

ที่ กค ๑๐๐๖/๑๓๐๖



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส28857
รับที่ : ๑15132/61
วันที่ : 04 ก.ย. 61 เวลา : 14:18

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

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

กระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ 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 และเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนและผู้สนใจทั่วไป

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

/ ๓. สำระสำคัญ ...

๓. สารสำคัญของเรื่อง

กระทรวงการคลังขอสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลฯ ดังนี้

๓.๑ การดำเนินงานที่สำคัญประจำครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๐

๓.๑.๑ งานจัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รวม ๗ ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ โรงแรม นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า เพื่อนำมาประมวลผลใน ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปทาน ด้านอุปสงค์ ด้านราคา และด้านการเงิน โดยมีงานที่ศูนย์ข้อมูลฯ เป็นผู้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเอง ได้แก่ ๑) งานสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขาย ๒) งานสำรวจข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และ ๓) งานการจัดทำดัชนีด้านอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ประกอบด้วย ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

๓.๑.๒ การดำเนินงานด้านการเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ข้อมูลและข่าวสาร ด้านอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ผ่าน ๕ 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 การออกบูธประชาสัมพันธ์ เป็นต้น โดยมีงานเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์ข้อมูลที่สำคัญในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ ดังนี้

(๑) ศูนย์ข้อมูลฯ มีการปรับรูปแบบการนำเสนอข้อมูลเพิ่มเติม โดยการเพิ่มความถี่ในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลผ่าน Social Media ได้แก่ ๑) REIC on Facebook ๒) REIC ผ่านแอปพลิเคชันไลน์ (REIC on Line @) และ REIC on Twitter เพื่อให้เข้ากับพฤติกรรมของผู้ใช้บริการข้อมูลในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับการรับรู้ข้อมูลผ่านสื่อสังคมออนไลน์ และยังมีปรับปรุงรูปแบบการนำเสนอเกี่ยวกับบ้านมือสองจากทางเว็บไซต์ของศูนย์ข้อมูลฯ ได้แก่ การอัปเดตข้อมูลบ้านมือสองให้เป็นปัจจุบันตลอดเวลา การค้นหาบ้านมือสองด้วยแผนที่ และการนำเสนอข่าวการประมูลบ้านมือสองของหน่วยงานต่าง ๆ นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ปรับรูปแบบการแจกเอกสารประกอบการสัมมนา ซึ่งจากเดิมเป็นเอกสารรูปเล่มเป็นดาวโหลดเอกสารบนเว็บไซต์ เพื่อเป็นการพัฒนาการให้บริการข้อมูลผ่านสื่อดิจิทัล ตามนโยบาย Thailand ๔.๐

(๒) จัดทำวารสารฉบับใหม่ชื่อวารสาร “GHB : REIC วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์” ซึ่งเป็นวารสารที่นำเสนอเนื้อหาเกี่ยวกับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเนื้อหาหลัก เช่น การพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างยั่งยืน วาระการพัฒนาเมืองใหม่ (HABITAT III – New Urban Agenda) สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประจำปี ๒๕๖๑ วิเคราะห์ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๑ เป็นต้น

(๓) รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและวิเคราะห์ทิศทางการตลาดที่กำลังจะเกิดขึ้น ผ่านการแถลงข่าวและการให้สัมภาษณ์พิเศษแก่สื่อมวลชน

(๔) จัดงานอบรมสัมมนา เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับ ๑) โอกาสการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การขับเคลื่อนโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ๒) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ๒๕๖๑ ๓) สร้าง Passive Income จากการลงทุนอพาร์ทเมนต์ ภายใต้กรอบสัญญาใหม่ และ ๔) เทคนิคการเพิ่มมูลค่าให้อพาร์ทเมนต์

๓.๑.๓ งานบริหารจัดการระบบสารสนเทศ

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำโครงการพัฒนาระบบฐานข้อมูลสิ่งทหิรมทรัพย์มือสอง (โครงการฯ) ซึ่งจะใช้งบประมาณในการพัฒนาโครงการทั้งสิ้น ๑๒๘.๔ ล้านบาท โดยคณะกรรมการกองทุนพัฒนาระบบสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๑ อนุมัติวงเงิน ๓๑.๑ ล้านบาท จากเงินกองทุนพัฒนาระบบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อสนับสนุนโครงการฯ ดังกล่าว โดยระยะเวลาสิ้นสุดโครงการฯ อยู่ที่ ๖ ปี รวมทั้งให้นำข้อมูลสิ่งทหิรมทรัพย์รอการขาย (Non-Performing Asset : NPA) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจมารวมในฐานข้อมูลที่จะพัฒนาข้างต้นด้วย ซึ่งหลังจากได้รับความเห็นชอบหลักการและงบประมาณการดำเนินโครงการฯ จากคณะรัฐมนตรีแล้ว ศูนย์ข้อมูลฯ จึงจะสามารถดำเนินการจัดจ้างพัฒนาโครงการฯ ตามกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างของพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ต่อไป

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการจัดทำร่างขอบเขตของงาน (Term of Reference : TOR) ของโครงการฯ และคณะกรรมการราคากลาง เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการ TOR ของโครงการฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงรายละเอียดโครงการฯ ในส่วนของ Hardware และ Software ที่ได้รับความเห็นจากฝ่ายปฏิบัติการสารสนเทศ และฝ่ายพัฒนาระบบสารสนเทศของ ธอส. แล้ว และจะเสนอขออนุมัติรายละเอียดโครงการฯ ต่อกรรมการผู้จัดการ เป็นลำดับต่อไป

