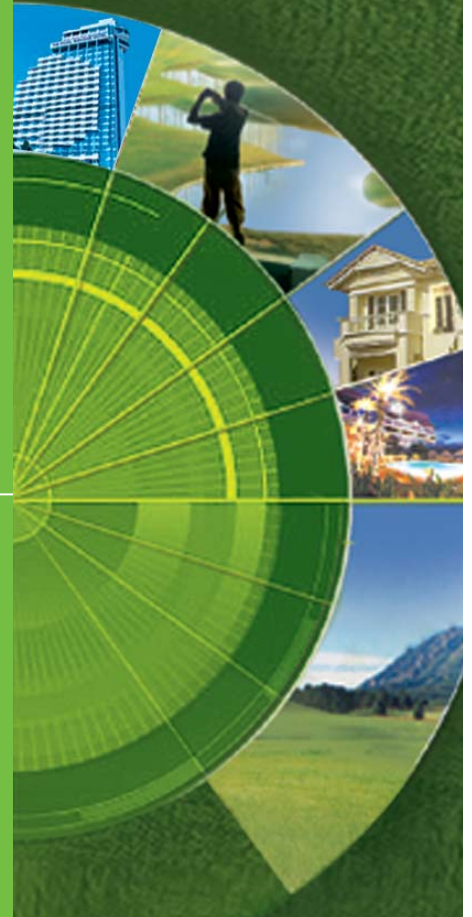


2548

รายงานประจำปี

REAL  
ESTATE  
INFORMATION  
CENTER



# สารบัญ

2	สารรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง
3	สารรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง
4	สารประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
5	สารประธานดำเนินการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
6	สารผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
8-10	คณะกรรมการ
12	โครงสร้างศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
13	วิสัยทัศน์และภารกิจของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
14	ประวัติศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
15	บทนำ - คณะผู้จัดทำ
18-19	โครงการจัดทำต้นแบบจัดเก็บและสร้างฐานข้อมูล ใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น
20-22	รายการ “ที่ฟังประชาชน FM 92.5” สื่อกลางข้อมูลข่าวสารเพื่อผู้บริโภค
23-27	ภาพรวมตลาดบ้านมือสอง
28-29	การศึกษาการแบ่งระดับนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย
30-35	กิจกรรมของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
38-48	ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
49-51	ทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้น
54-59	ข้อเสนอแนะการใช้ข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
60-91	การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
92-96	กฎหมายสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรอบปี 2548



REAL  
ESTATE  
INFORMATION  
CENTER

ครอบคลุมทุกพื้นที่ทั่วประเทศ  
ครบถ้วนทุกประเภทอสังหาฯ  
คุณภาพข้อมูลที่ได้มาตรฐานจัดเก็บอย่างเป็นระบบ

# สาร

## รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง



ผมต้องขอชื่นชมความพยายามของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่สามารถฝ่าฟันความยากลำบาก และอุปสรรคนานัปการ จนสามารถจัดตั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้อย่างที่ไม่เคยมีมาก่อนในประเทศไทย และสามารถผลิตผลงานที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชน ภาคเอกชน และส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้นที่ดีและได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

การดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตผลทางนโยบายที่เป็นรูปธรรมเด่นชัดของรัฐบาลประการหนึ่ง ที่มุ่งเน้นการยกระดับภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยให้มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เป็นแหล่งลงทุนและการจ้างงาน มีความน่าเชื่อถือตามมาตรฐานสากล มีความโปร่งใสและทันสมัยในด้านข้อมูลต่างๆ รวมทั้งเป็นภาคส่วนเขตหน้าซุตาของประเทศได้ ซึ่งจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เป็นที่ประจักษ์แล้วว่าศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ สามารถผลักดันนโยบายรัฐบาลในการยกระดับภาคอสังหาริมทรัพย์ในสาขาต่างๆ ตามที่คาดหวังไว้ได้จน

