



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส31220 ๖๔๐
วันที่ : ๒๕๗๒๒/๒๒ ๖๔๐
วันที่ : ๒๕ เม.ย. ๒๒ เวลา : ๙:๐๘

ที่ กค ๑๐๐๖/๖๓๖ ๘

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

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

กระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลฯ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๓) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ออส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชน และเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนและผู้สนใจทั่วไป

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๑ เพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

๓. สาระสำคัญของเรื่อง

กระทรวงการคลังขอสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลฯ ดังนี้

๓.๑ การดำเนินงานที่สำคัญประจำครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๑

๓.๑.๑ งานจัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูล

/ ศูนย์ข้อมูลฯ ...

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รวม ๗ ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ โรงแรม นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า เพื่อนำมาประมวลผลใน ๔ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปทาน ด้านอุปสงค์ ด้านราคา และด้านการเงิน โดยศูนย์ข้อมูลฯ เป็นผู้เก็บรวบรวมข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และจัดทำดัชนีอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เช่น ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน เป็นต้น รวมถึงประมวลผลข้อมูลที่ได้จากกรมที่ดินและหน่วยงานอื่น ได้แก่ ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ข้อมูลดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่และคงค้าง

๓.๑.๒ การดำเนินงานด้านการเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ข้อมูลและข่าวสารด้านอสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางต่าง ๆ อันได้แก่ เว็บไซต์ www.reic.or.th และ www.clickthaihome.com วารสารของศูนย์ข้อมูลฯ และสื่อสารมวลชน นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ยังมีการปรับปรุงรูปแบบการนำเสนอข้อมูลโดยการเพิ่มความถี่ในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลผ่าน Social Media ได้แก่ ๑) REIC on Facebook ๒) REIC ผ่านแอปพลิเคชันไลน์ (REIC on Line @) และ ๓) REIC on Twitter และได้ปรับปรุงรูปแบบการเผยแพร่ข้อมูลประเภทสื่อพิมพ์ ได้แก่ วารสาร GHB-REIC และรายงานประจำปีศูนย์ข้อมูลฯ ในรูปแบบหนังสืออิเล็กทรอนิกส์ (E-book) เพื่อให้เข้ากับพฤติกรรมของผู้ใช้บริการข้อมูลในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับการรับรู้ข้อมูลผ่านสื่อสังคมออนไลน์ตามเป้าหมายการขับเคลื่อนประเทศไทย ๔.๐ รวมถึงมีการจัดงานอบรมสัมมนาเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่าง ๆ ด้วย

๓.๑.๓ งานบริหารจัดการระบบสารสนเทศ

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำโครงการพัฒนาระบบฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มือสอง (โครงการฯ) ซึ่งจะใช้งบประมาณในการพัฒนาโครงการทั้งสิ้น ๑๒๘.๔ ล้านบาท โดยคณะกรรมการกองทุนพัฒนาระบบสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๑ อนุมัติวงเงิน ๓๑.๑ ล้านบาท จากกองทุนพัฒนาระบบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งโครงการฯ ดังกล่าวเป็นการสร้างระบบฐานข้อมูลที่จะแสดงทั้งปริมาณอุปสงค์และอุปทานอสังหาริมทรัพย์มือสองของตลาด และมีการรวบรวมอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (Non-Performing Asset : NPA) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ๗ แห่ง และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (BAM) และบริษัท สินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด (SAM) มาไว้ในฐานข้อมูลเดียวกัน ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้มีสภาพคล่องในตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสอง เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงแหล่งตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ กำลังดำเนินการในขั้นตอนของการให้หน่วยงานดังกล่าวลงนามในบันทึกความร่วมมือในการพัฒนาฐานระบบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มือสองต่อไป

๓.๒ ข้อมูลสถิติและสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ (เฉพาะเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล)

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๑ เฉพาะเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล มีการปรับตัวดีขึ้นทั้งด้านอุปทานและด้านอุปสงค์ โดยเป็นผลจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก การท่องเที่ยว รวมถึงโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐต่าง ๆ นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะมีการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และจะประกาศบังคับใช้หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๒ ส่งผลให้ปัจจัยด้านอุปสงค์โดยเฉพาะยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีการเร่งปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นพิเศษด้วย โดยมีรายละเอียดข้อมูลที่สำคัญ สรุปได้ ดังนี้

๓.๒.๑ ด้านอุปทาน

(๑) โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๑ มีจำนวน ๓๕,๖๕๐ หน่วย คิดเป็นมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน ๑๗๕,๙๙๙ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๓๖.๕ และร้อยละ ๓๓.๗ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

หากรวมโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ตลอดทั้งปี ๒๕๖๑ มีจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ จำนวน ๑๑๘,๒๗๑ หน่วย และมีมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน ๕๓๘,๗๖๗ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๓.๖ และ ๑๐.๓ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการอยู่ที่ร้อยละ ๗๑.๙ และร้อยละ ๗๒.๓ ตามลำดับ ลดลงจากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ ๗๘.๑ และ ๘๐.๔ ตามลำดับ ส่งผลให้ส่วนแบ่งตลาดของบริษัทรายกลางและรายเล็ก ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้นในปี ๒๕๖๑

ทั้งนี้ แนวโน้มของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี ๒๕๖๒ คาดว่า จะมีหน่วยโครงการเปิดใหม่ประมาณ ๑๑๒,๐๔๔ หน่วย ลดลงจากปี ๒๕๖๑ ร้อยละ ๕.๓

(๒) ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนตลอดทั้งปี ๒๕๖๑ พบว่า มีจำนวน ๑๒๒,๘๗๗ หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ ๗.๓ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

(๓) ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการฯ ในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๑ อยู่ที่ ๕๐.๔ จุด ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ ๕๑.๗ จุด ซึ่งเป็นผลมาจากผู้ประกอบการเกิดความกังวลด้านเสถียรภาพทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น และมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธปท. ทั้งนี้ ดัชนีความคาดหวังของผู้ประกอบการในอีก ๖ เดือนข้างหน้าในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๑ อยู่ที่ ๖๐.๕ จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ ๕๗.๕ จุด เนื่องจากคาดหวังว่าภาวะเศรษฐกิจจะมีโอกาสขยายตัวภายหลังเลือกตั้ง

๓.๒.๒ ด้านอุปสงค์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๑ มีจำนวน ๕๖,๐๔๗ หน่วย มูลค่ารวม ๑๗๔,๓๖๓ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๖.๗ และร้อยละ ๓๖.๙ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ ๕๐.๕ ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนร้อยละ ๒๗.๘ บ้านเดี่ยวมีสัดส่วนร้อยละ ๑๓.๖ อาคารพาณิชย์มีสัดส่วนร้อยละ ๔.๔ และบ้านแฝดมีสัดส่วนร้อยละ ๓.๖ ทั้งนี้ สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) ต่อบ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) ในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๑ อยู่ที่ ๖๖ : ๓๔

๓.๒.๓ ด้านราคา

(๑) ดัชนีราคาห้องชุดในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๑ เท่ากับ ๑๔๗.๔ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๑.๘ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๓.๑ จากไตรมาสก่อน ในขณะที่ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ในไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๖๑ เท่ากับ ๑๒๔.๒ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๔.๐ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๐ จากไตรมาสก่อน

(๒) ดัชนีราคาค่าก่อสร้างในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๑ มีค่าเท่ากับ ๑๒๑.๐ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๒.๘ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ลดร้อยละ ๐.๑ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

(๓) ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาพื้นที่มีค่าดัชนีเท่ากับ ๒๒๓.๒ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๓๒.๖ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๘ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

๓.๒.๔ ด้านการเงิน

(๑) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๖๑ มีมูลค่าประมาณ ๑๙๒,๘๐๕ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๗.๑ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน คาดว่า ทั้งปี ๒๕๖๑ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจะมีมูลค่าประมาณ ๗๐๒,๙๐๐ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๐.๙ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ แนวโน้มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี ๒๕๖๒ คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ ๖๙๗,๘๑๔ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๐.๗ จากปี ๒๕๖๑

(๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศในไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๖๑ มีมูลค่าประมาณ ๓,๗๙๕,๐๔๘ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๗.๗ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ แนวโน้มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศในปี ๒๕๖๒ คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ ๔,๑๔๕,๐๐๐ ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ ๙.๒ จากปี ๒๕๖๑

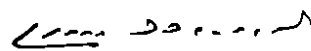
ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้เปิดเผยข้อมูลสถิติโดยละเอียดทางเว็บไซต์ www.reic.or.th ของศูนย์ข้อมูลฯ แล้ว

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังขอเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบรายงานสรุปผลการดำเนินงานครึ่งปีหลัง ปี ๒๕๖๑ ของศูนย์ข้อมูลฯ ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ให้เป็นฐานข้อมูลที่มีความถูกต้องและน่าเชื่อถือ และทำหน้าที่จัดทำข้อมูลทางด้านอสังหาริมทรัพย์ให้กับกระทรวงการคลังและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ มีการปรับปรุงเว็บไซต์และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งข้อมูลมากขึ้น ทำให้ผู้ที่สนใจนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๓๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๘๑

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