

13 กุมภาพันธ์ 2563

ทิศทาง การขับเคลื่อนศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์แนวโน้มภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2563 จะมีภาวะค่อนข้างทรงตัวต่อเนื่องจากปี 2562 แต่มีโอกาสที่จะขยายตัวได้สูงถึง 5 - 7% หากเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศมีการขยายตัวดีขึ้น ด้านโครงสร้างองค์กรพร้อมขับเคลื่อนสู่ “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ”

นายปริญญา พัฒนภักดี ประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศขอ.) เปิดเผยว่า การเข้ามากำกับดูแลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในฐานะประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ถือว่ามีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากหน่วยงานแห่งนี้ได้รับการจัดตั้งขึ้นตามแนวคิดของ ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี ตั้งแต่ปี 2547 ซึ่งเห็นว่าในช่วงปี 2539 - 2542 เกิดปัญหาวิกฤติทางเศรษฐกิจและความตกต่ำอย่างรุนแรงของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะประเทศไทยขาดระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยและข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้น และเพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดวิกฤตหรือลดความเสี่ยงที่จะเกิดปัญหาลักษณะเดียวกันในอนาคต จึงได้จัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” ขึ้น และมาถึงวันนี้คุณอุตตม สาวนายน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ได้สานต่อนโยบายสนับสนุนให้หน่วยงานแห่งนี้ดำเนินภารกิจให้ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมาย

ขณะนี้ ศขอ.มีอายุครบ 15 ปีบริบูรณ์ และย่างเข้าสู่ปีที่ 16 แล้ว โดยในช่วง 12 ปีแรก ศขอ.มุ่งเน้นเรื่องการรวบรวมและสร้างฐานข้อมูลทั้งด้านสถิติและการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อใช้รายงานสถานการณ์ในแต่ละด้าน และในช่วง 3 ปีหลังคือ ปี 2560 - 2562 ศขอ. ได้มุ่งเน้นการพัฒนาด้านการวิเคราะห์อย่างบูรณาการจากชุดข้อมูลต่างๆ และได้พัฒนาแบบจำลองเพื่อการคาดการณ์ทิศทางของอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย

ในฐานะประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศขอ.) เห็นถึงความมุ่งมั่นของ ศขอ. ในการทำหน้าที่จัดทำและเผยแพร่ข้อมูลและบทวิเคราะห์ที่เป็นประโยชน์ ซึ่งทำมาได้ในระดับหนึ่งแล้ว แต่ยังคงเห็นว่าเป็นต้องยกระดับบทบาทของ ศขอ. ให้เป็น “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” ซึ่งการที่จะมีบทบาทการเป็น “แห่งชาติ” นั้น ศขอ. จำเป็นต้องพัฒนาเพิ่มเติมในด้าน “การสร้างเชื่อมโยงข้อมูลให้เป็น “บิ๊กดาต้า” ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่สามารถนำมาใช้วิเคราะห์ได้หลากหลายมิติ และต้องทำหน้าที่เป็นหน่วยงานที่เป็น Benefits Center โดยต้องเชื่อมโยงกับทุกหน่วยงาน และประชาชนทั่วไปให้ได้รับประโยชน์จากข้อมูลและการวิเคราะห์ของ ศขอ.

“การสร้างรายได้ไม่ใช่สิ่งสำคัญเท่ากับการทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเห็นถึงความสำคัญของข้อมูลที่ ศขอ. พัฒนาขึ้นมา ซึ่งถือว่าการแสดงถึงคุณภาพของหน่วยงาน เพราะการมีผู้ใช้บริการข้อมูลเป็นจำนวนมากก็จะเป็น

เครื่องชี้วัดคุณภาพของข้อมูลและระดับการยอมรับจากหน่วยงานต่างๆ ว่ามีมากหรือน้อยเพียงใด และสิ่งนี้จะเป็น indicator สำคัญในการแสดงถึงการเป็น “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” ได้อย่างเป็นรูปธรรม โดยข้อมูลที่พัฒนาต้องพร้อมใช้งานและเป็นที่ต้องการของหน่วยงานต่างๆ เช่น สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย หน่วยงานอื่นๆ และบริษัทอสังหาริมทรัพย์ เป้าหมายคือการให้หน่วยงานที่กล่าวมานี้เข้ามาใช้ข้อมูลของ ศชอ. เป็นหลักในการดำเนินงานของหน่วยงานแต่ละแห่ง และสามารถนำเสนอข้อมูลและงานวิเคราะห์ที่เป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานได้แบบ Beyond Expectation หรือเหนือความคาดหมาย อีกด้วย”