ประสบผลสำเร็จและเป็นจุดยึดเหนี่ยวของผู้ที่เกี่ยวข้องในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี

ผมเชื่อมั่นว่าความสำเร็จของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่ได้หยุดแต่เพียงเท่านั้น ภารกิจที่สำคัญยิ่งในการส่งสัญญาณชีวิตทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องแม่นยำและมีประสิทธิภาพ เป็นเป้าหมายที่คาดหวังของคนทั้งประเทศ ซึ่งด้วยการทำงานอย่างหนักของบุคลากรในศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์และความร่วมแรงร่วมใจของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องจะสามารถทำให้ภารกิจท้าทายที่สำคัญของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์แห่งนี้ก่อให้เกิดประโยชน์อย่างมากต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการ ประชาชน ส่วนราชการและผู้กำหนดนโยบาย รวมทั้งเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยรวม

(นายทง พิทยะ)  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง



## สาร

### รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ก้าวเข้าสู่ปีที่สองของการดำเนินงาน ภายหลังจากที่ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นหน่วยงานกลางในการทำหน้าที่เป็นแหล่งรวบรวมข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่ครบวงจร ตลอดจนติดตามความเคลื่อนไหวและส่งสัญญาณการเปลี่ยนแปลงของภาคสังหาริมทรัพย์ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมของเศรษฐกิจ

นอกเหนือจากภารกิจหลักที่ศูนย์ข้อมูลได้รับมอบหมายจากรัฐบาลในส่วนของรวบรวมข้อมูล จัดทำสถิติและดัชนีที่สำคัญเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศแล้ว ในปี 2548 ที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ยังได้ดำเนินโครงการสำคัญที่มีส่วนผลักดันกลไกตลาดบ้านมือสองให้ปรากฏผลขึ้นอย่างเป็นรูปธรรมเป็นครั้งแรก และส่งผลต่อเนื่องถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

ท่ามกลางข้อจำกัดหลายประการทั้งในส่วนของกำลังคนและงบประมาณ แต่ด้วยศักยภาพของผู้บริหาร พนักงานและความร่วมมือร่วมใจของผู้ที่เกี่ยวข้องทุกระดับ เป็นปัจจัยผลักดันให้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินโครงการต่างๆ ได้บรรลุตามวัตถุประสงค์ รวมทั้งสามารถแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่างๆ ลุล่วงไปด้วยดี

ปี 2549 นับเป็นอีกปีหนึ่งที่ทำทลายความสามารถของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เพราะนอกจากจะต้องเร่งสร้างฐานข้อมูลที่ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บมาก่อนแล้ว ยังต้องเร่งสร้างความน่าเชื่อถือ ความเชื่อมั่น และความพึงพอใจแก่ผู้ใช้บริการ ด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพและมาตรฐานในการปฏิบัติงานให้สูงกว่าเดิม อีกทั้งยังต้องเตรียมความพร้อมเพื่อแยกตัวออกไปเป็นองค์กรอิสระในอนาคตอีกด้วย

ท้ายที่สุดในโอกาสนี้ ผมหวังว่าพนักงานทุกท่านจะตั้งใจปฏิบัติงานตามบทบาท และอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มกำลังความสามารถ เพื่อให้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ก้าวไปถึงจุดหมายที่ตั้งไว้และนำไปสู่การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้มั่นคงยั่งยืนสืบไป

(นายไชยยศ สะสมทรัพย์)  
รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง

# สาร

## ประธานกรรมการ

### ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2547 ด้วยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีตามที่กระทรวงการคลังเสนอ เพื่อทำหน้าที่จัดเก็บรวบรวมข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศ (Data Collection) และจัดทำข้อมูล (Information Provider) ด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำข้อมูลไปใช้ในการกำหนดนโยบายด้านมหภาคของภาครัฐ รวมทั้งการให้บริการข้อมูลแก่ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน และประชาชนทั่วไป ภารกิจสำคัญของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ในระยะแรกของการจัดตั้ง คือ การรวบรวมข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ที่กระจัดกระจายอยู่ในหน่วยงานภาครัฐและเอกชน การสำรวจวิจัยภาคสนามเพื่อจัดทำข้อมูลที่ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บมาก่อน การพยากรณ์อุปสงค์อุปทาน การจัดทำดัชนีตัวชี้วัด การให้บริการพัฒนาความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ เป็นต้น