๓.๒ ข้อมูลสถิติและสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ (เฉพาะเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล)

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ เฉพาะเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งด้านอุปทานและด้านอุปสงค์ ซึ่งในด้านอุปทานแม้ว่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่มีการชะลอตัว แต่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นการส่งสัญญาณว่าตลาดที่อยู่อาศัยเฉพาะเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นผลจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก การท่องเที่ยว และโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดข้อมูลที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้

๓.๒.๑ ด้านอุปทาน

(๑) โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ มีจำนวน ๔๐,๕๒๖ หน่วย คิดเป็นมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน ๑๖๘,๓๒๓ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๒๖.๗ และ ร้อยละ ๒๐.๐ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่พัฒนาโดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมดในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ๖๖.๑ และร้อยละ ๖๕.๙ ตามลำดับ

(๒) ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในช่วงครึ่งปีแรกปี ๒๕๖๑ พบว่ามีจำนวน ๖๑,๕๑๙ หน่วย (ตัวเลขประมาณการ) เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๖.๗ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

(๓) ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ไตรมาส ๒ ปี ๒๕๖๑ อยู่ที่ ๕๐.๙ จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากผู้ประกอบการเกิดความกังวลในภาวะเศรษฐกิจโลก ซึ่งมีความผันผวนจากสงครามทางการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศจีน ประกอบกับต้นทุนการประกอบการเพิ่มขึ้น ตามการปรับตัวของราคาน้ำมัน รวมถึงค่าแรงขั้นต่ำและการปรับราคา

ของวัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้ ดัชนีความคาดหวังของผู้ประกอบการในอีก ๖ เดือนข้างหน้าในไตรมาส ๒ ปี ๒๕๖๑ อยู่ที่ ๖๒.๐ จุด ซึ่งลดลงเพียงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ ๖๒.๘ จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังมีความเชื่อมั่นในด้านผลประกอบการ ด้านการลงทุน ด้านการจ้างงาน และด้านการเปิดโครงการใหม่ ในอีก ๖ เดือนข้างหน้า

๓.๒.๒ ด้านอุปสงค์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรก ปี ๒๕๖๑ มีจำนวน ๘๕,๒๔๘ หน่วย และมีมูลค่า ๒๑๙,๔๙๕ ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๓.๒ และร้อยละ ๑๙.๖ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ ๔๘.๑ ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ ๒๘.๓ บ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ ๑๔.๕ อาคารพาณิชย์พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ ๕.๗ และบ้านแฝด คิดเป็นร้อยละ ๓.๔ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) ต่อบ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ ๖๑ : ๓๙ และมีมูลค่ารวมของการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) ต่อบ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ ๖๘ : ๓๒

๓.๒.๓ ด้านราคา

(๑) ดัชนีราคาห้องชุดในไตรมาส ๒ ปี ๒๕๖๑ เท่ากับ ๑๓๙.๑ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๙.๖ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๔.๕ จากไตรมาสก่อน ในขณะที่ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ในไตรมาสที่ ๒ ปี ๒๕๖๑ เท่ากับ ๑๒๒.๕ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๔.๘ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๐.๘ จากไตรมาสก่อนหน้า

(๒) ดัชนีราคาค่าก่อสร้างในไตรมาส ๒ ปี ๒๕๖๑ มีค่าเท่ากับ ๑๑๙.๕ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๒.๔ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๑ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

(๓) ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาพื้นที่ มีค่าดัชนีเท่ากับ ๒๑๗.๘ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๓๒.๓ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕.๒ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการปรับขึ้นของราคาที่ดินเปล่าที่อยู่ใกล้แนวเส้นทางโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าและในเขตปริมณฑล

๓.๒.๔ ด้านการเงิน

(๑) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั้งประเทศในครึ่งแรก ปี ๒๕๖๑ คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ ๓๑๔,๐๘๘ ล้านบาท (ตัวเลขประมาณการ) เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๙.๓ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

(๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ ณ สิ้นไตรมาส ๒ ปี ๒๕๖๑ คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ ๓,๖๔๔,๖๐๘ ล้านบาท (ตัวเลขประมาณการ) เพิ่มขึ้นร้อยละ ๗.๖ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒.๑ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

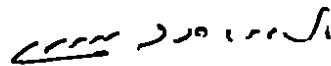
๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังขอเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลฯ ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ให้เป็นฐานข้อมูลที่มีความถูกต้อง และน่าเชื่อถือ และทำหน้าที่จัดทำข้อมูลทางด้านอสังหาริมทรัพย์ให้กับกระทรวงการคลังและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการพัฒนาระบบฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์มือสอง และ NPA เพื่อความสะดวก

ในการเข้าถึงแหล่งข้อมูล ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้นำข้อมูลไปเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ และมีการให้ความรู้เกี่ยวกับสิทธิเสรีภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรก ปี ๒๕๖๑ ได้มีการจัดการอบรมและสัมมนาเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์และสร้างบทบาทของศูนย์ข้อมูลฯ และให้ผู้สนใจนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๐๑

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