

ANNUAL REPORT 2004

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
รายงานประจำปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
2547



ธนาคารอาคารสงเคราะห์



www.reic.or.th

# สารบัญ CONTENTS

คำกล่าววิฐมนตรีกว่าการกระทรวงการคลัง (ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์)	2
สารกรมการผู้ช่วยวิฐมนตรีกว่ากระทรวงการคลัง (ดร.วีระชัย วีระเมธีกุล)	5
สารประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ)	6
สารประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (นายชรรค์ กระจวบเหมาะ)	7
สารผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (นายพงษ์ศักดิ์ ชิวชรรัตน์)	8
คณะผู้จัดทำ	9
คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์	10
คณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์	12
ประวัติการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์	14
โครงสร้างศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์	20
วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง และภารกิจ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์	21
กิจกรรมศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ปี 2547	22
ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Overview of Real Estate Business)	27
การจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Housing Price Index)	34
โครงการจัดทำแบบจำลองเพื่อคาดการณ์แนวโน้ม ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทย	43
ข้อเสนอแนะการใช้ดัชนีอสังหาริมทรัพย์ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์	58
รายงานสถิติอสังหาริมทรัพย์ ปี 2547 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์	66
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547	89

Real Estate Information Center  
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์



รายงานประจำปี 2547  
ANNUAL  
REPORT 2004

## คำกล่าว

### รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ในพิธีเปิด “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์”

วันที่ 25 สิงหาคม 2547

ณ ห้องประชุม 301 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

ผมรู้สึกเป็นเกียรติอย่างยิ่งที่ได้รับการเชิญให้มาเป็นประธานเปิดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในวันนี้และต้องขอขอบคุณจริงๆ จากส่วนลึกของจิตใจผม เพราะงานนี้จะสำเร็จมิได้เลย ถ้าขาดความร่วมมือร่วมใจจากทุกๆ ฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากความพยายามของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งถือว่าเป็นหน่วยงานกลาง ที่ผมได้มอบหมายความไว้วางใจให้นำไปปฏิบัติ

เมื่อประมาณ 2 สัปดาห์ที่ผ่านมา ท่านผู้ช่วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ดร.วิรัช วิระภักถ์ ได้มารายงานความคืบหน้าของการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ และเล่าให้ฟังถึงความเอาใจจริงเอาใจของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จนสามารถจัดตั้งศูนย์ข้อมูลได้เป็นรูปธรรมอย่างรวดเร็ว ผมเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่า ศูนย์ข้อมูลฯ นี้ จะก่อให้เกิดประโยชน์อย่างมหาศาล ไม่เพียงแต่เฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ แต่รวมไปถึงเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศด้วย

ผมได้เรียนกับผู้แทนฝ่ายเอกชนว่า ศูนย์ข้อมูลฯ แห่งนี้ ไม่ใช่ศูนย์ข้อมูลฯ ที่มาจากเพียงคำริชของรัฐบาล แต่เริ่มจากความต้องการของภาคเอกชนอย่างแท้จริง ถ้าเราหวงระลึกลงไปถึงเหตุการณ์ก่อนวิกฤติการณ์เศรษฐกิจ เราต้องยอมรับว่าสาเหตุส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดวิกฤติการณ์เศรษฐกิจนั้นมาจากภาคอสังหาริมทรัพย์ ในยุคนั้นธนาคารเริ่มมีเสรีในการถือหุ้นบริษัทไฟแนนซ์ ถือหุ้นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ บริษัทอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถที่จะใช้ฐานเงินกู้ของธนาคารเข้าไปทำการระดมทุนเข้าตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่ด้วยความที่ผู้ประกอบการบางรายยังขาดซึ่งประสบการณ์จึงหวังในการเก็งกำไร นำเงินที่ระดมทุนได้ ไปเก็งกำไร ไปซื้อที่ดิน ต่างฝ่ายต่างก็เร่งโครงการออกมา เพราะยังมีโครงการมาก ก็ทำให้ผูกเรื่องและประชาสัมพันธ์กิจการของตัวเองได้ และเมื่อเรื่องที่ถูกกระจายต่อๆ กันไป นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ก็จะให้มูลค่าสินทรัพย์สูง ราคาหุ้นก็พุ่งขึ้นรวดเร็ว

วิธีการให้เงินกู้ในสมัยนั้น ก็ใช้หุ้นเหล่านี้ค้ำประกัน มูลค่าหุ้นในสมัยนั้นผมจำได้เลยว่าใช้ราคาหุ้น 6 เดือนโดยถัวเฉลี่ย ฉะนั้นมูลค่าก็สูงขึ้นมาเรื่อยๆ แต่มูลค่าหุ้นและมูลค่าของการลงทุนทั้งหลายจะไม่เป็นอันตรายเลย ถ้าหากว่าในวันนั้น มีข้อมูลที่ดีชี้ชัดว่าอุปสงค์และอุปทานที่แท้จริงเป็นอย่างไร การปล่อยสินเชื่อเป็นอย่างไร

ถ้าท่านย้อนกลับไปดูยุคนั้น ข้อมูลหลักแหล่งเดียวที่มีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ก็คือจากธนาคารแห่งประเทศไทย แต่ข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณปี



‘ผมตั้งใจอย่างจริงจังที่จะให้

ศูนย์ข้อมูลฯ แห่งนี้เกิดขึ้นมา

ให้ได้ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ก่อน เพราะว่าจำเป็นต้องเกิดให้

เร็วที่สุดในสถานที่ที่เป็นกลาง

โดยทุกฝ่ายเข้ามาให้ความ

ร่วมมือ’

2538 - 2539 ก็เป็นลักษณะที่ต้องคอยตามเก็บข้อมูล บ่งชี้ได้เพียงแค่ว่ามีสัญญาณแล้วว่าอาจจะมีความร้อนแรงเกินเหตุ แต่ก็ไม่สามารถที่จะเจาะลึกไปสู่ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันได้ และในขณะนั้นข้อมูลของสภาพพัฒนาฯ แทบจะไม่มีเลยในเรื่องของอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นจึงไม่ประหลาดใจเลยว่า ผู้ประกอบการแต่ละแห่งจะต้องแข่งขันกันอย่างเข้มข้นในท้องตลาด ถึงแม้จะมีความรุนแรงเช่นไร ทุกคนคิดว่า “ขอไปตายเอาดาบหน้า” เร่งออกโครงการ เอากระแสเงินสดมาหมุน แล้วสุดท้ายหวังว่าจะสามารถเอากำไรออกมาก่อน

จากการที่ขาดข้อมูล ผมจำได้ว่าท่านนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ในยุคนั้นได้มาบอกผมว่าให้เร่งจัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เพราะไม่มีข้อมูลจริงๆ และเมื่อทุกคนไม่มีข้อมูล ทุกคนเตรียมตัวไปตายเอาดาบหน้า ผลก็คือว่า “ตายหมู่” แล้วตายแทบจะพร้อมๆ กัน แต่โชคดีมากที่ว่า แม้ภาคอสังหาริมทรัพย์จะมีส่วนที่เป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจล่มสลาย แต่ผู้ประกอบการเองนี่แหละ คือบุคคลที่ฟื้นเศรษฐกิจขึ้นมา พวกเราคงจำได้ว่าเมื่อ 3 ปีก่อน ผมได้ขอความร่วมมือจากพวกท่าน โดยผมขอได้บอกท่านว่าถ้าภาคอสังหาริมทรัพย์ ฟื้น ทุกอย่างก็จะเริ่มฟื้นตาม ฉะนั้นขอให้เราร่วมมือกัน โชคดีที่ผมมีพันธมิตรที่ดีในทุกๆ ฝ่ายจากภาคเอกชน เราร่วมมือกัน และเราก็สัญญาว่าวันหนึ่งเราจะจัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” นี้ขึ้นมาให้ได้ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน (Real Time) จริงๆ จึงขอให้ทุกฝ่ายเข้ามาเกี่ยวข้อง และผมก็ได้กำหนดเป็นนโยบายของกระทรวงการคลังเมื่อ 2 ปีเศษที่ผ่านมา แต่บังเอิญมีการเปลี่ยนแปลง ครม. เสียก่อน โครงการจึงหยุดชะงักไปชั่วคราว

เมื่อผมกลับมากกระทรวงการคลังอีกครั้งหนึ่ง ผมได้เชิญท่านกรรมการผู้จัดการ ธอส. มาพบ เพราะว่าผมตั้งใจอย่างจริงจังที่จะให้ศูนย์ข้อมูลฯ แห่งนี้เกิดขึ้นมาให้ได้ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก่อน เพราะว่าจำเป็นต้องเกิดให้เร็วที่สุดในสถานที่ที่เป็นกลาง โดยทุกฝ่ายเข้ามาให้ความร่วมมือ ผมต่อโทรศัพท์ด้วยตนเองไปถึงหลายๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาคราชการ เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย กรมที่ดิน เพื่อขอให้จัดทำข้อมูลให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ พร้อมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการ โดยนำทุกฝ่ายมาเกี่ยวข้อง และใช้งบประมาณของธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นจุดเริ่มต้น เพราะฉะนั้นศูนย์ข้อมูลฯ แห่งนี้จึงเกิดได้เร็ว ซึ่งผมได้กำหนดไว้ว่าต้องจัดตั้งให้ได้ภายในเดือนสิงหาคมนี้ ซึ่งทาง *กฤษณพงศ์ อรุณรัตน์* ก็สามารถจัดตั้งได้ โดยที่ได้แบ่งภาคอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 7 ส่วน (Sectors) วันนี้ขอให้ส่วนที่อยู่อาศัย (Housing Sector) จบก่อน และประมาณปลายปีหรือไตรมาสแรกปี 2548 ให้ครบทั้ง 7 ส่วน ทั้งในส่วนของคนโตมิเนียมนิคมอุตสาหกรรม กอล์ฟ

ห้างสรรพสินค้า และที่ดินที่ยังไม่ได้มีการพัฒนา ถ้าเรามีข้อมูลปัจจุบันของ sector เหล่านี้ ผู้ประกอบการจะรู้ได้ทันทีว่า ขณะนี้สถานการณ์เป็นอย่างไร บ้านที่เริ่มสร้างมีกี่ยูนิต บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมีกี่ยูนิต

ผมเรียนท่านว่าศูนย์ข้อมูลฯ นี้จะเป็นประโยชน์กับทุกฝ่าย และผมเชื่อมั่นใน

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์วันนี้มากๆ ผมเชื่อว่าท่านสร้างอสังหาริมทรัพย์วันนี้แล้ว ในอนาคตท่านก็สามารถทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง แต่เดิมภาคอสังหาริมทรัพย์ถูกมองว่าเป็นภาคแห่งความฟุ่มเฟือยไม่นับเป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นความเข้าใจที่ผิดถนัด ถ้าบริหารจัดการดี ภาคอสังหาริมทรัพย์จะสามารถทำให้เศรษฐกิจเติบโตอย่างเข้มแข็ง ขณะนี้ประเทศไทยกำลังพัฒนา ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีไม่แค่เพียงกรุงเทพมหานคร แต่กำลังขยายไปทั่วประเทศ พร้อมกับเศรษฐกิจที่พัฒนากระจายความเจริญไปสู่ต่างจังหวัด ดังนั้นถ้าท่านร่วมมือกันสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อสอดคล้องกับความเติบโตของอุปสงค์ที่แท้จริง (Real Demand) ซึ่งยังมีอีกมหาศาลทีเดียว เพราะคนไทยจำนวนมากยังไม่มีบ้าน ไม่มีที่อยู่อาศัย ถ้าท่านร่วมมือกันช่วยกันบริหารจัดการ ช่วยกันสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เฉพาะเพียงแค่สร้างบ้านที่มีคุณภาพ แต่ร่วมกันสร้างชุมชน สร้างเมือง สร้างสิ่งที่อยู่อาศัยที่ทำให้สังคมดีขึ้น ย่อมถือได้ว่าเป็นเรื่องที่ยิ่งใหญ่ และเป็นคุณูปการของท่าน ส่วนเรื่องอื่นผมไม่คิดเป็นเรื่องใหญ่โต เรื่องภาวะดอกเบี้ยที่มีการระโคมขาวจนเกินเลย เรายังคุยกันแล้วไม่มีความหวั่นเกรงใดๆ ทั้งสิ้น เพราะวันนี้สถานการณ์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้ก้าวมาไกลจากในอดีต ท่านคนผ่านประสบการณ์วิกฤติเศรษฐกิจ ทุกคนรู้ว่าควรจะสร้างอย่างไร สร้างเท่าไร เวลาไปกู้เงินจากแบงก์สมัยก่อนแบงก์ปล่อยเงินเป็นว่าเล่นให้ไปซื้อที่ดิน เก็งกำไร สมัยนี้ไม่ง่ายเช่นแต่ก่อน ธนาคารได้รับประสบการณ์ ประชาชนผู้ซื้อบ้านได้รับประสบการณ์ว่าเขาควรจะสั่งซื้อบ้านจากใครถึงจะไว้ใจได้ ทุกฝ่ายมีประสบการณ์ ทุกฝ่ายมีความเป็นผู้ใหญ่มากขึ้น

วันนี้ผมได้ขอให้ทางสมาคมเอกชน 3 สมาคม คือ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดตั้งเป็น “สภาอสังหาริมทรัพย์” เพื่อให้เสียงของท่านมีพลัง เพราะว่าภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่ใหญ่แห่งหนึ่ง แตกแยกไม่ได้ เพราะฉะนั้นท่านต้องรวมกลุ่มกัน เพื่อบริหารจัดการให้ดี อย่าให้มีผู้ประกอบการประเภทที่ว่า “ตีหัวเข้าบ้าน” หลอกหลวงชาวบ้าน อย่าให้มีโอกาสเกิดขึ้นได้

ฉะนั้น ผมขอให้ทุกฝ่ายมาร่วมมือกัน แล้วกระทรวงการคลัง ยินดีอย่างยิ่งที่จะช่วยเหลือทุกท่าน ข้อมูลที่ได้จากการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์นี้ จะนำมาบริการทุกท่าน เพื่อทุกฝ่ายจะได้มีความเป็นปึกแผ่นแล้วเรามาสร้างภาคอสังหาริมทรัพย์ให้แข็งแกร่งร่วมกันสืบไป ขอขอบคุณ

ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

## สาร

## กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญยิ่งต่อระบบเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นภาคธุรกิจที่ก่อให้เกิดการพัฒนาประเทศ การจ้างงาน และนำไปสู่การขยายตัวของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งเป็นการขับเคลื่อนเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ แต่ในช่วงที่ผ่านมา ประเทศไทยยังขาดหน่วยงานกลางที่จะทำหน้าที่ในการรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กระจายอยู่ตามหน่วยงานต่างๆ ให้เป็นระบบฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กลาง เพื่อเป็นเครื่องมือของภาครัฐในการดำเนินนโยบายการเงินการคลัง ในการส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังสามารถใช้เป็นตัวชี้วัดชี้ทิศทางการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจต่อเนื่องในการตัดสินใจดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นใจยิ่งขึ้น

ด้วยเหตุนี้ กระทรวงการคลังจึงได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในฐานะสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ที่มีบทบาทสำคัญในการรวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยแก่สาธารณชนมาเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี ให้เป็นผู้จัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นหน่วยงานอิสระในธนาคาร แต่มีการดำเนินงานตามนโยบายของคณะกรรมการ ซึ่งกระทรวงการคลังแต่งตั้งและให้ศูนย์ข้อมูลฯ แห่งนี้ ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานเฉพาะในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กระจายอยู่ตามหน่วยงานต่างๆ ทั่วประเทศ ให้อยู่ในระบบฐานข้อมูลเดียวกัน ข้อมูลของศูนย์อสังหาริมทรัพย์ นอกจากจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยตรงแล้ว ยังจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาตลาดเงิน ตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ด้านอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพ

ผมขอขอบคุณธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ดำเนินการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จนบรรลุวัตถุประสงค์ของกระทรวงการคลัง และขอขอบคุณทุกๆ หน่วยงานที่สนับสนุนข้อมูล รวมทั้งผลักดันให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นหน่วยงานกลางที่นำเสนอข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบคลุม ครบถ้วน และมีความน่าเชื่อถือสืบต่อไป



‘ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้เป็น  
หน่วยงานเฉพาะกิจ ในการจัด  
เก็บรวบรวมข้อมูลอสังหา-  
ริมทรัพย์ที่กระจายอยู่ตาม  
หน่วยงานต่างๆ ทั่วประเทศ  
ให้อยู่ในระบบฐานข้อมูลเดียวกัน’

วิรัช วีระเมธิกุล

ดร.วิรัช วีระเมธิกุล

กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง

## สาร

### ประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2547 ด้วยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ด้วยแรงผลักดันของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) และกรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง (นายวีระชัย วีระเมธีกุล) โดยมีบทบาทสำคัญในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ (Data Collection) และจัดทำข้อมูล (Information Provider) ด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำข้อมูลไปใช้ในการกำหนดนโยบายด้านมหภาคของภาครัฐ รวมทั้งการให้บริการข้อมูลแก่ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน และประชาชนทั่วไป

ภารกิจที่สำคัญของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในระยะแรกของการจัดตั้ง คือ การรวบรวมข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนจัดเก็บอยู่แล้ว การสำรวจวิจัยภาคสนามเพื่อจัดทำข้อมูลที่ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บมาก่อน การพยากรณ์อุปสงค์และอุปทาน การจัดทำดัชนีตัวชี้วัด การให้บริการพัฒนาความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ นอกจากนี้คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่ในการช่วยสนับสนุน และพัฒนาระบบการจัดเก็บข้อมูลของแต่ละหน่วยงานซึ่งท้ายที่สุดจะเป็นประโยชน์ในการรวบรวมข้อมูลของศูนย์อสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวต่อไป

ในปี 2547 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำดัชนีอสังหาริมทรัพย์ของธุรกิจด้านต่างๆ เช่น ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ได้แก่ ดัชนีชี้อายุที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน / ก่อสร้างอาคาร / ที่เริ่มการก่อสร้าง / ที่สร้างเสร็จแล้ว ฯลฯ โดยเริ่มจัดทำข้อมูลในเขตกรุงเทพและปริมณฑลก่อน ปี 2548 มีเป้าหมายที่จะจัดทำดัชนีชี้อายุเพิ่มเติมของธุรกิจโรงแรม-รีสอร์ท นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ การขยายขอบเขตการเก็บข้อมูลสำหรับหน่วยงานท้องถิ่นทั่วประเทศ การจัดทำฐานข้อมูลบ้านมือสอง ฯลฯ เป็นต้น การมีระบบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับสภาพการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงไป มีตัวชี้วัดสถานการณ์ที่ถูกต้อง จะมีส่วนช่วยให้ปัญหาด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างความเสียหายอย่างรุนแรงต่อผู้ที่เกี่ยวข้องมาแล้วในอดีตไม่เกิดขึ้นอีก และยังสนับสนุนให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตเติบโตอย่างมีคุณภาพและอย่างมีความยั่งยืน

ความสำเร็จของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในวันนี้เป็นการเริ่มต้นความสำเร็จอย่างดียิ่ง ภายใต้ความร่วมมือของภาครัฐ ได้แก่ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ กรมการปกครอง กรุงเทพมหานคร สำนักงานสถิติแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฯลฯ และภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผมมีความมั่นใจว่าความร่วมมือและเสียสละเวลาอันมีค่าของแต่ละหน่วยงานตั้งแต่เริ่มผลักดันให้มีศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ การจัดเก็บรวบรวมข้อมูล และพัฒนาระบบการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย อันจะนำไปสู่ความมั่นคงที่ยั่งยืนของประเทศชาติ และการยกระดับการพัฒนาฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศให้เท่าเทียมกับนานาชาติในระยะต่อไป



‘ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ทำหน้าที่ในการช่วยสนับสนุนและ  
พัฒนาระบบการจัดเก็บข้อมูล  
ของแต่ละหน่วยงาน ซึ่งท้ายที่สุด  
จะเป็นประโยชน์ในการรวบรวม  
ข้อมูลของศูนย์อสังหาริมทรัพย์  
ในระยะยาวต่อไป’

นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ

ประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## สาร

### ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



รัฐบาลโดยกระทรวงการคลังได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดำเนินโครงการศึกษาและจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่ปี 2543 โดยธนาคารโลกได้ให้การสนับสนุนเงินกู้เพื่อการศึกษาโครงการและคณะผู้ศึกษาโครงการได้พยายามนำเสนอขออนุมัติจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มาโดยตลอด แต่ก็มีอุปสรรคเกิดขึ้นมาก

จนกระทั่งเมื่อผมเข้ามารับตำแหน่งกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์และได้รับนโยบายจาก พล.ท. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์) ให้เร่งจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สมาคมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และสภาหอการค้าไทย รวมทั้งผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้องได้เข้ามามีส่วนร่วมในการนำเสนอแนวคิด รูปแบบการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้เป็นศูนย์ข้อมูลที่เป็นกลางอย่างแท้จริง และมีข้อมูลที่น่าเชื่อถือสามารถนำไปใช้อ้างอิงได้

ในที่สุดทุกฝ่ายได้เห็นร่วมกันให้เสนอแนวทางการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ โดยการจัดตั้งเป็นหน่วยงานอิสระภายในธนาคารอาคารสงเคราะห์และใช้งบประมาณการดำเนินงานของธนาคาร เพื่อให้สามารถจัดตั้งได้อย่างรวดเร็ว และสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงได้จัดตั้งเป็นผลสำเร็จ โดยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบในหลักการตามที่กระทรวงการคลังเสนอเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2547 และมีพิธีเปิดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2547 หลังจากพยายามผลักดันให้มีการจัดตั้งของคณะผู้ศึกษาโครงการตามเงินกู้ธนาคารโลกมาตั้งแต่ปี 2543

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เชื่อมั่นว่าศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นนี้ จะเป็นศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กลางของประเทศ ซึ่งจะทำหน้าที่เพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะอย่างแท้จริง ตามนโยบายของรัฐบาลและกระทรวงการคลัง ข้อมูลที่ศูนย์ข้อมูลฯ เผยแพร่ จะต้องผ่านการพิจารณากลับกรองจากคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนจากหน่วยงานภาครัฐบาลที่ทำหน้าที่ดูแลกำกับนโยบาย และหน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่จัดเก็บข้อมูล รวมทั้งสมาคมผู้ประกอบการทั้ง 3 สมาคมและสภาหอการค้าไทย ทั้งนี้ เพื่อให้ข้อมูลที่เผยแพร่มีความน่าเชื่อถือและสามารถนำไปใช้อ้างอิงได้

ในนามธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผมขอขอบคุณทุกหน่วยงานที่ให้ความร่วมมือในการผลักดันให้ศูนย์ข้อมูลจัดตั้งจนประสบผลสำเร็จ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือสนับสนุนการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เช่นนี้ในระยะยาวต่อไป

‘ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ที่จัดตั้งขึ้นนี้ จะเป็นศูนย์ข้อมูล  
อสังหาริมทรัพย์กลางของ  
ประเทศ ซึ่งจะทำหน้าที่เพื่อ  
ประโยชน์ต่อสาธารณะอย่าง  
แท้จริง ตามนโยบายของ  
รัฐบาลและกระทรวงการคลัง’

นายชรรค์ ประจวบเหมาะ  
กรรมการผู้จัดการ  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
ประธานกรรมการดำเนินการ  
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## สาร

### ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีภารกิจในการเก็บรวบรวมข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ 7 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย, อาคารสำนักงาน, ศูนย์การค้า, โรงแรม - รีสอร์ท, นิคมอุตสาหกรรม, สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า ข้อมูลใดที่ศูนย์ข้อมูลฯ จัดเก็บรวบรวมได้ก่อน ก็จะทำเสนอและเผยแพร่ก่อน ในปี 2547 ซึ่งเป็นปีแรกของการจัดตั้ง ศูนย์ข้อมูลฯ ก็ได้จัดทำข้อมูลที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จเป็นชุดแรก และนำออกเผยแพร่เมื่อเดือนสิงหาคม

ข้อมูลชุดแรกนี้ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูล-ที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการสนับสนุนข้อมูลเดิมที่เคยจัดเก็บรวบรวมไว้ให้ศูนย์ข้อมูลฯ นำมาเป็นข้อมูลตั้งต้นในการทำงานต่อไป นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ยังได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากกรมที่ดิน สำนักงานสถิติแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง การเคหะแห่งชาติ และบริษัทประกันชีวิต ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลของแต่ละหน่วยงานจัดเก็บอยู่ให้แก่ศูนย์ข้อมูลฯ

เนื่องจากข้อจำกัดของเวลาในการจัดทำข้อมูล ดังนั้น ข้อมูลที่เผยแพร่ในชุดแรกนี้ จึงครอบคลุมเฉพาะข้อมูลในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลฯ จะขยายขอบเขตการจัดเก็บข้อมูลให้ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น และขยายพื้นที่การจัดเก็บข้อมูลในจังหวัดภูมิภาคที่มีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากเพิ่มเติม รวมทั้งข้อมูลสำคัญที่ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บ ทางศูนย์ข้อมูลฯ ก็จะออกสำรวจภาคสนามเพื่อรวบรวมข้อมูลที่ยังขาดอยู่ให้ครอบคลุม เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

กระผม ในนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ขอขอบพระคุณทุกหน่วยงานที่ได้กล่าวมาข้างต้น ที่ให้การสนับสนุนศูนย์ข้อมูลฯ จนสามารถรวบรวมจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์นำมาเผยแพร่เป็นดัชนีระดับประเทศได้ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความร่วมมือจากท่านเป็นอย่างดีในโอกาสต่อไป



‘ข้อมูลสำคัญก็ยังไม่ถึงหน่วยงานใดจัดเก็บ ศูนย์ข้อมูลฯ ก็จะออกสำรวจภาคสนาม เพื่อรวบรวมข้อมูลที่ยังขาดอยู่ ให้ครอบคลุมเพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป’

นายพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## คณะผู้จัดทำ

### ประธานคณะที่ปรึกษา

นายขรรค์ ประจวบเหมาะ  
กรรมการผู้จัดการ  
ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

### คณะที่ปรึกษา

นายประสงค์ เอหาพร  
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

นายอติป พิษานนท์  
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

นายโชคชัย บรรลุทางธรรม  
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

นายพงษ์ศักดิ์ ชิวรัตน์  
ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

นายพัลลภ กฤตยานวิช  
ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ

### บรรณาธิการบริหาร

นางสาวสิทธิเพ็ญ สิทธิตถพงษ์  
ผู้จัดการฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

### บรรณาธิการ

นางสาวณัฐติกา นาคสุบรรณ  
พนักงานประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

### ผู้ช่วยบรรณาธิการ

นางกนกพร อรัญยกานนท์

### กองบรรณาธิการ

นางธิดารัตน์ มิคาระเศรษฐ์  
นางสาวปิยฉัตร หอระตะ  
นางสาวกนกเรขา ชิวาเกียรติยิ่งยง  
นายกรรณธน ประกันศรี

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
โทร. 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 [www.reic.or.th](http://www.reic.or.th)

คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



คุณวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ  
ประธานกรรมการ



คุณนริศ ชัยสูตร  
กรรมการ

คุณบัญญัติ จันทน์เสนา  
กรรมการ



คุณไกรสร บารมีอวยชัย  
กรรมการ

คุณวัลลภ พริ้งพงศ์  
กรรมการ



คุณนที ขลิบทอง  
กรรมการ

คุณสันติ บางอ้อ  
กรรมการ





**คุณไชยยุทธ ณ นคร**  
กรรมการ

**คุณบัณฑิต นิจถาวร**  
กรรมการ



**คุณไชยยันต์ ชاکรกุล**  
กรรมการ

**คุณประสงค์ เออพาร**  
กรรมการ



**คุณอธิป พิษานนท์**  
กรรมการ

**คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม**  
กรรมการ



**คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ**  
กรรมการและเลขานุการ

## คณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



**คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ**

ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



**คุณกฤษฎา อุทยานิน**

กรรมการ

**คุณชมพูนุท สมนะเสถณี**

กรรมการ



**คุณประสงค์ เออฬาร**

กรรมการ



**คุณไสคชัย บรรลุทางธรรม**

กรรมการ



**คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์**

กรรมการและเลขานุการ

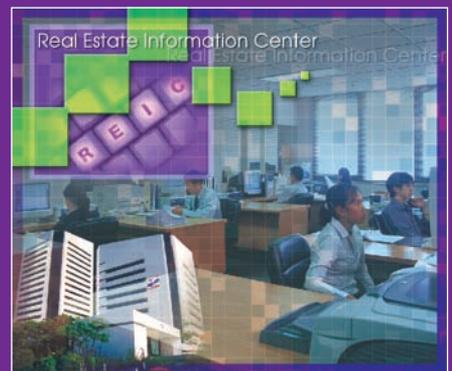


**คุณอูปี พิษานนท์**

กรรมการ



ประวัติการจัดตั้ง  
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์



รายงานประจำปี 2547  
ANNUAL  
REPORT 2004

## ประวัติการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

“ผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่ายมีความเห็นร่วมกันว่า การที่จะป้องกันมิให้เกิดวิกฤตหรือลดความเสี่ยงในอนาคตในลักษณะบ้านงอเดียวกันนี้ จำเป็นที่ประเทศไทยจะต้องมี “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ””

จากปัญหาวิกฤติทางเศรษฐกิจและความตกต่ำอย่างรุนแรงของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2539 - 2542 ได้แสดงถึงความบกพร่องของระบบข้อมูลที่อยู่อาศัยและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทำให้ผู้ที่เกี่ยวข้องหลายฝ่ายมีความเห็นร่วมกันว่า การที่จะป้องกันมิให้เกิดวิกฤตหรือลดความเสี่ยงในอนาคตในลักษณะบ้านงอเดียวกันนี้ จำเป็นที่ประเทศไทยจะต้องมี “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” เป็นหน่วยงานกลางให้ทำหน้าที่หลัก ในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กระจายอยู่ตามหน่วยงานต่างๆ มาประมวลผลเป็นข้อมูลภาพรวมของประเทศมาเผยแพร่โดยรวดเร็ว และทันเหตุการณ์

World Bank โดย Dr. Bertrand Renaud ได้ทำการสำรวจหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และนำเสนอรายงานต่อกระทรวงการคลัง โดยให้ความเห็นว่า ควรมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็น



ผ.อ.อติวิน พิชญโยธิน



คุณกวี ศิริราษฎร์



คุณชมพูนุช สุนนะเศรณี

ผู้ดำเนินการศึกษาเพื่อจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ เนื่องจากเป็นหน่วยงานที่ทำการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยและเผยแพร่ต่อสาธารณะมาเป็นระยะเวลายาวนานอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2538 โดยจัดทำ “วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์” รายไตรมาสเผยแพร่ให้แก่ผู้สนใจโดยไม่คิดมูลค่า

กระทรวงการคลัง (ดร.พิสิฐ ลี้อาธรรม รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง) จึงได้มอบหมายให้ ธอส. เริ่มดำเนินโครงการศึกษาเพื่อเตรียมการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ

วันที่ 27 มกราคม 2543 Dr. Bertrand Renaud ได้เข้าหารือกับคณะกรรมการ ธอส. (นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ ประธานกรรมการ) เพื่อเสนอรายงานเรื่อง Upgrading the National Information System for Property Market โดยแบ่งวิธีการดำเนินโครงการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ ออกเป็น 3 Phase ประกอบด้วย

Phase 1 Framework Design (ระยะเวลาตั้งแต่สิงหาคม - ตุลาคม 2543)