ปี 2548 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำดัชนีอสังหาริมทรัพย์ของธุรกิจ 5 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงแรมและรีสอร์ท ศูนย์การค้า และนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์หัวเมืองใหญ่ โดยจัดเก็บสถิติข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2541 ซึ่งเป็นปีที่เกิดวิกฤติเศรษฐกิจเป็นต้นมา ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกภาคส่วนที่จะนำข้อมูลดังกล่าวไปใช้เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยเฉพาะข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อภาวะธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มีการรวบรวมและจัดทำข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย อาทิเช่น ที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ใบอนุญาตก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ ที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขาย ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย สินเชื่อที่อยู่อาศัย ฯลฯ เป็นต้น รวมทั้งการเข้าไปมีบทบาทช่วยพัฒนาระบบการจัดเก็บข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐอีกด้วย ได้แก่ โครงการพัฒนาระบบจัดเก็บข้อมูลใบขออนุญาตและใบรับรองการก่อสร้างอาคารจากองค์กรปกครองท้องถิ่น เช่น องค์การบริหารส่วนตำบลฯ และโครงการสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อบ้าน โครงการสำรวจที่อยู่อาศัยให้เข้าประเภทพาร์ทเมนท์ แพลต หอพัก ในเขตกทม. ปริมณฑลและ 11 จังหวัด ฯลฯ เป็นต้น

นอกจากนี้ยังได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้เป็นศูนย์กลางรวบรวมและจัดทำข้อมูลบ้านมือสอง รวมถึงการพัฒนาสู่ระบบการซื้อขายแบบออนไลน์เพื่อให้เทียบเท่ามาตรฐานสากล และที่ผ่านมาศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ร่วมกันจัดมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ โดยมีรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง (นายไชยยศ สะสมทรัพย์) ให้เกียรติเป็นประธานเปิดงานเมื่อวันที่ 9-11 กันยายน 2548 ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีและเป็นการกระตุ้นการพัฒนาธุรกิจบ้านมือสองให้เติบโตอย่างต่อเนื่องต่อไปด้วย

ปี 2549 นอกจากภารกิจหลักในการรวบรวมข้อมูลสังหาริมทรัพย์ การรายงานดัชนีอสังหาริมทรัพย์ การรายงานภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการปรับฐานข้อมูลให้ทันสมัยครอบคลุมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทแล้ว ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์จะมุ่งเน้นงานด้านการสำรวจ วิจัย และวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อประเมินสถานการณ์และแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการจัดกิจกรรมตลาดบ้านมือสองตามที่ได้รับมอบหมายอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายและเป็นไปตามวิสัยทัศน์ดังที่กำหนดไว้ว่า "เป็นศูนย์กลางข้อมูลสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่มีความน่าเชื่อถือ รวดเร็ว และทันต่อเหตุการณ์ เพื่อประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ"

ในนามคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องตลอดไป ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์สำเร็จลุล่วงตามเป้าหมายและเจตนารมณ์ทุกประการ

(นายวิสุทธ์ ศรีสุพรรณ)  
ประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์



## สาร ประธานกรรมการดำเนินการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หลังจากรัฐบาลโดยกระทรวงการคลังได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดำเนินโครงการศึกษาและจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่ปี 2543 จนได้มีการจัดตั้งและมีพิธีเปิดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2547 ที่ผ่านมา โดยให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เป็นหน่วยงานอิสระ ในสังกัดธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อเร่งดำเนินการตามภารกิจ 5 ด้าน ประกอบด้วย

