



สสค. (eMail)

ส่ง : กสค. ✓

รับที่ : ธ5238/65

24 พ.ค. 2565 เวลา 16.23 น.



ที่ กค ๑๐๐๖/๒๕๖๕

กระทรวงการคลัง  
ถนนพระรามที่ ๖  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

พฤษภาคม ๒๕๖๕

เรื่อง รายงานสรุปผลการดำเนินงานประจำปี ๒๕๖๔ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี

๒. รายงานสรุปผลการดำเนินงานประจำปี ๒๕๖๔ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

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

กระทรวงการคลังขอเสนอเรื่องรายงานสรุปผลการดำเนินงานประจำปี ๒๕๖๔ ของศูนย์ข้อมูลฯ มาเพื่อคณะกรรมการรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการ พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๓) รวมทั้งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ ในด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาว์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

#### ๑. เรื่องเดิม

คณะกรรมการรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อเป็นศูนย์กลางในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และเป็นประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการภาคเอกชน และเพิ่มพูนความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนและผู้สนใจทั่วไป

#### ๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานประจำปี ๒๕๖๔ ของศูนย์ข้อมูลฯ เพื่อคณะกรรมการรัฐมนตรีทราบ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๗

#### ๓. สาระสำคัญของเรื่อง

กระทรวงการคลังขอสรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานประจำปี ๒๕๖๔ ของศูนย์ข้อมูลฯ ดังนี้

##### ๓.๑ การจัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รวม ๗ ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์ โรงแรม-รีสอร์ท นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า เพื่อนำมาประมวลผลใน ๓ ด้าน ได้แก่ ด้านอุปทาน ด้านอุปสงค์ และด้านราคา โดยศูนย์ข้อมูลฯ

/ เป็นผู้เก็บรวบรวม ...

เป็นผู้เก็บรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐ เช่น สำนักงานสถิติแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย กรมที่ดิน กรมบังคับคดี กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร (กรุงเทพฯ) เป็นต้น และศูนย์ข้อมูลฯ เป็นผู้ดำเนินการสำรวจและรวบรวมข้อมูลเอง โดยสรุปรายละเอียดข้อมูลสถิติและสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

### ๓.๑.๑ ด้านอุปทาน

#### ๑) กรุงเทพฯ และปริมณฑล

๑.๑) โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขาย ในช่วงครึ่งหลังปี ๒๕๖๔ (Total Supply) มีจำนวน ๑๙๗,๒๑๒ หน่วย คิดเป็นมูลค่าจำนวน ๙๕๓,๒๑๒ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๖.๕ และร้อยละ ๑๑.๔ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ สัดส่วนของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยระหว่างขายของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ ๖๙.๔ และร้อยละ ๓๐.๖ ของหน่วยที่อยู่ระหว่างขายทั้งหมด ตามลำดับ

๑.๒) โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี ๒๕๖๔ มีจำนวน ๓๒,๘๒๖ หน่วย คิดเป็นมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน ๑๓๒,๖๕๐ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๙.๙ และร้อยละ ๓๒.๗ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

๑.๓) หน่วยเหลือขาย ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ มีจำนวน ๑๖๕,๐๖๗ หน่วย คิดเป็นมูลค่าจำนวน ๗๙๙,๔๐๔ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๖.๔ และร้อยละ ๑๒.๒ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

๑.๔) ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๔ อยู่ที่ ๕๒.๐ จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ ๕๐.๐ จุด สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในการประกอบธุรกิจเพิ่มสูงขึ้นเป็นไตรมาสแรกหลังจากที่มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นต่ำกว่าค่ากลางต่อเนื่องกันมาเป็นระยะเวลา ๑๐ ไตรมาส เนื่องจากการที่ผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้อง (มาตรการ Loan to Value : LTV) เป็นการชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๓ ล้านบาท และการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศได้มากขึ้นจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทำให้กำลังซื้อเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ อีกทั้งส่งผลให้ดัชนีความคาดหวังของผู้ประกอบการในอีก ๖ เดือนข้างหน้า (Expectations Index) เพิ่มขึ้นเป็น ๖๒.๐ จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ ๕๗.๒ จุด

