



ที่ กค ๑๐๐๖/ ๖๐๕๖

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ศ23620 ส.น. ก.๑๐
กมล ๗๕
วันที่ 5 ต.ย. 2560
เวลาที่ 14.35
ที่ : ๕4775/60
วันที่ : 05 เม.ย. 60
เวลา : 14:24

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๔/๑๑๔๐๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
๓. สรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้ศูนย์ข้อมูลฯ รายงานความคืบหน้า และผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรายงานคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลฯ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี 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 ๒๕๕๙ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

๓.สาระสำคัญของเรื่อง

กระทรวงการคลังขอสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลฯ ดังนี้

๓.๑ แผนงานประจำปีในครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙

๓.๑.๑ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานราชการต่าง ๆ โดยเป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ ไตรมาสที่ ๓ และไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๙ และข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด ณ เดือนพฤศจิกายนและเดือนธันวาคม ๒๕๕๙ ขึ้นกับประเภทของข้อมูล โดยเผยแพร่ผ่านช่องทางหลักบนเว็บไซต์ www.reic.or.th และผ่านช่องทางอื่น ๆ ของศูนย์ข้อมูลฯ

๓.๑.๒ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดสัมมนาวิชาการประจำปี ๒๕๕๙ เพื่อเผยแพร่ข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙ ในหัวข้อเรื่องอสังหาริมทรัพย์ไทยและ CLMV และศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดหลักสูตรประกาศนียบัตรอสังหาริมทรัพย์ ๑ ครั้ง นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ร่วมจัดกิจกรรมในงานมหกรรมที่อยู่อาศัย-สินเชื่อเพื่อประชาชน เพื่อให้ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนทั่วไป

๓.๑.๓ การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๕๙

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายมาอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 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 การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายบริเวณพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจปีละ ๒ รอบ ได้แก่ รอบครึ่งปีแรก และครึ่งปีหลัง ซึ่งได้จัดทำข้อมูลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในขณะที่ข้อมูลการสำรวจในพื้นที่ภูมิภาคนั้นยังอยู่ระหว่างดำเนินการ

๓.๒ ผลการดำเนินงานประจำปีครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙

๓.๒.๑ การเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รวม ๗ ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ โรงแรม อุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า เพื่อนำมาประมวลผลใน ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน ด้านราคา และด้านการเงิน โดยข้อมูลล่าสุดคือ ข้อมูล ณ สิ้นไตรมาสที่ ๓ ปี ๒๕๕๙ และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ www.reic.or.th รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๓.๒.๒ งานวิชาการ

(๑) จัดทำวารสารศูนย์ข้อมูลฯ ประจำปีไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๙ พร้อมทั้งรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ปรับรูปแบบการนำเสนอข้อมูลผ่าน Infographics รวมทั้งได้แทรกรหัส QR Code เพื่อเชื่อมต่อกับฐานข้อมูลบนเว็บไซต์ www.reic.or.th

(๒) จัดสัมมนาเพื่อเผยแพร่ข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙ ๑ ครั้ง และจัดหลักสูตรประกาศนียบัตรอสังหาริมทรัพย์ ๑ ครั้ง

(๓) จัดทำข้อมูลทรัพย์สินมือสองกรมบังคับคดี และจัดทำพิกัดที่ตั้งที่อยู่อาศัยมือสอง เพื่อเผยแพร่บนเว็บไซต์ <http://www.clickthaihome.com>

(๔) การจัดทำแผนที่โครงการอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรร

/(๕) การจัดทำ ...

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

๓.๓ ข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

๓.๓.๑ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี ๒๕๕๙ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๑๗๕,๓๐๐ หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ ๑๐.๘ เมื่อเทียบกับปี ๒๕๕๘ ที่มีจำนวนประมาณ ๑๙๖,๖๐๐ หน่วย ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ประเภทห้องชุดมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๙๐,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๕๑ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๕๑,๑๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒๙ บ้านเดี่ยว จำนวน ๒๐,๔๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๒ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๘,๙๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๕ และบ้านแฝด จำนวน ๔,๘๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓

๓.๓.๒ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนปี ๒๕๕๙ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ ๑๒๓,๔๐๐ หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ ๐.๔ เมื่อเทียบกับปี ๒๕๕๘ ที่มีจำนวนประมาณ ๑๒๓,๘๐๐ หน่วย ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประเภทห้องชุดมีจำนวนมากที่สุด จำนวน ๖๙,๗๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๕๖ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน ๓๑,๙๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒๖ ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน ๑๖,๔๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๑๓ อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน ๓,๔๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๓ และบ้านแฝด จำนวน ๒,๐๐๐ หน่วย คิดเป็นร้อยละ ๒