Phase 2 Detailed Design (ระยะเวลาตั้งแต่พฤศจิกายน 2543 - กุมภาพันธ์ 2544)

Phase 3 Implementation (ระยะเวลาตั้งแต่ธันวาคม 2544 - กันยายน 2546)

กรรมการผู้จัดการ ธอส. (นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี) ได้ทำหนังสือขอรับเงินช่วยเหลือจาก “เงินกู้เพื่อปรับโครงสร้างภาคการเงิน” (Financial Sector Implementation Assistance Loan - FSIAL) ซึ่งเป็นโครงการเงินกู้ของ World Bank เพื่อดำเนินโครงการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ ในเดือนมีนาคม 2543

ต่อมาเดือนสิงหาคม 2543 คณะกรรมการธนาคารฯ ได้แต่งตั้ง *พ.อ.อักษวิ พิทยโยธิน กรรมการธนาคารฯ และอาจารย์พุทธทศคุณวุฒิ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย* เป็นผู้อำนวยการโครงการศึกษา และให้ตั้งสำนักงานโครงการศึกษา ณ ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ รวมทั้งมอบหมายให้ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธอส. เป็นคณะทำงานและผู้ประสานงานโครงการ

ผลการศึกษา Phase 1 (Framework Design) มีความเห็นว่า “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” ควรจัดตั้งเป็น “องค์การมหาชน” ตามพระราชบัญญัติองค์การมหาชน พ.ศ. 2542 เพื่อให้องค์กรมีความเป็นอิสระและความคล่องตัวในการบริหารงานด้านข้อมูล

อสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและควรจัดเก็บรวบรวมข้อมูลมี 7 ประเภท ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม - รีสอร์ท นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า

ในช่วงการศึกษา Phase 2 (Detailed Design) โครงการฯ ได้มีการประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อออกแบบรายละเอียดในการเชื่อมโยงฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดทำข้อมูลซ้ำซ้อนระหว่างหน่วยงานภาครัฐและศูนย์ข้อมูลฯ ในระยะยาว

เนื่องจากในช่วงการศึกษา Phase 2 ประเทศไทยมีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก โครงการฯ จึงได้รับการร้องขอจากหลายฝ่าย ให้จัดเก็บรวบรวมข้อมูล 2 ประเภทในขณะที่ยังดำเนินโครงการศึกษา ได้แก่ ข้อมูลหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลจำนวนอาคารขนาดใหญ่ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ เป็นอาคารสร้างค้าง เพื่อประโยชน์ในการกำหนดนโยบายแก้ไขปัญหาหนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

โครงการฯ ได้นำเสนอแนวคิดเรื่องรูปแบบการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ เป็นองค์การมหาชนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (นายธารินทร์ นิมมานเหมินท์) และได้รับความเห็นชอบให้ใช้เงินกู้ SAL (โครงการเงินกู้ World Bank) เป็นเงินทุนประเดิมในการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ แล้ว ตั้งแต่เดือนมกราคม 2544 แต่ในขณะ

“ อสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

ต่อระบบเศรษฐกิจและควร

จัดเก็บรวบรวมข้อมูล

มี 7 ประเภท ประกอบด้วย

ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน

ศูนย์การค้า โรงแรม - รีสอร์ท

นิคมอุตสาหกรรม สนาม-

กอล์ฟ และที่ดินเปล่า”

“สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง  
ได้เป็นแกนนำเชิญประมุขหรือ  
แนวทางการจัดทำฐานข้อมูล  
ระหว่างหน่วยงานภาครัฐที่  
เกี่ยวข้องกับผู้ข้อมูลอสังหา-  
ริมทรัพย์แห่งชาติ โดยมีวัตถุประสงค์  
ประสงค์เพื่อการหารือแนวทาง  
ไม่ให้เกิดการซ้ำซ้อนในการจัด  
เก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
และเพื่อหลีกเลี่ยงการสิ้นเปลือง  
ทรัพยากรของภาครัฐด้วยกันเอง”



คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์

ที่ดำเนินการเสนอแผนรายละเอียดการใช้เงินกู้ SAL เพื่อจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ ไปยัง  
กระทรวงการคลัง มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล แผนงานดังกล่าวจึงถูกนำมาทบทวน  
เพื่อนำเสนอใหม่

โครงการศึกษา Phase 3 Implementation คณะกรรมการ ธอส. ได้แต่งตั้ง นายอภิ  
สิทธิ์กุล รองกรรมการผู้จัดการสายงานวิชาการ เป็นผู้อำนวยการโครงการ ต่อ  
จาก ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน และเริ่มโครงการศึกษาต่อในเดือนธันวาคม 2544 ตาม  
แผนการดำเนินโครงการเงินกู้ World Bank

เนื่องจากเงินกู้ World Bank ที่ได้ใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการนี้ สามารถ  
ใช้ได้เฉพาะภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเพื่อจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เท่านั้น ไม่สามารถ  
นำมาใช้เป็นทุนประเดิมในการจัดตั้งและดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่ง  
ชาติได้ จำเป็นต้องมีเงินทุนประเดิมจากรัฐบาลในการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ

ดังนั้น โครงการฯ จึงได้นำเสนอแผนการใช้เงินกู้ SAL เพื่อใช้เป็นเงินทุนประเดิม  
ในการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ ไปยังกระทรวงการคลังอีกครั้ง และเสนอขอจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ  
เป็น “องค์การมหาชน” ตามผลการศึกษาเดิม โดยในเดือนกรกฎาคม 2544 ประธาน  
กรรมการ ธอส. (คุณวิสุทธ์ ศรีสุพรรณ) ได้มีบันทึกถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง  
(ร.อ.สุชาติ เชาว์วิศิษฐ) เสนอขอเงินทุนประเดิมจากกระทรวงการคลัง  
ในการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ ซึ่งในขณะนั้นรัฐมนตรี  
ว่าการกระทรวงการคลัง (ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์) ได้พิจารณาอนุมัติ  
ให้สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ (สบน.) เป็นผู้พิจารณา

ในระหว่างรอการพิจารณาอนุมัติเงินทุนประเดิมในการจัดตั้งศูนย์  
ข้อมูลฯ กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ทำ  
หน้าที่ดูแลเกี่ยวกับการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ ร่วมกับ ธอส.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ได้เป็นแกนนำเชิญประมุขหรือแนวทาง  
การจัดทำฐานข้อมูลระหว่างหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับผู้ข้อมูล  
อสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ อาทิ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารแห่ง  
ประเทศไทย กรมที่ดิน กรมโยธาธิการ และผังเมืองกรุงเทพมหานคร  
การเคหะแห่งชาติ ฯลฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการหารือแนวทางไม่ให้เกิดการซ้ำซ้อน  
ในการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อหลีกเลี่ยงการสิ้นเปลืองทรัพยากรของ  
ภาครัฐด้วยกันเอง

ในระหว่างนั้น โครงการฯ ก็ได้ดำเนินการเตรียมโครงสร้างพื้นฐานในการสร้าง  
ฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจัดทำแผนผังรายละเอียดฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
กำหนดผลิตภัณฑ์ของศูนย์ฯ จัดทำร่างคำนิยามศัพท์อสังหาริมทรัพย์ พัฒนาเว็บไซต์  
เพื่อทดลองเผยแพร่ข้อมูลเบื้องต้น ฯลฯ

นอกจากนั้น ยังมีการสำรวจภาคสนามเพื่อเตรียมการจัดทำฐานข้อมูลที่ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บ เช่น ฐานข้อมูลโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยและคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขาย, ฐานข้อมูลโครงการอาคารสำนักงาน, ฐานข้อมูลโครงการอพาร์ทเมนท์ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์, ฐานข้อมูลโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง, ฐานข้อมูลพื้นที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์, ฐานข้อมูลกฎหมายอสังหาริมทรัพย์, ฐานข้อมูลบทความวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ

ภายหลังจากโครงการศึกษา ซึ่งใช้เงินกู้ World Bank ใน Phase 3 สิ้นสุดลงในเดือนกันยายน 2546 กระทรวงการคลัง ได้อนุมัติให้โครงการฯ ใช้เงินกู้ SAL ต่อไปอีก 6 เดือน (ตุลาคม 2546 - มีนาคม 2547) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของโครงการฯ ในช่วงที่อยู่ระหว่างรอการอนุมัติจัดตั้งจากกระทรวงการคลัง

ในเดือนพฤศจิกายน 2546 รตส. ได้แต่งตั้ง *นางสาวชนพุก ลุบเนครบี รองกรรมการผู้จัดการสายงานการเงินและบัญชี เป็นผู้อำนวยการโครงการ* ต่อจากนายกี ศรีภาส รองกรรมการผู้จัดการสายงานวิชาการ ที่เกษียณอายุราชการ

กระทรวงการคลัง โดยที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (ดร.รุ่งเรือง พิทยศิริ) ได้มอบหมายให้โครงการฯ ศึกษาแผนงานการสร้างรายได้ให้กับศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติเพิ่มเติมเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีในการเสนอขอจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ โดยการศึกษาแผนการพัฒนาฐานข้อมูลการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ศูนย์ข้อมูลฯ มีรายได้จากการประเมินราคากลางของอสังหาริมทรัพย์ เป็นเงินทุนในการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ ในระยะยาว โดยไม่ต้องพึ่งงบประมาณของรัฐ ซึ่งจะทำให้การจัดทำข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ มีข้อมูลสำคัญ 2 ส่วนคือ 1) ข้อมูลระดับมหภาค (Macro Information) อาทิ ดัชนีราคาขาย ดัชนีราคาให้เช่า สถิติการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน สถิติการขออนุญาตก่อสร้าง สถิติการเริ่มสร้าง สถิติการขายอสังหาริมทรัพย์ และการสร้างเสร็จ ส่วนที่ 2) ข้อมูลระดับจุลภาค (Micro Information) ที่จะเป็นปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รายแปลง อาทิ รายละเอียดประเภทอสังหาริมทรัพย์ราคาที่ตั้ง ฯลฯ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ของผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจะเป็นประโยชน์ต่อสถาบันการเงินในการให้บริการสินเชื่อ

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2547 กระทรวงการคลัง (ดร.รุ่งเรือง พิทยศิริ ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง) มีแผนจะนำเสนอ “ร่างพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ (องค์การมหาชน)” ให้ ร.อ.สุชาติ เขาวินิจฐัฐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบก่อนจะส่งให้ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.)



ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์



ดร.วีระชัย วีระเมธีกุล

“ เพื่อให้การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติเกิดขึ้นเป็นรูปธรรมโดยเร็ว เดือนมิถุนายน 2547 ธอส. จึงได้เสนอแผนการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานอิสระระดับสายงานในสังกัด ธอส. แทนการจัดตั้งเป็น “องค์การมหาชน” ”

พิจารณา โดยคาดหวังว่าจะสามารถจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติเป็นองค์การมหาชนได้ภายในกลางปี 2547 ใช้งบประมาณในการจัดตั้งรวม 200 ล้านบาท

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของกระทรวงการคลัง เมื่อ ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ กลับมาดำรงตำแหน่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ได้มอบหมายให้ ดร.วีระชัย วีระเมธีกุล กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง เร่งผลักดันการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติให้เป็นรูปธรรมโดยเร็ว โครงการฯ จึงได้ปรับแนวทางการนำเสนอขออนุมัติจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ ใหม่อีกครั้ง

ประกอบกับในช่วงก่อนหน้านั้น สมาคมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 3 สมาคม ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้เข้าพบนายกรัฐมนตรี (พ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร) และรองนายกรัฐมนตรี (ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์) เรียกร้องให้รัฐบาลเร่งจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ และ



ดร.วีระชัย วีระเมธีกุล



คุณวิสุทธิ ศรีสุพรรณ



คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ

จัดทำดัชนีที่อยู่อาศัยที่สำคัญ เพื่อติดตามสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และส่งสัญญาณเตือนทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

กระทรวงการคลัง จึงได้เร่งรัดให้กรรมการผู้จัดการ ธอส. (นายชรรค์ ประจวบเหมาะ) นำเสนอแผนการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ และเร่งรัดจัดทำดัชนีที่อยู่อาศัยที่สำคัญตามข้อเรียกร้องของสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ธอส. (นายชรรค์ ประจวบเหมาะ กรรมการผู้จัดการ) ได้เชิญผู้ทรงคุณวุฒิในวงการอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 3 สมาคมรวมทั้งสภาหอการค้าไทย ร่วมประชุมเพื่อขอความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดทำดัชนีที่อยู่อาศัยที่สำคัญ และโครงสร้างและภารกิจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำเสนอต่อกระทรวงการคลังและคณะรัฐมนตรีเพื่อขออนุมัติจัดตั้ง

เพื่อให้การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติเกิดขึ้นเป็นรูปธรรมโดยเร็ว เดือนมิถุนายน 2547 ธอส. จึงได้เสนอแผนการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ เป็นหน่วยงานอิสระ

ระดับสายงานในสังกัด ธอส. แทนการจัดตั้งเป็น “องค์การมหาชน” และใช้งบประมาณจัดตั้งและดำเนินงานจาก ธอส. แทนการขออนุมัติงบประมาณแผ่นดิน ส่วนการดำเนินงานอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

### วัตถุประสงค์หลักในการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ 2 ประการ ได้แก่

1. เพื่อทำหน้าที่เป็น “หน่วยงานกลางจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ” (Data Collection) ให้เป็นฐานข้อมูลที่มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ และทันต่อเหตุการณ์

2. เพื่อทำหน้าที่ จัดทำข้อมูล (Information Provider) ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ให้กับกระทรวงการคลัง และหน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่กำหนดนโยบายเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งให้บริการข้อมูลแก่ ภาคเอกชนและประชาชนผู้สนใจทั่วไปด้วย

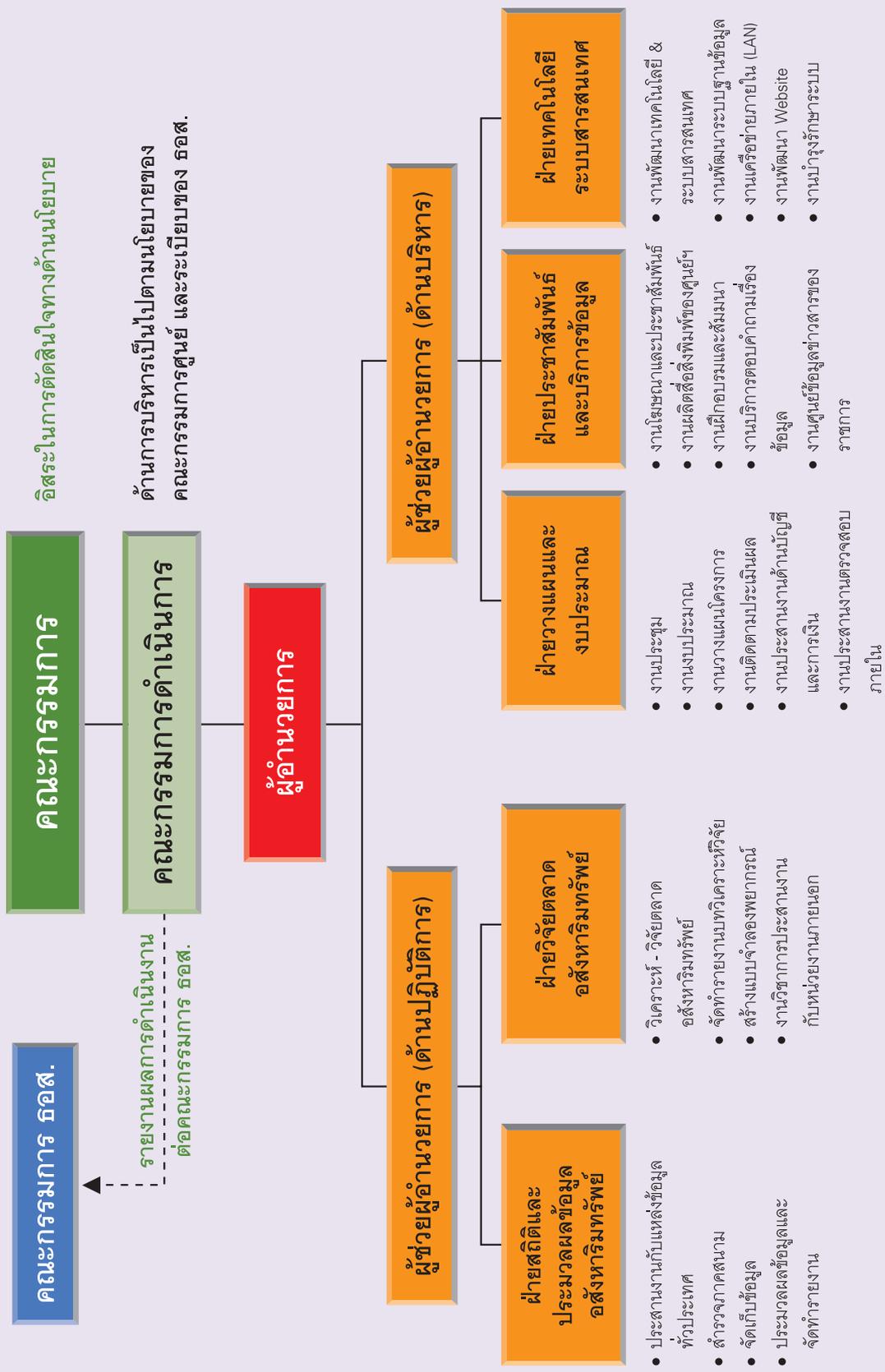
เมื่อแผนการจัดตั้งฯ ใหม่ ได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลังแล้ว เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2547 คณะกรรมการ ธอส. ได้มีมติให้จัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นหน่วยงานอิสระในสังกัด ธอส. พร้อมกันนั้น กระทรวงการคลังได้นำเสนอแผนการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แผนใหม่ดังกล่าวเสนอขออนุมัติหลักการต่อคณะรัฐมนตรีและคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ความเห็นชอบ เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2547

วันที่ 25 สิงหาคม 2547 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์) ได้ให้เกียรติมาเป็นประธานเปิด “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” อย่างเป็นทางการ ที่ตั้งสำนักงานชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

ในวันเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดการสัมมนาเรื่อง “ดัชนีชี้วัดของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งเป็นการแสดงผลงานการจัดทำดัชนีที่อยู่อาศัย (Housing Indicators) ตามที่กระทรวงการคลังมอบหมาย 6 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัยเริ่มก่อสร้าง (Housing Starts), ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ (Housing Completions), ยอดขายที่อยู่อาศัย (Housing Sales), การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (Housing Transfers), ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Housing Price Index) และ สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Housing Finance)



## โครงสร้างศูนย์ข้อมูลสงเคราะห์



## วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง และการกิจ ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

### วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

1. เพื่อทำหน้าที่เป็น “หน่วยงานกลางจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย” (Data Collection) ให้เป็นฐานข้อมูลที่มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ และทันต่อเหตุการณ์
2. เพื่อทำหน้าที่จัดทำข้อมูล (Information Provider) ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ให้กับกระทรวงการคลัง และหน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย เศรษฐกิจของประเทศรวมทั้งให้บริการข้อมูลแก่ภาคเอกชนและประชาชน ผู้สนใจทั่วไปด้วย



### ภารกิจ

*ศูนย์ฯ มีภารกิจ 5 ด้านที่ต้องดำเนินการ ดังนี้*

1. เป็นศูนย์รวบรวมและพัฒนาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และข้อมูลประกอบด้านอื่นๆ
2. สำรวจ วิจัย และวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อประเมินสถานการณ์และแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์
3. พยากรณ์อุปสงค์ อุปทาน และราคาอสังหาริมทรัพย์
4. เผยแพร่และให้บริการข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
5. ให้บริการปรึกษาและพัฒนาความรู้เกี่ยวกับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## กิจกรรมศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ปี 2547

### 1. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานในพิธีเปิดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ให้เกียรติเป็นประธานในพิธีเปิดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ ชั้น 18 อาคาร ซึ่งมี **คุณวิสุทธ์ ศรีสุพรรณ** ประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวต้อนรับ โดยมี **ดร.วิระชัย วีระเมธีกุล** กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง กล่าวรายงานความคืบหน้าการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ...

ช่วงบ่ายเป็นการสัมมนาเรื่อง “ดัชนีชี้วัดของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” โดยมี **ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์** รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นผู้กล่าวเปิดงาน สัมมนา **นายบรรศักดิ์ ประจวบเหมาะ** กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในฐานะประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวต้อนรับ... นอกจากนี้ยังมีการ **รายงานการจัดทำตัวชี้วัด (Indicators) ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** โดย **คุณเชบพูนุก ลุมนะเศรษฐี** รองกรรมการผู้จัดการ ธอส. และอภิปรายเรื่อง “เทคนิคการสร้าง House Price Index” โดย **ดร.อุพล บุรณะธนัง** จากธนาคารแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งการอภิปรายเรื่อง “หลากหลายมุมมองดัชนีชี้วัดของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” จากผู้ทรงคุณวุฒิในวงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ **คุณอนันต์ อัศวโภคิน** กรรมการผู้จัดการ บมจ.แลนด์แอนด์เฮ้าส์ **คุณประสงค์ เอภาพาร์** นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร **ดร.บัณฑิต บึงทาว** รองผู้อำนวยการธนาคารแห่งประเทศไทย สายเสถียรภาพการเงิน และ **คุณศิโรตม์ สวัสดิ์พานิช** ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง... โดยมีผู้เข้าร่วมฟังการสัมมนากว่า 400 คน ณ ห้องประชุม 301 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 25 ส.ค. 47



2.



2. จัดประชุมขอความร่วมมือจากผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัย

*ภายใต้บริษัท ประจวบเหมาะ:* ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นประธานการประชุมขอความร่วมมือจากผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นลูกค้า ธอส. กว่า 20 บริษัท เพื่อจัดส่งข้อมูล Housing Start และ Home Sales ณ ห้องประชุมเพชรชมพู ชั้น 3 โรงแรมดิเอมเมอรัลด์ รัชดาภิเษก เมื่อวันที่ 7 ต.ค. 47

3.



3. จัดประชุมขอความร่วมมือจัดทำข้อมูล Housing Starts และ Home Sales ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยที่เป็นลูกค้า ธอส.

*ภายใต้บริษัท ประจวบเหมาะ:* ประธานคณะดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นประธานการประชุมขอความร่วมมือในการกรอกข้อมูลที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นลูกค้า ธอส. ณ ห้องประชุม 301 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 18 ต.ค. 47

4.



4. จัดการประชุมขอความร่วมมือจัดทำข้อมูล Housing Starts และ Home Sales

*ภายใต้บริษัท ไซเบอร์เนต:* ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นประธานการประชุมขอความร่วมมือจัดทำข้อมูล Housing Starts และ Home Sales จากบริษัทจัดสรรที่อยู่อาศัย ซึ่งบริหารการขายโดยบริษัทบัวทอง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ณ ห้องประชุม 305 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 9 พ.ย. 47

5. เชิญผู้บริหารหน่วยงานรัฐและเอกชน  
ประชุมขอความร่วมมือจัดเก็บข้อมูล  
อสังหาริมทรัพย์ 7 Sectors

*นายบรรศักดิ์ ประจวบเหมาะ* ประธานกรรมการ  
ดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พร้อมด้วย *นางสาว  
ชมพูนุท สุนนะเศรษฐี* รองกรรมการผู้จัดการสายงาน  
การเงินและบัญชี *นายลมศักดิ์ อควโกศล* รองกรรมการ  
ผู้จัดการสายงานสินเชื่อ และ *นายพงษ์ศักดิ์ ชิวบริวัฒน์*  
ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมประชุมหารือ  
กับหน่วยงานภาครัฐ และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ภาค  
เอกชน เพื่อขอความร่วมมือในการจัดทำข้อมูลอสังหา-  
ริมทรัพย์ 7 Sectors ณ โรงแรม ดิ เอ็มเมอรัลด์ รัชดาภิเษก  
เมื่อวันที่ 8 ต.ค. 47

6. แถลงข่าวผลการสำรวจความต้องการ  
ที่อยู่อาศัยจากงานมหกรรมบ้าน  
และคอนโดฯ ครั้งที่ 12

*นายพงษ์ศักดิ์ ชิวบริวัฒน์* ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูล  
อสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับนิตยสารโฮมบายเออร์โกด์ แถลง  
ข่าวผลการสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้เข้าชม  
งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 12 ซึ่งจัดขึ้นระหว่าง  
วันที่ 19 - 21 พ.ย. 47 โดยได้รับการสนับสนุนและความ  
ร่วมมือเป็นอย่างดีจาก 3 สมาคม ซึ่งเป็นเจ้าภาพร่วมจัดงาน  
ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, สมาคมอาคารชุดไทย  
และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ โรงแรม ดิ เอ็มเมอรัลด์  
เมื่อวันที่ 16 ธ.ค. 47



7.



## 7. ร่วมเป็นวิทยากรบรรยายเรื่องแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2548

*นายพงษ์ศักดิ์ ไซวรัตน์* ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้รับเกียรติจากสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นวิทยากรบรรยายในหัวข้อเรื่อง “แนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2548” ร่วมกับผู้ทรงคุณวุฒิในวงการอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงิน ณ ห้องพิมานแมน โรงแรมไพรัชชั่น เมื่อวันที่ 29 พ.ย. 47

8.



## 8. ศูนย์ข้อมูลฯ ร่วมเสวนานโยบายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

*นายพงษ์ศักดิ์ ไซวรัตน์* ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นวิทยากรบรรยายในหัวข้อเรื่อง “นโยบายที่อยู่อาศัยในประเทศไทย” ซึ่งมี *นายไพบยศ สละบุตรพิทย* ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ให้เกียรติเป็นประธานในพิธี พร้อมทั้งกล่าวเปิดงานสัมมนาเชิงวิชาการ ณ ห้องประชุม 301 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 23 ธ.ค. 47

9.



## 9. บลจ. ทหารไทยจัดสัมมนาเชิงวิชาการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด (บลจ.ทหารไทย) ได้จัดสัมมนาวิชาการเรื่อง “*Thai Economy and Investment Outlook 2005*” โดยมี *นายพงษ์ศักดิ์ ไซวรัตน์* ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมเป็นวิทยากรในการสัมมนา ณ ธนาคารทหารไทย จำกัด สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 25 ธ.ค. 47



บทความ • วิจัย  
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายงานประจำปี 2547  
ANNUAL  
REPORT 2004

# ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## (Overview of Real Estate Business)

โดย... นายพัลลภ กฤตยานวัช\*  
ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 1. ความนำ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจสำคัญภาคหนึ่งของประเทศ และครอบคลุมถึงธุรกิจที่ดินและสิ่งก่อสร้างหลากหลายประเภท เช่น ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม อาคารร้านค้าปลีก นิคมอุตสาหกรรม โรงงาน สนามกีฬา สนามบิน สนามกอล์ฟ รีสอร์ท สถานีรถขนส่ง เป็นต้น อสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ กระจุกตัวมากเป็นพิเศษในเขตชุมชนเมืองทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งเมืองใหญ่ในเขตภูมิภาค นอกจากนี้ ผู้เล่นหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็มีเป็นจำนวนมากหลายฝ่าย ทั้งในฐานะผู้กำหนดนโยบายและควบคุมกำกับ ประชาชนผู้บริโภค ผู้ก่อสร้างหรือผู้พัฒนา นักลงทุน และผู้ชำนาญการต่างๆ (เช่น สถาปนิก วิศวกร ผู้รับเหมา ก่อสร้าง นักประเมินค่าทรัพย์สิน นักการตลาด ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น)

บทความนี้ มุ่งที่จะแสดงให้เห็นถึงภาพรวมทั่วไป (General overview) องค์ประกอบและกระบวนการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นรากฐานเบื้องต้นในการทำความเข้าใจ และศึกษาในรายละเอียดเฉพาะด้านต่อไป

### 2. อสังหาริมทรัพย์คืออะไร

คำว่า “อสังหาริมทรัพย์” แปลว่า “ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้” (immovable property) คนทั่วไปมักจะเข้าใจว่าหมายถึง “ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (landed property) สำหรับในต่างประเทศ เราจะพบคำที่หมายถึงอสังหาริมทรัพย์บ่อยครั้งที่สุดได้แก่ Real Estate, Real Property และ Realty

อย่างไรก็ตาม “อสังหาริมทรัพย์” โดยเฉพาะที่แปลเทียบจากคำว่า “Real Estate” นั้น มักจะมีการใช้อยู่เสมอใน 3 ลักษณะ ได้แก่

#### 1) ในฐานะเป็นทรัพย์สิน (As a type of property)

อสังหาริมทรัพย์มีได้หมายถึงที่ดินเท่านั้น แต่รวมถึงทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น รวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย เช่น สิทธิครอบครอง สิทธิใช้สอย สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น ซึ่งโดยแง่มุมนี้ อสังหาริมทรัพย์ คือทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ตามนัยแห่งกฎหมายนั่นเอง\*\* สำหรับทรัพย์สินที่จัดว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปแบ่งเป็นหมวดหมู่ที่สำคัญได้แก่ (1) *ที่ดินเปล่า* (2) *ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม* (ที่นา, ที่สวน, ที่ไร่, ที่ทำการประมง), (3) *ที่อยู่อาศัย* (เช่น บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์, อาคารชุด, หอพัก, แฟลตหรืออพาร์ทเมนท์) (4) *อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม* (เช่น ตึกแถวเพื่อการค้าขาย ศูนย์การค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต มินิมาร์ท / คอนวีนีเยนส์โตร์ ตลาดสด ร้านค้าย่อย ภัตตาคาร ร้านอาหาร บัมพ์จำหน่ายน้ำมัน สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิง ศูนย์ประชุม ศูนย์แสดงสินค้า เป็นต้น) (5) *อาคารสำนักงาน* (6) *โรงงาน* (7) *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม* (เช่น นิคมอุตสาหกรรม โรงงาน คลังเก็บสินค้า โรงฆ่าสัตว์ เป็นต้น) (8) *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการคมนาคมขนส่ง* (เช่น ถนน สนามบิน ทางรถไฟ สถานีขนส่ง อาคารที่จอดรถ สถานีรับส่งสินค้า ท่าเรือ สะพานปลา) (9) *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการบันเทิงเริงรมย์* (เช่น โรงภาพยนตร์ สถานบริการความบันเทิง โรงอาบอบนวด สวนสนุก สโมสร) (10) *อสังหาริมทรัพย์เพื่อสุขภาพและนันทนาการ* (เช่น โรงพยาบาล สถานีอนามัย คลินิก ศูนย์สุขภาพ รีสอร์ท วนอุทยาน สวนสาธารณะ สวนสัตว์ ลานอเนกประสงค์ สนามเด็กเล่น ที่ดินชายหาด เป็นต้น) (11) *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการศึกษา* (เช่น มหาวิทยาลัย โรงเรียน สถาบันพัฒนาบุคคล หรือศูนย์ฝึกอบรม หอสมุดสาธารณะ เป็นต้น) และ (12) *สนามกีฬา* ได้แก่ สนามกอล์ฟ สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน โรงยิม สระว่ายน้ำ สपोर्टคอมเพล็กซ์ เป็นต้น) (13) *อสังหาริมทรัพย์เพื่อ*

**กิจการศาสนา** (เช่น วัด เจดีย์ โบสถ์ สุเหร่า สุสานฝังศพ เมรุเผาศพ ศูนย์ปฏิบัติธรรม และศาสนสถานอื่นๆ) (14)  
**อสังหาริมทรัพย์เพื่อศิลปวัฒนธรรม** (เช่น ศูนย์วัฒนธรรม โรงละคร หอศิลป์ ลานดนตรี เป็นต้น)

