



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 17015 กก. ✓
วันที่ 3 พ.ย. 2560 18 น.

ที่ กค ๑๐๐๖/๑๗๕๕

กระทรวงการคลัง กวค. 493
ถนนพระราม ๖ วันที่ 16 พ.ย. 60
เวลา 14.20 น.
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

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

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
๓. สรุปข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๖๐

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

กระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ ของศูนย์ข้อมูลฯ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๓) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชน และเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนและผู้สนใจทั่วไป โดยคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ กำหนดให้ศูนย์ข้อมูลฯ ต้องรายงานความคืบหน้าและผลการดำเนินงานต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังทุกไตรมาส และรายงานคณะรัฐมนตรีทุกครึ่งปี

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

/ ๓. สำระสำคัญ ...

๓. สารสำคัญของเรื่อง

กระทรวงการคลังขอสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ ของศูนย์ข้อมูลฯ ดังนี้

๓.๑ การดำเนินงานที่สำคัญประจำครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐

๓.๑.๑ งานจัดเก็บและประมวลผลข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รวม ๗ ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ โรงแรม นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า เพื่อนำมาประมวลผลใน ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน ด้านราคา และด้านการเงิน โดยมีงานที่ศูนย์ข้อมูลฯ เป็นผู้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเอง ได้แก่ ๑) งานสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขาย ๒) งานสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ๓) งานการจัดทำดัชนีด้านอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ได้แก่ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาค่าก่อสร้าง ๔) งานสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยผ่านแอปพลิเคชันคนไทยมีบ้าน (Home for All) และ ๕) งานสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้านและคอนโด

๓.๑.๒ งานเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ข้อมูลและข่าวสารด้านอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ผ่าน ๔ ช่องทาง ได้แก่ ๑) เว็บไซต์ www.reic.or.th และ www.clickthaihome.com ๒) วารสาร ๓) สื่อสารมวลชน ๔) งานสัมมนาและอบรม และ ๕) สื่ออื่น ๆ เช่น Social Media และการออกบูธประชาสัมพันธ์ เป็นต้น โดยมีงานเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์ข้อมูลที่สำคัญในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ ดังนี้

(๑) “วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” หรือ REIC Journal ฉบับที่ ๔๓ ประจำเดือนเมษายน-มิถุนายน ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นวารสารที่นำเสนอบทวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ที่ศูนย์ข้อมูลฯ ได้เผยแพร่ต่อเนื่องมาตลอด ๑๒ ปี ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ มีแนวทางในการนำเนื้อหาของ REIC Journal ไปรวมกับวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ และเปิดตัวเป็นวารสารใหม่ในชื่อวารสาร GHB-REIC ซึ่งจะรวบรวมข้อมูลสถิติและบทวิเคราะห์ที่เกี่ยวกับสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์และสถานการณ์ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้ในเล่มเดียวกัน

(๒) ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดงานสัมมนา หรือเป็นวิทยากรบรรยายรวมทั้งสิ้น ๗ ครั้ง ได้แก่ ๑) การสัมมนาเกี่ยวกับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในระดับประเทศและภูมิภาค จำนวน ๔ ครั้ง ๒) การสัมมนาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรอบโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) จำนวน ๑ ครั้ง และ ๓) การสัมมนาเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. จำนวน ๒ ครั้ง

๓.๒ ข้อมูลสถิติและสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ เฉพาะเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลมีการชะลอตัวของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ระดับราคาและจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ (ยังไม่เริ่มก่อสร้าง) ปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดข้อมูลที่สำคัญ สรุปได้ ดังนี้

๓.๒.๑ ด้านอุปสงค์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเฉพาะเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วง ๕ เดือนแรกของปี ๒๕๖๐ มีจำนวน ๕๒,๐๙๗ หน่วย (เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ร้อยละ ๖๐) ลดลงร้อยละ ๔๑.๓ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่จำนวน ๘๘,๗๑๒ หน่วย ซึ่งมีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์

โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนที่อยู่อาศัย (มาตรการฯ) อย่างไรก็ดี เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ๒๕๕๘ ซึ่งอยู่ที่จำนวน ๖๖,๑๘๔ หน่วย ลดลงร้อยละ ๒๑.๓ เช่นกัน

๓.๒.๒ ด้านอุปทาน

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่เฉพาะเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วง ๕ เดือนแรกของปี ๒๕๖๐ มีจำนวน ๓๒,๒๙๓ หน่วย ลดลงร้อยละ ๔๑.๐ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ดี เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ๒๕๕๘ แล้ว ยังคงลดลงร้อยละ ๒๗.๘ เช่นกัน ซึ่งสอดคล้องกับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๖๐ ซึ่งอยู่ที่ ๕๓.๑ จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าและจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ ๕๔.๒ จุด และ ๕๖.๗ จุดตามลำดับ