๓.๓.๓ สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ปี ๒๕๕๙ ทั่วประเทศ มีจำนวน ๕๘๖,๐๕๐ ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๔ เมื่อเทียบกับปี ๒๕๕๘ ที่มีจำนวน ๕๗๗,๘๔๖ ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นการเพิ่มขึ้นของสินเชื่อปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ได้แก่ ธอส. จำนวน ๑๖๘,๑๓๖ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๖.๘ จากปี ๒๕๕๘ คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดร้อยละ ๒๘.๗ และธนาคารออมสินจำนวน ๗๔,๓๖๒ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๔.๘ จากปี ๒๕๕๘ คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดร้อยละ ๑๒.๗ ในขณะที่สินเชื่อปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์มีจำนวน ๓๒๙,๙๕๒ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๒.๖ จากปี ๒๕๕๘ คิดเป็นส่วนแบ่งตลาดร้อยละ ๕๖.๓

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างปี ๒๕๕๙ ทั่วประเทศมีจำนวน ๓,๓๒๓,๔๘๕ ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ ๗.๔ เมื่อเทียบกับปี ๒๕๕๘ ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ ๕๙.๔ รองลงมาเป็น ธอส. คิดเป็นร้อยละ ๒๘.๑ และธนาคารออมสินคิดเป็นร้อยละ ๑๐.๐

๓.๔ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปี ๒๕๕๙

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในสภาวะหดตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานสรุปได้ ดังนี้

๓.๔.๑ มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ (มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ) ซึ่งประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๙ มีผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี ๒๕๕๙ กระจุกตัวในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนเมษายน ๒๕๕๙ ซึ่งมีจำนวนประมาณ ๘๑,๐๐๐ หน่วย และในเดือนพฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นเดือนแรกหลังมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ สิ้นสุดลง ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเหลือประมาณ ๗,๗๐๐ หน่วย และปรับตัวสูงขึ้นในเดือนต่อมาประมาณ ๑๒,๔๐๐ หน่วย ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่ามีการดึงอุปสงค์ล่วงหน้าไปใช้ก่อนแล้ว ทำให้ทั้งปี ๒๕๕๙ มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน ๑๗๕,๓๐๐ หน่วย ลดลงร้อยละ ๑๐.๘ เมื่อเทียบกับปี ๒๕๕๘ ที่มีจำนวนรวมประมาณ ๑๙๖,๖๐๐ หน่วย ทั้งนี้ จากหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เป็นหน่วยห้องชุดมากที่สุด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์พักอาศัย และบ้านแฝด ตามลำดับ

๓.๔.๒ โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี ๒๕๕๙ มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๙๖,๐๐๐ หน่วย ลดลงร้อยละ ๘ เมื่อเทียบกับปี ๒๕๕๘ ที่มีจำนวนหน่วยรวมประมาณ ๑๐๔,๘๕๖ หน่วย เนื่องจากการออกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ส่งผลให้ในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนเมษายน ๒๕๕๙ ผู้ประกอบการเน้นการเร่งก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งได้เปิดการขายไปแล้วก่อนหน้านี้ และเป็นหน่วยรอสร้างเสร็จเพื่อส่งมอบ (Backlog) จนกระทั่งเมื่อสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ เมื่อปลายเดือนเมษายน ๒๕๕๙ ผู้ประกอบการจึงได้เริ่มกลับมาเปิดขายโครงการใหม่มากขึ้น

๓.๔.๓ ณ ไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๙ ระดับราคาที่อยู่อาศัยแนวราบปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒.๒ จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากราคาทาวน์เฮ้าส์ในเขตปริมณฑลปรับตัวสูงขึ้น และระดับราคาห้องชุดปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ ๕.๕ จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการปรับตัวสูงขึ้นของราคาห้องชุดในระดับราคาตั้งแต่ ๘๐,๐๐๑ บาทต่อตารางเมตร เป็นหลัก

๓.๔.๔ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๙ อยู่ที่ ๕๑.๙ ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วซึ่งอยู่ที่ ๕๓.๘ โดยมีสาเหตุมาจากการสิ้นสุดของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ทำให้ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงทั้งในด้านผลประกอบการ การลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่ โดยเฉพาะด้านยอดขายมีการปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก

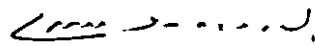
๓.๔.๕ ดัชนีความคาดหวังในอีก ๖ เดือนข้างหน้า ประจำไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๕๙ มีค่าเท่ากับ ๕๙.๖ ปรับตัวลดลงจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าเท่ากับ ๖๔.๗ โดยยังสูงกว่าค่ากลางที่ร้อยละ ๕๐ ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ประกอบการมีความคาดหวังในเชิงลบจากต้นทุนการประกอบการในอนาคต

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยสามารถรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการให้ความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือและนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของทั้งผู้ประกอบการ ผู้ที่สนใจและหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ที่กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย และโดยที่คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ ได้กำหนดให้รายงานผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ให้คณะรัฐมนตรีทราบทุกไตรมาสที่ ๒ และไตรมาสที่ ๔ ของปี จึงเห็นควรรายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๕๙ ของศูนย์ข้อมูลฯ ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๓๒

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