2) **ในฐานะเป็นธุรกิจการค้า (as a business or industrial sector)** ได้แก่ การประกอบธุรกิจหรือการทำอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครอบคลุมถึงการ พัฒนา การออกแบบ การก่อสร้าง การซื้อ การขาย การแลกเปลี่ยน การให้เช่า การให้สินเชื่อ การจำนอง การประเมินค่าทรัพย์สิน การโอนเปลี่ยนมืออสังหาริมทรัพย์ และการบริหารจัดการดูแลทรัพย์สิน

“อสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็น  
สาขาการศึกษาแขนงหนึ่งนั้น  
จะมีลักษณะ “สหวิทยาการ”  
(Multidisciplinary) ซึ่งประยุกต์  
หลายศาสตร์เข้าด้วยกัน”



3) **ในฐานะเป็นสาขาการศึกษา (As a field of academic study)** อสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นสาขาการศึกษาแขนงหนึ่งนั้น จะมีลักษณะ “สหวิทยาการ” (Multidisciplinary) ซึ่งประยุกต์หลายศาสตร์เข้าด้วยกัน ดังเช่น เศรษฐศาสตร์, การบริหารจัดการ, การตลาด, การเงิน, การสำรวจ, ภูมิศาสตร์, กฎหมาย, การออกแบบ, การบริหารงานก่อสร้าง, การประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น ในหลายประเทศ เช่น อังกฤษ อเมริกา การศึกษาวิชาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างแพร่หลายโดยมีการสอนตั้งแต่ระดับอนุปริญญาจนถึงปริญญาเอก

สำหรับในเมืองไทย มีการเปิดหลักสูตรการศึกษา ด้านนี้ในระดับมหาวิทยาลัยหลายแห่ง ได้แก่ มหาวิทยาลัยรามคำแหง (ปริญญาตรีสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ใน

คณะบริหารธุรกิจ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (หลักสูตรปริญญาโทด้านเคหการ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (หลักสูตรปริญญาโทด้านอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (หลักสูตรปริญญาตรีด้านอสังหาริมทรัพย์) เป็นต้น

### 3. ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ เป็นผลผลิตที่มีความหลากหลาย (Diverse product) และเป็นผลรวมของลักษณะพิเศษหลายอย่างประกอบกัน (Sum of all its characteristics) ดังนั้น การกำหนดมูลค่า (Value) หรือการตัดสินใจใดๆ

เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จึงต้องขึ้นอยู่กับผลรวมขององค์ประกอบต่างๆ เหล่านั้น

#### 3.1 ลักษณะพิเศษด้านกายภาพ (Physical Features) ได้แก่

1) **การเคลื่อนย้ายไม่ได้ (Immobility)** ลักษณะที่สำคัญเด่นชัดที่สุดของอสังหาริมทรัพย์คือ “การอยู่ติดกับที่” (Fixity of Location) ในทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่แน่นอน หรือการเคลื่อนย้ายไปไม่ได้ (Immovable) มีแต่บุคคลเท่านั้นที่เปลี่ยนมือเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง ดังนั้น การซื้อขายจึงเป็นการซื้อผลประโยชน์ (Interests) ที่จะได้รับ จากการใช้สอยในทรัพย์สินนั้น มากกว่าการซื้อตัวสินค้านั้นโดยตรง

2) *มรดกที่คั่งหนา*: (Unique location) เนื่องจากที่ดินเคลื่อนย้ายไม่ได้ สิ่งปลูกสร้างใดๆ ก็ตาม ซึ่งติดตั้งกับที่ดิน จึงมีทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์โดยเฉพาะบนตำแหน่งของโลกที่แน่นอน เหตุนี้ อสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในโลกนี้ จึงมีความแตกต่างกันหลากหลาย (Heterogeneity) และมีลักษณะทางกายภาพเฉพาะตัวที่ไม่เหมือนกันเลย แต่ละรายการล้วนแต่มีเอกลักษณ์พิเศษที่ไม่อาจจะเลียนแบบกันได้ ดังนั้น “มูลค่า” (Value) ของที่ดิน ที่อยู่อาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ก็ตามจึงขึ้นอยู่กับ “ทำเลที่ตั้ง” เป็นตัวกำหนดหลัก เหตุนี้ การดำเนินธุรกิจหรือการตัดสินใจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยทำเลที่ตั้งจึงนับว่าสำคัญที่สุดประการหนึ่ง ซึ่งบางครั้ง การวิเคราะห์ในเรื่องทำเลที่ตั้งและการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการวิเคราะห์ความเหมาะสมของการลงทุน จึงต้องอาศัยมืออาชีพ เช่น ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real estate specialist) หรือนักประเมินราคา (Real Estate Appraiser) เป็นผู้ดำเนินการ

3) *การทำลายไม่ได้* (Indestructibility) ลักษณะทางกายภาพที่สำคัญอีกประการหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะคือที่ดิน ได้แก่ การไม่อาจจะซ่อนเร้นและทำลายได้ จริยอยู่ ตัวอาคารที่เป็นสิ่งปลูกสร้างอาจถูกเผาหรือทำลายลงได้ แต่ที่ดินซึ่งเป็นองค์ประกอบหลัก ย่อมไม่อาจจะทำลายให้สูญหายได้ เหตุนี้ อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่ดิน จึงมักเรียกกันว่า “เป็นทรัพย์สินแท้จริง” (Real Property, real estate) และมักจะอาศัยใช้เป็นหลักทรัพย์ในการขอสินเชื่อโดยการจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือการค้ำประกันอื่นๆ ในทางธุรกิจการค้าหรือทางศาล

### 3.2 ลักษณะพิเศษด้านเศรษฐกิจ (Economic Features)

ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์ทางด้านเศรษฐกิจนั้น โดยทั่วไปแล้วจะมีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงอยู่กับลักษณะทางกายภาพค่อนข้างสูง ลักษณะที่เด่นชัดทางเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

1) *ราคาแพง* (High Cost) เนื่องจากที่ดินเป็นสิ่งที่อยู่อย่างจำกัด ในขณะที่ความต้องการมีเพิ่มมากขึ้น

2) *อายุยาวนาน* (Long Economic Life) ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่ทำลายไม่ได้จึงนับว่ามีอายุไม่จำกัด จนกว่าโลกแตก

### 3.3 ลักษณะพิเศษด้านนิติบัญญัติ (Legal Features)

อสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่มีบทบัญญัติไว้ในกฎหมาย และมีลักษณะพิเศษทางนิติบัญญัติหลายอย่าง ที่ควรคำนึงถึง ได้แก่

1) *ความหมาย* (Meaning) อสังหาริมทรัพย์ เป็นศัพท์เฉพาะ (Technical Term) ทางกฎหมายคำหนึ่ง ซึ่งมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 100 ว่า “*อสังหาริมทรัพย์* ได้แก่ ที่ดินกับทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่เป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น อนึ่งคำว่า อสังหาริมทรัพย์ท่านหมายรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย”

จากบทบัญญัตินี้ จะเห็นว่า อสังหาริมทรัพย์ นอกจากจะหมายถึง พื้นที่ดินโดยทั่วไปแล้ว ยังรวมไปถึง ทรัพย์สินติดกับที่ดิน ได้แก่ ไม้ยืนต้นและอาคารสิ่งปลูกสร้าง, ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ กรวดทราย และยั้งรวมความถึงสิทธิอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Legal rights) อันได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิใช้สอยและได้ซึ่งดอกผล สิทธิที่จำนอง หรือโอน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิจำนอง เป็นต้น ในส่วนของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ได้นิยามความหมายของที่ดินว่า “ที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย”

2) *การเป็นเจ้าของ* (Ownership) ตามนัยแห่งกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ต้องมีเจ้าของเสมอ ถ้าไม่เป็นของเอกชน ก็ต้องเป็นของรัฐ จึงแตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจไม่มีเจ้าของก็ได้ อนึ่ง การเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีเอกสารรับรองตามกฎหมาย เช่น

มีโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ์อย่างอื่นแสดงเป็นหลักฐานการมีกรรมสิทธิ์ (Proof or Evidence of Ownership) ในส่วนของที่ดินซึ่งไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใด ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 2 ให้ตกเป็นของรัฐ และตามมาตรา 6 ถ้าผู้ใดทอดทิ้ง ไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าซึ่งที่ดินมีโฉนด ที่บ้าน ที่สวน ไม่ยื่นต้นเกินกำหนด 5 ปี ติดต่อกัน หรือซึ่งที่ดินไม่มีโฉนด และที่ดินนั้นใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นเกินกำหนด 3 ปี ติดต่อกัน เป็นอันหมดสิทธิ์ในที่ดิน และให้ที่ดินตกเป็นของรัฐ

3) สิทธิเฉพาะ (Special rights) อสังหาริมทรัพย์แตกต่างจากทรัพย์สินอื่น ๆ นอกจากในแง่กายภาพแล้ว สิทธิ



หลายอย่างก็แตกต่างออกไป ดังเช่น ทรัพย์สินบางอย่างได้แก่ ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์จะก่อให้เกิดขึ้นได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น อนึ่งการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์มีกำหนด 10 ปี แต่สำหรับสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเพียง 5 ปี เท่านั้น

4) การทำนิติกรรม (Juristic act) นิติกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อขาย แลกเปลี่ยน จำนอง ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะเป็นโมฆะ แต่นิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปแล้ว ไม่ต้องทำตามแบบอย่างใด ยกเว้นอสังหาริมทรัพย์บางประเภท เช่น เรือบางขนาด แพ และสัตว์พาหนะ

5) การแทรกแซงจากภาครัฐ (Government Intervention) ในประเทศไทยการถือครองที่ดิน (Land tenure) เราใช้ระบบถือครองเสรี (Freehold tenure) ซึ่งเป็นระบบที่ให้สิทธิสูงสุดแก่เจ้าของในการจัดการกับที่ดินของตน (Maximum private property right in land) สิทธิเหล่านี้ ได้แก่ สิทธิที่จะใช้หรือไม่ใช้ที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่การใด (Right to use) สิทธิในการแสวงหาและเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากที่ดินของตน (Right to enjoy) และสิทธิในการขาย แลกเปลี่ยน หรือโอนกรรมสิทธิ์ของตนให้กับบุคคลใด (Right to disposes) เป็นต้น อย่างไรก็ตามในแง่มุมทางกฎหมาย สิทธิหรือการเป็นเจ้าของนั้น ย่อมไม่มีความสมบูรณ์เด็ดขาด 100% (Ownership is never complete) ไปได้ ทั้งนี้ เพราะรัฐยังมีอำนาจทางกฎหมายในการแทรกแซงต่างๆ หรือการกำหนดเงื่อนไข ข้อบังคับในการควบคุมด้านต่างๆ ซึ่งอาจจะมีหลายระดับและเรียกชื่อแตกต่างกันออกไป เช่น พระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ ระเบียบ คำสั่ง ประกาศ ข้อกำหนด เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า สิทธิและการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีโดยสมบูรณ์แท้จริง แต่จะถูกควบคุมโดยกฎระเบียบต่างๆ ของรัฐยิ่งกว่าธุรกิจอื่นใด ทั้งนี้ อำนาจของรัฐในการควบคุมสิทธิต่างๆ ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมานั้นอาจสรุปได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ อำนาจควบคุมสั่งการ (Police power) อำนาจเวนคืน (Eminent Domain) และอำนาจจัดเก็บภาษีอากร (Power of Taxation) การใช้อำนาจของรัฐเหล่านี้นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่มีผลกระทบต่อมูลค่าและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

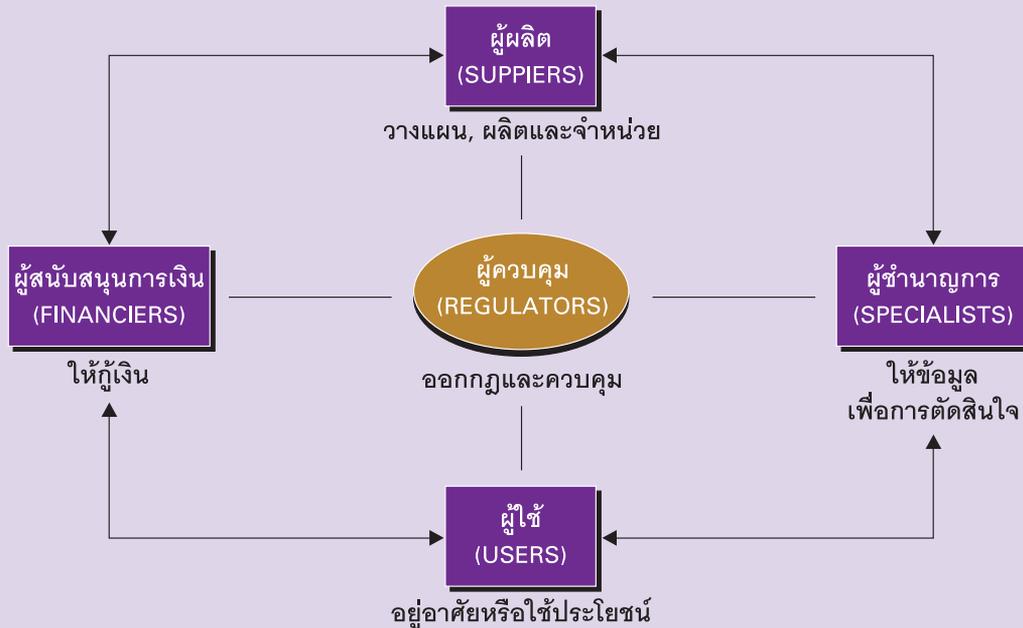
#### 4. บทบาทผู้เกี่ยวข้องในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจใหญ่ที่มีความซับซ้อนสูง และมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย โดยอาจแยกออกเป็น 5 กลุ่ม ใหญ่ ได้แก่ กลุ่มผู้ใช้ กลุ่มผู้ผลิต กลุ่ม-

ผู้สนับสนุนการเงิน กลุ่มผู้ชำนาญการ และกลุ่มผู้ควบคุม ซึ่งแต่ละกลุ่มประกอบด้วยบุคคล หรือหน่วยงานที่แสดงบทบาทต่างๆ ดังนี้

4 กลุ่มย่อย ได้แก่

- 1) กลุ่มนักจัดสรรที่ดิน (Land Subdivides)
- 2) กลุ่มนักพัฒนาที่ดิน (Land Developers)



แผนผัง 1 บทบาทผู้เกี่ยวข้องในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### 4.1 กลุ่มผู้ใช้หรือผู้บริโภค (Users or Consumers)

ในกระบวนการตลาด กลุ่มผู้ใช้หรือผู้บริโภค คือ กลุ่มที่มีความต้องการ (Demand) ในการซื้อหา และใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อสนองความพอใจสูงสุดของตน กลุ่มผู้ใช้อสังหาริมทรัพย์ อาจจำแนกได้ 3 กลุ่มย่อย ได้แก่

- 1) กลุ่มเจ้าของใช้เอง (Owner-Occupants)
- 2) กลุ่มผู้เช่า (Tenants or Lessees)
- 3) กลุ่มนักลงทุน (Investors)

4.2 กลุ่มผู้ผลิต (Suppliers or Producers) ได้แก่ กลุ่มที่ผลิตสินค้าหรือบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มผู้ผลิตอสังหาริมทรัพย์ อาจจำแนกเป็น

3) กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง (Builders, Building Contractors)

4) กลุ่มพัฒนาสาธารณูปโภค (Infrastructure Developers) ได้แก่ หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ และการขนส่ง

4.3 กลุ่มผู้สนับสนุนการเงิน (Financiers, Mortgage Lenders) การกู้ยืมเพื่อการซื้อหรือดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มักจะเป็นการกู้ยืมโดยการจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (Mortgage loan) ทั้งนี้ อาจมีบุคคลที่สามเป็นผู้ค้ำประกันในการกู้ยืมด้วยก็ได้

**4.4 ผู้ชำนาญการ (Specialists)** เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจใหญ่และสลับซับซ้อน ทั้งในแง่การลงทุน การผลิตและการจำหน่าย รวมทั้งการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ต้องอาศัยเงินลงทุนเป็นอย่างมาก เหตุนี้เพื่อเป็นการป้องกันหรือลดความเสี่ยง และเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน (Specialists) ที่เรียกว่าที่ปรึกษา (consultant) หรือนักวิชาชีพ (Professional) หลายสาขามาร่วมงาน ผู้ชำนาญการ (Specialists) อาจแยกย่อยได้ดังนี้

1) *กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน (Investment*

*5) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย (Legal Experts in Real Property)*

*6) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาดและการขาย (Marketing and Selling Professionals)*

*7) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดการทรัพย์สิน (Property Management Professionals)* ทำหน้าที่ในการบำรุงรักษาอาคารสถานที่ การรักษาความปลอดภัย การสร้างความสัมพันธ์และให้บริการผู้อยู่อาศัย ผู้เช่า เจ้าที่ดินต่างๆ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ค่าใช้จ่ายส่วนกลางหรือการจัดการผลประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งมักเรียกว่า **“ผู้จัดการทรัพย์สิน”**



*Consultants*) จะช่วยในการศึกษาวิเคราะห์ ให้คำปรึกษา แนะนำ และเสนอข้อมูลต่างๆ ที่เหมาะสมแก่ลูกค้าว่าจะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด ที่ไหน อย่างไร จึงจะเกิดผลตอบแทนสูงสุด

2) *กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านที่ดิน (Land Professionals)* ได้แก่ ผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการสำรวจวิเคราะห์ที่ดิน, การประเมินราคาและการวางแผนใช้ประโยชน์ที่ดิน

3) *กลุ่มผู้ชำนาญด้านการเงิน (Financial Specialists)*

4) *กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบและก่อสร้าง (Design and Construction Experts)*

**4.5 กลุ่มผู้ควบคุมกำกับ (Regulators)** ประกอบด้วย

1) *การควบคุมด้านการผลิต (Production Control)* โดยมีกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ จากทางราชการมาบังคับควบคุมเกี่ยวกับการใช้และการพัฒนาที่ดินที่สำคัญได้แก่ ควบคุมการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองควบคุมมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ควบคุมมาตรฐานการก่อสร้าง ตามกฎหมายควบคุมก่อสร้างอาคาร เป็นต้น

2) *การควบคุมด้านการเงินการคลัง (Financial Control)* การออกกฎหมายและระเบียบข้อบังคับด้านการเงินของรัฐบาล ย่อมมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน รวมทั้งภาครัฐเองด้วย การควบคุม

ของรัฐที่มีผลต่อทิศทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การกำหนดนโยบายด้านการเงิน (เช่น อัตราดอกเบี้ย การให้เงินอุดหนุนแก่โครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย) และนโยบายด้านการคลังผ่านมาตรการด้านการจัดเก็บภาษีอากรอสังหาริมทรัพย์ (Taxation Measures)

3) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (Eminent Domain) การที่รัฐมีอำนาจในการเวนคืนที่ดิน หรือจัดหาที่ดินโดยการบังคับซื้อ (Expropriation / Compulsory Land Purchase) นับว่าเป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน หรือการลงทุนในธุรกิจที่ดินของเอกชนมากทั้งทางลบและทางบวก เช่น ทางลบ การเวนคืนทำให้เจ้าของอสังหา-

## 5. ลสุ

อสังหาริมทรัพย์ Real Estate เป็นคำที่มีการพูดกัน อยู่เสมอ และมีความหมายกว้างขวาง ซึ่งอาจมองได้ในแง่มุมที่เป็นทรัพย์สิน เป็นแขนงธุรกิจหรืออุตสาหกรรมประเภทหนึ่ง และเป็นสาขาวิชาการศึกษาสาขาหนึ่ง อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ มีลักษณะพิเศษหลายอย่างที่แตกต่างจากทรัพย์สินหรือธุรกิจอื่นๆ ซึ่งอาจจะแยกพิจารณาได้ทั้งในแง่กายภาพ เศรษฐกิจและนิติบัญญัติ โดยเหตุแห่งความแตกต่างพิเศษนั่นเอง ทำให้การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลายและสลับซับซ้อนสูงยิ่งไปกว่านั้น ในวงการธุรกิจนี้ ยังมีบุคคลและหน่วยงาน



ริมทรัพย์เสียเปรียบ เพราะได้รับการชดเชยจากรัฐไม่คุ้มค่า หรือทางบวก การเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างถนนใหม่ ทำให้เจ้าของที่ดินและนักเก็งกำไรได้รับประโยชน์หรือร่ำรวยขึ้นมาทันที โดยไม่ได้ลงทุนลงแรงพัฒนา (Unearned Increment) เนื่องจากทำให้ที่ดินสองข้างทางมีราคาสูงขึ้นหลายเท่าตัว เป็นต้น

4) การควบคุมทางวิชาชีพ (Professional Regulations) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้เงินลงทุนและเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่บนพื้นฐานของประชาชนมาก เหตุนี้ รัฐจึงมักจะเข้าแทรกแซงและควบคุมจรรยาบรรณของบุคคลที่ประกอบอาชีพในวงการนี้หลายอาชีพ เช่น สถาปนิก และวิศวกร จะต้องมียใบอนุญาตประกอบอาชีพ (License) จึงจะรับงานได้

ต่างๆ จำนวนมากที่เข้าไปมีบทบาทเกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจำแนกออกได้เป็น 5 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ ผู้ใช้ ผู้ผลิต ผู้สนับสนุนทางการเงิน ผู้ชำนาญการ และผู้ควบคุมแต่ละกลุ่มจะมีบทบาทที่เกี่ยวข้องและมีอิทธิพลซึ่งกันและกันมาก บทความนี้ได้แสดงให้เห็นภาพรวมทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์และความต่อเนื่องเชื่อมโยงของหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือประชาชนผู้สนใจทั่วไปได้เข้าใจและเกิดแนวความคิดเบื้องต้นเป็นรากฐาน ในอันที่จะศึกษาหรือพัฒนาความสามารถเฉพาะด้านตามความถนัด ความสนใจ หรือเป้าหมายเฉพาะของตนต่อไป

## การจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Housing Price Index)

โดย... ทีมดัชนีชี้เศรษฐกิจ  
ธนาคารแห่งประเทศไทย

### 1. บทนำ

ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 หลายฝ่ายให้ความสนใจกับบทบาทของตลาดสินทรัพย์ โดยเฉพาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารแห่งประเทศไทยในฐานะธนาคารกลางที่จำเป็นต้องติดตามราคาสินทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพราะความผันผวนของราคาสินทรัพย์จะมีผลกระทบต่อเสถียรภาพของสถาบันการเงินและส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจได้ในที่สุด จึงได้ริเริ่มจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยขึ้น เพื่อเป็นเครื่องมือที่เศรษฐกิจประกอบการติดตามและดำเนินนโยบายที่ตอบสนองต่อความผันผวนของตลาดสินทรัพย์ เพื่อรักษาเสถียรภาพระบบเศรษฐกิจและระบบการเงินของประเทศ

การจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องมีข้อมูลจำนวนมากและน่าเชื่อถือ ตลอดจนวิธีการจัดทำที่ดี ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยขึ้น



จากฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งมีรายละเอียดของข้อมูลที่อยู่อาศัยที่มากพอระดับหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเครื่องมือตัวหนึ่งในการติดตามความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินนโยบายการเงิน ซึ่งได้เผยแพร่อย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2547 โดยมีกำหนดเผยแพร่เป็นรายไตรมาส ในวันทำการสุดท้ายของเดือนถัดไปหลังสิ้นไตรมาส โดยในส่วนต่อจากนี้ไปจะกล่าวถึงแหล่งข้อมูลที่ใช้ วิธีการจัดทำดัชนี ผลการจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และข้อจำกัดของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ตลอดจนแนวทางการปรับปรุงดัชนีในระยะต่อไป

### 2. แหล่งข้อมูล (Data Source)

ธปท. ได้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ครอบคลุมพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (นนทบุรี สมุทรปราการและปทุมธานี) โดยใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งมีสัดส่วนการปล่อยกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกือบร้อยละ 40 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวม โดยราคาประเมินหลักประกันดังกล่าว เป็นราคาที่ได้จากการประเมินแบบต้นทุน (Cost-based appraisal) และการเทียบเคียงกับราคาตลาด (Market comparison approach) โดยใช้ข้อมูลเป็นรายไตรมาสย้อนหลังตั้งแต่ปี 2534

ทั้งนี้ หลักประกันของ ธอส. ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงล่าง โดยในปี 2546 มีค่ามัธยฐาน (Median) ของราคาบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อยู่ที่ประมาณ 2,300,000 บาท และ 880,000 บาทตามลำดับ และที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่นอกเขตธุรกิจ (Non-Central Business District) ของกรุงเทพมหานคร ทำให้ดัชนีราคาดังกล่าวเป็นตัวแทนของราคาบ้านระดับกลางถึงล่าง ซึ่งผู้ใช้ควรระมัดระวังในการนำไปวิเคราะห์

### 3. วิธีการจัดทำ (Methodology)

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประกอบด้วยดัชนี 3 ประเภท คือ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ไม่รวมราคาที่ดิน ดัชนีราคาที่ดิน และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยรวมที่ดิน ซึ่งมีวิธีการจัดทำแตกต่างกัน ดังนี้

**3.1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย** (ไม่รวมราคาที่ดิน) มี 2 ดัชนี คือ ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ทั้ง 2 ดัชนี ใช้วิธีสร้างแบบจำลองประมาณราคาจากข้อมูลดิบ โดยกำหนดให้ลักษณะและคุณภาพของอาคารคงที่ เพื่อที่จะบ่งชี้เฉพาะการเปลี่ยนแปลงของราคาเท่านั้น (Hedonic house price model) นอกจากนี้ เนื่องจากวิธีการประเมินราคาอาคาร (ไม่รวมที่ดิน) ของ ธอส. ในแต่ละเขตการปกครองไม่ได้แตกต่างกัน จึงสามารถสร้างดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ไม่รวมที่ดิน) ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยรวมได้โดยตรง

#### ขั้นตอนการจัดทำดัชนี

##### 1) การจัดข้อมูลที่ไม่สมบูรณ์

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาและจัดทำดัชนีเป็นข้อมูลในช่วงปี 2533 ถึงไตรมาส 1 ปี 2547 รวมข้อมูลทั้งสิ้น 833,823 ตัวอย่าง ทั้งนี้ ได้มีการขจัดข้อมูลบางส่วนโดยมี 2 ขั้นตอน คือ

1.1 ขจัดข้อมูลที่บันทึกไว้ไม่สมบูรณ์ออก ได้แก่ ข้อมูลไม่ปรากฏวันที่ประเมินหรือราคาที่อยู่อาศัยหรือราคาที่ดิน หรือมีรายละเอียดลักษณะของบ้านไม่เพียงพอ

1.2 ขจัดข้อมูลที่มีลักษณะผิดปกติออก เช่น ราคาบ้าน หรือราคาที่ดินที่สูงหรือต่ำเกินไปโดยใช้วิธีทางสถิติ โดยตัด (Trim) ข้อมูลที่มีราคาที่เป็น 1 Decile สูงสุด และ 1 Decile ต่ำสุดออก (Top and bottom 10 percentiles)

##### 2) การจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์) มีขั้นตอนการจัดทำดังนี้

2.1 กำหนดปีอ้างอิง (Reference year) สำหรับตะกร้าที่อยู่อาศัย เนื่องจากการประมาณราคาที่อยู่อาศัยแบบ Hedonic นั้น จำเป็นต้องมีตะกร้าที่อยู่อาศัย (Reference Stock) เพื่อนำข้อมูลในตะกร้าที่อยู่อาศัยดังกล่าว ไปประเมินราคาทุกๆ ไตรมาส เพื่อให้ดัชนีผันผวนไปตามการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างตลาด โดยตะกร้าที่อยู่อาศัยจะประกอบด้วยที่อยู่อาศัยทุกหลังในแต่ละประเภท ที่มีการประเมินราคาในปีอ้างอิงนั้น ซึ่งปีอ้างอิงที่เลือกใช้ในครั้งนี้ คือ ปี พ.ศ. 2546 เนื่องจากมีจำนวนที่อยู่อาศัยจำนวนมากสำหรับการประมาณการสมการราคาที่อยู่อาศัย

2.2 สร้างและประมาณสมการราคาที่อยู่อาศัยในปีที่ใช้อ้างอิงตะกร้าที่อยู่อาศัย เพื่อหาค่าสัมประสิทธิ์ที่จะใช้ในการปรับคุณภาพ (Quality adjustment) ตาม



สมการดังต่อไปนี้

$$\ln(p_i) = \ln(p_0) + \sum_{t=1}^4 \delta_t T_{t,i} + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{k,i} + \varepsilon_i \quad (1)$$

โดยที่  $p_i$  คือ ราคาที่อยู่อาศัย  $i$  ต่อตารางเมตร

$T_{t,i}$  คือ Dummy ของไตรมาสที่ประเมินราคาที่อยู่อาศัย  $i$

$X_{k,i}$  คือ ลักษณะของที่อยู่อาศัย  $i$  ประกอบไปด้วย จำนวนชั้น  
สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ) พื้นที่ใช้สอย  
ภายใน อายุของบ้านนับจากวันที่ประเมิน ( $K = 6$ )

2.3 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของบ้านในตะกร้าที่อยู่อาศัย (Reference Stock) ด้วยการนำค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากสมการข้างต้นไปคำนวณหามูลค่าดังกล่าวในแต่ละไตรมาส โดยเริ่มจากการหาการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านมาตรฐานต่อ ตร.ม. ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างดัชนีจากสมการ (1) สามารถประยุกต์ใช้สมการราคาในไตรมาสปัจจุบัน ( $t$ ) ได้ โดยลักษณะของบ้านมาตรฐานยังคงเหมือนเดิม และราคาบ้านมาตรฐานเท่ากับ  $\ln(P_{0,t})$  ทั้งนี้ ราคาบ้าน  $j$  ประเมิน ในไตรมาส  $t$  สามารถแสดงด้วยสมการที่ (2)

$$\ln(p_{j,t}) = \ln(p_{0,t}) + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{k,j,t} + \varepsilon_{j,t} \quad (2)$$

การหาราคาบ้านมาตรฐานจากข้อมูลบ้านและราคาประเมินที่มีการประเมินเข้ามาในไตรมาส  $t$  มีขั้นตอน ดังนี้

**ขั้นที่หนึ่ง** หาราคาบ้านที่มีลักษณะตรงตามบ้านมาตรฐาน ซึ่งสามารถหาได้โดยใช้ค่า  $\hat{\beta}$  ที่ได้จากสมการ (1) มาปรับความแตกต่างด้านคุณภาพ จะได้ประมาณการราคาบ้าน  $j$  ที่เสมือนหนึ่งว่ามีลักษณะเหมือนบ้านมาตรฐานในไตรมาส  $t$  หรือ  $\ln(\tilde{p}_{j,t})$  ดังนี้

$$\ln(\tilde{p}_{j,t}) \equiv \ln(p_{j,t}) - \sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k X_{kj,t} = \ln(p_{0,t}) + \varepsilon_{j,t} \quad (3)$$

ดังนั้น ราคาประเมินของบ้านมาตรฐาน  $\ln(\hat{p}_{0,t})$  ในไตรมาส  $t$  สามารถคำนวณได้จากราคาเฉลี่ยของ  $\ln(\tilde{p}_{j,t})$  ใน (3)

$$\ln(\hat{p}_{0,t}) = \frac{1}{J_t} \sum_{j=1}^{J_t} \ln(\tilde{p}_{j,t}) = \frac{1}{J_t} \ln\left(\prod_{j=1}^{J_t} \tilde{p}_{j,t}\right) \quad (4)$$