#### ๒) จังหวัดในภูมิภาค

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจและรวบรวมข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยใน ๒๑ จังหวัดที่สำคัญในภูมิภาค ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พิจิตร โลก ดาก นครสวรรค์ พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี มหาสารคาม ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

๒.๑) โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขาย ในช่วงครึ่งหลังปี ๒๕๖๔ (Total Supply) มีจำนวน ๑๓๗,๑๗๙ หน่วย ลดลงร้อยละ ๔.๐ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ สัดส่วนของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยระหว่างขายของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ ๑๘.๑ และร้อยละ ๘๑.๙ ของหน่วยที่อยู่ระหว่างขายทั้งหมด ตามลำดับ

๒.๒) โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี ๒๕๖๔ มีจำนวน ๑๔,๒๓๓ หน่วย ลดลงร้อยละ ๑๑.๑ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

๒.๓) หน่วยเฉลี่ยขาย ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ มีจำนวน ๑๑๗,๒๔๔ หน่วย  
ลดลงร้อยละ ๖.๕ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### ๓.๑.๒ ด้านอุปสงค์

#### ๑) กรุงเทพฯ และปริมณฑล

๑.๑) จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลัง ปี ๒๕๖๔ มีจำนวน ๓๒,๑๔๕ หน่วย  
คิดเป็นมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน ๑๕๓,๘๐๙ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๗.๐ และร้อยละ ๖.๘  
ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

๑.๒) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๖๔ มีจำนวน ๑๖๖,๔๐๒ หน่วย  
มูลค่ารวม ๕๘๑,๖๕๙ ล้านบาท ลดลงร้อยละ ๑๕.๕ และร้อยละ ๕.๒ ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน  
ของปีก่อน โดยเป็นห้องชุด ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดคิดเป็นร้อยละ ๔๒.๑  
๓๑.๙ และ ๑๖.๖ ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ตามลำดับ

๑.๓) อัตราการดูดซับ (Absorption Rate) ในช่วงครึ่งหลังปี ๒๕๖๔ มีอัตรา  
การดูดซับของตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ ๒.๗ ต่อเดือน อยู่ในระดับเดียวกันเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### ๒) จังหวัดในภูมิภาค

๒.๑) จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี ๒๕๖๔ มีจำนวน ๑๙,๙๓๕ หน่วย  
เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๓.๖ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ เป็นข้อมูลจากการสำรวจและรวบรวมข้อมูล  
ใน ๒๑ จังหวัด

๒.๒) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน ๑๑ เดือนของปี ๒๕๖๔ มีจำนวน  
๘๕,๕๒๓ หน่วย ลดลงร้อยละ ๔๒.๘ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ เป็นข้อมูลจากหน่วยงานรัฐ  
ครอบคลุมทุกจังหวัด (ไม่รวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล)

๒.๓) อัตราการดูดซับ (Absorption Rate) ในช่วงครึ่งหลังปี ๒๕๖๔ มีอัตรา  
การดูดซับของตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ ๒.๔ ต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ ๐.๔ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน  
ทั้งนี้ เป็นข้อมูลจากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลใน ๒๑ จังหวัด

### ๓.๑.๓ ด้านราคา (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)

๑) ดัชนีราคาห้องชุดในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๔ เท่ากับ ๑๕๑.๒ จุด ลดลง  
ร้อยละ ๐.๕ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ ๕ และลดลงร้อยละ ๐.๓  
จากไตรมาสที่ผ่านมา ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่เท่ากับ ๑๒๖.๘ จุด ลดลงร้อยละ ๐.๘ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน  
ของปีก่อน ซึ่งลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ ๔ และลดลงร้อยละ ๐.๓ จากไตรมาสที่ผ่านมา ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว  
เท่ากับ ๑๒๔.๙ จุด ลดลงร้อยละ ๐.๙ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ ๐.๕ จากไตรมาสที่ผ่านมา