การแสดงผลบทบาทของ “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” เพื่อสร้างความยั่งยืนให้แก่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ศชอ. ต้องมีกระบวนการทำงานที่ Pro-active และ Beyond Expectation พร้อมทั้งจะสนับสนุนข้อมูลใน 3 ระดับ ประกอบด้วย ระดับการวางแผนและการตัดสินใจเชิงนโยบาย โดย ศชอ. จะต้องนำเสนอข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับใช้ในการวางแผนและการตัดสินใจเชิงนโยบายสนับสนุนและส่งเสริมให้คนไทยทุกคนได้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงและยั่งยืน สนับสนุนการออกมาตรการและนโยบายทางการเงินและการคลังในการสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการสร้างที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการของประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะบ้านผู้มีรายได้น้อย และสนับสนุนให้เกิดการกระตุ้นกำลังซื้อของประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในทุกระดับ ซึ่งจะเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์และภาพรวมของประเทศให้มีการขยายตัวได้อย่างเหมาะสม

ในระดับภาคอสังหาริมทรัพย์ ศชอ. จะต้องนำเสนอข้อมูลที่เป็นประโยชน์ให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทั้งรายเล็ก รายกลาง รายใหญ่ อย่างเท่าเทียม เพื่อประโยชน์ในการวางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสม และไม่เกิดการลงทุนที่ผิดพลาดจนภาวะ Over-supply ซึ่งหมายความว่า ผู้ประกอบการทุกกลุ่มจะต้องรับทราบข้อมูล เช่น สถานการณ์การตลาด การก่อสร้าง และการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งในระดับภาพรวมและระดับย่าน เพื่อจะได้ใช้ตัดสินใจที่จะลงทุน

ส่วนระดับสังคมและสาธารณะ ศชอ. จะต้องนำเสนอข้อมูลและบทวิเคราะห์ต่างๆ เพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องของสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้ประชาชนเข้าใจในสถานการณ์ที่แท้จริง และไม่ถูกทำให้เกิดความเข้าใจผิดจากข้อมูลและข่าวสารที่ไม่มีที่น่าเชื่อถือ และทำให้เกิดความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีความมั่นคงและยั่งยืน

ในช่วงที่ผ่านมา ศชอ. ได้นำข้อมูลที่จัดทำขึ้นใช้เพื่อสนับสนุนใน 3 ระดับอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นจากที่มาตรการต่าง ๆ ของรัฐบาลที่ได้ออกมาตรการในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 และให้ผลลัพธ์ที่ดีขึ้น ดังเช่นยอดมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2562 สามารถปรับตัวจากการขยายตัวติดลบถึง -8.4% กลับมาเป็นบวกถึง +2.7% และในปี 2561 ที่ ศชอ. ได้นำเสนอข้อมูลสู่สังคมและสาธารณชน รวมถึงผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้องว่ายังมีสถานการณ์ของฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในขณะนั้นแต่อย่างไร และทิศทางในปี 2562 ก็จะไม่มีความฟองสบู่เช่นกัน

สำหรับปี 2563 นี้ ศชอ. จะยังทำหน้าที่ในการให้ข้อมูลทั้ง 3 ระดับ คือระดับนโยบาย/ภาคอสังหาริมทรัพย์ และสังคม อย่างต่อเนื่อง และการให้ข้อมูลและผลการวิเคราะห์จะตรงกับความต้องการของผู้ใช้ข้อมูลยิ่งขึ้น ในฐานะประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ขอเรียนยืนยันว่า ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จะเป็นหน่วยงานกลาง

สำคัญหลักด้านข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และจะช่วยสร้างความมั่นคง และยั่งยืนของภาคอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องส่วนอื่นต่อไป

สถานการณ์ภาพรวมธุรกิจที่อยู่อาศัยปี 2562 และทิศทางปี 2563

ด้านนายวิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่าศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศขอ.) ได้รับนโยบายการพัฒนาข้อมูลเพื่อไปสู่การเป็น “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” จากท่านประธานกรรมการ โดยในช่วงเวลาที่ผ่านมา ศขอ.ได้รายงานข้อมูลซึ่งเป็นข้อเท็จจริงออกมาเผยแพร่ และใช้ฐานข้อมูลที่จัดเก็บและรวบรวมมากกว่า 15 ปี พัฒนาแบบจำลองในการประเมินทิศทางและแนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในช่วงปีที่ผ่านมา

สำหรับสถานการณ์ในปี 2562 ที่รัฐบาลได้ออก 3 มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ ประกอบด้วยมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้จากการซื้อบ้านและห้องชุด (บ้านหลังแรก) ไม่เกิน 200,000 บาท มาตรการ ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์เหลือประเภทละ 0.01% สำหรับการซื้อบ้านจัดสรรและห้องชุดราคาไม่เกิน 1 ลบ. (รวมบ้านสร้างใหม่ และบ้านมือสอง) และมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์เหลือประเภทละ 0.01% สำหรับการซื้อบ้านจัดสรรและห้องชุดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่ซื้อจากผู้ประกอบการ ส่งผลให้สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2562 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2561 ได้ โดยมียอดจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ถึง 373,365 หน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ถึง 875,189 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวจากปี 2561 ถึง 2.7% (จำนวนหน่วย) และ 4.3% (จำนวนมูลค่า) ทั้งที่คาดการณ์ว่าจะต้องติดลบถึง -8.4% และ -8.2%

จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ มีการขยายตัวในไตรมาส 2 และ 3 และในไตรมาส 4 ปี 2562 มีจำนวนหน่วยการขออนุญาตจัดสรรใกล้เคียงกับปี 2561 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการฯ ได้ปรับแนวการผลิตที่อยู่อาศัยมาสู่แนวราบมากยิ่งขึ้น สำหรับผู้ประกอบการในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล เห็นได้ว่าเริ่มมีการปรับตัวมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559 และ 2560 แล้ว โดยจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศปี 2562 มีจำนวนลดลงถึงประมาณ -9.0% โดยจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดลดลง -24.0% และหากพิจารณาจำนวนและสัดส่วนของใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดได้ลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559 – 2562 ซึ่งเป็นสัญญาณว่า ปริมาณของอาคารชุดเกิดใหม่ในช่วง 1 – 2 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มลดลง

ในส่วนของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2562 มีจำนวนลดลงถึงประมาณ -32.1% โดยจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ของอาคารชุดลดลง -34.3% และ บ้านจัดสรรลดลง -29.0% ซึ่งทำให้ภาวะที่มีหน่วยเหลือขายมากจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2561 จะทยอยถูกดูดซับไป

สำหรับทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยปี 2563 ศขอ. ได้ประมาณการตัวเลขที่สำคัญ ดังนี้ จากปัจจัยบวกอัตราดอกเบี้ยต่ำและเป็นขาลง มาตรการกระตุ้นอสังหาฯของรัฐบาล การผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ของ ธปท. และปัจจัยลบ ภาวะเศรษฐกิจอยู่ในช่วงชะลอตัวในหลายกิจกรรมเศรษฐกิจที่สำคัญ การระบาดของไวรัสโคโรนา สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และ จีน ส่งผลให้คาดการณ์ว่าจะมีการปรับตัวในภาคธุรกิจที่อยู่อาศัยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่

อาศัยทุกประเภททั่วประเทศจะอยู่ที่ประมาณ 372,500 – 400,660 หน่วย ขยายตัวระหว่าง -0.2% ถึง 7.3% และมีมูลค่าถึง 853,100 – 917,100 ล้านบาท ขยายตัวระหว่าง -2.5% ถึง 4.8% โดยจะมีการโอนกรรมสิทธิ์จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลประมาณ 197,500 – 214,300 หน่วย ขยายตัวระหว่าง -0.2% ถึง 8.3% และมีมูลค่าถึง 571,200 – 614,000 ล้านบาท ขยายตัวระหว่าง -0.2% ถึง 7.3% ซึ่งจะมีสัดส่วนหน่วย 53% และ มูลค่า 67% ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

โดยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศ จะอยู่ที่ประมาณ 117,400 – 126,780 หน่วย เป็นมูลค่าถึงประมาณ 284,360 – 305,700 ล้านบาท โดยกรุงเทพฯและปริมณฑลจะมีสัดส่วนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ 73.6% และ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 78.1% ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 คาดว่าจะมีการชะลอการโอนของคนจีนบ้าง เนื่องจากสาเหตุการระบาดไวรัสโคโรนาบ้าง แต่มีผลกระทบไม่มากเนื่องจาก ผู้ซื้อห้องชุดคนจีนมีสัดส่วนเพียง 6% ของผู้ซื้อทั้งหมดเท่านั้น

หน่วยที่อยู่อาศัยจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ในปี 2563 จะอยู่ประมาณ 114,400- 122,600 หน่วย โดยเป็นห้องชุดประมาณ 55% หรือประมาณ 62,900 ถึง 67,400 หน่วย โดยการขอใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ประมาณ 97,500 ถึง 100,400 หน่วย และจะอยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑลประมาณ 58.4% การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั่วประเทศประมาณการว่าจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ประมาณ 292,100 ถึง 300,900 หน่วย โดยมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดประมาณ 27.4% หรือประมาณ 80,000 ถึง 82,400 หน่วย และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพฯและปริมณฑลก็จะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 แต่อาจมากกว่าเล็กน้อยประมาณ 129,000 ถึง 132,900 หน่วย โดยมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดประมาณ 51.1% หรือประมาณ 65,900 ถึง 67,900 หน่วย ซึ่งหมายความว่า 82% ของอาคารชุดที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั่วประเทศจะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล

จากการคาดการณ์ตัวเลขในเครื่องชี้หลักต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว อาจสรุปได้ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 น่าจะมีภาวะที่ค่อนข้างทรงตัวต่อเนื่องจากปี 2562 แต่มีโอกาสที่จะขยายตัวได้สูงถึง 5-7% หากเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศมีการขยายตัวดีขึ้น ซึ่งจะทำให้เกิดการจ้างงานและความมั่นใจของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในการตัดสินใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

รายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์