พื้นที่ รวม ๒๖ จังหวัด ดังนี้

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

(๒) ภาคเหนือ ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พิษณุโลก 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 การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายบริเวณพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจปีละ ๒ รอบ ได้แก่ รอบครึ่งปีแรก และครึ่งปีหลัง

๓.๒ ผลการดำเนินงานประจำครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ 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 ๑ ปี ๒๕๕๙ และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ www.reic.or.th รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๓.๒.๒ งานวิชาการ

(๑) จัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ REIC Journal ประจำไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๕๙ พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๒) จัดสัมมนาเพื่อเผยแพร่ข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสแรก ปี ๒๕๕๙ ทั้งหมด ๕ ครั้ง และจัดหลักสูตรประกาศนียบัตรอสังหาริมทรัพย์ ๑ ครั้ง

/(๓) จัดทำ ...

(๓) จัดทำข้อมูลทรัพย์มือสองกรมบังคับคดี และจัดทำพิกัดที่ตั้งที่อยู่อาศัยมือสอง เพื่อเผยแพร่บนเว็บไซต์ http://www.clickthaihome.com

(๔) การจัดทำแบบสำรวจความคิดเห็น REIC Web Poll ผ่านเว็บไซต์ www.reic.or.th

๓.๓ ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

๓.๓.๑ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๙ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๘๘,๘๐๐ หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ ๓๔ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนประมาณ ๖๖,๒๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ประเภทห้องชุดมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๔๙,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๕๕ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๒๒,๘๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒๖ บ้านเดี่ยว จำนวน ๙,๙๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๑ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๔,๘๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๕ และบ้านแฝด จำนวน ๒,๒๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓

๓.๓.๒ การสร้างเสร็จจดทะเบียนที่อยู่อาศัยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๙ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๔๙,๘๐๐ หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๐ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนประมาณ ๔๕,๒๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทห้องชุดมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๒๙,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๕๘ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน ๑๓,๒๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒๗ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๕,๖๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๑ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๑,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒ และบ้านแฝด จำนวน ๘๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒

๓.๔ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในสภาวะค่อนข้างดี เนื่องจากรัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๓.๔.๑ มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ (มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ) ซึ่งประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๙ มีผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล กระจุกตัวในช่วงเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๘ ถึงเดือนเมษายน ๒๕๕๙ ซึ่งมีจำนวนประมาณ ๑๓๑,๕๐๐ หน่วย โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ ๕๒ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทำให้ในเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นเดือนแรกหลังมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ สิ้นสุดลง ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเหลือประมาณ ๗,๘๐๐ หน่วย หรือลดลงร้อยละ ๗๖ เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า ทั้งนี้ จากหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เป็นหน่วยห้องชุดมากที่สุด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์พักอาศัย และบ้านแฝด ตามลำดับ

๓.๔.๒ โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๓๖,๙๐๐ หน่วย ลดลงร้อยละ ๓๐ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๕๒,๙๐๐ หน่วย เนื่องจากการออกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ส่งผลให้ในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนเมษายน ๒๕๕๙ ผู้ประกอบการเน้นการเร่งก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งได้เปิดการขายไปแล้วก่อนหน้านี้ และเป็นหน่วยรอสร้างเสร็จเพื่อส่งมอบ (Backlog) โดยได้ชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ลง และภายหลังสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน ๒๕๕๙ ผู้ประกอบการเริ่มกลับมาเปิดขายโครงการใหม่มากขึ้น

๓.๔.๓ ระดับราคาที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๙ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการปรับตัวสูงขึ้นของราคาห้องชุดในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ ในระดับราคา ๘๐,๐๐๑ – ๑๒๐,๐๐๐ บาทต่อตารางเมตร เป็นหลัก

/ ๓.๔.๔ ดัชนี ...

๓.๔.๔ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๙ อยู่ที่ ๕๔.๗ ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วซึ่งอยู่ที่ ๕๕.๙ โดยมีสาเหตุมาจากการสิ้นสุดของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ทำให้ผู้ประกอบการมีค่าความเชื่อมั่นลดลงทั้งในด้านยอดขายและต้นทุนการประกอบการ

๓.๔.๕ ดัชนีความคาดหวังในอีก ๖ เดือนข้างหน้า ประจำไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๙ มีค่าเท่ากับ ๖๕.๔ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าเท่ากับ ๖๔.๔ เนื่องจากผู้ประกอบการเห็นว่าทิศทางด้านเศรษฐกิจ การเมือง และสังคมของประเทศมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ซึ่งรวมถึงการเปิดเส้นทางขนส่งมวลชน ๒ โครงการ คือ โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง และโครงการทางด่วนสายใหม่เชื่อมต่อทางด่วนศรีรัชไปยังถนนกาญจนาภิเษกในเดือนสิงหาคม ๒๕๕๙ ที่จะสร้างโอกาสในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ แก่ผู้ประกอบการในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙

๓.๔.๖ สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๙ ในพื้นที่หัวเมืองหลักของภูมิภาค พบว่า ยังคงเผชิญปัญหาอุปทานส่วนเกิน เนื่องจากมีหน่วยอยู่อาศัยเหลือขายจำนวนมาก เช่น ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดสงขลา จังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดนครราชสีมา มีโครงการบ้านจัดสรร (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์พักอาศัย) เหลือขายประมาณ ๒๐,๐๖๐ หน่วย ๓,๒๐๐ หน่วย ๗,๐๕๐ หน่วย และ ๖,๐๐๐ หน่วย ตามลำดับ และเป็นโครงการอาคารชุดเหลือขายประมาณ ๒๑,๓๖๐ หน่วย ๑,๑๐๐ หน่วย ๓,๒๘๐ หน่วย และ ๑,๒๕๐ หน่วย ตามลำดับ

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยสามารถรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการให้ความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือและนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการ ผู้ที่สนใจและหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ที่กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย และโดยที่คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ได้กำหนดให้รายงานผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ให้คณะรัฐมนตรีทราบทุกไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔ ของปี จึงเห็นควรรายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน
โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๓๒
โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