หรือ

$$\hat{p}_{0,t} = \left(\prod_{j=1}^{J_t} \tilde{p}_{j,t}\right)^{\frac{1}{J_t}} \quad (5)$$

โดยที่  $J_t$  คือจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการประเมินในไตรมาส  $t$  ดังนั้นราคาบ้านมาตรฐานในรูปแบบ Natural logarithm ในไตรมาส  $t$  สามารถคำนวณได้จากค่าเฉลี่ยเรขาคณิตของราคาบ้าน  $j$  ที่มีลักษณะเทียบเท่ากับบ้านมาตรฐานที่ประเมินในไตรมาส  $t$

**บันทึกสอง** หากราคาบ้านต่อหลังหรือมูลค่าปัจจุบันของบ้านในตะกร้า เมื่อได้ราคาบ้านมาตรฐานในขั้นที่หนึ่ง ก็จะสามารถประมาณหาค่าบ้านต่อหลังหรือมูลค่าบ้านแต่ละหลังในตะกร้า Reference stock ในไตรมาส  $t$  ได้ตามสมการ (6)

$$\hat{p}_{i,t}^* = \exp(\ln(\hat{p}_{0,t}) + \sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k X_{k,i}) A_i \quad (6)$$

โดยที่  $A_i$  คือ พื้นที่ใช้สอยของบ้าน  $i$  และหามูลค่าบ้านรวมของตะกร้า Reference Stock ได้จากการรวมมูลค่าบ้านทุกหลังตามสมการ (7)

$$\hat{W}_t = \sum_{i=1}^N \hat{p}_{i,t}^* \quad (7)$$

โดยที่  $N$  คือ จำนวนบ้านใน Reference Stock

2.4 **คำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัย** โดยนำมูลค่าบ้านตามข้อ 2.3 หารด้วยมูลค่าบ้านในปีฐาน คือปี 2534 เพราะเป็นปีแรกที่มีข้อมูลในการจัดทำ

$$Index_{T/0} = \frac{\hat{W}_t}{\hat{W}_0} = \frac{\sum_{i=1}^N \exp(\ln(\hat{p}_{0,t}) + \sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k X_{k,i}) A_i}{\sum_{i=1}^N \exp(\ln(\hat{p}_{0,0}) + \sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k X_{k,i}) A_i} \quad (8)$$

$$\text{ทั้งนี้ } \ln(\hat{p}_{0,t}) = \frac{1}{J_t} \sum_{j=1}^{J_t} \ln(p_{j,t}) - \sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k \bar{X}_{k,t} \quad (9)$$

โดยที่  $\bar{X}_{k,t}$  คือค่าเฉลี่ยของตัวแปร  $X_{k,j,t}$  ที่มีการประเมินจำนวน  $J_t$  ในช่วงไตรมาส  $t$

**3.2 ดัชนีราคาที่ดิน** ใช้ค่ามัธยฐาน (Median) ของแต่ละไตรมาส เนื่องจากไม่มีข้อมูลทางด้านคุณลักษณะของที่ดิน เพื่อใช้ในการสร้างแบบจำลองราคาเพื่อกำหนดลักษณะ (Characteristics) และคุณภาพของที่ดินให้คงที่ (Hedonic land price model) ได้อย่างไรก็ดี เพื่อให้ดัชนีที่จัดทำขึ้นสะท้อนสถานะที่แท้จริงได้ดีขึ้น จึงได้จัดทำดัชนีราคาที่ดินเป็นเขตๆ เนื่องจากราคาที่ดินแต่ละเขตมีการกระจายตัวและมีค่าทางสถิติที่แตกต่างกันมาก แล้วจึงนำดัชนีราคาที่ดิน median ของแต่ละเขตมาถ่วงน้ำหนักทำเป็น

ดัชนีรวม (Aggregate Land Price Index) โดยมีขั้นตอนการจัดทำดังนี้

1) พิจารณาเลือกเขตการปกครองที่มีจำนวนธุรกรรมในช่วงปี 2533 - 2546 ตั้งแต่ 4,000 ตัวอย่างขึ้นไปเพื่อให้ขนาดตัวอย่างมีความเหมาะสม และสามารถได้เขตที่มีคุณสมบัติดังกล่าว 22 เขต ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร 11 เขต สมุทรปราการ 2 อำเภอ นนทบุรี 5 อำเภอ และปทุมธานี 4 อำเภอ จากจำนวนเขตทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 68 เขต หรือคิดเป็นร้อยละ 32.4 ของจำนวนเขตทั้งหมด แต่มีจำนวนตัวอย่างเป็นสัดส่วนร้อยละ 84.7 ของตัวอย่างทั้งหมด

2) หาค่ามัธยฐานของแต่ละเขตในแต่ละช่วงเวลา และจัดทำดัชนีราคาที่ดินของแต่ละเขต โดยให้ปี 2534 เป็นปีฐาน

3) การหาดัชนีรวมของ กทม. สมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี จะใช้จำนวนที่ดินรวมในช่วงปี 2533 - 2546 ของแต่ละเขตเป็นน้ำหนัก

**3.3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน** ใช้วิธีรวมดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในข้อ 1. และดัชนีราคาที่ดินรวมในข้อ 2. เป็นดัชนีถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ น้ำหนักที่ใช้ควรเป็นสัดส่วนการถือครองสินทรัพย์ของครัวเรือน แต่เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีข้อมูลนี้ จึงพิจารณาจากมูลค่าบ้านต่อมูลค่าที่ดินเฉลี่ยของข้อมูลของ ธอส. ที่มีอยู่ โดยสัดส่วนมูลค่าบ้านต่อมูลค่าที่ดินแตกต่างกันในแต่ละเขตและตามขนาดของบ้านและที่ดิน โดยน้ำหนักบ้านเดี่ยวต่อที่ดินเฉลี่ย เท่ากับ 40 : 60 น้ำหนักทาวน์เฮาส์ต่อที่ดิน เท่ากับ 45 : 55

ตารางที่ 1 การจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ประเภทดัชนี	วิธีการจัดทำ	หมายเหตุ
1. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 1.1 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว 1.2 ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์	Hedonic price model	รวมทุกเขต
2. ดัชนีราคาที่ดิน	Median price	แยกเขตแล้วรวมเป็นดัชนีรวม
3. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน 3.1 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 3.2 ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน	ดัชนีถ่วงน้ำหนัก	รวมทุกเขต

#### 4. คำนิยาม (Definition)

**4.1 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว** หมายถึง ราคาเฉพาะสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นบ้านที่ไม่ได้ใช้ผนังร่วมกันที่มีการประเมินในแต่ละไตรมาส สะท้อนต้นทุนการก่อสร้าง รวมทั้งผลตอบแทนของผู้รับเหมา

**4.2 ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์** หมายถึง ราคาเฉพาะสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านที่มีการใช้ผนังบางส่วนร่วมกัน เช่น บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ ที่มีการประเมินในแต่ละไตรมาส สะท้อนต้นทุนการก่อสร้าง รวมทั้งผลตอบแทนของผู้รับเหมา

**4.3 ดัชนีราคาที่ดิน** หมายถึง ราคาที่ดินทุกประเภท ทั้งที่มีสิ่งปลูกสร้าง (นับเฉพาะที่ดิน) และที่ดินเปล่า ที่มีการประเมินในแต่ละไตรมาส สะท้อนราคาตลาดของที่ดินที่มีการซื้อขาย

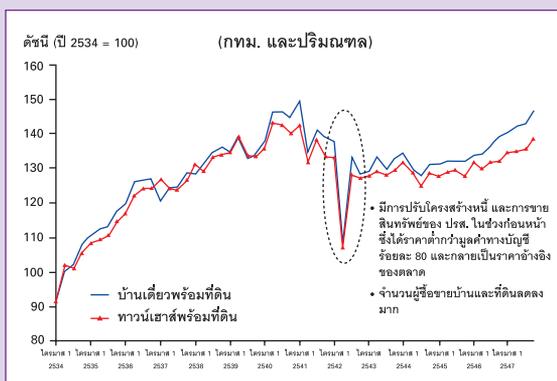
**4.4 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน** หมายถึง ราคาประเมินของบ้านตาม 3.1 รวมราคาที่ดินตาม 3.3 ในแต่ละไตรมาส

**4.5 ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน** หมายถึง ราคาประเมินของบ้านตาม 3.2 รวมราคาที่ดินตาม 3.3 ในแต่ละไตรมาส

## 5. พลวัตจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของไทย

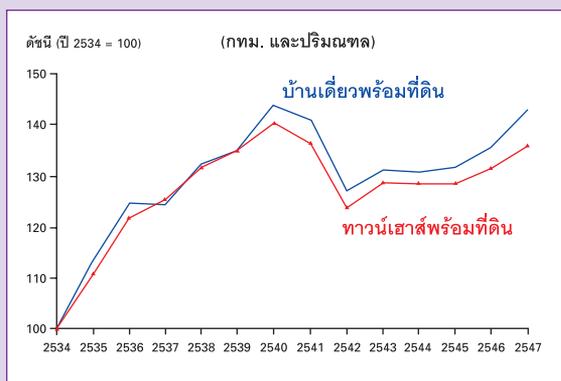
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่ได้พบว่ามีการเคลื่อนไหวสอดคล้องกับภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของไทย กล่าวคือ ตั้งแต่ปี 2537 - 2538 ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่อง ตามภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มมีแนวโน้มขยายตัวดี สอดคล้องกับการขยายตัวของเศรษฐกิจ ในช่วงนี้มีการซื้อเพื่อเก็งกำไรบ้างแต่จะน้อยกว่าในช่วงปี 2530 - 2533 และมีบางส่วนมีการซื้อเพื่อการลงทุน และเป็นบ้านหลังที่สอง และที่สำคัญคือผู้ซื้อกลุ่มหนึ่งเป็นผู้ซื้อที่ยังไม่พร้อมจะมีบ้านแต่เกรงว่าราคาบ้านจะเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต ประกอบกับในช่วงนี้อัตราดอกเบี้ยได้ปรับลดลงและสถาบันการเงินมีการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อ ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยขยายตัวต่อเนื่อง ราคาที่อยู่อาศัยจึงได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น

รูปที่ 1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์

รูปที่ 2 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินรายปี



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวสูงและราคาที่สูงขึ้นดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการได้เปิดโครงการใหม่จำนวนมาก ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มระหว่างปี 2537 - 2539 สูงถึงประมาณปีละ 170,000 หน่วย อุปทานที่เข้าสู่ตลาดจำนวนมากในช่วงนี้ก่อให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเวลาต่อมา ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยทรงตัวหรือปรับตัวลดลงในปี 2539 เนื่องจากผู้ประกอบการต้องการเร่งระบายสต็อก

อุปทานส่วนเกินที่สูง ทั้งในรูปแบบที่ขายไปแล้วแต่ยังว่างอยู่และที่ยังไม่ได้ขาย ทำให้อุปทานใหม่ลดลงในเวลาต่อมา เมื่อเศรษฐกิจไทยประสบภาวะวิกฤตในปี 2540 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่ม ลดลงจากปีละ 170,000 หน่วยในช่วงปี 2537 - 2539 เหลือเพียง 64,000 หน่วยในปี 2541 และ 32,000 หน่วยในปี 2543 ตามลำดับ ในช่วงนี้ ความต้องการซื้อบ้านลดลง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยจึงปรับตัวลดลง โดยในช่วงแรกราคาปรับลดลงไม่มากนัก ส่วนใหญ่เป็นการปรับลดของโครงการที่แล้วเสร็จในช่วงนั้นและต้องการระบายระบายสต็อก กอปรกับสถาบันการเงินมีหนี้เสียและทรัพย์สินที่ถูกบังคับจำนองมากขึ้น เนื่องจากความสามารถในการผ่อนชำระของประชาชนลดลง ทำให้สถาบันการเงินต้องเข้าสู่ราคาเพื่อประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองรับจำนองคืนจากกรมบังคับคดีเพื่อไม่ให้ราคาที่ย้ายได้ต่ำกว่ามูลค่าหนี้ ทำให้สถาบันการเงินต้องถืออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวนมาก

ราคาที่อยู่อาศัยได้ลดลงมากในช่วงไตรมาส 2 ปี 2542 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการปรับโครงสร้างหนี้ และการขายทรัพย์สินของ ปรส. ซึ่งกลายเป็นราคาอ้างอิงของตลาดในช่วงนั้น และเมื่อได้ระบายสินทรัพย์ไปจำนวนหนึ่งแล้ว ทำให้สต็อกในตลาดลดลง ราคาจึงปรับขึ้นตามภาวะตลาดใหม่

รูปที่ 3 ดัชนีราคาที่ดิน



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์

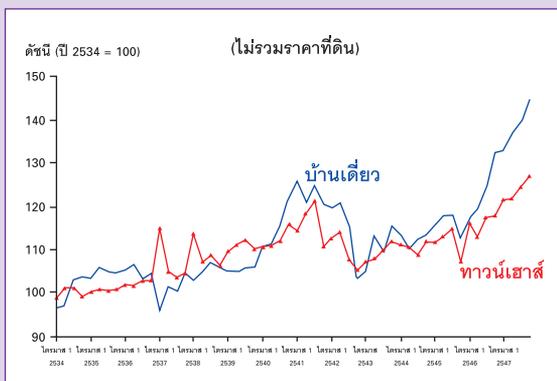
รูปที่ 4 ดัชนีราคาที่ดินรายปี



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์

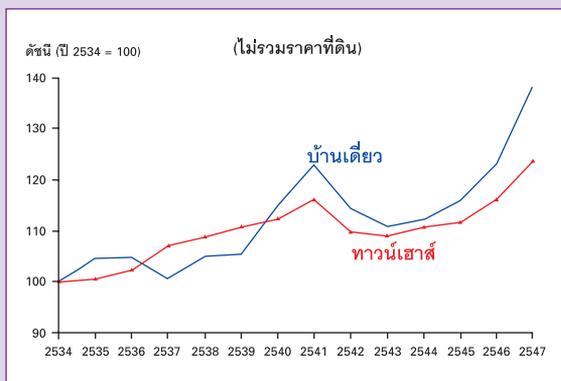
ในช่วงหลังวิกฤต ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นซ้ำๆ ตั้งแต่ปี 2545 เมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวชัดเจนขึ้น ทางด้านราคาบ้านไม่รวมราคาที่ดิน ทั้งบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์เคลื่อนไหวสอดคล้องกับราคาวัสดุก่อสร้าง ส่วนหนึ่งเนื่องจากวิธีการประเมินที่ใช้วิธีประเมินต้นทุนการก่อสร้างเป็นหลัก ทำให้ในปี 2540 แม้ว่าจะมีอุปทานส่วนเกินในตลาดมาก แต่มีการปรับระบบอัตราแลกเปลี่ยน ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้าง และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นก่อนที่จะลดลงในเวลาต่อมา และทรงตัวในเกณฑ์ต่ำในช่วงปี 2542 - 2544 และปรับตัวสูงขึ้นตามภาวะต้นทุนวัสดุก่อสร้างตั้งแต่ปี 2545 ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัว และเป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวในระยะหลังดัชนีราคาบ้านไม่รวมราคาที่ดินเพิ่มขึ้นน้อยกว่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างเป็นเพียงส่วนหนึ่งของต้นทุนค่าก่อสร้าง ยังมีต้นทุนส่วนอื่นๆ เช่น ค่าจ้างและกำไรของผู้รับเหมาที่ไม่ได้สะท้อนอยู่ในราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งราคาที่ดินก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการสามารถใช้เป็นตัวกำหนดราคา ซึ่งจากการสอบถามผู้ประกอบการพบว่าการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นทำให้ Margin ของผู้ประกอบการลดลง

รูปที่ 5 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและดัชนีราคาทาวน์เฮาส์



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์

รูปที่ 6 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและดัชนีราคาทาวน์เฮาส์รายปี



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปี 2547 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเร่งตัวขึ้นจากปีก่อน โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและดัชนีราคาทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 และ 6.5 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นตามต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น<sup>1</sup> ขณะที่ดัชนีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.5 ซึ่งผลจากการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านและราคาที่ดิน ทำให้ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินและดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 และ 3.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน

<sup>1</sup> ในปี 2547 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์ ขยายตัวร้อยละ 10.2 ตามการเพิ่มขึ้นของราคาเหล็ก ผลิตภัณฑ์เหล็ก ผลิตภัณฑ์ไม้แปรรูปและอุปกรณ์ไฟฟ้าประปา เป็นต้น

## ตารางที่ 2 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (พ.ศ. 2534 = 100)					
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	ที่ดิน	บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	ทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน
2546	123.2	116.1	144.0	135.7	131.5
2547	138.3	123.7	146.1	143.0	136.0
ไตรมาสที่ 1 / 2547	132.6	121.5	145.5	140.3	134.7
ไตรมาสที่ 2 / 2547	136.5	121.8	145.8	142.1	135.0
ไตรมาสที่ 3 / 2547	139.5	124.4	145.1	142.9	135.8
ไตรมาสที่ 4 / 2547	144.7	126.9	148.1	146.8	138.6
อัตราการเปลี่ยนแปลง เทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน					
2546	6.2	3.9	1.2	3.0	2.2
2547	12.3	6.5	1.5	5.4	3.5
ไตรมาสที่ 1 / 2547	13.2	4.5	0.6	5.0	2.1
ไตรมาสที่ 2 / 2547	14.5	7.8	1.4	6.1	3.9
ไตรมาสที่ 3 / 2547	12.6	6.0	0.7	5.1	2.8
ไตรมาสที่ 4 / 2547	9.3	7.6	3.2	5.5	5.0

### 6. ข้อจำกัดและแนวทางการปรับปรุงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในระยะต่อไป

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยนี้เป็นตัวแทนของราคาที่อยู่อาศัยในระดับกลางและล่างเท่านั้น เนื่องจากข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งกลุ่มลูกค้าของ ธอส. ส่วนใหญ่กระจุกตัวมากในเขตรอบนอกของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งอาจทำให้การปรับตัวของราคาที่อยู่อาศัยล่าช้ากว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยอื่น และอาจจะพบว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีการเคลื่อนไหวของราคาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างจากราคาซื้อขายที่ประกาศในท้องตลาดได้ อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ควรให้ความสำคัญกับแนวโน้มระยะกลางของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมากกว่าความผันผวนระยะสั้น ดังนั้น ในการใช้งานเพื่อสะท้อนภาพรวมนั้น จำเป็นต้องเข้าใจวิธีการจัดทำ และควรพิจารณาเครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วย สำหรับแนวทางปรับปรุงดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ธนาคารแห่งประเทศไทยกำลังทำการศึกษาข้อมูลราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม เพื่อปรับปรุงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมราคาบ้านทุกระดับรายได้ ทั้งระดับต่ำ กลาง และสูง

## โครงการจัดทำแบบจำลองเพื่อคาดการณ์ แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

โดย... สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง  
9 ธันวาคม 2547

### การดำเนินการศึกษาของโครงการฯ

ในช่วงปี 2546 - 2547 ที่ผ่านมา สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (สวค.) ได้รับเป็นที่ปรึกษาในการศึกษาวิจัย “โครงการจัดทำแบบจำลองเพื่อคาดการณ์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทย” ให้กับศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ กระทรวงการคลัง และกลุ่มบริษัทในเครือปูนซิเมนต์ไทย โดยแบ่งช่วงการดำเนินการศึกษาโครงการฯ ออกเป็น 2 ระยะ ได้แก่

□ **ระยะที่ 1 (ศึกษาในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล)** มีการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนรวมจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้นจำนวน 3,007 ตัวอย่าง และสำรวจข้อมูลความต้องการขายของผู้ประกอบการรายใหญ่ในธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยและบริษัทนายหน้าค้าที่อยู่อาศัยครอบคลุมมูลค่าตลาดประมาณร้อยละ 60 - 70 ของตลาดรวม

□ **ระยะที่ 2 (ศึกษาในเขตต่างจังหวัด)** มีการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนรวมจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้นจำนวน 2,541 ตัวอย่าง และสำรวจข้อมูลความต้องการขายของผู้ประกอบการในธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัย ครอบคลุมประมาณร้อยละ 40 - 50 ของตลาดรวม



### โครงสร้างแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยของไทย

ในการดำเนินการศึกษาตามโครงการฯ นี้ สวค. ได้พัฒนาแบบจำลองเพื่อใช้ในการคาดการณ์แนวโน้มอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในช่วงปี 2546 - 2550 โดยแบ่งออกเป็น 5 แบบจำลอง แยกตามภาคต่างๆ ดังนี้ กรุงเทพฯ และปริมณฑล, ภาคกลาง, ภาคเหนือ, ภาคอีสาน และภาคใต้

*โดยจุดเด่นของงานศึกษานี้อยู่ตรงที่การวิเคราะห์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละ segment แยกตามรูปแบบ ประเภท และระดับราคา* โดยแบ่งที่อยู่อาศัยออกเป็น 3 รูปแบบ คือ สร้างเอง, ซื้อมือหนึ่ง และซื้อมือสอง และแบ่งที่อยู่อาศัยแต่ละรูปแบบออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ และอาคารชุด

นอกจากนี้ ยังแบ่งที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทแยกตามมูลค่าการก่อสร้างและระดับราคาของที่อยู่อาศัย อีกด้วย

### สำหรับที่อยู่อาศัยสร้างเอง แบ่งตามช่วงมูลค่าการก่อสร้างดังนี้

1. ไม่เกิน 5 แสนบาท (มีเฉพาะในแบบจำลองฯ ของต่างจังหวัด)
2. มากกว่า 5 แสน แต่ไม่เกิน 1 ล้านบาท (มีเฉพาะในแบบจำลองฯ ของต่างจังหวัด)
3. มากกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1.5 ล้านบาท
4. มากกว่า 1.5 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 2.5 ล้านบาท
5. มากกว่า 2.5 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 3.5 ล้านบาท
6. มากกว่า 3.5 ล้านบาทขึ้นไป

### สำหรับที่อยู่อาศัยมือหนึ่งและมือสอง แบ่งตามช่วงระดับราคาการซื้อขายดังนี้

1. ไม่เกิน 3 แสนบาท (มีเฉพาะในแบบจำลองฯ ของต่างจังหวัด)
2. มากกว่า 3 แสน แต่ไม่เกิน 9 แสนบาท
3. มากกว่า 9 แสน แต่ไม่เกิน 2 ล้านบาท
4. มากกว่า 2 ล้าน แต่ไม่เกิน 3 ล้านบาท
5. มากกว่า 3 ล้าน แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท
6. มากกว่า 5 ล้าน แต่ไม่เกิน 8 ล้านบาท
7. มากกว่า 8 ล้านบาทขึ้นไป

โครงสร้างแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยของไทยซึ่งพัฒนาขึ้นโดยสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (สวค.) ประกอบไปด้วยวิธีการวิเคราะห์และแบบจำลองย่อยๆ อีกหลายแบบจำลอง ดังต่อไปนี้

- **การวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data analysis)** : เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจอุปสงค์ (demand) และอุปทาน (supply) ในตลาดที่อยู่อาศัยไทย โดยใช้ประกอบการคาดการณ์จำนวนและโครงสร้างของอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยของแต่ละภูมิภาค

- **การวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านประชากร (demographic analysis)** : เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากร ขนาดครัวเรือน และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง มีความสำคัญต่อการคาดการณ์แนวโน้มอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย แบบจำลองฯ ของ สวค. จึงคำนึงถึงปัจจัยดังกล่าวด้วย

- **Model of Housing Affordability** : เป็นแบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์ความสามารถในการผ่อนชำระเพื่อสร้างหรือซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน ซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ ราคาที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาในการผ่อนชำระ เป็นต้น

- **Model of Ownership Dynamics** : เป็นแบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครอบครัว ภายหลังจากที่ครอบครัวได้มีการสร้างหรือซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัย จะมีผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป

- **Flexible Choice Model** : เป็นแบบจำลองที่เพิ่มความยืดหยุ่นให้กับอุปสงค์ในการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน ในกรณีที่ไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยในรูปแบบ ประเภท

และระดับราคาได้ตรงกับที่ต้องการมีความยืดหยุ่นมากน้อยเพียงใดที่จะเปลี่ยนแปลงไป เป็นรูปแบบอื่น และ / หรือ ประเภทอื่น และ / หรือ ระดับราคาอื่น โดยอาศัยข้อมูลที่ได้ จากการสำรวจ

- **การวิเคราะห์สมการถดถอย (regression analysis) :** เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทางเศรษฐกิจที่สำคัญ ต่อปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจริง โดยอาศัยการศึกษาความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจริงของข้อมูลในอดีต

- **หลักการจับคู่อุปสงค์และอุปทานที่เป็นไปได้สูงสุด (Maximum Matching of Demand and Supply Method) :** โดยการจับคู่อุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคาที่เราคาดว่าจะเกิดการซื้อขายขึ้นจริงตามอุปสงค์หรืออุปทานแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

- **แบบจำลองในการประมาณการมูลค่าการต่อเติม/ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย (Demand for Repair & Renovation Model) :** เชื่อมโยงมาจากแบบจำลองทางด้านอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัย ประกอบกับการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจ เพื่อคาดการณ์มูลค่าความต้องการต่อเติม / ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของทั้งระบบ

- **แบบจำลองในการประมาณการมูลค่าความต้องการสินเชื่อเพื่อสร้าง / ซื้อที่อยู่อาศัย (Demand for Housing Credit Model) :** เชื่อมโยงมาจากแบบจำลองทางด้านอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัย ประกอบกับการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจ เพื่อคาดการณ์มูลค่าความต้องการสินเชื่อใหม่เพื่อการมีที่อยู่อาศัยของทั้งระบบ

สรุปผลการศึกษาก็สำคัญของโครงการฯ นี้ คือ

1. **ผลการสำรวจอุปสงค์ (demand) ต่อที่อยู่อาศัย :** จากผลการศึกษา พบว่า คนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีความต้องการสร้างและซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าคนในเขตต่างจังหวัดค่อนข้างมาก ทั้งนี้ สาเหตุหนึ่งน่าจะเป็นเพราะว่าคนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีอำนาจซื้อสูงกว่า และปัจจุบันมีอัตราความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (housing ownership ratio) ต่ำกว่าคนในต่างจังหวัด

**ตารางที่ 1** ข้อมูลอัตราความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แยกรายภูมิภาค ปี 2545

Housing ownership ratio (%)	
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	59.10%
ภาคกลาง	75.00%
ภาคเหนือ	90.30%
ภาคอีสาน	92.90%
ภาคใต้	85.10%

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

จากผลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า คนในเขตกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล และคนในต่างจังหวัด มีความต้องการสร้างหรือซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน หรือเพื่อให้เช่าในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก (ประมาณร้อยละ 6 ของความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งหมด) ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ประมาณร้อยละ 94 เป็นความต้องการเพื่อการอยู่อาศัยจริง

ผลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า คนในต่างจังหวัดกว่าร้อยละ 80 นิยมสร้างที่อยู่อาศัยเอง ต้องการซื้อไม่ถึงร้อยละ 20 และส่วนใหญ่นิยมสร้างหรือซื้อ บ้านเดี่ยว มูลค่าการก่อสร้างและระดับราคาค่อนข้างต่ำ ในขณะที่คนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลต้องการสร้างที่อยู่อาศัยเองเพียงร้อยละ 43 เท่านั้น ต้องการซื้อถึงร้อยละ 57 และความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ มีความหลากหลายมากกว่าของคนต่าง-จังหวัด มูลค่าการก่อสร้างและระดับราคาที่อยู่อาศัยในระดับสูงมีจำนวนมากกว่า อย่างไรก็ดี ความต้องการที่อยู่อาศัยของ 5 จังหวัดใหญ่ ได้แก่ เชียงใหม่ ชลบุรี นครราชสีมา ขอนแก่น และสงขลา มีลักษณะคล้ายคลึงกับกรุงเทพฯ และปริมณฑล มากกว่าภาพรวมของต่างจังหวัด คือ ต้องการสร้างเองเพียงร้อยละ 55 เท่านั้น ต้องการซื้ออีกร้อยละ 45 และมีความต้องการประเภทที่อยู่อาศัยหลากหลายกว่าจังหวัดเล็กๆ สะท้อนถึงรูปแบบและประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการที่มีความแตกต่างกันตามระดับ ความเจริญทางเศรษฐกิจ

### ตารางที่ 2 รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

รูปแบบ	สร้างเอง	ซื้อมือ 1 + 2
กทม. และปริมณฑล	43.10%	56.90%
ต่างจังหวัด	81.40%	18.60%
5 จังหวัดใหญ่	55.40%	44.60%

ที่มา : จากผลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย ปี 2546 - 2547 ของ สวค.

### ตารางที่ 3 ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

ประเภท	กทม. และปริมณฑล	ต่างจังหวัด
บ้านเดี่ยว	56.90%	89.80%
ทาวน์เฮาส์	27.90%	4.00%
อาคารพาณิชย์	10.60%	6.20%
อาคารชุด	4.70%	0.00%
รวม	100.00%	100.00%

ที่มา : จากผลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย ปี 2546 - 2547 ของ สวค.

#### ตารางที่ 4 มูลค่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ต้องการสร้างเอง

มูลค่าการก่อสร้าง	กทม. และปริมณฑล	ต่างจังหวัด
< 500,000	73.40%	54.20%
500,000 - 1,000,000		38.60%
1,000,001 - 1,500,000		3.50%
1,500,001 - 2,500,000	20.20%	2.10%
2,500,001 - 3,500,000	4.10%	0.80%
> 3,500,001	2.30%	0.80%
<b>รวม</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา : จากผลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย ปี 2546 - 2547 ของ สวค.

#### ตารางที่ 5 ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ

ระดับราคา	กทม. และปริมณฑล	ต่างจังหวัด
< 300,000	n.a	19.63%
300,000 - 900,000	43.62%	35.69%
900,001 - 2,000,000	13.95%	24.19%
2,000,001 - 3,000,000	12.99%	10.99%
3,000,001 - 5,000,000	15.87%	4.39%
5,000,001 - 8,000,000	6.48%	3.67%
> 8,000,000	7.09%	1.43%
<b>รวม</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา : จากผลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย ปี 2546 - 2547 ของ สวค.

2. *ผลการสำรวจอุปทาน (supply) ต่อที่อยู่อาศัย* : จากผลการสำรวจอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งของเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเขตต่างจังหวัดพบว่า ลักษณะอุปทานสอดคล้องกับลักษณะอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย คือ อุปทานที่อยู่อาศัยในเขตต่างจังหวัดส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว และมีระดับราคาต่ำกว่าของกรุงเทพฯ และปริมณฑล

#### ตารางที่ 6 ประเภทของอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่ง

ประเภท	กทม. และปริมณฑล	ต่างจังหวัด
บ้านเดี่ยว	56.00%	73.90%
กลุ่มทาวน์เฮาส์	37.00%	26.10%
อาคารชุด	7.00%	0.00%
<b>รวม</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา : จากผลการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย ปี 2546 - 2547 ของ สวค.

