

● บทความพิเศษ

โดย... นายสัมมา คีตสิน • วิชาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อมูลและศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



สัมมา คีตสิน

ในเชิงเศรษฐกิจ เมื่อใดก็ตามที่มีธุรกรรม (Transaction) เกิดขึ้น และปรากฏว่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่เป็นส่วนของธุรกรรมนั้นได้รับทราบข้อมูลข่าวสารมากกว่าหรือดีกว่าฝ่ายอื่นๆ จนไม่เท่าเทียมกันตามสมควร จะเกิดภาวะอสมมาตร หรือ ความไม่ได้อย่างสมมาตร หรือ ความไม่ได้อย่างสมดุลของการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร มีศัพท์ภาษาอังกฤษเรียกว่า “Information Asymmetry” ซึ่งหากมีมากก็อาจก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบกันขึ้น และอาจทำให้เกิดการเสียประโยชน์ต่อผู้มีส่วนร่วมในธุรกรรมนั้นหรือต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม

ในธุรกรรมการซื้อขายสินค้าหรือบริการ โดยปกติฝ่ายที่เป็นผู้ขายย่อมมีความรู้ในสินค้าหรือบริการดีกว่าฝ่ายที่เป็นผู้ซื้อ และหากผู้ซื้อที่มีความรู้ในสินค้าหรือบริการนั้นน้อยมาก ก็อาจเสียเงินซื้อหาและได้สินค้าหรือบริการนั้นในลักษณะที่ไม่เป็นธรรม เตือนดรอนต้องไปร้องเรียนต่อองค์กรผู้บริโภคในภายหลัง เช่น กรณีการซื้อขายบ้านหรือรถยนต์มือใหม่ที่เป็นข่าวหน้าหนึ่งในหนังสือพิมพ์อยู่บ่อยๆ

แต่ก็มีกรณีที่ผู้ซื้อจะมีระดับความรู้ในสินค้าหรือบริการสูงกว่าผู้ขายหลายๆ ได้ เช่น เจ้าของเต็นท์รถมือสองทั้งหลายที่อาจรอบรู้เรื่องราวเกี่ยวกับรถมากมายหลายประการกว่าคนที่เอารถไปขาย หรือผู้ซื้อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์

ที่ไปรับทราบข้อมูลภายในเกี่ยวกับหลักทรัพย์ที่ต้องการซื้อ อาจได้ของถูกจากผู้ขายที่ไม่ได้ติดตามข้อมูลข่าวสารหรือไม่มีแหล่งข้อมูลข่าวสาร

ในความเป็นจริงแล้ว Information Asymmetry หรือ ความรู้ไม่เท่าเทียมกันจนเสียสมมาตรหรือเสียสมดุลนั้น ไม่จำเป็นต้องเกิดกับธุรกรรมที่มีการซื้อขายระหว่างกันเท่านั้น ในหมู่ผู้ขายหรือผู้ประกอบการด้วยกันเองหากมีรายใดรายหนึ่งหรือไม่กี่รายรับรู้ข้อมูลข่าวสารในระดับที่สูงกว่า ในขณะที่รายอื่นๆ ส่วนใหญ่ไม่ได้รับรู้ด้วย ก็อาจทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบกันจนผู้ประกอบการส่วนใหญ่อื่นๆ ไม่สามารถแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพ และอาจก่อให้เกิดเป็นวิกฤตเพราะความไม่รับทราบข่าวสารข้อมูล ทำให้การตัดสินใจเชิงธุรกิจไม่เป็นไปตามระดับอุปสงค์และอุปทานในตลาด

กระบวนการเสาะหาข้อมูลเป็นขั้นตอนสำคัญที่จะนำไปสู่การตัดสินใจซื้อในบั้นปลาย หากไม่มีข้อมูลเพียงพอ ผู้บริโภคที่ชาญฉลาดอาจหยุดหรือชะลอพฤติกรรมการซื้อ ดังที่ศาสตราจารย์ Philip Kotler ได้บรรยายอธิบายกระบวนการขั้นตอนที่นำไปสู่การซื้อ 4 ขั้นตอน คือ

- 1) Need Recognition คือ การตระหนักรู้ว่ามีความจำเป็นต้องซื้อ
- 2) Information Search คือ การเสาะหาข้อมูลข่าวสาร
- 3) Selection of Alternatives คือ การเลือกสรรจากทางเลือกที่ได้มา
- 4) Purchase Decision คือ การตัดสินใจซื้อ