๒) ดัชนีราคาค่าก่อสร้างในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๔ มีค่าเท่ากับ ๑๒๔.๙ จุด  
เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๙ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๐.๓ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

๓) ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาพื้นที่ในไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๔ มีค่าดัชนี  
เท่ากับ ๓๓๙.๐ จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๗ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๔  
เมื่อเทียบเท่ากับไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจ  
ที่ชะลอตัว แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ ๖

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้เปิดเผยข้อมูลสถิติโดยละเอียดทางเว็บไซต์ [www.reic.or.th](http://www.reic.or.th)  
ของศูนย์ข้อมูลฯ แล้ว

### ๓.๒ การดำเนินงานด้านการเผยแพร่ข้อมูลและประชาสัมพันธ์

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ข้อมูลและข่าวสารด้านอสังหาริมทรัพย์ ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ [www.reic.or.th](http://www.reic.or.th) วารสารศูนย์ข้อมูลฯ รายงานประจำปี งานสัมมนาทางวิชาการของศูนย์ข้อมูลฯ และสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ สื่อสารมวลชน Social Media เป็นต้น ทั้งนี้ ในปี ๒๕๖๔ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้มีการปรับรูปแบบการประชาสัมพันธ์เป็นการประชาสัมพันธ์เชิงรุก (Pro-active PR) เพื่อเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ และบทวิเคราะห์ดัชนีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อเนื่องเป็นประจำทุกเดือน

### ๓.๓ การดำเนินงานด้านอื่น ๆ

๓.๓.๑ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ เห็นชอบอนุมัติงบประมาณดำเนินโครงการพัฒนาระบบฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มือสองของศูนย์ข้อมูลฯ โดยใช้เงินกองทุนพัฒนาระบบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ จำนวน ๓๑.๑ ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นการสร้างระบบฐานข้อมูลที่แสดงทั้งปริมาณอุปสงค์และอุปทานอสังหาริมทรัพย์มือสองของตลาด และมีการรวบรวมอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (Non-Performing Asset : NPA) ของกรมบังคับคดี สถาบันการเงินเฉพาะกิจ บริษัทบริหารสินทรัพย์ และธนาคารพาณิชย์ มาไว้ในฐานข้อมูลเดียวกัน ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้มีสภาพคล่องในตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสอง และให้ประชาชนสามารถเข้าถึงแหล่งตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองได้ง่ายขึ้น

๓.๓.๒ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ดำเนินการรวบรวมฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองทางออนไลน์ตามแผนยุทธศาสตร์ของศูนย์ข้อมูลฯ ปี ๒๕๖๑-๒๕๖๔ เพื่อจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลฯ และหน่วยงานภาครัฐ เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาในการวางแผนและจัดทำนโยบายต่าง ๆ ที่เหมาะสมกับสถานการณ์ต่อไป

### ๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังขอเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบรายงานสรุปผลการดำเนินงานประจำปี ๒๕๖๔ ของศูนย์ข้อมูลฯ ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ สามารถดำเนินงานตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ให้เป็นฐานข้อมูลที่มีความถูกต้องและน่าเชื่อถือ และทำหน้าที่จัดทำข้อมูลทางด้านอสังหาริมทรัพย์ให้กับกระทรวงการคลังและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ มีการปรับปรุงเว็บไซต์และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งข้อมูลมากขึ้น ทำให้ผู้ที่สนใจนำไปใช้ในการวิเคราะห์เพื่อประกอบการตัดสินใจได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๘๑

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๖๖

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ [kumlaitipk@fpo.go.th](mailto:kumlaitipk@fpo.go.th)