ตารางที่ 7 ระดับราคาของอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่ง

ระดับราคา	กทม. และปริมณฑล	ต่างจังหวัด
< 300,000	0.00%	0.20%
300,000 - 900,000	43.62%	35.69%
900,001 - 2,000,000	13.95%	24.19%
2,000,001 - 3,000,000	12.99%	10.99%
3,000,001 - 5,000,000	15.87%	4.39%
5,000,001 - 8,000,000	6.48%	3.67%
> 8,000,000	7.09%	1.43%
<b>รวม</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา : จากผลการสำรวจอุปทานที่อยู่อาศัย ปี 2546 - 2547 ของ สวค. และ SCC

3. *ผลการคาดการณ์อุปสงค์ (demand) ในตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในช่วงปี 2546 - 2550* : อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ทุกรูปแบบ ทุกประเภท และทุกระดับราคา รวมกันมีจำนวนประมาณ 257,130 หน่วย ในปี 2546 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 294,966 หน่วย ในปี 2550 คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปี

ตารางที่ 8 อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ แยกภูมิภาค ในช่วงปี 2546 - 2550

(หน่วย)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
<b>กรุงเทพฯ และปริมณฑล</b>	113,718	113,490	115,507	117,893	120,027
ภาคกลาง	53,492	56,939	59,006	60,179	61,385
ภาคเหนือ	20,419	22,268	23,913	25,267	26,595
ภาคอีสาน	38,057	39,872	42,448	45,267	48,394
ภาคใต้	31,444	33,724	35,654	37,167	38,564
<b>รวมทั้งประเทศ</b>	<b>257,130</b>	<b>266,293</b>	<b>276,529</b>	<b>285,774</b>	<b>294,966</b>
<b>อัตราการเปลี่ยนแปลง</b>	n.a.	<b>3.56%</b>	<b>3.84%</b>	<b>3.34%</b>	<b>3.22%</b>

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองฯ ของ สวค.

4. *ปริมาณการสร้างที่อยู่อาศัยเองในช่วงปี พ.ศ. 2546 - 2550* : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเองโดยรวมทั่วประเทศมีแนวโน้มเติบโตจาก 90,902 หน่วย ในปี 2546 เป็น 120,174 หน่วย ในปี 2550 คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 7.2 ต่อปี

ตารางที่ 9 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเองของไทย ในช่วงปี 2546 - 2550

(หน่วย)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	18,598	18,615	18,349	17,944	17,486
ภาคกลาง	20,389	22,907	24,668	25,885	27,168
ภาคเหนือ	13,051	15,042	16,713	18,050	19,375
ภาคอีสาน	19,774	21,927	24,359	26,765	29,595
ภาคใต้	19,090	21,678	23,652	25,143	26,551
รวมทั้งประเทศ	90,902	100,169	107,741	113,786	120,174

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

5. ตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งในช่วงปี พ.ศ. 2546 - 2550 : ในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่ง เป็นตลาดที่ถูกกำหนดโดยอุปทาน (Supply-Determined Market) เนื่องจากจำนวนอุปสงค์โดยรวมมีมากกว่าจำนวนอุปทานโดยรวม

ตารางที่ 10 แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี 2546 - 2550

(หน่วย)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
จำนวน Demand	71,173	72,748	75,702	78,724	81,451
% การเปลี่ยนแปลง	n.a.	2.2%	4.1%	4.0%	3.5%
จำนวน Supply	31,996	43,616	51,768	57,567	62,071
% การเปลี่ยนแปลง	n.a.	36.3%	18.7%	11.2%	7.8%
ช่วงห่าง Demand-Supply	39,177	29,133	23,934	21,157	19,380
ปริมาณการซื้อขาย	31,996	43,612	50,721	55,256	58,705
% การเปลี่ยนแปลง	n.a.	36.3%	16.3%	8.9%	6.2%

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

ตารางที่ 11 แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งในเขตต่างจังหวัด ในช่วงปี 2546 - 2550

(หน่วย)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
จำนวน Demand	57,089	57,182	57,323	57,412	57,356
% การเปลี่ยนแปลง	n.a.	0.2%	0.2%	0.2%	-0.1%
จำนวน Supply	14,057	15,797	17,323	18,603	20,002
% การเปลี่ยนแปลง	n.a.	12.4%	9.7%	7.4%	7.5%
ช่วงห่าง Demand-Supply	43,033	41,386	40,000	38,809	37,354
ปริมาณการซื้อขาย	14,057	15,797	17,304	18,583	19,979
% การเปลี่ยนแปลง	n.a.	12.4%	9.5%	7.4%	7.5%

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

อย่างไรก็ตาม เมื่อวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นราย segment ของตลาดแยกตามประเภทและระดับราคาของที่อยู่อาศัยพบว่า ในปี 2547 ตลาดบ้านเดี่ยวราคา 8 ล้านบาทขึ้นไปเริ่มถึงจุดอิ่มตัว<sup>1</sup> แล้ว ในปี 2548 ตลาดบ้านเดี่ยวราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป และตลาดอาคารชุดราคา 3 ถึง 5 ล้านบาท มีแนวโน้มว่าจะเริ่มอิ่มตัวเช่นกัน และในปี 2549 - 2550 มีความเป็นไปได้ว่าตลาดอาคารชุดตั้งแต่ 9 แสนบาทขึ้นไปจะประสบกับปัญหาภาวะอุปทานล้นตลาดได้

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในเขตต่างจังหวัดค่อนข้างแตกต่างจากตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คือ ส่วนใหญ่ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นการสร้างที่อยู่อาศัยเองมากกว่าร้อยละ 80 ดังนั้น ตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งมีส่วนไม่มากนัก ความน่าเป็นห่วงเกี่ยวกับภาวะฟองสบู่ของตลาดที่อยู่อาศัยจึงมีน้อยกว่าตลาดกรุงเทพฯ และปริมณฑล นอกจากนี้ จากผลการวิเคราะห์ Excess Demand Measurement (EDM) ในตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งในต่างจังหวัด ยังไม่พบว่า มีตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งประเภทและระดับราคาใดมีแนวโน้มที่จะประสบกับภาวะอุปทานล้นตลาดอย่างชัดเจน ในช่วง ปี 2546 - 2550

6. ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในช่วงปี พ.ศ. 2546 - 2550 : ในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง เป็นตลาดที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์ (Demand-Determined Market) เนื่องจากจำนวนอุปสงค์โดยรวมมีน้อยกว่าจำนวนอุปทานโดยรวม สะท้อนว่าคนไทยไม่นิยมซื้อที่อยู่อาศัยมือสองมากนัก ปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองโดยรวมทั้งประเทศ มีแนวโน้มชะลอลดตัวลงจาก 25,717 หน่วย ในปี 2546 เป็น 23,356 หน่วย ในปี 2550

ตารางที่ 12 แนวโน้มปริมาณการซื้อขายตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง  
ในช่วงปี 2546 - 2550

(หน่วย)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	24,223	22,382	21,690	21,452	21,312
ภาคกลาง	798	878	965	1,062	1,168
ภาคใต้	262	289	318	339	357
ภาคเหนือ	250	248	247	248	248
ภาคอีสาน	184	202	223	245	270
รวมทั้งประเทศ	25,717	23,999	23,443	23,346	23,356
อัตราการเปลี่ยนแปลง	n.a.	-6.68%	-2.32%	-0.41%	0.04%

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

<sup>1</sup> ถึงจุดอิ่มตัว ในที่นี้ หมายถึง จำนวน Supply ที่ผลิตในแต่ละปีใกล้เคียงกับจำนวน Demand ของตลาดในแต่ละปีแล้ว ดังนั้น ในระยะต่อไปหากไม่ต้องการให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดใน segment นี้ๆ อัตราการขยายตัวของ Supply ควรใกล้เคียงกับอัตราการขยายตัวของ Demand

7. โครงสร้างปริมาณตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในปี 2547 : โครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในเชิงปริมาณสำหรับปี 2547 จำนวนรวม 183,577 หน่วย ประกอบไปด้วย ตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเองจำนวน 100,170 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 54.6) ตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่งจำนวน 59,409 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32.4) และตลาดที่อยู่อาศัยมือสองจำนวน 23,998 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 13.0)

ทั้งนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2547 มีจำนวนรวม 84,609 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.1 ของตลาดทั่วประเทศ) ในขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตต่างจังหวัด มีจำนวนประมาณ 98,968 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.9 ของตลาดทั่วประเทศ)

อนึ่ง ปริมาณตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมทั่วประเทศของไทยมีแนวโน้มเติบโตจาก 162,671 หน่วย ในปี 2546 เป็น 222,215 หน่วยในปี 2550 คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 8.2 ต่อปี

### ตารางที่ 13 โครงสร้างปริมาณตลาดที่อยู่อาศัยของไทย ปี 2547

(หน่วย)	กทม. และปริมณฑล	ต่างจังหวัด	รวมทั้งประเทศ
<b>สร้างเอง</b>	18,615	81,555	100,170
<b>ซื้อมือหนึ่ง</b>	43,612	15,797	59,409
• บ้านเดี่ยว	24,422	11,168	35,590
• กลุ่มทาวน์เฮ้าส์	16,138	3,668	19,806
• อาคารชุด	3,053	961	4,014
<b>ซื้อมือสอง</b>	22,382	1,616	23,998
• บ้านเดี่ยว	5,090	626	5,716
• กลุ่มทาวน์เฮ้าส์	12,093	990	13,083
• อาคารชุด	5,199	0	5,199
<b>รวมทุกประเภท</b>	<b>84,609</b>	<b>98,968</b>	<b>183,577</b>
<b>(% สัดส่วนของทั้งประเทศ)</b>	<b>46.1%</b>	<b>53.9%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

ตารางที่ 14 แนวโน้มปริมาณตลาดที่อยู่อาศัยของไทย ในช่วงปี 2546 - 2550

(หน่วย)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
<b>ที่อยู่อาศัยจัดสรรมีหนึ่ง</b>	46,052	59,409	68,025	73,838	78,684
อัตราการเปลี่ยนแปลง		29.0%	14.5%	8.5%	6.6%
<b>ที่อยู่อาศัยมีสอง</b>	25,717	23,998	23,443	23,346	23,356
อัตราการเปลี่ยนแปลง		-6.7%	-2.3%	-0.4%	0.0%
<b>ที่อยู่อาศัยสร้างเอง</b>	90,902	100,170	107,741	113,786	120,174
อัตราการเปลี่ยนแปลง		10.2%	7.6%	5.6%	5.6%
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>162,671</b>	<b>183,577</b>	<b>199,209</b>	<b>210,970</b>	<b>222,215</b>
อัตราการเปลี่ยนแปลง		12.9%	8.5%	5.9%	5.3%

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.



8. โครงสร้างมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในปี 2547 : โครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในปี 2547 มูลค่าตลาดรวม 299,480 ล้านบาท ประกอบไปด้วย ตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเองมูลค่า 62,648 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 20.9) ตลาดที่อยู่อาศัยจัดสรรมีหนึ่ง 208,343 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 69.6) และตลาดที่อยู่อาศัยมีสอง 28,498 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 9.5)

ทั้งนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2547 มีมูลค่าสูงถึง 239,749 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.1 ของตลาดทั่วประเทศ) ในขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตต่างจังหวัด มีมูลค่าประมาณ 59,731 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.9 ของตลาดทั่วประเทศ)

อนึ่ง มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมทั่วประเทศของไทยมีแนวโน้มเติบโตจาก 230,967 ล้านบาท ในปี 2546 เป็น 427,622 ล้านบาทในปี 2550 คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 16.9 ต่อปี

### ตารางที่ 15 โครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยของไทยปี 2547

(ล้านบาท)	กทม. และปริมณฑล	ต่างจังหวัด	รวมทั้งประเทศ
<b>สร้างเอง</b>	21,523	41,125	62,648
<b>ซื้อมือหนึ่ง</b>	190,296	18,046	208,342
• บ้านเดี่ยว	153,510	15,075	168,585
• กลุ่มทาวน์เฮ้าส์	27,562	2,971	30,533
• อาคารชุด	9,224	n.a.	9,224
<b>ซื้อมือสอง</b>	27,929	560	28,489
• บ้านเดี่ยว	8,685	156	8,841
• กลุ่มทาวน์เฮ้าส์	12,933	404	13,337
• อาคารชุด	6,311	n.a.	6,311
<b>รวมทุกประเภท</b>	<b>239,748</b>	<b>59,731</b>	<b>299,479</b>
<b>(% สัดส่วนของทั้งประเทศ)</b>	<b>80.1%</b>	<b>19.9%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

### ตารางที่ 16 มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยของไทย ในช่วงปี 2546 - 2550

(ล้านบาท)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
<b>ที่อยู่อาศัยจัดสรรมือหนึ่ง</b>	146,132	208,343	246,750	281,668	311,738
	n.a.	42.6%	18.4%	14.2%	10.7%
<b>ที่อยู่อาศัยมือสอง</b>	29,619	28,489	29,055	30,852	32,900
	n.a.	-3.8%	2.0%	6.2%	6.6%
<b>ที่อยู่อาศัยสร้างเอง</b>	55,215	62,648	69,523	75,952	82,983
	n.a.	13.5%	11.0%	9.2%	9.3%
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>230,967</b>	<b>299,480</b>	<b>345,328</b>	<b>388,472</b>	<b>427,622</b>
<b>อัตราการเปลี่ยนแปลง</b>	n.a.	<b>29.70%</b>	<b>15.30%</b>	<b>12.50%</b>	<b>10.10%</b>

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

9. แนวโน้มมูลค่าความต้องการต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของไทย ในช่วงปี 2546 - 2550 : มูลค่าตลาดซ่อมแซมและต่อเติมที่อยู่อาศัยโดยรวมทั่วประเทศมีแนวโน้มเติบโตจาก 115,365 ล้านบาท ในปี 2546 เป็น 118,192 ล้านบาทในปี 2550 คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 0.6 ต่อปี

ตารางที่ 17 มูลค่าตลาดซ่อมแซมและต่อเติมที่อยู่อาศัยของไทย  
ในช่วงปี 2546 - 2550

(ล้านบาท)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	44,724	45,399	45,990	46,647	47,384
ภาคกลาง	11,402	11,434	11,477	11,520	11,565
ภาคเหนือ	14,067	14,042	14,025	14,014	14,010
ภาคอีสาน	40,211	40,172	40,134	40,137	40,171
ภาคใต้	4,960	4,980	5,004	5,032	5,062
รวมทั้งประเทศ	110,405	111,048	111,626	112,319	113,130
อัตราการเปลี่ยนแปลง	n.a.	0.58%	0.52%	0.62%	0.72%

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

10. แนวโน้มมูลค่าความต้องการสินเชื่อใหม่เพื่อการมีที่อยู่อาศัยของไทย ในช่วงปี 2546 - 2550 : มูลค่าความต้องการสินเชื่อใหม่เพื่อการมีที่อยู่อาศัยโดยรวมทั่วประเทศ มีแนวโน้มเติบโตจาก 129,594 ล้านบาท ในปี 2546 เป็น 233,731 ล้านบาทในปี 2550 คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 16.1 ต่อปี

ตารางที่ 18 มูลค่าความต้องการสินเชื่อใหม่เพื่อการมีที่อยู่อาศัย  
ในช่วงปี 2546 - 2550

(ล้านบาท)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	100,550	130,594	149,343	166,948	182,933
ภาคกลาง	11,707	13,904	16,499	18,294	19,109
ภาคเหนือ	3,749	4,594	5,242	5,941	6,692
ภาคอีสาน	6,138	7,901	9,023	10,410	12,086
ภาคใต้	7,450	8,917	10,420	11,641	12,911
รวมทั้งประเทศ	122,144	156,993	180,106	201,591	220,820
อัตราการเปลี่ยนแปลง	n.a.	28.53%	14.72%	11.93%	9.54%

ที่มา : จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองตลาดที่อยู่อาศัยไทยของ สวค.

### นโยบายสำหรับภาครัฐ

1. การวางแผนในการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อคนรายได้น้อย : จากผลการศึกษา ภายใต้โครงการฯ นี้ พบว่า ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคา ต่ำกว่า 9 แสนบาทนั้น ยังคงมีอุปทานไม่เพียงพอต่ออุปสงค์อยู่ถึงประมาณ 2 หมื่น หน่วยต่อปี ซึ่งรัฐบาลสามารถดำเนินนโยบายผ่านหน่วยงานภาครัฐเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย

ในระดับราคาคงที่กล่าวเพื่อตอบสนองความต้องการของคนกลุ่มนี้ได้ เนื่องจากภาคเอกชนไม่นิยมสร้างที่อยู่อาศัยในระดับนี้มากนัก

นอกจากนี้ จากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่าคนที่ตอบว่ามีความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแต่ไม่สามารถซื้อได้ด้วยตนเอง หรือคาดว่าจะสามารถซื้อได้ในอนาคตข้างหน้าตั้งแต่ 6 ปีขึ้นไป มีจำนวนทั้งสิ้น 15.64% หรือถ้าคำนวณเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้เท่ากับ 536,433 หน่วย ซึ่งคนกลุ่มนี้อาจต้องการความช่วยเหลือในรูปของเงินอุดหนุนจากรัฐบาลในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ตามที่รัฐบาลมีนโยบายที่จะให้ทุกครอบครัวมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

สำหรับนโยบายในการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของคนในต่างจังหวัด ควรมุ่งเน้นไปที่การเปิดโอกาสให้ผู้ที่มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินได้มากขึ้น เนื่องจากในปัจจุบัน คนในต่างจังหวัดยังไม่สามารถกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้มากนัก อาจเป็นเพราะมีกระแสรายได้ไม่แน่นอน ทำให้สถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อให้ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

นอกจากนี้ นโยบายบ้านเอื้ออาทร ไม่ควรเป็นลักษณะเดียวกับกรุงเทพฯ และปริมณฑล คือสร้างบ้านจัดสรรขายในราคาถูกให้กับผู้มีรายได้น้อย เพราะส่วนใหญ่คนต่างจังหวัดนิยมสร้างที่อยู่อาศัยเองมากกว่าร้อยละ 80 ไม่นิยมซื้อที่อยู่อาศัยจัดสรร ดังนั้น โครงการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของรัฐบาลจึงควรมุ่งเน้นไปที่การปล่อยกู้ให้กับคนต่างจังหวัด เพื่อให้สร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเองมากกว่า

เนื่องจากครัวเรือนในต่างจังหวัดส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเองอยู่แล้ว ดังจะเห็นได้จากอัตราส่วนความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (housing ownership ratio) ที่อยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเองอาจไม่ใช่เป้าหมายสุดท้ายในการดำเนินนโยบายของรัฐบาล หากรัฐบาลต้องการยกระดับความเป็นอยู่ของคนต่างจังหวัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน อันจะส่งผลให้คุณภาพชีวิตดีขึ้น รัฐบาลอาจต้องทำการสำรวจสภาพที่อยู่อาศัยของคนในต่างจังหวัดในปัจจุบันว่าเป็นอย่างไร มีจำนวนมากน้อยเพียงใดที่ต่ำกว่ามาตรฐาน และดำเนินนโยบายที่จะช่วยเหลือให้ครัวเรือนที่มีที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐานสามารถยกระดับที่อยู่อาศัยของตนเองให้ดีขึ้นได้

*2. มีเครื่องมือในการติดตามภาวะตลาดที่อยู่อาศัยได้อย่างใกล้ชิดและเป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างระบบฐานข้อมูลในตลาดที่อยู่อาศัยของไทย :* หน่วยงานของภาครัฐสามารถมีเครื่องมือในการติดตามดูแลภาวะตลาดที่อยู่อาศัยได้อย่างใกล้ชิดมากขึ้น โดยสามารถเข้าส่งเสริมหรือส่งสัญญาณเตือนทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้อย่างทันการณ์ เมื่อเห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทใดและระดับราคาใดตกอยู่ในภาวะอุปทานขาดตลาดหรือล้นตลาด และหากหน่วยงานภาครัฐที่รับผิดชอบในเรื่องนี้โดยตรงทำการสำรวจความต้องการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัย เช่นนี้อย่างต่อเนื่องทุกปี จะช่วยสร้างฐานข้อมูลอนุกรมเวลาทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยให้กับประเทศไทย ซึ่ง

ในอนาคตจะช่วยให้เราสามารถวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทางเศรษฐกิจกับปริมาณอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยได้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ หากหน่วยงานภาครัฐสามารถจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความเป็นจริงเพื่อสร้างฐานข้อมูลอนุกรมเวลาอย่างต่อเนื่องได้ ก็จะเป็นปัจจัยเสริมที่จะช่วยให้ภาครัฐมีเครื่องมือในการติดตามภาวะตลาดเพื่อสร้างระบบสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าเพื่อป้องกันภาวะฟองสบู่ อันอาจเกิดขึ้นกับตลาดที่อยู่อาศัยของไทยได้อีกในอนาคต

**3. สามารถดำเนินนโยบายได้อย่างเหมาะสมและทันต่อเหตุการณ์ :** เมื่อหน่วยงานภาครัฐมีแบบจำลองที่สามารถประมาณการอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยของไทยแยกตามประเภทและระดับราคาแล้ว จะช่วยให้รัฐบาลสามารถดำเนินนโยบายเพื่อส่งเสริมหรือผ่อนคลายนโยบายความร้อนแรงของตลาดได้อย่างเหมาะสมและทันต่อเหตุการณ์ เช่น ในภาวะตลาดปัจจุบัน จากผลการสำรวจชี้ให้เห็นว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมี



มากกว่าความต้องการขาย ในขณะที่ผู้ประกอบการก็เริ่มขยายปริมาณการผลิตกันอย่างรวดเร็ว ดังนั้น การที่รัฐบาลเตรียมยกเลิกการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและจดทะเบียนที่ได้ใช้เพื่อกระตุ้นความความต้องการซื้อของประชาชนในช่วงที่ผ่านมาก็นับว่าเป็นสิ่งที่เหมาะสมกับภาวะตลาดปัจจุบัน และยังช่วยบรรเทาความร้อนแรงของตลาดได้ด้วยในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม หากเราวิเคราะห์หลังไปแยกตามประเภทและระดับราคาแล้ว รัฐบาลยังอาจเลือกที่จะดำเนินนโยบายในการส่งเสริมการผลิตที่อยู่อาศัยในประเภทและระดับราคาที่ยังเป็นที่ต้องการของตลาดอยู่มากได้ เช่น คิดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนและจดทะเบียนแบบขั้นบันไดจากน้อยไปมากสำหรับที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำไปถึงสูง เป็นต้น เนื่องจากการส่งเสริมตลาดที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและถูกจุด จะช่วยให้ตลาดไม่เกิดภาวะอุปทานล้นตลาด และยังช่วยให้เกิดการจ้างงานและส่งผลดีไปยังอุตสาหกรรมต่อเนื่องอีกเป็นจำนวนมาก และยังช่วยให้ผู้ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย สามารถมีที่อยู่อาศัยได้ตรงกับที่ต้องการอีกด้วย

4. *แนวทางการดำเนินนโยบายเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัยในมุมมองใหม่ๆ* : จากผลการศึกษาภายใต้โครงการฯ นี้ จะเห็นได้ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองเป็นตลาดที่มีอุปทานมากกว่าอุปสงค์มาก สะท้อนให้เห็นว่าคนไทยนิยมซื้อที่อยู่อาศัยมือหนึ่งมากกว่าที่อยู่อาศัยมือสองมาก และส่วนใหญ่การดำเนินนโยบายส่งเสริมของภาครัฐก็มักจะส่งเสริมการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือหนึ่งมากกว่า ทำให้ตัวเลขบ้านว่างมีจำนวนสูงถึงประมาณ 3 - 4 แสนหน่วย ดังนั้น หากรัฐบาลเห็นว่าควรมีนโยบายที่จะช่วยให้จำนวนบ้านว่างเหล่านี้ลดลง เพื่อไม่ให้เกิดการสูญเสียทรัพยากรของประเทศชาติโดยเปล่าประโยชน์ รัฐบาลอาจมีนโยบายที่ส่งเสริมการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองมากขึ้น เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนหรือภาษีในการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสอง เป็นต้น หรืออาจมอบหมายให้มีหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยว่างเปล่าเพื่อนำมาปรับปรุงและขายให้กับประชาชนผู้มีความต้องการซื้อ โดยอาจต้องได้รับเงินอุดหนุนส่วนหนึ่งจากภาครัฐ โดยที่รัฐบาลอาจไม่จำเป็นต้องปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมดเช่นโครงการบ้านเอื้ออาทรก็ได้

## บัญชีธุรกิจสำหรับภาคเอกชน

1. *ผู้ประกอบการในธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยสามารถวางแผนการผลิตได้ตรงกับความต้องการของตลาด* : จากผลการศึกษาภายใต้โครงการฯ นี้ จะช่วยให้ผู้ประกอบการในธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยทราบว่า ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนในแต่ละประเภทและแต่ละระดับราคามีอย่างน้อยเพียงใด ตรงกับที่ผู้ประกอบการตั้งใจจะผลิตหรือไม่ ถ้าผลิตออกมาแล้วจะมีโอกาสที่จะประสบกับภาวะอุปทานล้นตลาดหรือไม่ ควรจะปรับเปลี่ยนการวางแผนการผลิตอย่างไร เพื่อให้ตรงกับความต้องการของตลาด อย่างไรก็ตาม ในงานศึกษานี้ยังไม่ครอบคลุมถึงความต้องการที่อยู่อาศัยแยกตามทำเลที่ตั้ง ซึ่งผู้ประกอบการยังควรต้องมีการสำรวจก่อนการดำเนินโครงการทุกครั้ง

2. *ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง สามารถวางแผนการลงทุน การผลิต และการตลาด ได้อย่างเหมาะสม* : แบบจำลองที่สามารถคาดการณ์แนวโน้มอุปสงค์และอุปทานในตลาด ตลอดจนแนวโน้มปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเองและปริมาณการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัยมือหนึ่งและมือสอง จะช่วยให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประกอบการในธุรกิจนายหน้าค้าที่อยู่อาศัย ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง ผู้ค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องแต่งบ้าน เป็นต้น สามารถวางแผนการลงทุน การผลิต และการตลาด ได้อย่างเหมาะสม



## ข้อแนะนำการใช้ดัชนีอสังหาริมทรัพย์

### ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

“ ผู้ใช้ข้อมูลควรใช้ยานที่  
ศูนย์ข้อมูลจัดทำขึ้น รวมทั้ง  
ควรรู้ “หมายเหตุ” ประกอบ  
ข้อมูลไปใช้ในการวิเคราะห์  
ด้วยทุกครั้ง ”



#### 1. ประเภทอสังหาริมทรัพย์และพื้นที่ที่จัดเก็บข้อมูล

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีภารกิจในการจัดเก็บรวบรวมมีทั้งสิ้น 7 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย, อาคารสำนักงาน, ศูนย์การค้า, โรงแรม - รีสอร์ท, นิคมอุตสาหกรรม, สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า

สำหรับในปี 2547 ซึ่งเป็นปีแรกของการดำเนินงาน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้เริ่มจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภท **ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล** ก่อนเป็นลำดับแรก และพยายามรวบรวมจัดเก็บข้อมูลย้อนหลังให้ได้ถึง 10 ปี (พ.ศ. 2538 - 2547) เฉพาะข้อมูลที่มีความพร้อม

ส่วนข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น หรือข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญและยังไม่มีหน่วยงานใดๆ ของรัฐเป็นผู้จัดเก็บ รวมทั้งข้อมูลในจังหวัดภูมิภาค ศูนย์ข้อมูลฯ จะดำเนินการสำรวจภาคสนามในโอกาสต่อไป

(ปริมณฑล หมายถึง จังหวัดนนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, สมุทรสาคร และนครปฐม)

#### 2. การจัดกลุ่มข้อมูล

ดัชนีอสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลฯ ในระยะแรกนี้จะครอบคลุมกิจกรรม 4 ด้าน ได้แก่ ดัชนีด้านอุปทาน (Supply Side Indicators), ดัชนีด้านอุปสงค์ (Demand Side Indicators), ดัชนีด้านราคา (Price Index) และดัชนีด้านการเงิน (Finance Indicators)

ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ศูนย์ข้อมูลฯ มีเป้าหมายจะจัดเก็บรวบรวม สามารถจัดกลุ่มได้ดังนี้

##### 2.1 ดัชนีด้านอุปทาน (Supply Side Indicators)

- 2.1.1 ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขออนุญาต
  - 1) การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
  - 2) การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย
- 2.1.2 ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่
- 2.1.3 ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย
- 2.1.4 ที่อยู่อาศัยที่เริ่มก่อสร้าง
- 2.1.5 ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- 2.1.6 ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ
- 2.1.7 ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จคงเหลือขาย

## 2.2 ดัชนีด้านอุปสงค์ (Demand Side Indicators)

- 2.2.1 ยอดขายที่อยู่อาศัย
- 2.2.2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

## 2.3 ดัชนีด้านราคา (Price Index)

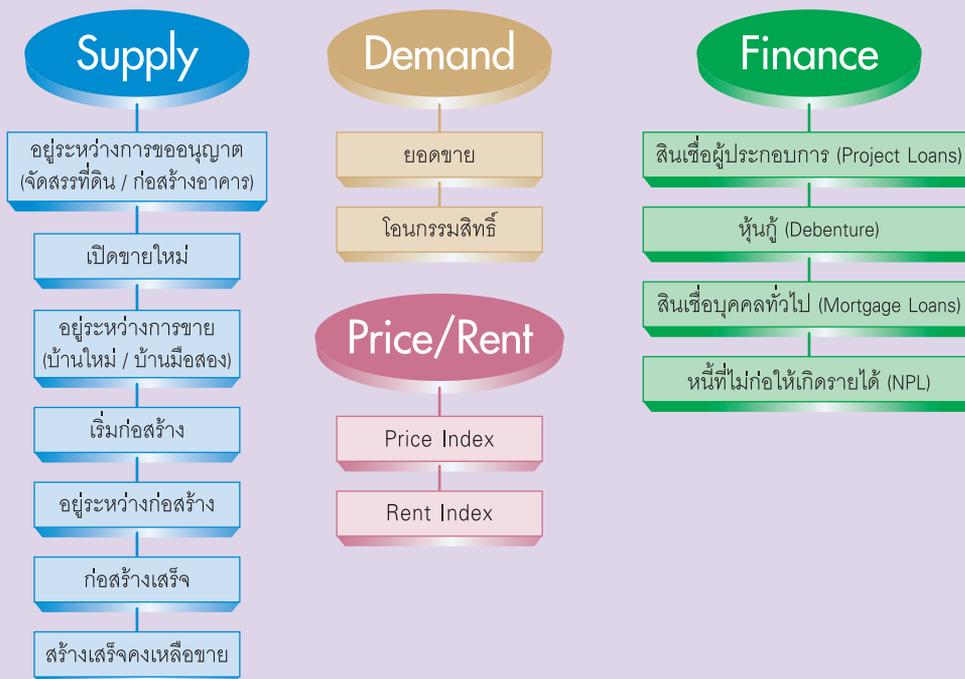
- 2.3.1 ดัชนีราคาขายที่อยู่อาศัย
- 2.3.2 ดัชนีราคาเช่าที่อยู่อาศัย

## 2.4 ดัชนีด้านการเงิน (Finance Indicators)

- 2.4.1 สินเชื่อผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัย (Project Loans)
- 2.4.2 หนี้กู้ยืมสาธารณะ
- 2.4.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป (Mortgage Loans)
- 2.4.4 หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้กลุ่มสินเชื่อที่อยู่อาศัย (NPL's)

ในปี 2547 นี้ ศูนย์ข้อมูลฯ สามารถจัดทำดัชนีอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จ 7 ดัชนี ขาดดัชนีด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Demand Side Indicators)