ดังนั้น ในฝั่งของผู้ซื้อ หากผู้ตัวว่าไม่มีข่าวสารข้อมูลที่เกี่ยวข้องก็อาจไม่ยอมเสี่ยงที่จะซื้อหา เช่น ไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับบ้านที่จะซื้อก็จะหลีกเลี่ยงไม่เสี่ยงซื้อบ้าน และหากมีผู้บริโภคหลายๆ รายที่มีความรู้ลึกเช่นเดียวกันนี้ ก็ย่อมไม่เป็นผลดีต่อตลาด และไม่เป็นผลดีต่อการขายของผู้ประกอบการ

● **บทความพิเศษ**

วิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2540 เป็นผลมาจากการบริหารจัดการข้อมูลผิดพลาด เกิด Information Asymmetry โดยทั้งผู้ประกอบการก็ไม่ทราบว่า มีอุปทานสินค้าและบริการล้นตลาดอยู่แล้วเท่าไร และอุปสงค์ที่ปรากฏอยู่ในตลาดนั้นเป็นของแท้หรือของเทียม จนเกิดการผลิตเกินความจำเป็นไปมาก ส่งผลให้เกิดความยุ่งยากทางเศรษฐกิจขนานใหญ่กระทบต่อชีวิตของผู้คนในประเทศในระยะเวลา 4 - 5 ปีถัดมา

มีการตั้งข้อสังเกตกันว่าในปัจจุบันที่มีการใช้ Computer และ Internet กันอย่างแพร่หลาย ทำให้ Information Asymmetry ลดน้อยลงไปมาก และกลายเป็น Information Symmetry มากขึ้น เพราะผู้คนสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลที่ต้องการได้ง่ายกว่าเดิม แต่ถึงกระนั้นก็ยังไม่ถึงขั้นที่น่าพอใจในหลายด้าน ปริมาณข้อมูลที่มีอยู่เฉพาะเจาะจงในแขนงความรู้ที่ต้องการก็ยังมีไม่เพียงพอหรือไม่มีการ Update ทันเหตุการณ์เพียงพอ

การรวบรวมและแบ่งปันข้อมูลข่าวสาร

ภายหลังจากวันวิกฤตเศรษฐกิจจางลงไปพอสมควร และเริ่มตั้งหลักกันได้ ภาครัฐและเอกชนของไทยได้เริ่มใส่ใจกันอย่างจริงจังในการสร้างคลังข้อมูลที่มีลักษณะของการรวบรวมและแบ่งปันข้อมูลข่าวสาร (Information Sharing) และเป็นที่มาของการก่อเกิดองค์กรรวบรวมและแบ่งปันข้อมูล เช่น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทข้อมูลเครดิต

แนวคิดเรื่อง Information Sharing เกิดจากปัญหาที่สะท้อนได้โดยตรงจากผลกระทบของ Information Asymmetry นั่นเอง

มีการศึกษาที่แสดงผลว่าการมี Information Sharing อย่างมีความรับผิดชอบ ช่วยทำให้ระดับผลผลิต (Productivity) ของสหรัฐอเมริกาสูงขึ้นและช่วยให้ผู้บริโภคชาวอเมริกันได้รับประโยชน์เพิ่มมากขึ้น กล่าวคือ

1) ช่วยให้นักธุรกิจสามารถเข้าใจถึงความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้องและสามารถดำเนินการตอบสนองความต้องการนั้นได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ เพราะผู้ประกอบการไม่อาจทราบได้โดยอัตโนมัติว่าผู้บริโภคอยากได้สินค้าหรือบริการประเภทไหนอย่างไร และผู้บริโภค

รายใจจะกลายเป็นลูกค้าของตน ข้อมูลเหล่านี้จำเป็นสำหรับการบริหารจัดการ แต่การได้ข้อมูลมาอาจมีต้นทุนสูงสำหรับผู้ประกอบการ กลไกตลาดจะสามารถดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าหากสามารถใช้ต้นทุนที่ต่ำในการระบุได้ว่าจะสามารถผลิตสินค้าอะไรและส่งไปบริการให้ผู้บริโภค รายได้ในเวลาโดยถูกต้อง