1. ทำหน้าที่รวบรวมและพัฒนาข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ และ ข้อมูลประกอบด้านอื่นๆ (เฉพาะ Macro Data)
2. สำรวจ วิจัย และวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อประเมินสถานการณ์ และแนวโน้มของอสังหาริมทรัพย์
3. พยากรณ์อุปสงค์ อุปทาน และราคาของอสังหาริมทรัพย์
4. เผยแพร่และให้บริการข้อมูลสารสนเทศเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
5. ให้บริการ ปรึกษาและพัฒนาความรู้เกี่ยวกับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แต่เนื่องจากข้อจำกัดในด้านความสมบูรณ์ของข้อมูล และข้อจำกัดด้านบุคลากร ส่งผลให้การดำเนินการกิจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในด้านการพยากรณ์อุปสงค์ อุปทาน และการพยากรณ์ราคาของอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องมากำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานปีงบประมาณ 2549 ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้ปี 2549 เป็นปีแห่งการขยายฐานข้อมูลเชิงลึกด้านอสังหาริมทรัพย์ ให้ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร 5 จังหวัด ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์หัวเมืองใหญ่ในส่วนภูมิภาค

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เชื่อมั่นว่าศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นศูนย์ข้อมูลกลางด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่มีความสมบูรณ์ ทันสมัยเทียบเท่ามาตรฐานศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในระดับสากล ตามนโยบายของรัฐบาลและกระทรวงการคลัง

ข้อมูลที่เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ [www.reic.or.th](http://www.reic.or.th) ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนจากหน่วยงานภาครัฐบาลที่ทำหน้าที่กำกับดูแลนโยบาย และหน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่จัดเก็บข้อมูล รวมทั้งผู้แทนจากภาคเอกชนซึ่งประกอบด้วยผู้ประกอบการจาก 3 สมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ และสภาหอการค้าไทย อีกทั้งยังจำเป็นต้องมีความรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้ข้อมูลที่เผยแพร่เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทุกฝ่าย

ในนามประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผมขอขอบคุณทุกหน่วยงานที่ได้ให้ความร่วมมือ ให้การสนับสนุนต่อศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือสนับสนุนจากทุกหน่วยงานในการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เช่นนี้ในระยะยาวต่อไป

(นายขรรค์ ประจวบเหมาะ)  
กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

# สาร

## ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



"ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" ดำเนินภารกิจหลักในฐานะเป็นหน่วยงานกลางในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการสำรวจ วิจัยภาคสนาม เพื่อจัดทำข้อมูลที่ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บมาก่อน รวมทั้งประเมินสถานการณ์ด้านอุปสงค์ อุปทาน และราคาของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตลอดปี 2548 ที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลฯ ดำเนินการได้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ด้วยการขยายพื้นที่สำรวจและจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมจากพื้นที่กรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัด ปริมาณลดไปสู่จังหวัดหัวเมืองใหญ่ในภูมิภาคครอบคลุมพื้นที่ 11 จังหวัด ยุทธศาสตร์ ประกอบด้วย เชียงใหม่, ลำพูน, ภูเก็ต, หาดใหญ่, ชลบุรี, ระยอง, ฉะเชิงเทรา, นครราชสีมา, ขอนแก่น, นครนายก และอยุธยา

รวมทั้งสามารถขยายเป้าหมายจัดเก็บข้อมูลเพิ่มเติมได้ ครอบคลุมถึงที่อยู่อาศัยมีรายได้น้อยทั่วประเทศ จัดรวบรวมสถิติรายได้ประชากรทั่วประเทศ รวบรวมข้อมูลด้านหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของภาคอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ

การดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ หลายส่วนต้องอาศัยความร่วมมือจากทั้งหน่วยงานภาครัฐ องค์กรเอกชน หน่วยงานในระดับท้องถิ่น ผู้ประกอบการภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสำเร็จในการจัดทำข้อมูลดัชนีวัดที่สำคัญ 5 ตัว ตั้งแต่การเปิดตัวศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มาจนถึงปัจจุบันซึ่งก้าวเข้าสู่การดำเนินในปีที่ 2 หน่วยงานภาครัฐอันประกอบด้วย กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ กรมการปกครอง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สำนักงานสถิติแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร ธนาคารแห่งประเทศไทยและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ยังให้ความร่วมมือกับศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ยังได้รับความร่วมมือจากผู้ประกอบการภาคเอกชน จาก 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย รวมถึงสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ในการให้ข้อเสนอแนะที่ดีเสมอมา

การก้าวเข้าสู่การดำเนินงานในปี 2549 ถือว่าเป็นช่วงปีที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากศูนย์ข้อมูลฯ ยังต้องพัฒนาฐานข้อมูลที่มีความทันสมัย ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 7 ประเภท ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงแรม-รีสอร์ท อาคารเพื่อการพาณิชย์ อาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า ภายใต้ข้อกำหนดด้านงบประมาณและบุคลากร ดังนั้น การพัฒนาระบบเครือข่ายเชื่อมโยงข้อมูลกับหน่วยงานภาครัฐ และขอความร่วมมือจากผู้ประกอบการภาคเอกชน ในการส่งข้อมูล เพื่อลดงบประมาณและบุคลากรในการพัฒนาเครือข่ายฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นเป้าหมายสำคัญของการดำเนินงานในปี 2549 นี้

สุดท้ายนี้ในนามผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ขอขอบพระคุณทุกหน่วยงานที่ให้การสนับสนุนศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ และหวังว่าจะร่วมกันผลักดันศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นองค์กรกลางที่น่าเสนอข้อมูลได้ถูกต้อง แม่นยำ ทันต่อเหตุการณ์ เพื่อใช้ในการพัฒนาประเทศสืบไป

(นายพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์)  
ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลสิทธิมนุษยชน



# คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

คุณวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ  
ประธานกรรมการ



คุณนริศ ชัยสูตร  
กรรมการ



คุณพีรพล ไตรทศวิทย์  
กรรมการ



คุณไกรสร บารมีวยชัย  
กรรมการ



คุณนที ชลิตทอง  
กรรมการ



คุณวัลลภ พรี้งศ์  
กรรมการ



คุณสันติ บางอ้อ  
กรรมการ



คุณยลโชค สุขมาก  
กรรมการ



คุณบัณฑิต นิจदार  
กรรมการ



คุณประสงค์ เออฬาร  
กรรมการ



คุณอริป พิษานนท์  
กรรมการ



คุณสมเชาว์ ตันตเทอดธรรม  
กรรมการ



คุณไชยยันต์ ชาคกรกุล  
กรรมการ

คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ  
กรรมการและเลขานุการ



# คณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



1



2



3



4



5



6



7

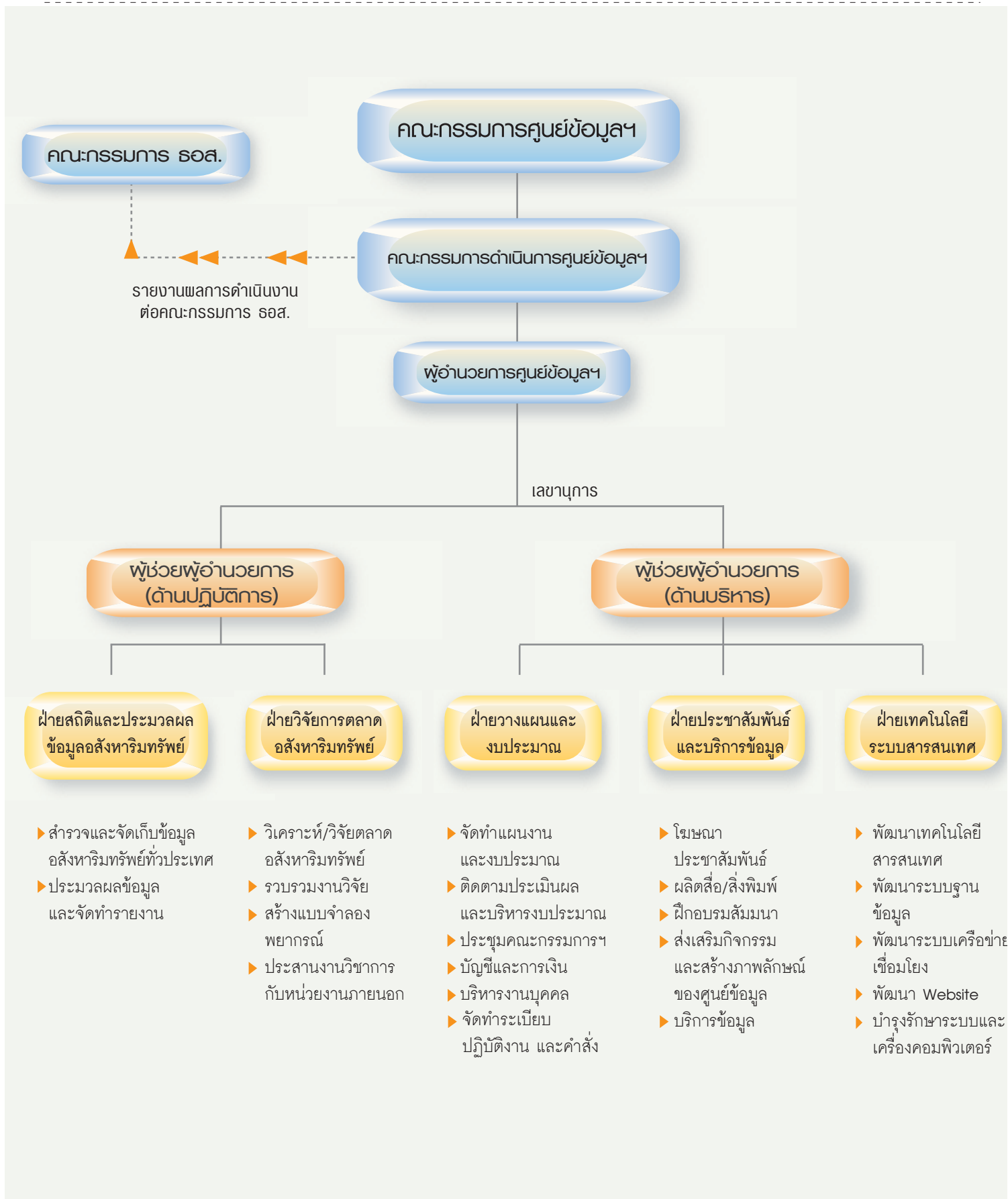
- 1 คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ ประธานกรรมการดำเนินการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- 2 นางชมพูนุท สุ่มนะเศรณี กรรมการ
- 3 นายกฤษฎา อุทยานิน กรรมการ

- 4 นายประสงค์ เอापาร์ กรรมการ
- 5 นายอริป พีชานนท์ กรรมการ
- 6 นายสมเชาว์ ดันทเทอดธรรม กรรมการ
- 7 นายพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์ กรรมการและเลขาธิการ

โครงสร้างศูนย์ข้อมูลสิงคโปร์



## โครงสร้างศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ความเป็นมาของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์  
และคณะผู้จัดทำ





## บทนำ

“ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์” จัดตั้งขึ้นมาจากภารกิจเริ่มของกระทรวงการคลัง และธนาคารโลก ที่ได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดำเนิน “โครงการศึกษาเพื่อจัดตั้งศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ” และได้ให้เงินสนับสนุนโครงการศึกษา จนสามารถจัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์” ขึ้นได้สำเร็จ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2547 โดยมีสำนักงานตั้งอยู่ ณ ชั้น 18 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