แบบภูมิที่ 1 การจัดกลุ่มฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



### 3. นิยามและแหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่ศูนย์ข้อมูลฯ จัดทำแล้วเสร็จทั้งหมด เป็นข้อมูลที่มีหน่วยงานภาครัฐ ทำหน้าที่จัดเก็บข้อมูลตามกฎหมายอยู่แล้ว ศูนย์ข้อมูลฯ จะไม่ดำเนินการจัดเก็บข้อมูล ซ้ำซ้อนกับหน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่จัดเก็บข้อมูลเหล่านั้น แต่ศูนย์ข้อมูลฯ จะทำหน้าที่ เข้าไปช่วยสนับสนุนและพัฒนาระบบการจัดเก็บข้อมูลของแต่ละหน่วยงานเจ้าของข้อมูล เพื่อให้หน่วยงานสามารถส่งข้อมูลให้กับศูนย์ข้อมูลฯ ได้อย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในระยะยาว เช่น การนำคอมพิวเตอร์ และพนักงานบันทึกข้อมูล ช่วยสนับสนุนการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลให้กับกรมที่ดิน และสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นต้น และในอนาคต ศูนย์ข้อมูลฯ จะช่วยสนับสนุนและพัฒนาเครือข่ายในการรับ - ส่งข้อมูลให้กับหน่วยงานเจ้าของข้อมูล เพื่อให้การจัดเก็บและเผยแพร่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและรวดเร็วมากขึ้น

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำนิยามข้อมูลตามกฎหมาย และนิยามในการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ข้อมูลบนพื้นฐานเดียวกันและบนความเข้าใจที่ตรงกัน *ผู้ใช้ข้อมูลควรใช้นิยามที่ศูนย์ข้อมูลฯ จัดทำขึ้น รวมทั้ง ควรนำ “หมายเหตุ” ประกอบข้อมูลไปใช้ในการวิเคราะห์ด้วยทุกครั้ง*

สำหรับนิยามข้อมูลที่ได้เผยแพร่ไปแล้ว มีดังนี้

#### 3.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

- *ที่มา* : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน และสำนักงานที่ดินจังหวัด
- *นิยามตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543* : การจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อย รวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้รับการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย
- *นิยามการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์* : ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการจัดสรรที่ดินหมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นับเฉพาะโครงการที่ออกใบอนุญาตจัดสรร “ทั้งโครงการ” เท่านั้น ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร “บางส่วน”
- *ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่* : จัดเก็บข้อมูลตั้งแต่ปี 2537

- **หมายเหตุ :** ก่อนปี 2543 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะออกเป็นเฟส หรือ บางส่วน แต่ภายหลังจากการประกาศใช้ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจะออกให้ “ทั้งโครงการ” ดังนั้น ข้อมูลใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน “ทั้งโครงการ” ในช่วง ปี 2537 - 2543 (ก่อนประกาศใช้ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ) จึงมีจำนวนน้อย

### 3.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย

- **ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ (จากหนังสือรายงานการประมวลข้อมูลสถิติการก่อสร้าง)
- **นิยามการจัดเก็บข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ :**
  - **การก่อสร้างใหม่** หมายถึง การก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ก็ตาม
  - **ลักษณะการก่อสร้างอาคาร ที่เป็นการก่อสร้างใหม่** หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างขึ้นใหม่
  - **ชนิดของการก่อสร้างจำแนกออกเป็น**
    - 1) **เพื่ออยู่อาศัย** หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียว เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว เป็นต้น
    - 2) **อาคารชุด คอนโดมิเนียม** หมายถึง อาคารสูงเกินกว่า 23 เมตรขึ้นไปที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อจำหน่ายโดยผู้ซื้อที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสาธารณูปโภคร่วมกัน
- **นิยามการจัดกลุ่มข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ :** แบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่
  - 1) **การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ** จัดกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดหรือทาวน์เฮาส์ เฉพาะการก่อสร้างใหม่ ไม่นับรวมอาคารที่ต่อเติมหรือดัดแปลง และไม่นับรวมข้อมูลคอนโดมิเนียม, แฟลต และอพาร์ทเมนท์
  - 2) **การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวสูง** จัดกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียม และแฟลต อพาร์ทเมนท์ เฉพาะการก่อสร้างใหม่ ไม่นับรวมอาคารที่ต่อเติมหรือดัดแปลง และไม่นับรวมที่อยู่อาศัยแนวราบ
- **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** สำนักงานสถิติแห่งชาติเริ่มจัดเก็บข้อมูลนี้ตั้งแต่ปี 2541
- **หมายเหตุ :** สำนักงานสถิติแห่งชาติจะปรับปรุงข้อมูลรายปีอีกครั้ง ซึ่งข้อมูลที่ได้จะมีมากกว่าข้อมูลรายเดือนที่ศูนย์ข้อมูลฯ นำมาเผยแพร่

### 3.3 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ

- **ที่มา :**
  - 1) สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร, เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมาณพล (ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์)
  - 2) กรมที่ดิน (เฉพาะข้อมูลคอนโดมิเนียม)
- **นิยามการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ :** ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้าน (ทะเบียนบ้าน) ที่สำนักงานเขต หรือเทศบาล หรือสำนักงานจังหวัดในปริมาณพล ทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง ไม่นับรวมแฟลตหรืออพาร์ทเมนท์ให้เช่า
- **ปีจัดเก็บและเผยแพร่ :** จัดเก็บข้อมูลตั้งแต่ปี 2538



### 3.4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

- **ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- **นิยามการจัดทำดัชนีของธนาคารแห่งประเทศไทย :** ธปท. ได้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมาณพล (นนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี) โดยใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการประเมินหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งมีสัดส่วนการปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเกือบ 40% ของตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยรวม ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประกอบด้วยดัชนี 3 ประเภท คือ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยไม่รวมราคาที่ดิน ดัชนีราคาที่ดิน และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยรวมที่ดิน ซึ่งมีวิธีการจัดทำแตกต่างกัน ดังนี้ 1. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ไม่รวมราคาที่ดิน) มี 2 ดัชนี คือ ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ทั้ง 2 ดัชนี ใช้วิธีสร้างแบบจำลองประมาณราคาจากข้อมูลดิบโดยกำหนดให้ลักษณะและคุณภาพของอาคารคงที่ เพื่อที่จะบ่งชี้เฉพาะการเปลี่ยนแปลงของราคาเท่านั้น (Hedonic house price model) นอกจากนี้ เนื่องจากวิธีการประเมินราคาอาคาร (ไม่รวมที่ดิน) ของ ธอส. ในแต่ละเขตการปกครองไม่ได้แตกต่างกัน จึงสามารถสร้างดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ไม่รวมที่ดิน) ของกรุงเทพมหานครและปริมาณพลโดยรวมได้โดยตรง
- **ปีจัดเก็บและเผยแพร่ :** จัดเก็บข้อมูลตั้งแต่ปี 2534
- **หมายเหตุ :** หลักประกันของ ธอส. ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงล่าง และที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่นอกเขตธุรกิจ (Non-Central Business District) ของ กทม. ทำให้ดัชนีราคาดังกล่าวเป็น

ตัวแทนของราคาบ้านระดับกลางถึงล่าง ซึ่งผู้ใช้ควรจะมีระดับระวางในการนำไปวิเคราะห์

### 3.5 สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย (Project Loans) และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป (Mortgage Loans)

- **ที่มา :**

- 1) ธนาคารแห่งประเทศไทย (รวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารพาณิชย์, บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทเงินทุน)
- 2) สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (รวบรวมข้อมูลจากธนาคารออมสิน, ธนาคารอิสลาม, ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร)
- 3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 4) การเคหะแห่งชาติ
- 5) บริษัทประกันชีวิต

- **นิยามการจัดเก็บข้อมูลของสถาบันการเงิน :**

- **ยอดคงค้าง ณ สิ้นไตรมาส** หมายถึง ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดคงเหลือ ณ สิ้นไตรมาสนั้น
- **ลูกหนี้รายใหม่ระหว่างงวด ณ สิ้นไตรมาส** หมายถึง ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในช่วงตั้งแต่วันที่ต้นปีจนถึงสิ้นไตรมาสนั้นๆ

- **นิยามการจัดกลุ่มข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ :**  
แบ่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็น 2 ประเภทดังนี้

- 1) **สินเชื่อคงค้าง** หมายถึง ยอดคงค้าง ณ สิ้นไตรมาส ประกอบด้วย

- 1.1 **สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการคงค้างแยกประเภทการจัดเก็บได้ดังนี้**

- การจัดสรรที่ดินเปล่า
- การจัดสรรที่ดินและบ้าน
- การจัดสร้างคอนโดมิเนียม/แฟลต
- การจัดสร้างอาคารพาณิชย์

- 1.2 **สินเชื่อสำหรับบุคคลทั่วไปคงค้าง แยกประเภทการจัดเก็บได้ดังนี้**

- การจัดสรรที่ดินเปล่า
- การจัดสรรที่ดินและบ้าน
- การจัดสร้างคอนโดมิเนียม/แฟลต
- การจัดสร้างอาคารพาณิชย์

- 2) **สินเชื่อรายใหม่** หมายถึง ลูกหนี้รายใหม่ระหว่างงวด ณ สิ้นไตรมาส ประกอบด้วย



2.1 สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการ แยกประเภทการจับได้ดังนี้

- การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย
- การจัดหาและจัดสร้างอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยและแฟลต
- การจัดหาและจัดสร้างอาคารพาณิชย์และตึกแถว

2.2 สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไป แยกประเภทการจับได้ดังนี้

- จัดหาที่ดิน บ้าน หรือที่ดินพร้อมบ้านอยู่อาศัย
- ห้องชุดในอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยและแฟลต
- อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวเพื่ออยู่อาศัย

• ปีที่จับได้และเผยแพร่ :

- 1) ข้อมูลที่ไม่จัดกลุ่มแยกประเภทที่อยู่อาศัย จับได้ข้อมูลตั้งแต่ปี 2531
- 2) ข้อมูลที่จัดกลุ่มแยกประเภทที่อยู่อาศัย จับได้ข้อมูลตั้งแต่ปี 2546

### 3.6 หนี้กู้ยืมจอสังหาริมทรัพย์

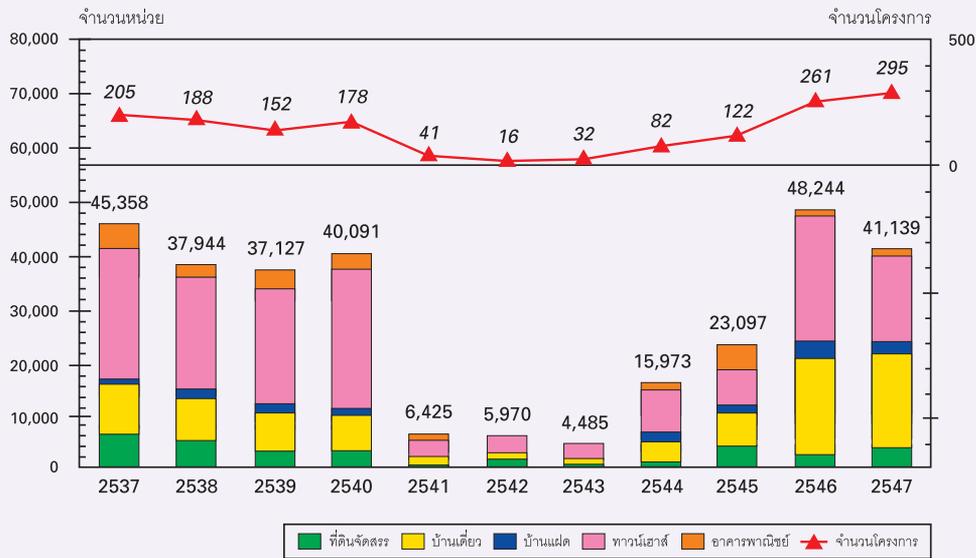
- **ที่มา** : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- **นิยามตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535** : หนี้กู้ยืม (Debenture) หมายถึง ตราสารหนี้ที่แบ่งเป็นหน่วย แต่ละหน่วยมีมูลค่าเท่ากันและกำหนดประโยชน์ตอบแทนไว้เป็นการล่วงหน้าในอัตราเท่ากันทุกหน่วย โดยบริษัทออกให้แก่ ผู้ให้กู้ยืมเงินหรือผู้ซื้อ เพื่อแสดงสิทธิที่จะได้รับเงินหรือผลประโยชน์อื่นของผู้ถือตราสารดังกล่าวแต่ไม่รวมถึงตัวเงิน
- **นิยามการจัดกลุ่มข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** : หนี้กู้ยืมจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย หนี้กู้ยืมในธุรกิจการก่อสร้าง, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสันตนาการและโรงแรม
- **ปีที่จัดได้และเผยแพร่** : จับได้ข้อมูลตั้งแต่ ปี 2541
- **หมายเหตุ** : หนี้กู้ยืมจอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถจำแนกประเภทอสังหาริมทรัพย์ได้

สถิติธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์ ปี 2547



รายงานประจำปี 2547  
ANNUAL  
REPORT 2004

**แผนภูมิที่ 1** การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย - กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย และจำนวนโครงการ



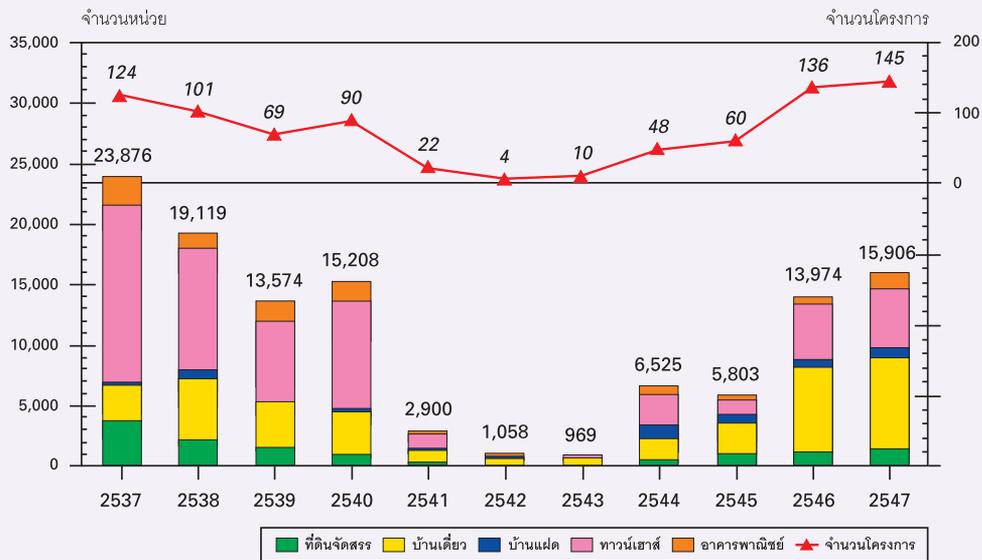
**หมายเหตุ :** เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
**ที่มา :** กรมที่ดิน  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตารางที่ 1** การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย - กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย และจำนวนโครงการ

พ.ศ.	จำนวนหน่วย					รวม	จำนวนโครงการ
	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์		
2537	7,928	7,811	858	24,332	4,429	45,358	205
2538	5,199	8,003	1,474	20,927	2,341	37,944	188
2539	3,194	7,326	1,512	21,571	3,524	37,127	152
2540	3,235	6,808	1,061	26,360	2,627	40,091	178
2541	706	1,511	124	2,897	1,187	6,425	41
2542	1,600	1,245	2	2,761	362	5,970	16
2543	695	1,026	56	2,534	174	4,485	32
2544	1,062	3,756	1,632	8,157	1,366	15,973	82
2545	3,961	6,421	1,259	6,622	4,834	23,097	122
2546	2,447	18,059	3,050	23,487	1,201	48,244	261
2547	3,677	17,719	2,162	15,991	1,590	41,139	295

**หมายเหตุ :** เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
**ที่มา :** กรมที่ดิน  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## แผนภูมิที่ 2 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย - กทม. แสดงจำนวนหน่วย และจำนวนโครงการ



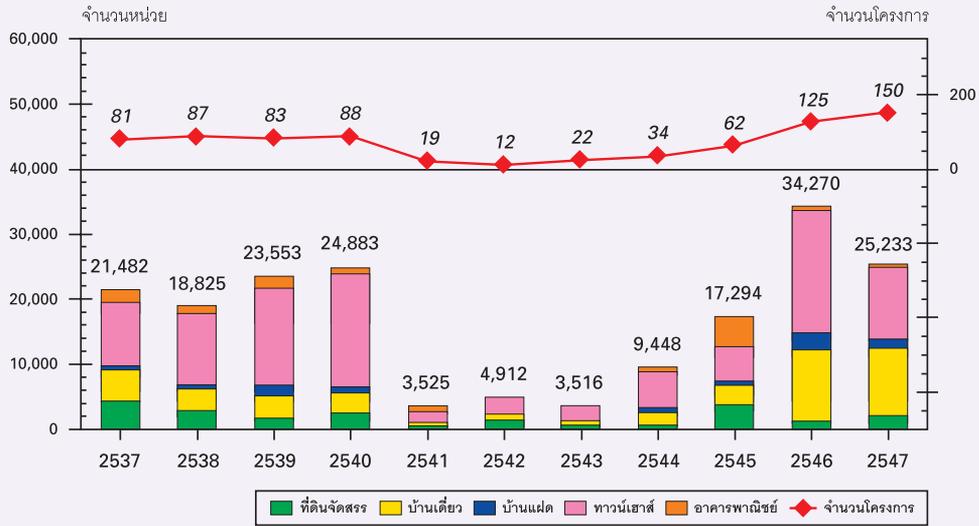
**หมายเหตุ :** เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
**ที่มา :** กรมที่ดิน  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## ตารางที่ 2 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย - กทม. แสดงจำนวนหน่วย และจำนวนโครงการ

พ.ศ.	จำนวนหน่วย					รวม	จำนวนโครงการ
	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์		
2537	3,828	2,865	294	14,548	2,341	23,876	124
2538	2,251	4,975	792	9,846	1,255	19,119	101
2539	1,532	3,816	0	6,598	1,628	13,574	69
2540	898	3,592	228	8,906	1,584	15,208	90
2541	300	1,054	124	1,224	198	2,900	22
2542	23	632	0	186	217	1,058	4
2543	24	586	50	292	17	969	10
2544	538	1,664	1,136	2,476	711	6,525	48
2545	1,128	2,500	698	1,215	262	5,803	60
2546	1,193	7,043	568	4,571	599	13,974	136
2547	1,478	7,563	739	4,813	1,313	15,906	145

**หมายเหตุ :** เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
**ที่มา :** กรมที่ดิน  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**แผนภูมิที่ 3** การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย - กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย และจำนวนโครงการ



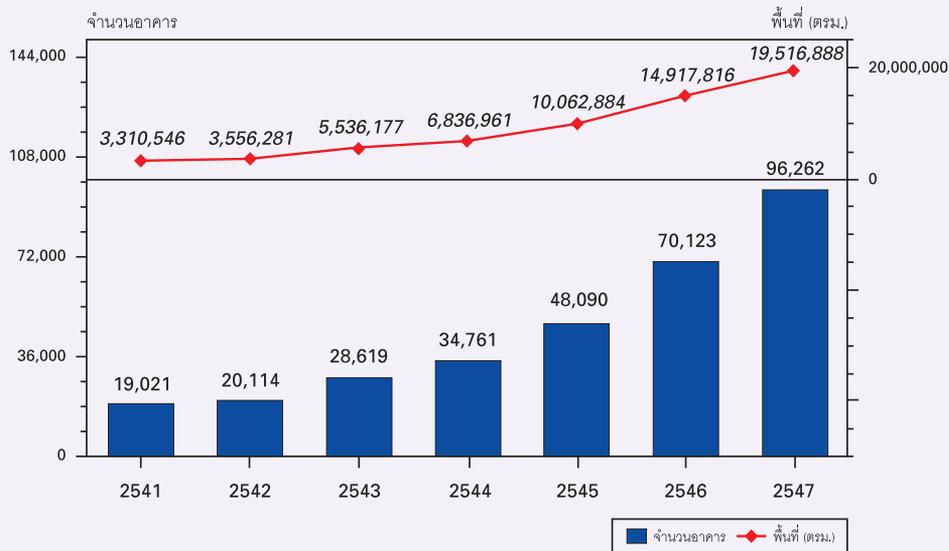
**หมายเหตุ :** เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
**ที่มา :** กรมที่ดิน  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตารางที่ 3** การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย - ปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย และจำนวนโครงการ

พ.ศ.	จำนวนหน่วย					รวม	จำนวนโครงการ
	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์		
2537	4,100	4,946	564	9,784	2,088	21,482	81
2538	2,948	3,028	682	11,081	1,086	18,825	87
2539	1,662	3,510	1,512	14,973	1,896	23,553	83
2540	2,337	3,216	833	17,454	1,043	24,883	88
2541	406	457	0	1,673	989	3,525	19
2542	1,577	613	2	2,575	145	4,912	12
2543	671	440	6	2,242	157	3,516	22
2544	524	2,092	496	5,681	655	9,448	34
2545	2,833	3,921	561	5,407	4,572	17,294	62
2546	1,254	11,016	2,482	18,916	602	34,270	125
2547	2,199	10,156	1,423	11,178	277	25,233	150

**หมายเหตุ :** เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
**ที่มา :** กรมที่ดิน  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

#### แผนภูมิที่ 4 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ - กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนอาคารและพื้นที่ก่อสร้าง



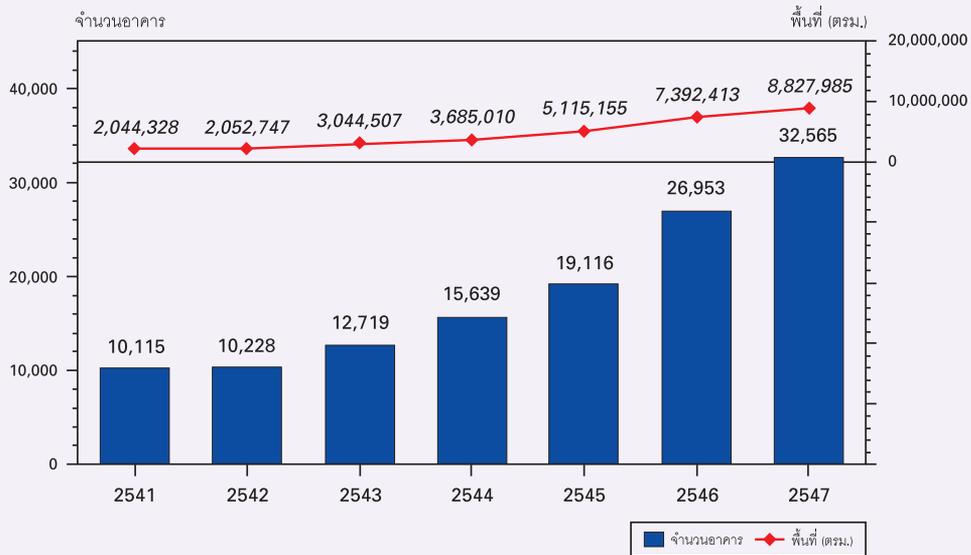
**หมายเหตุ :** ที่อยู่อาศัยแนวราบ หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่นับรวมอาคารพาณิชย์  
**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

#### ตารางที่ 4 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ - กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนอาคารและพื้นที่ก่อสร้าง

พ.ศ.	จำนวนอาคาร	พื้นที่ (ตรม.)
2541	19,021	3,310,546
2542	20,114	3,556,281
2543	28,619	5,536,177
2544	34,761	6,836,961
2545	48,090	10,062,884
2546	70,123	14,917,816
2547	96,262	19,516,888

**หมายเหตุ :** ที่อยู่อาศัยแนวราบ หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่นับรวมอาคารพาณิชย์  
**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**แผนภูมิที่ 5** การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ - กทม. แสดงจำนวนอาคาร และพื้นที่ก่อสร้าง



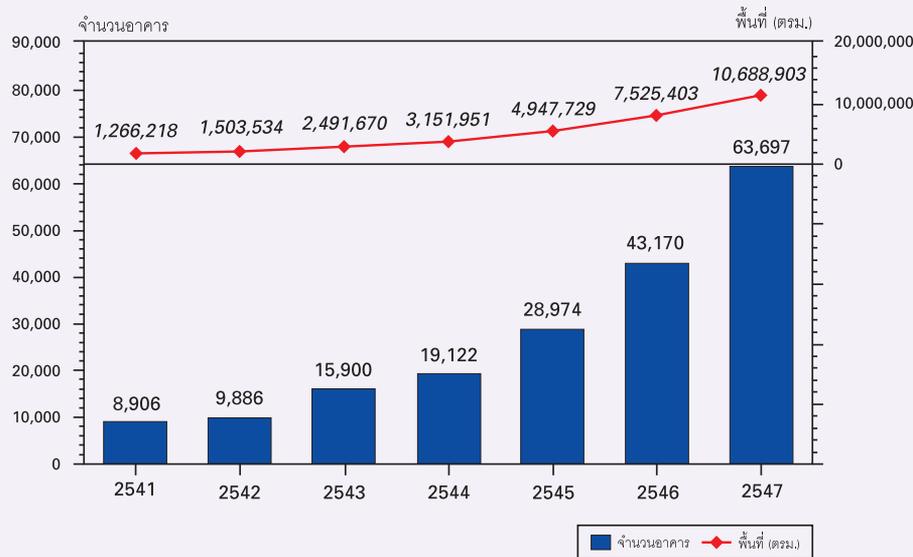
**หมายเหตุ :** ที่อยู่อาศัยแนวราบ หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่นับรวมอาคารพาณิชย์  
**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตารางที่ 5** การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ - กทม. แสดงจำนวนอาคาร และพื้นที่ก่อสร้าง

พ.ศ.	จำนวนอาคาร	พื้นที่ (ตรม.)
2541	10,115	2,044,328
2542	10,228	2,052,747
2543	12,719	3,044,507
2544	15,639	3,685,010
2545	19,116	5,115,155
2546	26,953	7,392,413
2547	32,565	8,827,985

**หมายเหตุ :** ที่อยู่อาศัยแนวราบ หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่นับรวมอาคารพาณิชย์  
**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## แผนภูมิที่ 6 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ - ปริมาณพล แสดงจำนวนอาคาร และพื้นที่ก่อสร้าง



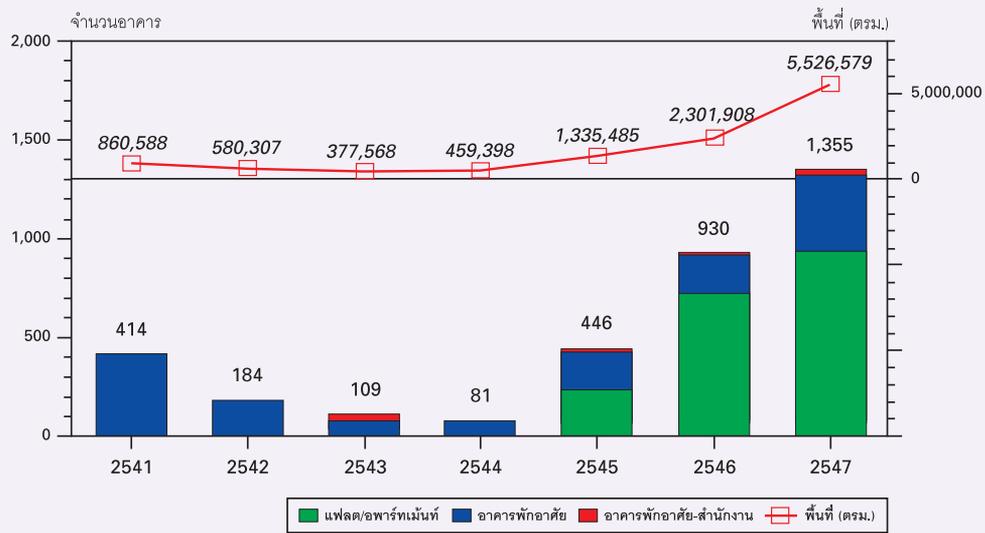
**หมายเหตุ :** ที่อยู่อาศัยแนวราบ หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่นับรวมอาคารพาณิชย์  
**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## ตารางที่ 6 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ - ปริมาณพล แสดงจำนวนอาคาร และพื้นที่ก่อสร้าง

พ.ศ.	จำนวนอาคาร	พื้นที่ (ตรม.)
2541	8,906	1,266,218
2542	9,886	1,503,534
2543	15,900	2,491,670
2544	19,122	3,151,951
2545	28,974	4,947,729
2546	43,170	7,525,403
2547	63,697	10,688,903

**หมายเหตุ :** ที่อยู่อาศัยแนวราบ หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่นับรวมอาคารพาณิชย์  
**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**แผนภูมิที่ 7** การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง - กทบ. และปริมาตร  
แสดงจำนวนอาคารและพื้นที่ก่อสร้าง



**หมายเหตุ :** 1. อาคารสูง หมายถึง 1.1) แฟลต, อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น  
1.2) อาคารพักอาศัย ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น  
1.3) อาคารพักอาศัย - สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น

**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตารางที่ 7** การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง - กทบ. และปริมาตร  
แสดงจำนวนอาคารและพื้นที่ก่อสร้าง

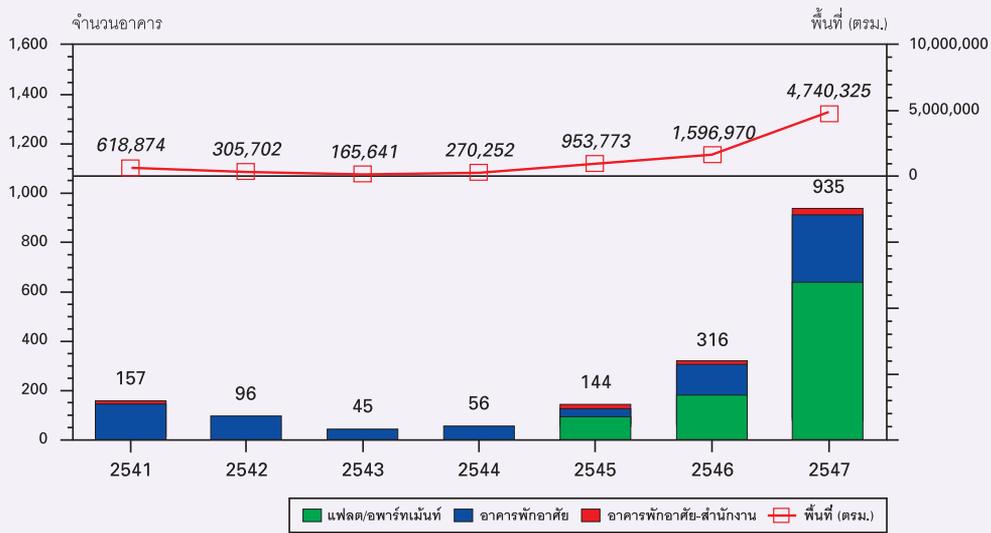
พ.ศ.	จำนวนอาคาร	พื้นที่ (ตรม.)
2541	414	860,588
2542	184	580,307
2543	109	377,568
2544	81	459,398
2545	446	1,335,485
2546	930	2,301,908
2547	1,355	5,526,579

**หมายเหตุ :** 1. อาคารสูง หมายถึง 1.1) แฟลต, อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น  
1.2) อาคารพักอาศัย ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น  
1.3) อาคารพักอาศัย - สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น

**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## แผนภูมิที่ 8 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง - กทม. แสดงจำนวนอาคาร และพื้นที่ก่อสร้าง