2) ช่วยให้ผู้บริโภคได้รับทราบข่าวสารที่เข้ามามีความสนใจได้อย่างรวดเร็วขึ้นและด้วยต้นทุนการรับทราบที่ถูกลงสำหรับผู้บริโภค เมื่อผู้ประกอบการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ก็ย่อมประสงค์จะแจ้งข่าวสารให้ผู้บริโภคทราบและหาทางให้สินค้าหรือบริการไปถึงมือผู้บริโภค นอกจากนั้นผู้ประกอบการยังสามารถทำการตลาดโดยเจาะกลุ่มเป้าหมายเฉพาะได้ หากมีข้อมูลข่าวสารที่ดี ทำให้สามารถลดต้นทุนการตลาดได้

3) ช่วยสนับสนุนให้เกิดการแข่งขัน โดยการเอื้ออำนวยให้มีผู้แข่งขันรายใหม่ๆ เข้ามาอยู่ตลาดที่ตั้งมั่นได้เพียงพอแล้ว ทำให้ช่องว่างของความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างรายเล็กกับรายใหญ่หรือรายใหม่กับรายเก่าแคบลง เพราะผู้ประกอบการรายย่อยก็สามารถสื่อสารกับผู้บริโภคที่ยังไม่คุ้นเคยกับผู้ประกอบการรายนั้นได้ง่ายขึ้น และสนับสนุนให้ภาครัฐก็มีการตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงยิ่งขึ้นของผู้บริโภคได้ดีขึ้น ช่วยให้ผู้บริโภคได้รับการเสนอรูปแบบสินค้าและบริการใหม่ๆ ในแบบที่อาจไม่เคยมีมาก่อนเพราะตลาดการแข่งขันถูกเปิดขึ้น

4) ขยายช่องทางการเข้าถึงสินค้าและบริการให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงได้สะดวกขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสังคมเศรษฐกิจที่มีความเคลื่อนไหวรวดเร็วและไร้พรมแดนมากขึ้น นักเศรษฐศาสตร์อเมริกันจำนวนมากมีความเชื่อว่าการแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสารมีส่วนสำคัญในการช่วยให้เศรษฐกิจสหรัฐมีความยืดหยุ่นทนแรงเสียดทานของปัจจัยลบและความเปลี่ยนแปลงต่างๆ ได้ดี ธนาคารกลางสหรัฐได้ต่อยอดถึงความสำคัญของการมีและใช้ข้อมูลข่าวสารว่าการมีข้อมูลข่าวสารและการไหลเวียนอย่างเสรีของข้อมูลข่าวสารดังกล่าวถือเป็นเสาหลักสำคัญของสังคมประชาธิปไตยและระบบเศรษฐกิจเสรีนิยม อดีตผู้ว่าการธนาคารกลางสหรัฐ นาย Alan Greenspan ได้เคยกล่าวถึงประโยชน์

ของการเติบโตเพิ่มขึ้นของข้อมูลข่าวสารมากมายที่มีให้ใช้ในลักษณะทันที ว่าได้ช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถวางแผนการบริหารโดยไม่ต้องมีสินค้าคงคลังเหลือจำนวนมาก และไม่ต้องมีการทำงานซ้ำซ้อน นอกจากนี้ยังช่วยให้สามารถผลิตสินค้าได้ในแบบที่ผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มต้องการ นอกจากนี้ผู้ประกอบการแต่ละรายที่แลกเปลี่ยนข้อมูลกันผ่านหน่วยงานกลางอย่างเป็นระบบ จะสามารถลดต้นทุนค่าใช้จ่ายมากกว่าต่างคนต่างทำ การมีฐานข้อมูลกลางยังทำให้สามารถพัฒนาข้อมูลให้มีรูปแบบที่เป็นบริการเสริมเพื่อความสะดวกและการตัดสินใจที่ดีขึ้น การแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสารยังช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินการจัดจ้างหน่วยงานกลางดังกล่าวให้เป็นผู้ปฏิบัติภารกิจต่างๆ แทนตนหรือในนามของตนได้ เช่น การจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า การบริหารบัญชีลูกค้า เป็นต้น