นับจากวันนั้นเป็นต้นมา ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้รับการยอมรับในฐานะเป็นหน่วยงานกลางซึ่งมีหน้าที่และภารกิจหลักในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย นอกจากนี้จะทำหน้าที่ในการรวบรวมข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐและภาคเอกชนแล้ว ยังมีภารกิจในการสำรวจ วิจัยภาคสนาม เพื่อจัดทำข้อมูลที่ยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บมาก่อน รวมทั้งทำการพยากรณ์อุปสงค์-อุปทาน และราคาของอสังหาริมทรัพย์ เป็นหน่วยงานให้บริการเผยแพร่ ให้คำปรึกษา และพัฒนาความรู้เกี่ยวกับข้อมูลสังหาริมทรัพย์ด้วย

การจัดทำ “รายงานประจำปี ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2548” ฉบับนี้เป็นรายงานประจำปีฉบับที่ 2 ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเนื้อหาและสาระสำคัญในเล่มจะประกอบด้วย ผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลฯ การประเมินสถานการณ์โดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2548 และแนวโน้มของปี 2549 ตลอดจนข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์ในปี 2548

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549 จะดำเนินไปในทิศทางใด ราคาน้ำมันที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ จะนำพาภาคอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามที่คาดการณ์กันหรือไม่ รายงานประจำปีฉบับนี้มีความสำคัญสำหรับผู้ใช้สถิติและข้อมูลประกอบการวิเคราะห์และพยากรณ์สถานการณ์ตลาด และด้วยกระแสทุนต่างชาติที่เข้ามาสร้างความได้เปรียบทางธุรกิจภายใต้สภาวะกดดันของระบบการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินในประเทศ การลงทุนโดยมีข้อมูลสนับสนุนในทุกขั้นตอนของการดำเนินงานคืออาวุธอันทรงประสิทธิภาพ ปี 2549 เป็นการก้าวเข้าสู่การดำเนินงานในปีที่ 3 ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายไปสู่การเป็นหน่วยงานกลางจัดเก็บรวบรวมข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่มีความสมบูรณ์ น่าเชื่อถือ และทันต่อเหตุการณ์ เคียงคู่การสร้างมาตรฐานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของประเทศสู่ระดับสากลต่อไป

นางอรุณรุ่ง เตชะพูลผล  
ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์  
บรรณาธิการบริหาร

## คณะผู้จัดทำ

**ประธานคณะที่ปรึกษา** นายขรรค์ ประจวบเหมาะ กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, **คณะที่ปรึกษา** อาจารย์มานพ พงศ์ทัต, นายประสงค์ เอภาพร นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร นายอธิป พีชานนท์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย นายพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ **บรรณาธิการบริหาร** นางอรุณรุ่ง เตชะพูลผล ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ **ผู้ช่วยบรรณาธิการบริหาร** นางสาวสิทธิเพ็ญ สิทธิธดพงษ์ ผู้จัดการฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูลสังหาริมทรัพย์ **บรรณาธิการ** นางสาวณัฐติกา นาคสุบรรณ พนักงานประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล **กองบรรณาธิการ** นายชกกลชัย อุตตรอนที, นางสาวพรพรรณ ลิ้มอำไพ, นางธิดารัตน์ มิคระเศรษฐ์, นางสาวปิยฉัตร ทอระตะ, นางสาวปิยลักษณ์ คชชาติ, นางสาวปัทมา จันทแพน, นางกนกพร อรัญยานนท์, นางสาวเพ็ญพิมพ์ แสนเมือง, นายกรรณณ ประกันศรี, นางสาววราภรณ์ บุญเจริญ, นางสาวศุภกาญจน์ บำรุงผล, นายบรรหาร ทองสม, นายศุภฤทธิ์ กาญจนานูชิต, นายปกรณ บำรุงศรี

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โทร.0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252  
www.reic.or.th, www.resalehomethai.com



## ฐานข้อมูลที่ครอบคลุมทั่วประเทศ

ครบถ้วนทุกความต้องการ  
ถูกต้องและทันต่อเหตุการณ์  
เพื่อความสำเร็จของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