**หมายเหตุ :** 1. อาคารสูง หมายถึง 1.1) แฟลต, อพาร์ทเมนท์ที่ให้เช่า ความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น  
1.2) อาคารพักอาศัย ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น  
1.3) อาคารพักอาศัย - สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น

**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## ตารางที่ 8 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง - กทม. แสดงจำนวนอาคาร และพื้นที่ก่อสร้าง

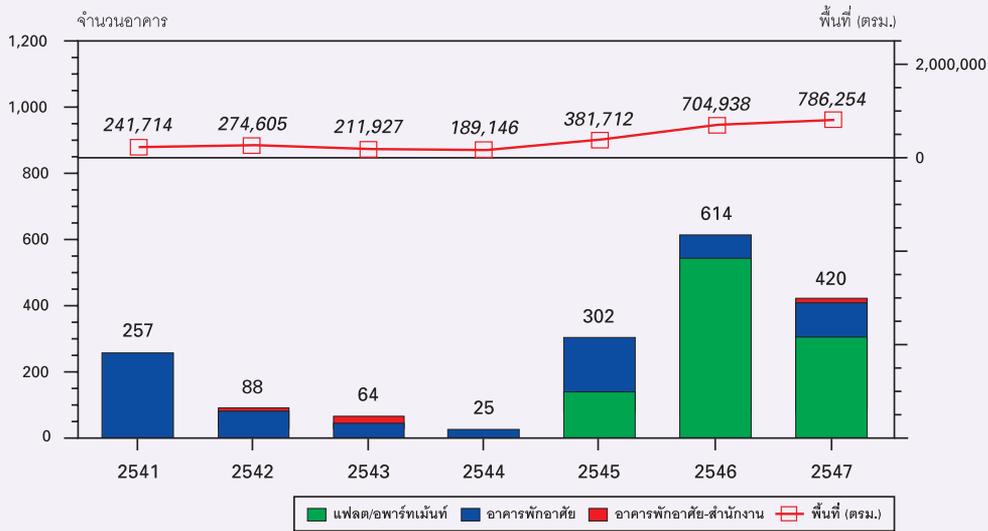
พ.ศ.	จำนวนอาคาร	พื้นที่ (ตรม.)
2541	157	618,874
2542	96	305,702
2543	45	165,641
2544	56	270,252
2545	144	953,773
2546	316	1,596,970
2547	935	4,740,325

**หมายเหตุ :** 1. อาคารสูง หมายถึง 1.1) แฟลต, อพาร์ทเมนท์ที่ให้เช่า ความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น  
1.2) อาคารพักอาศัย ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น  
1.3) อาคารพักอาศัย - สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น

**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**แผนภูมิที่ 9** การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง - ปริมาณพล  
แสดงจำนวนอาคาร และพื้นที่ก่อสร้าง



**หมายเหตุ :** 1. อาคารสูง หมายถึง 1.1) แฟลต, อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น  
1.2) อาคารพักอาศัย ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น  
1.3) อาคารพักอาศัย - สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น

**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตารางที่ 9** การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง - ปริมาณพล  
แสดงจำนวนอาคาร และพื้นที่ก่อสร้าง

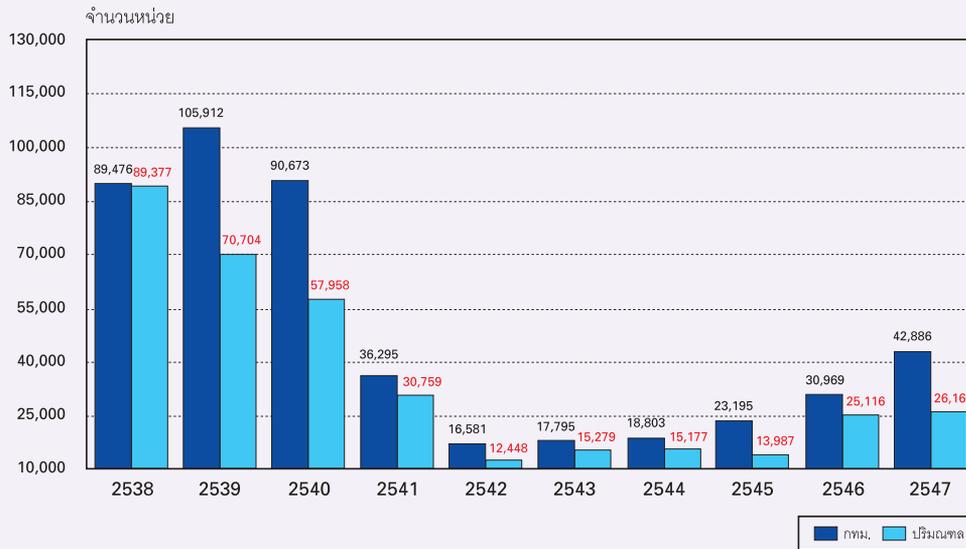
พ.ศ.	จำนวนอาคาร	พื้นที่ (ตรม.)
2541	257	241,714
2542	88	274,605
2543	64	211,927
2544	25	189,146
2545	302	381,712
2546	614	704,938
2547	420	786,254

**หมายเหตุ :** 1. อาคารสูง หมายถึง 1.1) แฟลต, อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น  
1.2) อาคารพักอาศัย ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น  
1.3) อาคารพักอาศัย - สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น

**ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## แผนภูมิที่ 10 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย



**หมายเหตุ :** ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## ตารางที่ 10 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย

จำนวนหน่วย

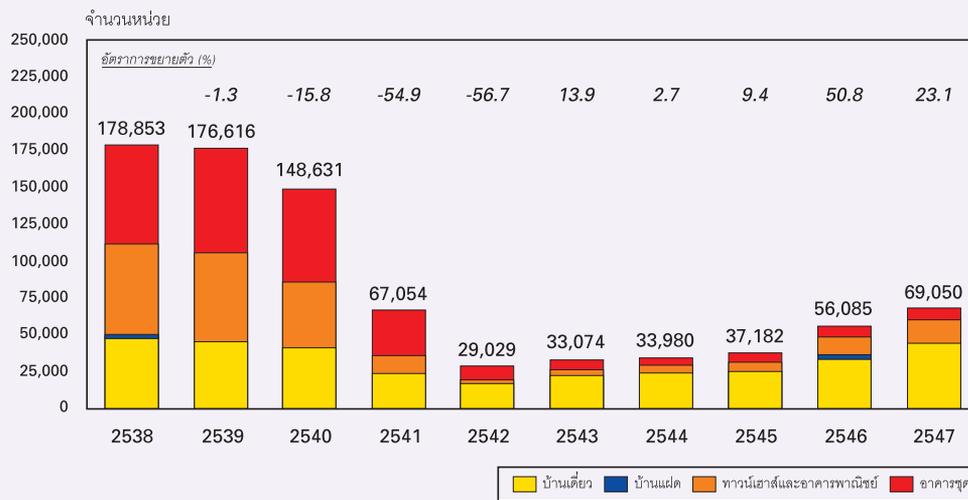
พ.ศ.	กทม.	ปริมณฑล	รวม
2538	89,476	89,377	178,853
2539	105,912	70,704	176,616
2540	90,673	57,958	148,631
2541	36,295	30,759	67,054
2542	16,581	12,448	29,029
2543	17,795	15,279	33,074
2544	18,803	15,177	33,980
2545	23,195	13,987	37,182
2546	30,969	25,116	56,085
2547	42,886	26,164	69,050

**หมายเหตุ :** ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**แผนภูมิที่ 11** ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



**หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตารางที่ 11** ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

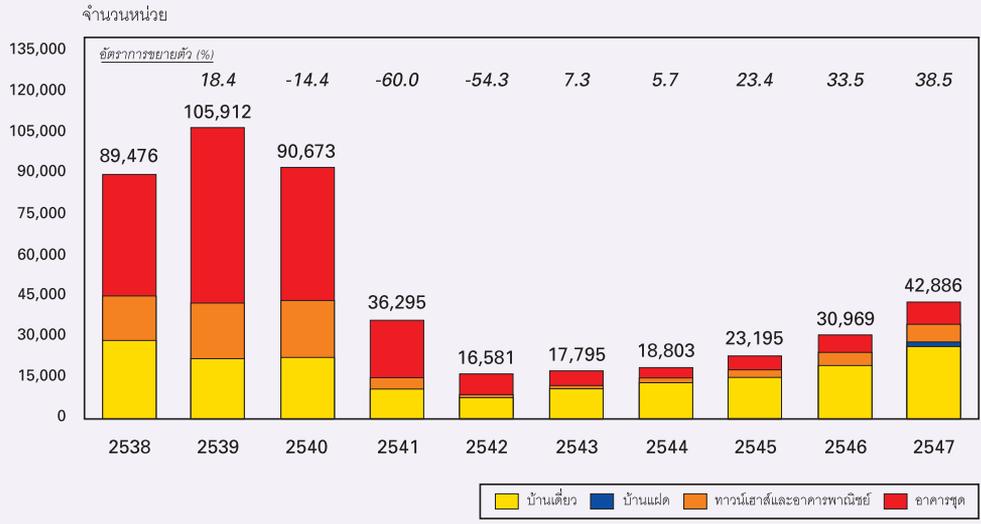
พ.ศ.	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
2538	48,909	1,089	61,944	66,911	178,853
2539	44,877	791	60,373	70,575	176,616
2540	41,305	1,009	43,480	62,837	148,631
2541	23,985	196	11,895	30,978	67,054
2542	17,469	178	2,319	9,063	29,029
2543	23,128	539	2,728	6,679	33,074
2544	24,041	227	5,062	4,650	33,980
2545	24,973	80	7,011	5,118	37,182
2546	34,592	1,144	12,950	7,399	56,085
2547	44,248	945	15,418	8,439	69,050

**หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 12 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



**หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
 2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 12 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

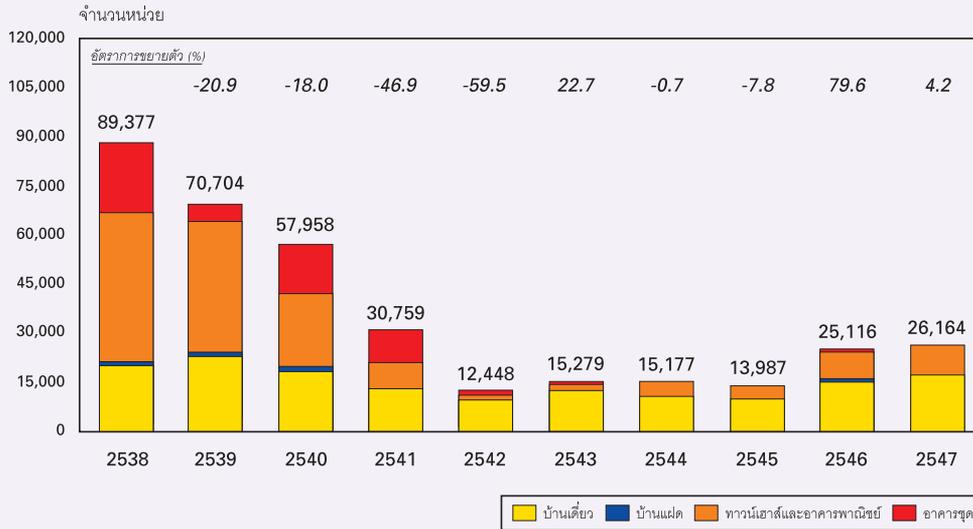
พ.ศ.	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
2538	28,810	308	16,190	44,168	89,476
2539	21,864	56	20,169	63,823	105,912
2540	22,806	142	20,658	47,067	90,673
2541	11,235	19	3,995	21,046	36,295
2542	8,049	40	853	7,639	16,581
2543	10,858	227	960	5,750	17,795
2544	13,546	98	1,038	4,121	18,803
2545	15,294	66	2,717	5,118	23,195
2546	19,610	125	4,620	6,614	30,969
2547	27,254	684	6,885	8,063	42,886

**หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
 2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 13 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



**หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 13 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

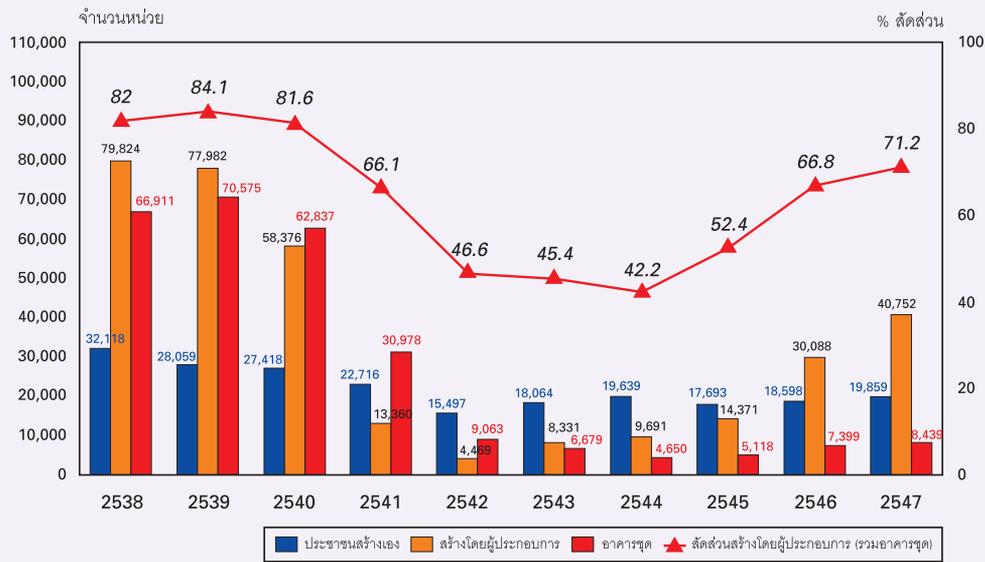
พ.ศ.	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
2538	20,099	781	45,754	22,743	89,377
2539	23,013	735	40,204	6,752	70,704
2540	18,499	867	22,822	15,770	57,958
2541	12,750	177	7,900	9,932	30,759
2542	9,420	138	1,466	1,424	12,448
2543	12,270	312	1,768	929	15,279
2544	10,495	129	4,024	529	15,177
2545	9,679	14	4,294	0	13,987
2546	14,982	1,019	8,330	785	25,116
2547	16,994	261	8,533	376	26,164

**หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## แผนภูมิที่ 14 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนเปรียบเทียบประเภทการสร้าง



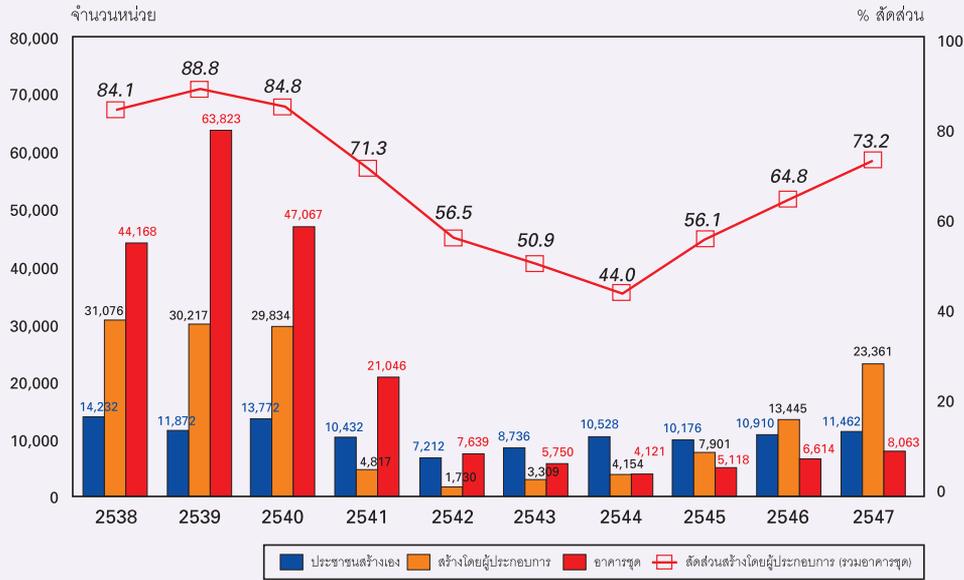
- หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง
- 2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน
- ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน
- รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## ตารางที่ 14 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนเปรียบเทียบประเภทการสร้าง

พ.ศ.	ประชาชนสร้างเอง	สร้างโดยผู้ประกอบการ	อาคารชุด	รวม	สัดส่วนสร้างโดยผู้ประกอบการ (รวมอาคารชุด)
2538	32,118	79,824	66,911	178,853	82.0
2539	28,059	77,982	70,575	176,616	84.1
2540	27,418	58,376	62,837	148,631	81.6
2541	22,716	13,360	30,978	67,054	66.1
2542	15,497	4,469	9,063	29,029	46.6
2543	18,064	8,331	6,679	33,074	45.4
2544	19,639	9,691	4,650	33,980	42.2
2545	17,693	14,371	5,118	37,182	52.4
2546	18,598	30,088	7,399	56,085	66.8
2547	19,859	40,752	8,439	69,050	71.2

- หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง
- 2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน
- ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน
- รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 15 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. แสดงจำนวนเปรียบเทียบประเภทการสร้าง



**หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 15 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. แสดงจำนวนเปรียบเทียบประเภทการสร้าง

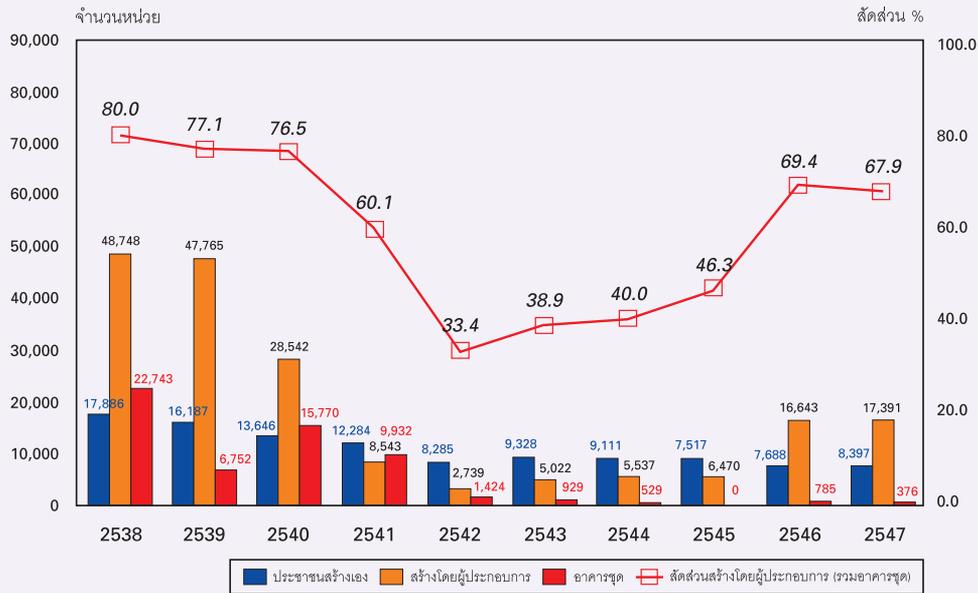
พ.ศ.	ประชาชนสร้างเอง	สร้างโดยผู้ประกอบการ	อาคารชุด	รวม	สัดส่วนสร้างโดยผู้ประกอบการ (รวมอาคารชุด)
2538	14,232	31,076	44,168	89,476	84.1
2539	11,872	30,217	63,823	105,912	88.8
2540	13,772	29,834	47,067	90,673	84.8
2541	10,432	4,817	21,046	36,295	71.3
2542	7,212	1,730	7,639	16,581	56.5
2543	8,736	3,309	5,750	17,795	50.9
2544	10,528	4,154	4,121	18,803	44.0
2545	10,176	7,901	5,118	23,195	56.1
2546	10,910	13,445	6,614	30,969	64.8
2547	11,462	23,361	8,063	42,886	73.2

**หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน

**ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## แผนภูมิที่ 16 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตปริมณฑล แสดงจำนวนเปรียบเทียบประเภทการสร้าง



- หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง
- 2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน
- ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน
- รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

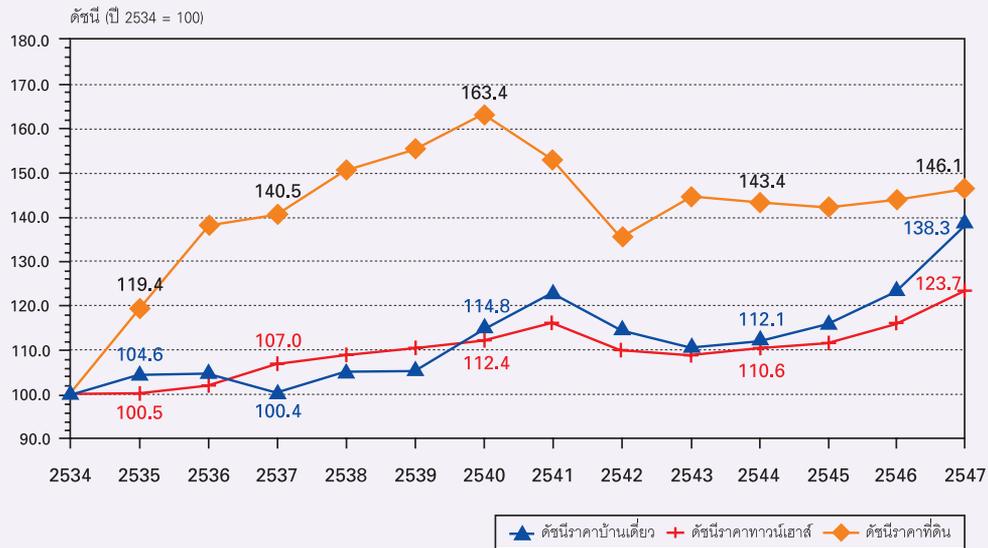
## ตารางที่ 16 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตปริมณฑล แสดงจำนวนเปรียบเทียบประเภทการสร้าง

จำนวนหน่วย

พ.ศ.	ประชาชนสร้างเอง	สร้างโดยผู้ประกอบการ	อาคารชุด	รวม	สัดส่วนสร้างโดยผู้ประกอบการ (รวมอาคารชุด)
2538	17,886	48,748	22,743	89,377	80.0
2539	16,187	47,765	6,752	70,704	77.1
2540	13,646	28,542	15,770	57,958	76.5
2541	12,284	8,543	9,932	30,759	60.1
2542	8,285	2,739	1,424	12,448	33.4
2543	9,328	5,022	929	15,279	38.9
2544	9,111	5,537	529	15,177	40.0
2545	7,517	6,470	0	13,987	46.3
2546	7,688	16,643	785	25,116	69.4
2547	8,397	17,391	376	26,164	67.9

- หมายเหตุ :** 1) **ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ** หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขต จาก กทม. และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัย ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง
- 2) **อาคารชุด** หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน
- ที่มา :** สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง กรมที่ดิน
- รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 17 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ไม่รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม. และปริมณฑล



หมายเหตุ : เป็นดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงราคาถูก ซึ่งได้จากรานข้อมูลหลักประกัน ธอส.  
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย  
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

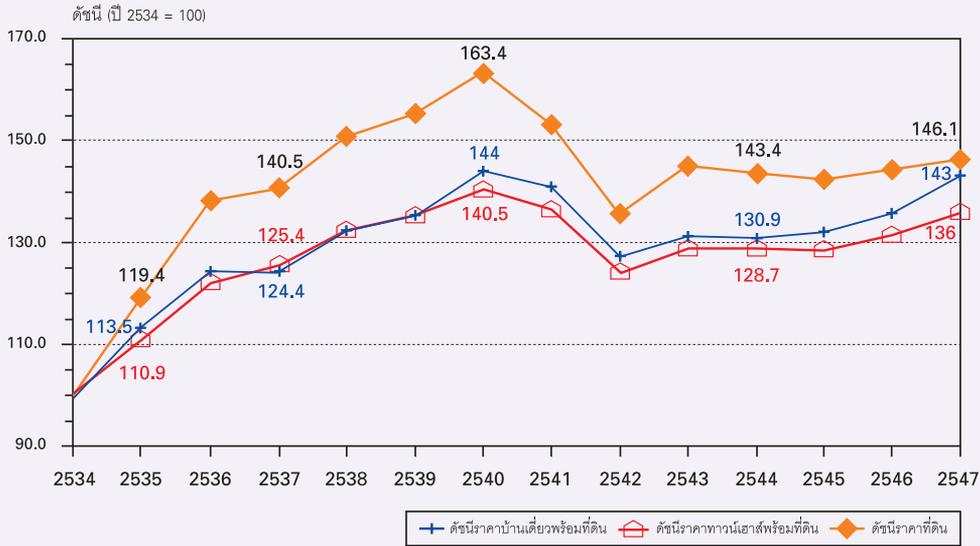
ตารางที่ 17 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ไม่รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม. และปริมณฑล

ดัชนี (ปี 2534 = 100)

พ.ศ.	ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	ดัชนีราคาทาว์นเฮาส์	ดัชนีราคาที่ดิน
2534	100.0	100.0	100.0
2535	104.6	100.5	119.4
2536	104.8	102.2	138.0
2537	100.4	107.0	140.5
2538	105.1	109.0	150.6
2539	105.3	110.7	155.1
2540	114.8	112.4	163.4
2541	122.8	116.2	153.1
2542	114.6	109.9	135.5
2543	110.7	109.1	144.9
2544	112.1	110.6	143.4
2545	116.0	111.7	142.3
2546	123.2	116.1	144.0
2547	138.3	123.7	146.1

หมายเหตุ : เป็นดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงราคาถูก ซึ่งได้จากรานข้อมูลหลักประกัน ธอส.  
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย  
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 18 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม. และปริมณฑล



**หมายเหตุ :** เป็นดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงราคาสูง ซึ่งได้จากรฐานข้อมูลหลักประกัน ธอส.  
**ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

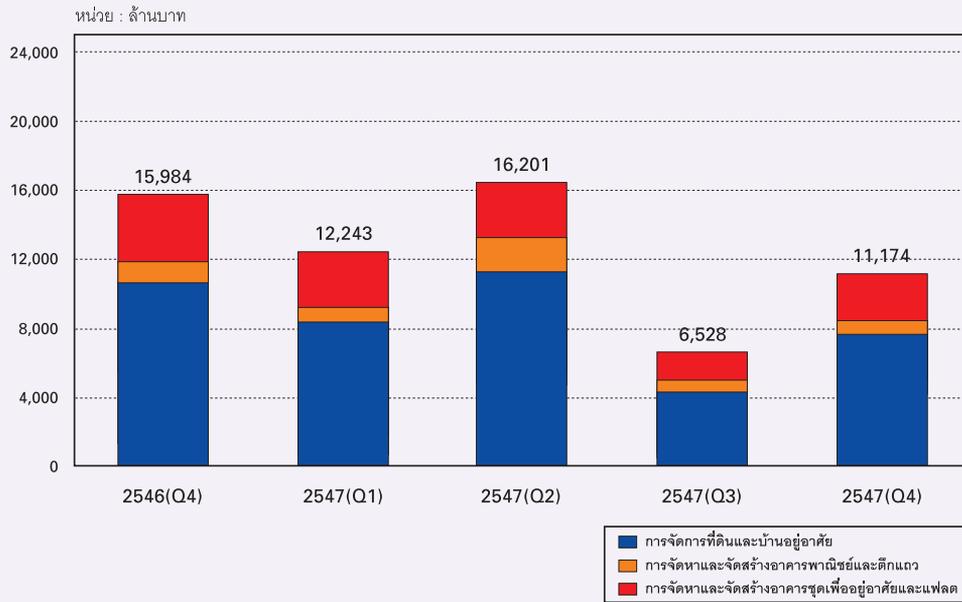
ตารางที่ 18 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม. และปริมณฑล

ดัชนี (ปี 2534 = 100)

พ.ศ.	ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน	ดัชนีราคาที่ดิน
2534	100.0	100.0	100.0
2535	113.5	110.9	119.4
2536	124.7	121.9	138.0
2537	124.4	125.4	140.5
2538	132.4	131.8	150.6
2539	135.2	135.1	155.1
2540	144.0	140.5	163.4
2541	141.0	136.5	153.1
2542	127.1	124.0	135.5
2543	131.2	128.8	144.9
2544	130.9	128.7	143.4
2545	131.8	128.6	142.3
2546	135.7	131.5	144.0
2547	143.0	136.0	146.1

**หมายเหตุ :** เป็นดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงราคาสูง ซึ่งได้จากรฐานข้อมูลหลักประกัน ธอส.  
**ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 19 มูลค่าสินเชื่อผู้ประกอบการปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



หมายเหตุ : รวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่นับรวม ธอส. และสถาบันการเงินอื่น  
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย  
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

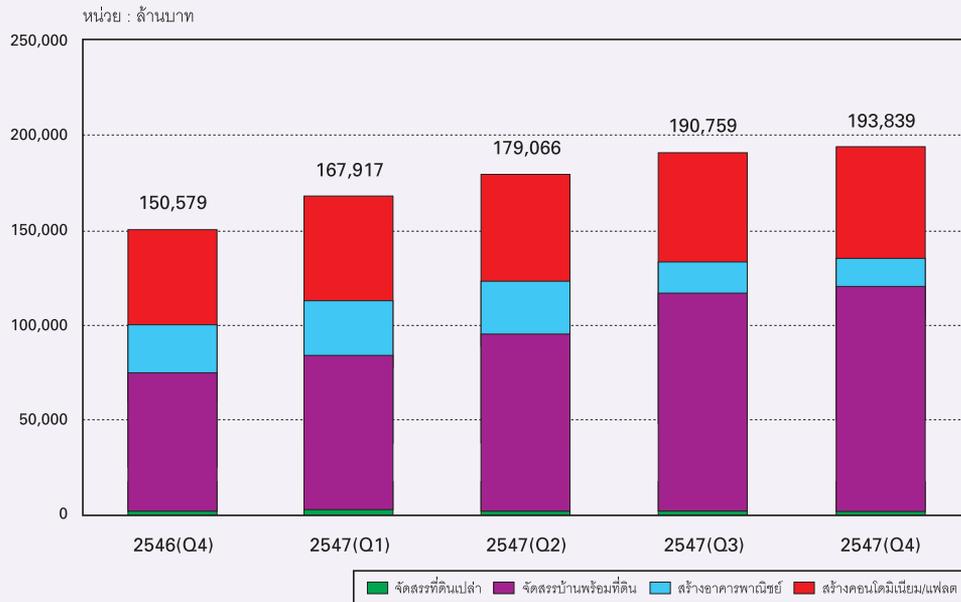
ตารางที่ 19 มูลค่าสินเชื่อผู้ประกอบการปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

หน่วย : ล้านบาท

ปี	ไตรมาส	การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย	การจัดการและจัดสร้างอาคารพาณิชย์และตึกแถว	การจัดการและจัดสร้างอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยและแฟลต	รวม
2546	4	10,551	1,303	4,130	15,984
2547	1	8,395	704	3,144	12,243
2547	2	11,275	1,972	2,954	16,201
2547	3	4,297	678	1,553	6,528
2547	4	7,675	655	2,844	11,174

หมายเหตุ : รวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่นับรวม ธอส. และสถาบันการเงินอื่น  
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย  
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## แผนภูมิที่ 20 มูลค่าสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้าง ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



**หมายเหตุ :** รวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่นับรวม ธอส. และสถาบันการเงินอื่น  
**ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