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์และ การบริหารจัดการข้อมูล

ภาคสังหาริมทรัพย์ก็ไม่แตกต่างจากภาคการเงินและธุรกิจอื่นๆ ที่มีความจำเป็นต้องมีฐานข้อมูลรวมที่เป็นแก่นสำหรับการกำหนดนโยบายโดยรัฐและเป็นเครื่องช่วยการตัดสินใจของเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของข้อมูลที่อยู่อาศัยและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ในช่วงเวลาที่ผ่านมาก็มีข่าวขาดแคลนฐานข้อมูลที่จะสนับสนุนการวางแผนและกำหนดนโยบายที่ดีเช่นกัน

สำหรับหลายประเทศในโลก ความเป็นไปในอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัยมักเป็นสัญญาณล่วงหน้าของสถานะเศรษฐกิจโดยรวม ในขณะที่ความเป็นไปในอสังหาริมทรัพย์ภาคอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยมักเป็นผลที่ตามมาหรือมาตามหลังสถานะเศรษฐกิจเสียมากกว่า นักวางแผนนโยบายจึงให้ความสำคัญแก่อสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัยมากกว่าและก่อนอสังหาริมทรัพย์ภาคอื่นๆ ทั้งนี้เพราะภาคที่อยู่อาศัยเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่ของผู้บริโภคโดยตรง และความคาดหวังของผู้บริโภคถึงสถานะเศรษฐกิจในอนาคตเป็นตัวกำหนดความต้องการซื้อและความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นวงจรใหญ่ในการจ้างงานในอุตสาหกรรมต่อเนื่องในระบบเศรษฐกิจ

การมีฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยซึ่งประกอบไปด้วยข้อมูลหลายประเภท รวมไปถึงอุปสงค์และอุปทาน กำลังซื้อ รูปแบบ ทำเลที่ตั้ง แผนงานการก่อสร้าง ผังเมือง สินเชื่อที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ เหล่านี้หากสามารถรวบรวมให้มีได้ในลักษณะที่ครอบคลุมและสมบูรณ์เพียงพอ และมีพร้อมสำหรับการนำไปใช้ประโยชน์เชิงวิเคราะห์ได้อย่างทันต่อสถานการณ์ จะเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้กำหนดนโยบายภาครัฐและท้องถิ่น ตลอดจนการวางแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ และหากผู้บริโภคเข้าถึงแหล่งข้อมูลได้โดยง่ายด้วยก็จะช่วยให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกซื้อหาที่อยู่อาศัยได้ตรงตามความต้องการและกำลังความสามารถในการชำระ

ในช่วงหลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ 2540 ได้ไม่นานหลายฝ่ายมีความเห็นร่วมกันว่า ประเทศไทยยังไม่มีหน่วยงานกลางในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ครบถ้วนเป็นระบบ เพื่อใช้ในการสร้างดัชนีและระบบเตือนภัยทางเศรษฐกิจ การที่จะป้องกันมิให้เกิดวิกฤตหรือลดความเสี่ยงในอนาคตในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ จำเป็นที่ประเทศไทยจะต้องมี “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” ที่เป็นหน่วยงานกลางเพื่อทำหน้าที่หลัก ในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กระจายอยู่ตามหน่วยงานต่างมาประมวลผลเป็นข้อมูลภาพรวมของประเทศมาเผยแพร่โดยรวดเร็ว และทันเหตุการณ์

ข้อมูลข่าวสารในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เพียงพอ นั้น ทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องภาครัฐและเอกชน ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ต่างไม่สามารถตัดสินใจกระทำการหรือไม่กระทำการได้ดีเพียงพอ หรือในบางกรณีมีข้อมูลเพียงพอแต่ข้อมูลนั้นๆ ไม่ได้ถูกจัดเก็บอย่างมีระบบและน่าเชื่อถือหรือไม่ได้อยู่ในสถานที่หรือในสถานภาพที่ผู้ประกอบการหรือผู้บริโภคจะสามารถนำไปใช้ได้ทันทีดังที่ ดังนั้นในห้วงเวลาใดที่วิกฤตมาจ่ออยู่เบื้องหน้าและจำเป็นต้องวางกลยุทธ์เพื่อฟื้นฝ่าขวากหนามนั้น ฝ่ายต่างๆ ที่จำเป็นต้องใช้ข้อมูลข่าวสารเพื่อการวางแผนที่ดีก็ไม่สามารถวางแผนได้ดีดังที่ตั้งใจ กลายเป็นว่าต้องตัดสินใจโดยอาศัยความรู้สึกนึกคิดส่วนตัวหรือโดยอาศัยประสบการณ์ทางธุรกิจเป็นหลัก โดยไม่สามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลข่าวสารที่อาจมีอยู่แล้วเพียงแต่ยังเข้าไม่ถึงหรือเข้าถึงได้แต่ไม่ทันกาล