อย่างไรก็ดี โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (ยังไม่เริ่มก่อสร้าง) เฉพาะเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ มีจำนวน ๕๒,๒๒๕ หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม ๒๐๐,๖๘๙ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๓.๘ และร้อยละ ๒๓.๖ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่จำนวน ๔๕,๘๘๘ หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม ๑๖๒,๔๐๐ ล้านบาท สอดคล้องกับดัชนีความคาดหวังของผู้ประกอบการในอีก ๖ เดือนข้างหน้า ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ ๖๗.๐ จุด ถือเป็นการเพิ่มขึ้นครั้งแรกหลังจากมาตรการฯ สิ้นสุดลงในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๕๙ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวขึ้น

๓.๒.๓ ด้านราคา

(๑) ดัชนีราคาห้องชุดเฉพาะเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๖๐ เท่ากับ ๑๒๖.๘ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๕.๘ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ ๑๑๙.๙ จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๕ จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ ๑๒๔.๙ จุด ในขณะที่ดัชนีราคาบ้านแนวราบเฉพาะเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑลในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๖๐ เท่ากับ ๑๑๖.๘ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๒.๑ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ ๑๑๔.๕ จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๐.๑ จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ ๑๑๖.๗ จุด

(๒) ดัชนีราคาค่าก่อสร้างในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๖๐ มีค่าเท่ากับ ๑๑๖.๗ จุด ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ ๑๑๗.๔ จุด แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๘ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ ๑๑๔.๗ จุด

๓.๒.๔ ด้านการเงิน

(๑) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๖๐ อยู่ที่ ๑๑๕,๗๘๘ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๒๗.๐ จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่จำนวน ๑๕๙,๐๖๔ ล้านบาท และลดลงร้อยละ ๑๕.๐ จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่จำนวน ๑๓๖,๗๑๘ ล้านบาท ในขณะที่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ ไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๖๐ อยู่ที่ ๓,๓๔๔,๘๐๘ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๐ จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่จำนวน ๓,๓๒๓,๔๘๕ ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๖.๐ จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่จำนวน ๓,๑๔๕,๓๗๗ ล้านบาท

(๒) สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๖๐ อยู่ที่ ๑๘,๗๒๒ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๔.๐ จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่จำนวน ๑๗,๔๒๑ ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๒.๐ จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่จำนวน ๑๓,๕๑๔ ล้านบาท และในส่วนของหุ้นกู้ออกใหม่ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าอยู่ที่ ๓๖๗,๖๓๑ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๒๗.๐ จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่จำนวน ๕๐๒,๔๖๒ ล้านบาท และลดลงร้อยละ ๑.๐ จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่จำนวน ๓๖๙,๘๕๑ ล้านบาท ขณะที่สินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ ไตรมาสที่ ๑ ปี ๒๕๖๐ อยู่ที่ ๒๘๘,๙๕๑ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๒.๐ จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่จำนวน ๒๘๒,๔๙๘ ล้านบาท แต่ลดลงร้อยละ ๒.๐ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ๒๕๕๙ ซึ่งอยู่ที่จำนวน ๒๙๕,๒๓๕ ล้านบาท

๓.๓ ผลการสำรวจผ่านแอปพลิเคชันคนไทยมีบ้าน (Home for All)

ธอส. ร่วมกับกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้พัฒนาแอปพลิเคชันคนไทยมีบ้าน (Home for All) ขึ้นเพื่อสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วประเทศโดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสำรวจสะสมตั้งแต่วันที่ ๑๒ พฤษภาคม ถึง ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๐ อยู่ที่ ๕๙,๔๕๑ ราย โดยร้อยละ ๗๙.๗ ของผู้ตอบแบบสำรวจเป็นผู้ที่ต้องการซื้อบ้านหลังแรก

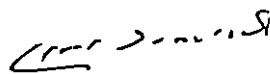
ผลการสำรวจพบว่า ระดับรายได้ของกลุ่มตัวอย่างไม่สอดคล้องกับราคาบ้านที่ต้องการ โดยร้อยละ ๗๒.๒ ของผู้ตอบแบบสำรวจเป็นผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง (รายได้ต่ำกว่า ๒๕,๐๐๐ บาทต่อเดือน) และผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่มีความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือนสูงสุดไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท (ร้อยละ ๘๔.๔) และต้องการสินเชื่อต่ำกว่า ๒ ล้านบาท (ร้อยละ ๘๒.๘) ในขณะที่ร้อยละ ๙๒.๖ ของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งมีราคาสูงกว่า ๒ ล้านบาท

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังขอเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ ของศูนย์ข้อมูลฯ ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยสามารถรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ และสามารถนำข้อมูลไปเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ รวมทั้งมีการให้ความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๐ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ ให้เป็นแหล่งข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือและนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ประกอบการ ผู้ที่สนใจ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๘๘

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