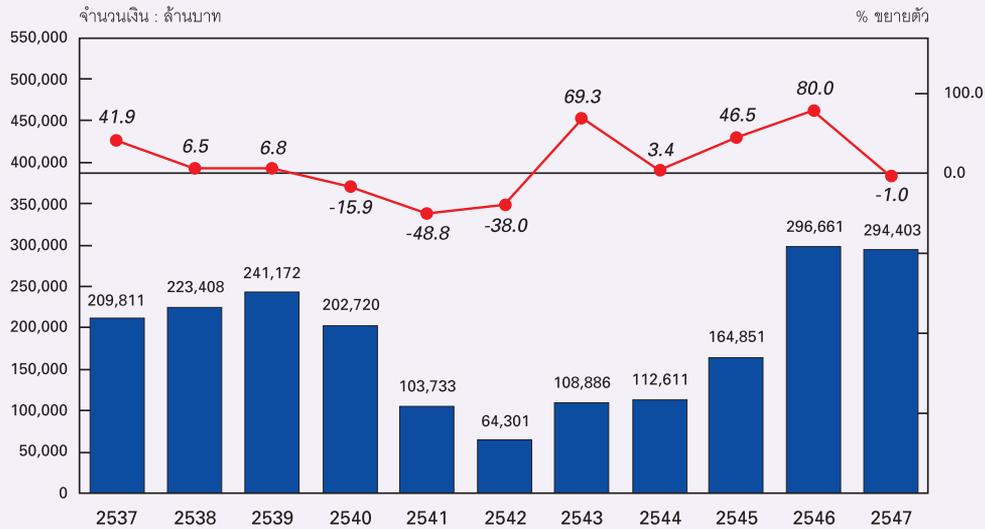
## ตารางที่ 20 มูลค่าสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้าง ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

หน่วย : ล้านบาท

ปี	ไตรมาส	จัดสรรที่ดินเปล่า	จัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน	สร้างอาคารพาณิชย์	สร้างคอนโดมิเนียม / แฟลต	รวม
2546	4	2,186	72,301	25,263	50,829	150,579
2547	1	2,271	81,808	28,967	54,871	167,917
2547	2	2,186	93,347	27,043	56,490	179,066
2547	3	2,148	114,686	16,371	57,554	190,759
2547	4	2,145	117,870	15,276	58,548	193,839

**หมายเหตุ :** รวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่นับรวม ธอส. และสถาบันการเงินอื่น  
**ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

### แผนภูมิที่ 21 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ



**หมายเหตุ :** 1. ข้อมูลรวบรวมจากธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน, บริษัทเครดิตฟองซิเอร์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิต, การเคหะแห่งชาติ  
2. เป็นสินเชื่อที่ให้แกลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของประชาชน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
3. ข้อมูล ธนาคารออมสิน ปี 44 - 45 ประมาณการ โดยประมาณให้ยอดคงเหลือที่เพิ่มขึ้นของธนาคารออมสินเป็น 90% ของยอดปล่อยใหม่

**ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, การเคหะแห่งชาติ, บริษัทประกันชีวิต, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

### ตารางที่ 21 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ

หน่วย : ล้านบาท

พ.ศ.	จำนวนเงิน	อัตราการขยายตัว
2537	209,811	41.9
2538	223,408	6.5
2539	241,172	6.8
2540	202,720	-15.9
2541	103,733	-48.8
2542	64,301	-38.0
2543	108,886	69.3
2544	112,611	3.4
2545	164,851	46.5
2546	296,661	80.0
2547	294,403	-1.0

**หมายเหตุ :** 1. ข้อมูลรวบรวมจากธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน, บริษัทเครดิตฟองซิเอร์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิต, การเคหะแห่งชาติ  
2. เป็นสินเชื่อที่ให้แกลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของประชาชน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
3. ข้อมูล ธนาคารออมสิน ปี 44 - 45 ประมาณการ โดยประมาณให้ยอดคงเหลือที่เพิ่มขึ้นของธนาคารออมสินเป็น 90% ของยอดปล่อยใหม่

**ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, การเคหะแห่งชาติ, บริษัทประกันชีวิต, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## แผนภูมิที่ 22 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ทั่วประเทศ



- หมายเหตุ :** 1. ข้อมูลรวบรวมจากธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน, บริษัทเครดิตฟองซิเอร์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิต, การเคหะแห่งชาติ  
2. เป็นสินเชื่อที่ให้แก่อุ้กค้ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของประชาชน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
3. ข้อมูล ธนาคารออมสิน ปี 44 - 45 ประมาณการ โดยประมาณให้ยอดคงเหลือที่เพิ่มขึ้นของธนาคารออมสินเป็น 90% ของยอดปล่อยใหม่
- ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, การเคหะแห่งชาติ, บริษัทประกันชีวิต, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
- รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

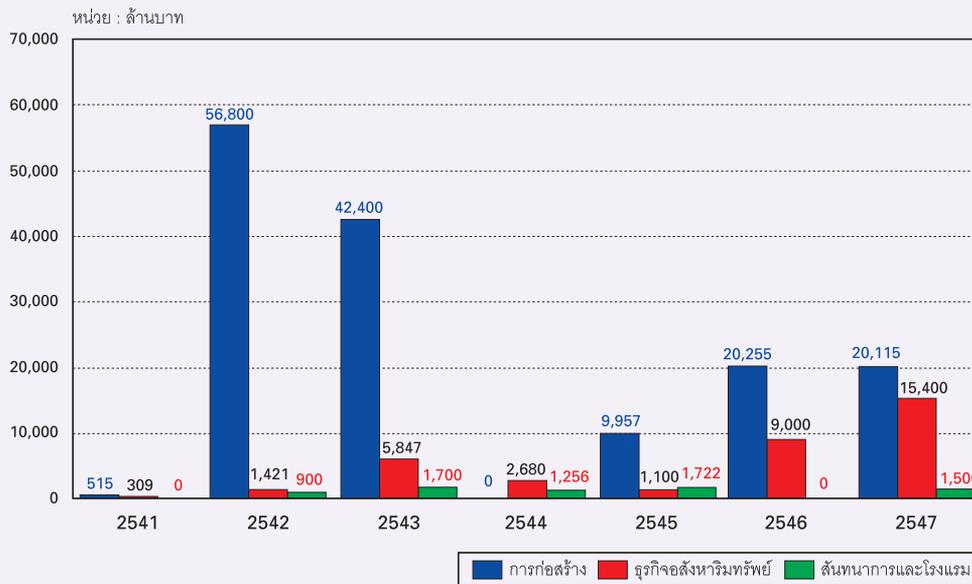
## ตารางที่ 22 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ทั่วประเทศ

หน่วย : ล้านบาท

พ.ศ.	จำนวนเงิน	อัตราการขยายตัว
2537	443,899	33.1
2538	575,211	29.6
2539	708,633	23.2
2540	793,521	12.0
2541	769,379	-3.0
2542	712,402	-7.4
2543	688,544	-3.3
2544	687,458	-0.2
2545	763,665	11.1
2546	888,472	16.3
2547	1,032,101	16.0

- หมายเหตุ :** 1. ข้อมูลรวบรวมจากธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน, บริษัทเครดิตฟองซิเอร์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิต, การเคหะแห่งชาติ  
2. เป็นสินเชื่อที่ให้แก่อุ้กค้ารายย่อยเพื่อซื้อ / สร้างที่อยู่อาศัยของประชาชน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ  
3. ข้อมูล ธนาคารออมสิน ปี 44 - 45 ประมาณการ โดยประมาณให้ยอดคงเหลือที่เพิ่มขึ้นของธนาคารออมสินเป็น 90% ของยอดปล่อยใหม่
- ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, การเคหะแห่งชาติ, บริษัทประกันชีวิต, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
- รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

### แผนภูมิที่ 23 มูลค่าหุ้นกู้ออกใหม่จำแนกตามภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



**หมายเหตุ :** ข้อมูลทั้งหมดสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้รับจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)  
**ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

### ตารางที่ 23 มูลค่าหุ้นกู้ออกใหม่จำแนกตามภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

ภาคธุรกิจ	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547
หุ้นกู้ที่ออกภายในประเทศทั้งหมด	37,274	289,836	151,169	106,680	98,637	195,808	140,420
การก่อสร้าง	515	56,800	42,400	-	9,957	20,255	20,115
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	309	1,421	5,847	2,680	1,100	9,000	15,400
สินทางการ และโรงแรม	-	900	1,700	1,256	1,722	-	1,500

**หมายเหตุ :** ข้อมูลทั้งหมดสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้รับจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)  
**ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย  
**รวบรวมโดย :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

## กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547

### 1. กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลบังคับใช้ในปี 2547

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
<b>พระราชบัญญัติ</b>		
1. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547	เพื่อปรับปรุง บทบัญญัติใน พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2478 ซึ่งไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน พร้อมทั้ง กำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจให้เหมาะสม กับสภาพของการประกอบธุรกิจโรงแรมแต่ละประเภท โดยสาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้คือการกำหนดให้ ผู้ประกอบธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับการ เดินทางหรือบุคคลอื่นโดยมีค่าตอบแทนเป็นระยะเวลา น้อยกว่า 1 เดือนต้องมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	มีผลบังคับใช้ 180 วัน นับ แต่วันถัดจากวันที่ประกาศใน ราชกิจจานุเบกษา (ประกาศ ในราชกิจฯ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2547)
2. พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547	เพื่อส่งเสริมให้การจัดรูปที่ดินเป็นเครื่องมือสำคัญใน การพัฒนาเมือง โดยเฉพาะพื้นที่ตาบอด ภายใต้ความ ร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน ลดปัญหาความ ขัดแย้งจากการเวนคืนที่ดินเพื่อนำมาจัดสร้าง โครงสร้างพื้นฐาน ทั้งนี้เจ้าของที่ดินต้องสละที่ดิน ประมาณ 10 - 25% ของแปลงที่ดิน เพื่อทำสาธารณูปโภค อาทิ ถนน ประปา ไฟฟ้า สวนสาธารณะ ฯลฯ	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2547
<b>พระราชกฤษฎีกา</b>		
1. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยาย ทางหลวงเทศบาล สายถนน ฉลองกรุง พ.ศ. 2547	เพื่อขยายทางหลวงเทศบาล สายถนนฉลองกรุง ในท้องที่แขวงลำผักชี เขตหนองจอก และแขวง ลำปลาทิว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร สำหรับ จัดทำเป็นที่กลับรถได้สะพาน เพื่ออำนวยความสะดวก และความรวดเร็วแก่การจราจรและการขนส่ง	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 25 มีนาคม 2547
2. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้าง ทางหลวงเทศบาล สายทางยก ระดับเชื่อมระหว่างอาคารอุจจาด และซ่อมบำรุงรถไฟฟ้ามหานคร วิทยาดิริงสิต พ.ศ. 2547	เนื่องจากกรุงเทพมหานครได้ทำการสำรวจเขตที่ดิน เพื่อเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ยังไม่แล้วเสร็จ สมควรกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เพื่อให้ เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิ เข้าไปทำการสำรวจ และเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนได้อีกสี่ปี	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 25 มีนาคม 2547
3. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยาย ทางหลวงเทศบาล สายถนนพิชัย ตอนเชื่อมระหว่างถนนนครไชยศรี กับสะพานเทพหัสดิน พ.ศ. 2547	เนื่องจากกรุงเทพมหานครได้ทำการสำรวจเขตที่ดิน เพื่อเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ยังไม่แล้ว เสร็จ จึงได้กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มี สิทธิเข้าไปทำการสำรวจและเพื่อทราบข้อเท็จจริง เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนได้ อีกสองปี	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 2 เมษายน 2547

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
4. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงเทศบาล สายเลียบทางรถไฟสายใต้ พ.ศ. 2547	กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ดังกล่าวเพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปทำการสำรวจและเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน เพื่อก่อสร้างทางหลวงเทศบาล สายเลียบทางรถไฟสายใต้	ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ 2 เมษายน 2547
5. พระราชกฤษฎีกากำหนดกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2547	ขยายขอบเขตการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สามารถประกอบกิจการในการซื้อ ให้เช่า ให้เช่าซื้อ โอนสิทธิหรือรับโอนสิทธิการเช่า การเช่าซื้อ ขายหรือจำหน่ายด้วยวิธีอื่นใด ซึ่งอสังหาริมทรัพย์อันเป็นกลไกในการให้สินเชื่อวิธีหนึ่งที่จะส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 2 เมษายน 2547
6. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 สายวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ตอนพระประแดง - บางปะอิน - บางพลี ตอนบางพลี - บางขุนเทียน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2547	เพื่อดำเนินการสร้างทางพิเศษสายบางพลี - สุขสวัสดิ์ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 6 พฤษภาคม 2546 ที่ให้อินโครงการทางหลวงวงแหวนกาญจนาภิเษก ด้านใต้ช่วงบางพลี - สุขสวัสดิ์ ให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับผิดชอบ	ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ 8 เมษายน 2547
7. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ในท้องที่ ต.ชำผักแพว ต.ท่ามะปราง ต.ชะอม ต.ห้วยแห้ง อ.แก่งคอย ต.มิตรภาพ อ.มวกเหล็ก ต.เจริญธรรม ต.คลองเรือ ต.บ้านลำ ต.หนองสรวง ต.วิหารแดง อ.วิหารแดง จ.สระบุรี และ ต.เขาเพิ่ม ต.ศรีกะอาง ต.บ้านพริก ต.ป่าชะ ต.บ้านนา ต.บ้านพร้าว ต.พิบูลออก อ.บ้านนา จ.นครนายก พ.ศ. 2547	กำหนดพื้นที่เพื่อดำเนินการวางผังและวางผังเมืองใหม่สำหรับการจัดสร้างเมืองใหม่นครนายก ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 2.5 แสนไร่ ในเขต 4 อำเภอ	ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ 23 มิถุนายน 2547
8. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่ ต.ชำผักแพว ต.ท่ามะปราง ต.ชะอม ต.ห้วยแห้ง อ.แก่งคอย ต.มิตรภาพ อ.มวกเหล็ก ต.เจริญธรรม ต.คลองเรือ ต.บ้านลำ ต.หนองสรวง ต.วิหารแดง อ.วิหารแดง จ.สระบุรี และ ต.เขาเพิ่ม ต.ศรีกะอาง ต.บ้านพริก ต.ป่าชะ ต.บ้านนา ต.บ้านพร้าว ต.พิบูลออก อ.บ้านนา จ.นครนายก พ.ศ. 2547	กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะสำรวจรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อจัดสร้างเมืองใหม่ นครนายก	ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ 23 มิถุนายน 2547

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
9. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อสร้างทางหลวงเทศบาล สายเชื่อมระหว่างถนนรัตนโกสินทร์สมโภชน์กับถนนนิมิตรใหม่ พ.ศ. 2547	เพื่อสร้างทางเชื่อมระหว่างถนนรัตนโกสินทร์สมโภชน์กับถนนนิมิตรใหม่	ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ 23 มิถุนายน 2547
10. พระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตห้วยขวาง เขตดินแดง เขตราชเทวี เขตป้อมปราบฯ เขตปทุมวัน เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก เขตสาทร และเขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547	ขยายระยะเวลาการกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตห้วยขวาง เขตดินแดง เขตราชเทวี เขตป้อมปราบ-ศัตรูพ่าย เขตปทุมวัน เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก เขตสาทร และเขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545 ต่อไปอีกสองปี	ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ 28 สิงหาคม 2547
11. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตราชเทวี เขตห้วยขวาง เขตวัฒนา เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ และเขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547	เพื่อทำการสำรวจจอสั่งหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนสำหรับดำเนินการรถไฟฟ้าในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสร้าง โครงการขนส่งด้านระบบไฟฟ้า สถานีจอดรถสำหรับผู้โดยสาร และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการรถไฟฟ้าที่ยังไม่แล้วเสร็จ	ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ 6 ธันวาคม 2547
12. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 350 สายแยกถนนรัชดาภิเษก - บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (รามอินทรา) ตอนแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 351 - บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 พ.ศ. 2547	กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ช่วงถนนเกษตร - นวมินทร์ - รามอินทรา (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 351) เพื่อสร้างโครงการก่อสร้างถนนรัชดาภิเษก - รามอินทรา (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 350)	ประกาศราชกิจจานุเบกษา วันที่ 30 ธันวาคม 2547
<b>กฎกระทรวง</b>		
1. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลพรหมมณี ตำบลบ้านใหญ่ ตำบลท่าช้าง ตำบลนครนายก และตำบลวังกระโจม อำเภอเมืองนครนายก จังหวัดนครนายก พ.ศ. 2547	กำหนดพื้นที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดและบางประเภทในบริเวณที่ตั้งเมืองใหม่ นครนายก	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 3 กันยายน 2547
2. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง	เพื่อกำหนดพื้นที่รอบสนามบินสุวรรณภูมิ (บริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวง) เป็นบริเวณห้าม	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 24 ธันวาคม 2547

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547	ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดและบางประเภท เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมการสถาปัตยกรรม และการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร	
<b>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร</b>		
1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทบริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่แขวงหนองบอน แขวงประเวศ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2547	บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ประกอบกับเป็นที่รองรับกิจกรรมต่อเนื่องกับสนามบินสุวรรณภูมิ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และข้อกำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร สมควรปรับปรุงมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบริเวณดังกล่าว	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 3 มีนาคม 2547
2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทบริเวณโดยรอบสะพานพระราม 8 ในท้องที่แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547	เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง การผังเมือง การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร การสถาปัตยกรรม และควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงให้ควบคุมความสูงชนิดและอาคารบางประเภท	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 3 มีนาคม 2547
3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของแขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547	เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง การผังเมือง การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร การสถาปัตยกรรม และควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท บริเวณรอบพระตำหนักและบริเวณใกล้เคียง	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 31 มีนาคม 2547
4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ในท้องที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย และแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง การผังเมือง การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร การสถาปัตยกรรม และควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงให้ควบคุมความสูงชนิดและอาคารบางประเภท	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 2 เมษายน 2547
5. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง	เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง การผังเมือง การอำนวยความสะดวก	ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 18 มิถุนายน 2547

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
<p>ดัดแปลง ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนราชพฤกษ์ ทั้งสองฟากในท้องที่แขวงตลิ่งชัน แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางพรหม แขวงบางเขื่อนหนึ่งเขตตลิ่งชัน และแขวงบางแวก แขวงบางจาก แขวงคูหาสวรรค์ แขวงปากคลองภาษีเจริญ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547</p>	<p>สะดวกแก่การจราจร การสถาปัตยกรรม และควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในระยะ 15 ม. ทั้งสองฟากถนนดังกล่าว</p>	
<p>6. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมถนนกัลปพฤกษ์ ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงบางหว้า แขวงปากคลองภาษีเจริญ เขตภาษีเจริญ แขวงบางค้อ แขวงบางขุนเทียน เขตจอมทอง แขวงบางบอน เขตบางบอน และแขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2547</p>	<p>เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง การผังเมือง การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร การสถาปัตยกรรม และควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในระยะ 15 ม. ทั้งสองฟากถนนดังกล่าว</p>	<p>ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 18 มิถุนายน 2547</p>

## 2. ร่างกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในกระบวนการออกกฎหมาย

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
<p>1. ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ .....) พ.ศ. ....</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีสามารถขับไล่ผู้อยู่อาศัยหรือครอบครองในทรัพย์สินนั้นได้ทันที โดยไม่ต้องนำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาลเป็นอีกคดีหนึ่ง</li> <li>2. การเปิดโอกาสให้เอกชนมีส่วนร่วมในการขายทอดตลาดทรัพย์สิน</li> <li>3. ลดค่าธรรมเนียมการยึดทรัพย์สินบังคับคดีเพื่อช่วยเหลือลูกหนี้ จากเดิมที่จัดเก็บร้อยละ 5 ของราคาทรัพย์สินที่ขายได้ จะลดเหลือร้อยละ 3</li> </ol>	<p>รอประกาศในราชกิจจานุเบกษา</p>
<p>2. ร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. .... (Escrow account)</p>	<p>กำหนดให้มีหน่วยงานกลางทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน เพื่อเป็นหลักประกันในการซื้อขายทรัพย์สิน ช่วยคุ้มครองให้คู่สัญญาได้รับความเป็นธรรม โดยที่หน่วยงานกลางจะเป็นผู้ดูแลเงินค่างวดผ่อนชำระ และจะจ่ายให้กับผู้ประกอบการ เมื่อมีการก่อสร้างบ้านเสร็จตามสัญญา และส่งมอบบ้านให้กับผู้ซื้อ</p>	<p>สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) เตรียมเสนอเข้าที่ประชุมคณะรัฐมนตรี</p>

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
3. ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวม กทม. ฉบับที่ ... โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	ผังเมืองรวมกรุงเทพฯฉบับใหม่ที่จะบังคับใช้แทนกฎกระทรวงผังเมืองรวม กทม. ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ซึ่งครบกำหนดขยายระยะเวลาการบังคับใช้บังคับ 1 ปี ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2548	เสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี (ครม.)
4. ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และเงื่อนไขการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบความมั่นคงของโครงสร้างอาคารและระบบความปลอดภัยของอาคาร 9 ประเภท ได้แก่ 1. อาคารสูง (ตั้งแต่ 23 ม. ขึ้นไป) 2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป) 3. อาคารชุมชน (พื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป หรือชุมชนคนตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป) 4. โรงมหรสพ 5. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป 6. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตร.ม. ขึ้นไป 7. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ 8. อาคารชุดที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 2,000 ตร.ม. ขึ้นไป และ 9. ป้ายที่มีความสูงตั้งแต่ 15 ม. ขึ้นไป	คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติหลักการ ตามร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2548
5. ร่างกฎกระทรวงเพื่อกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการ ต้องทำประกันภัยเพื่อรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของบุคคลภายนอกหรือนบุคคลที่ 3	การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย รื้อถอนหรือใช้อาคารที่เป็นของเอกชน เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก โดยอาคารที่จะต้องทำการประกันภัยกับบุคคลภายนอก ประกอบด้วย อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ อาคารชุด และอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารตั้งแต่ 2,000 ตร.ม. ขึ้นไป โรงงานที่สูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตร.ม. ขึ้นไป ป้ายที่มีความสูงจากพื้นที่ตั้งป้ายถึงส่วนสูงที่สุดของป้าย ตั้งแต่ 15 ม. ขึ้นไป และโรงมหรสพ	อยู่ระหว่างการพิจารณาร่างฯ โดยคณะกรรมการกฤษฎีกา

### 3. ร่างกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและติดตาม

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
1. ร่างพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ....	เพื่อใช้บังคับแทน พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และ พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ทั้งนี้ รัฐมนตรีกำหนดให้ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างคิดฐานราคาทุนทรัพย์ที่ดิน ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างคิดฐานจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ส่วนห้องชุดให้ใช้ฐานราคาประเมินห้องชุด โดยจัดเก็บไม่เกินร้อยละ 0.1 ต่อปีของราคาประเมินทุนทรัพย์ และให้ถือเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น	อยู่ระหว่างการปรับแก้ไขร่างฯ โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
<p>2. ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บพส.) พ.ศ. ....</p>	<p>เพื่อเพิ่มบทบาทให้ บพส. เข้าร่วมแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในระบบสถาบันการเงิน โดยการขยายขอบเขตวัตถุประสงค์ของ บพส. เพื่อให้สามารถรับซื้อรับโอน หรือรับจ้างบริหารจัดการหรือดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกัสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) และสถาบันการเงินรวมตลอดจนหลักประกันและทรัพย์สินที่ตกเป็นของสถาบันการเงิน อันเนื่องมาจากการชำระหนี้ได้ตามวิธีที่กำหนดไว้ รวมทั้ง เพื่อให้สามารถสวมสิทธิเข้าเป็นคู่ความคดีที่อยู่ในศาล และสวมสิทธิเข้าเป็นเจ้าหนี้ในกรณีศาลมีคำพิพากษาแล้ว เพื่อให้การแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินเป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ</p>	<p>รอเข้าสู่การพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร</p>
<p>3. ร่างแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ....</p>	<p>ปรับปรุงกฎหมายฉบับปัจจุบันในประเด็น 1. การชำระเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางของผู้ประกอบการในกรณีที่ห้องชุดยังไม่ได้ขายหรือยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ 2. หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์ส่วนกลาง 3. คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 4. ระเบียบขั้นตอนการประชุมใหญ่ 5. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางภายนอกของอาคาร 6. องค์ประชุมและคะแนนเสียงในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการอาคารชุดในการประชุมครั้งที่สอง 7. การเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วม 8. สัดส่วนกรรมการต่อเจ้าของห้องชุดหนึ่งรายและ สัดส่วนระหว่างคนไทยกับชาวต่างชาติ และ 9. กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบข้อบังคับและพระราชบัญญัติ</p>	<p>อยู่ระหว่างการพิจารณาร่างฯ ของกรมที่ดิน</p>
<p>4. ร่างพระราชบัญญัตินายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ....</p>	<p>เพื่อให้มีกฎหมายรองรับวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค และผู้ประกอบการวิชาชีพที่สุจริต ภายใต้การกำกับดูแลให้อยู่ใน กฎระเบียบ วินัย และจรรยาบรรณ ซึ่งจะเป็นการยกระดับมาตรฐานให้เทียบเท่าสากล</p>	<p>อยู่ระหว่างการพิจารณา ยกร่างฯ ใหม่ โดยกรมธนารักษ์ และสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>5. ร่างกฎกระทรวง เรื่องที่จอดรถ พ.ศ. .... ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>กำหนดให้อาคารสูงอาคารขนาดใหญ่ และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม ตั้งแต่ 2,000 ตร.ม. ขึ้นไปทั่วประเทศ ไม่ต้องจัดทำที่จอดรถในอาคาร หากจัดทำที่จอดรถเกิน 100 คันขึ้นไป จะต้องว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านจราจร (TIS) เสนอต่อสำนักงานนโยบาย และแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) เพื่อพิจารณาเห็นชอบต่อไป ว่าปริมาณรถที่อยู่ในอาคารเมื่อกระจายออกสู่ถนนร่วม</p>	<p>อยู่ระหว่างการพิจารณา ยกร่างฯ โดยกรมโยธาธิการ และผังเมือง</p>

กฎหมาย	สาระสำคัญ	หมายเหตุ
	แล้ว จะมีผลกระทบต่อสภาพการจราจรภายนอกหรือไม่ เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนใช้บริการจากระบบขนส่งมวลชน อาทิ สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (รฟม.)	
6. ร่างแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	ผ่อนผันการเว้นเนื้อที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนนทางเท้าหรือที่สาธารณะ	อยู่ระหว่างการยกร่างฯ โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง
7. ร่างแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารขนาดใหญ่ อาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารใดๆ ในโครงการ ที่ได้รับอนุญาตแล้ว ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดัดแปลงตั้งแต่ วันที่ 17 ก.พ. 2535 - 43 ที่มีได้ยื่นคำขอต่อใบอนุญาต หรือยื่นขอแล้ว ไม่ได้รับการต่ออายุ หากยังต้องการจะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้นๆ ในขนาดเท่าเดิม ให้ยื่นคำขออนุญาตตามข้อ 1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ภายใน 5 ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ	อยู่ในขั้นตอนของ คณะกรรมการพิจารณา กฎหมายกระทรวงมหาดไทย
8. ร่างพระราชกฤษฎีกาสั่งว่าเขต พื้นที่ที่จะเวนคืน และพระราชกฤษฎีกาเวนคืน สำหรับจัดทำโครงการศูนย์คมนาคมด้านใต้ (ศูนย์ตากสิน)	เพื่อกำหนดเขตที่จะทำการสำรวจรายละเอียด อสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนสำหรับจัดทำโครงการ ศูนย์คมนาคมด้านใต้	อยู่ระหว่างการพิจารณาของ ฝ่ายกฎหมายกระทรวงมหาดไทย
9. ร่างประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง การกำหนดประเภท และขนาด ของโครงการ หรือกิจการของ ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือ เอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่..... (พ.ศ. ....) ออกตาม พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	ปรับปรุงประเภท และขนาดโครงการที่ต้องจัดทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) และโครงการที่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) โดยโครงการที่ต้องจัดทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ได้แก่ อาคารที่มีขนาดพื้นที่รวมกันทุกชั้น / ชั้นใด ชั้นหนึ่งในหลังเดียวกัน หรืออาคารที่มีพื้นที่รวมกัน ทุกหลังในโครงการเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป การจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตั้งแต่ 300 - 499 แปลง หรือ 50 - 100 ไร่ รวมถึงโรงแรม สถานที่พักตากอากาศ อาคารที่อยู่อาศัยรวม ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป	มติของคณะกรรมการ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2547

หมายเหตุ : ข้อมูลในช่วง 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2547

ที่มา : ราชกิจจานุเบกษา

- หน้าแรก
- ดัชนีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาฯ
- กฎหมายอสังหาฯ
- ข่าวสารอสังหาฯ
- บ้านมือสอง
- กิจกรรมของศูนย์ข้อมูลฯ
- สมาชิก
- ถาม - ตอบ
- ร่วมงานกับศูนย์ข้อมูลฯ
- เกี่ยวกับศูนย์ข้อมูลฯ
- ติดต่อศูนย์ข้อมูลฯ

**สมาชิก**

Login

Password

**เข้าสู่ระบบ**



### ความร่วมมือจัดทำข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

- การประชุมขอความร่วมมือ "กำหนดรูปแบบการจัดงานมหกรรมบ้านมือสอง" ... 12 พฤษภาคม 2548
- 4 พฤษภาคม 2548 การประชุมขอความร่วมมือคณะกรรมการจัดทำฐานข้อมูลบ้านมือ ... 4 พฤษภาคม 2548
- การประชุมขอความร่วมมือกรรอกข้อมูลที่อยู่อาศัยให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ... 24 กุมภาพันธ์ 2548

[อ่านต่อ >](#)



### Download เอกสารความร่วมมือ

### ดัชนีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

- การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ - กทม. และปริมณฑล
- สินเชื่อปล่อยใหม่(New Loans) มูลค่าสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย-ทั่วประเทศ
- ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย

[ดัชนีอื่น ๆ >](#)



### บางกอกทูเดย์

- จะพัฒนาเศรษฐกิจไทยอย่างไรให้มีเสถียรภาพ ... 19 มกราคม 2548
- สภาที่อยู่อาศัยไทย และการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน ... 19 มกราคม 2548
- ดัชนีชีวิตของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ... 25 สิงหาคม 2547

### ข่าวที่น่าสนใจ

- ร่างผังกทม.ใหม่จ่อคิวเข้ากรม. ดัชนีมีผลบังคับใช้ภายในปี48นเ ... 2 มิถุนายน 2548
- นายกลอสิงคโปร์ เร่งยกมาตรฐาน แก๊สมีชี้อ้าง ... 2 มิถุนายน 2548
- "ดีเอ็มพีเอเจอร์" ทั่วทุกเขตของสิงคโปร์ เชียงใหม่ ... 2 มิถุนายน 2548
- บ้านสถาพรตั้งรับตลาดดิ่ง ฝั่งปลูกไฟตั้งบรรณคดี ... 2 มิถุนายน 2548
- ตลาดจริงฮิตฝั่งสูงสต็อกเคอิลอ้อ "เฉลิมนคร" ดิ่งโลดด้ต้นยอดชาย ... 2 มิถุนายน 2548

[อ่านต่อ >](#)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่  
เลขที่ 63 ต.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ : 0 2202 1760-1  
โทรสาร : 0 2643 1252  
แนะนำหรือพบปัญหาในเว็บบอร์ดกรุณาติดต่อ [webmaster@reic.or.th](mailto:webmaster@reic.or.th)

■ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์  
สมาคมอาคารสงเคราะห์

Real Estate Information Center

ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

[www.reic.or.th](http://www.reic.or.th)