● บทความพิเศษ

ธนาคารโลกได้ทำการศึกษา และจัดทำรายงานเสนอต่อกระทรวงการคลังและต่อธนาคารอาคารสงเคราะห์เมื่อปี พ.ศ. 2543 สนับสนุนให้มีการดำเนินการจัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” (National Real Estate Information Center) โดยให้เหตุผลตอนหนึ่งว่า การเกิด Boom and Bust หรืออาการโป่งพองและแตกดับของภาคอสังหาริมทรัพย์ก่อนหน้านั้น แสดงให้เห็นความบกพร่องอย่างยิ่งของระบบคลังข้อมูลสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดอื่นๆ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาการขึ้นเร็วลงเร็วของวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับความขาดแคลนข้อมูลข่าวสารที่จะชี้ให้เห็นสถานการณ์ปัจจุบันและแนวโน้มอนาคตของตลาด ข้อมูลข่าวสารดังกล่าวหมายความรวมทั้งข้อมูลเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ

ทั้งนี้ ธนาคารโลกเสนอว่า เห็นสมควรให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้ดำเนินการศึกษาต่อเพื่อการจัดตั้งในระยะแรกมีความเห็นสรุปว่าควรจัดตั้งเป็น “องค์การมหาชน” ตามพระราชบัญญัติองค์การมหาชน พ.ศ. 2542 เพื่อให้เป็นหน่วยงานที่มีความเป็นอิสระและคล่องตัวในการบริหารงานด้านข้อมูล แต่เนื่องจากในกาลต่อมามีการเปลี่ยนแปลงรัฐธรรมนูญที่รับผิดชอบและมีความจำเป็นที่จะต้องเร่งจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเริ่มต้นจัดทำข้อมูลและดัชนีที่อยู่อาศัยที่สำคัญ เพื่อให้ภาครัฐสามารถใช้กำหนดนโยบาย และเพื่อให้เอกชนสามารถใช้ติดตามสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพตามข้อเรียกร้องของสมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ กระทรวงการคลังจึงเร่งรัดให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดำเนินการเสนอแผนการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติโดยเร็ว

เพื่อให้การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติเกิดขึ้นเป็นรูปธรรม ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2547 ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงได้เสนอแผนการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานอิสระระดับสายงานในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ไปก่อน และใช้งบประมาณจัดตั้งและดำเนินงานจากธนาคารฯ ส่วนในแง่การบริหารและดำเนินงานนั้นให้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากรัฐมนตรีว่าการ

กระทรวงการคลัง โดยมีคณะกรรมการประกอบไปด้วยผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานราชการและเอกชนที่มีความเกี่ยวข้องกับการให้หรือใช้ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น เช่น กรมธนารักษ์ กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมบังคับคดี กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน กรุงเทพมหานคร รวมทั้งภาคเอกชนที่ประกอบกันขึ้นเป็นสภาที่อยู่อาศัย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงได้ถือกำเนิดขึ้นและเริ่มต้นปฏิบัติงานกันมาตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2547

ภารกิจหลักของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มี 5 ด้าน คือ เป็นศูนย์กลางรวบรวมและพัฒนาข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์และข้อมูลประกอบด้านอื่นๆ เป็นศูนย์สำรวจวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อประเมินสถานการณ์และแนวโน้มของอสังหาริมทรัพย์ เป็นศูนย์พยากรณ์อุปสงค์ อุปทาน และราคาของอสังหาริมทรัพย์ เป็นศูนย์เผยแพร่และให้บริการข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และเป็นศูนย์ให้บริการคำปรึกษาและพัฒนาความรู้เกี่ยวกับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ แม้จะมีหน่วยงานภาคเอกชนจัดเก็บข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์อยู่บ้างแล้ว แต่มีผู้ให้ความเห็นว่าการจัดเก็บในปัจจุบันโดยเอกชนนั้นอาจมีความผิดพลาด และไม่สามารถเผยแพร่ให้กับหน่วยงานต่างๆ ที่ต้องการใช้ข้อมูลอย่างเต็มที่ อีกทั้งภาคเอกชนบางส่วนก็เห็นว่าข้อมูลที่จัดเก็บโดยหน่วยงานราชการบางส่วนไม่ได้รับการสอบทานเพื่อให้เกิดความถูกต้องก่อนการประกาศหรือเปิดเผย

ภารกิจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ย่อมตอบสนองต่อทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องในระบบเศรษฐกิจ กล่าวคือ สำหรับภาครัฐ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ต้องตอบสนองข้อมูลที่เพียงพอ มีความถูกต้องเชื่อถือได้และทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้ภาครัฐสามารถนำไปกำหนดนโยบายทั้งสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เองโดยตรงและสำหรับนโยบายเศรษฐกิจมหภาคโดยรวม สำหรับภาคเอกชนผู้ประกอบการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ต้องตอบสนอง

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถนำข้อมูลไปใช้ในการวางแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และสำหรับผู้บริโภค ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ต้องตอบสนองข้อมูลที่เพียงพอเพื่อให้ผู้บริโภคสามารถใช้ประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความสามารถเชิงเศรษฐกิจของตน

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อออกแบบรายละเอียดในการเชื่อมโยงฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์ โดยได้หารือแนวทางการจัดทำฐานข้อมูลระหว่างศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์กับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารแห่งประเทศไทย กรมการผังเมือง กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ ฯลฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อการหารือแนวทางไม่ให้เกิดการซ้ำซ้อนในการจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ และเพื่อหลีกเลี่ยงการสิ้นเปลืองทรัพยากรของภาครัฐด้วยตนเอง

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้จัดเตรียมโครงสร้างพื้นฐานในการสร้างฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เช่น การจัดทำแผนผังรายละเอียดฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กำหนดผลิตภัณฑ์ จัดทำราคานิยามศัพท์อสังหาริมทรัพย์ พัฒนาเว็บไซต์เพื่อเผยแพร่ข้อมูล นอกจากนี้ ยังมีการสำรวจภาคสนามเพื่อจัดทำฐานข้อมูลที่ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บ เช่น ฐานข้อมูลโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยและคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขาย โครงการอาคารสำนักงาน โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ฐานข้อมูลกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ บทความของงานวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ

สามารถแยกข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 2 ส่วนคือ ข้อมูลมหภาค เช่น ดัชนีราคาขาย ดัชนีราคาให้เช่า สถิติการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน สถิติการขออนุญาตก่อสร้าง สถิติการเริ่มสร้าง สถิติการขายอสังหาริมทรัพย์ และการสร้างเสร็จ ฯลฯ และข้อมูลจุลภาคที่จะเป็นปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รายแปลง อาทิ รายละเอียดประเภทอสังหาริมทรัพย์ ราคา ที่ตั้ง ฯลฯ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ของผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

และจะเป็นประโยชน์ต่อสถาบันการเงินในการให้บริการสินเชื่อ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์รวบรวมและจัดทำข้อมูลซึ่งเป็นประโยชน์ต่อภาคอสังหาริมทรัพย์มากมาย ทั้งข้อมูลด้านอุปทาน อุปสงค์ ดัชนีราคา และตัวชี้วัดต่างๆ ได้แก่ การขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน (Land Subdivision Permits) การขอใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร (Building Permits) การเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัย (Housing Starts) การก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จ (Housing Completions) ยอดขายที่อยู่อาศัย (Housing Sales) การโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Housing Transfers) ดัชนีราคาขายที่อยู่อาศัย (House Price Index) ข้อมูลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Housing Finance) ฯลฯ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีการจัดเก็บข้อมูลกระจายอยู่ครบในหมวดย่อยต่างๆ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงแรม และรีสอร์ท ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์จึงเป็นองค์กรที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจประเทศไทย สมควรได้รับการสนับสนุนจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ที่สำคัญก็คือ ต้นทุนในการจัดทำและรักษาระบบคลังข้อมูลข่าวสารให้เป็นประโยชน์สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์นับว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับขนาดและมูลค่าของความเสียหายมหาศาลในยามที่วิกฤตมาเยือน