# Real Estate Information Center

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ผลการดำเนินงานในรอบปี 2548





## โครงการจัดทำต้นแบบจัดเก็บและสร้างฐานข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น



### บทความ

โครงการต้นแบบการจัดเก็บและสร้างฐานข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น เป็นหนึ่งในหลายโครงการที่ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์จัดทำขึ้นในปี 2548 เพื่อสนับสนุนภารกิจหลักของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ในการเป็นศูนย์กลางในการรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่มีกระจายอยู่ตามหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน ให้มาอยู่รวมกันในฐานข้อมูลกลางที่เดียวตามนโยบายรัฐบาล เพื่อให้สามารถประมวลผลร่วมกัน ทำการวิเคราะห์สถานการณ์และกำหนดทิศทางการเติบโตของภาคธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยมีที่มาของข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่สำคัญ ได้แก่ กรมที่ดิน, กรมธนารักษ์, ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรมการปกครอง, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร, สำนักงานเขต 50 เขต, องค์การปกครองท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาล และ องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ทั่วประเทศ

ข้อมูลที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์รวบรวมจัดเก็บมาได้จากหน่วยงานต่างๆ ดังกล่าวนี จะถูกนำมาจัดกลุ่มฐานข้อมูล เพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์และจัดทำดัชนีสังหาริมทรัพย์ 5 กลุ่มหลัก ได้แก่ ดัชนีด้านอุปทาน (Supply Side Indicators), ดัชนีด้านอุปสงค์ (Demand Side Indicators), ดัชนีด้านราคา (Price Index) ดัชนีด้านการเงิน (Finance Indicators) และ ดัชนีอื่นๆ

ในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ขยายการจัดเก็บข้อมูลจากส่วนกลางออกไปยังส่วนภูมิภาค ข้อมูลที่จัดเก็บและรวบรวมจากส่วนภูมิภาค ได้แก่ ข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้าง/ตัดแปลงและรื้อถอนอาคาร ที่องค์การปกครองท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาล และ องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ออกให้แก่ประชาชน ผู้ประกอบการ นักลงทุน

หรือผู้มีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างประเภทต่างๆ ทั้งเพื่อการพาณิชย์ หรือเพื่อการพักอาศัย ในเขตพื้นที่ที่รับผิดชอบ ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์นำมาประมวลผลเพื่อจัดทำเป็นดัชนีสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญตัวหนึ่งในกลุ่มดัชนีด้านอุปทาน (Supply Side Indicators)

จากการลงพื้นที่ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เพื่อประสานงานการจัดเก็บข้อมูล พบว่าส่วนใหญ่หน่วยงานท้องถิ่นยังไม่มีการสร้างฐานข้อมูลและระบบบันทึกข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างฯ ดังกล่าวเข้าระบบคอมพิวเตอร์ โดยเทศบาล และ อบต. แต่ละแห่งทั่วประเทศ จะทำการออกใบอนุญาตก่อสร้างฯ ให้แก่ผู้มายื่นขอในลักษณะที่เป็นแบบฟอร์มกระดาษ และหลังจากที่ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้ยื่นขอต้องนำใบอนุญาตก่อสร้างฯ ที่ได้รับ ไปติดต่อที่อำเภอเพื่อทำการยื่นขอเลขที่บ้าน รวมทั้งยื่นขอติดตั้งระบบสาธารณูปโภค คือ ไฟฟ้า และ ประปา ต่อไป

การจัดเก็บข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้างฯ ที่อยู่ในรูปของแบบฟอร์มกระดาษ จากหน่วยงานแหล่งข้อมูลที่กระจายอยู่ในพื้นที่ห่างไกลต่างจังหวัดทั่วประเทศ เป็นภาระทั้งในด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และระยะเวลาที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์จึงได้ประสานงานกับกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย เพื่อจัดทำโครงการต้นแบบการจัดเก็บและสร้างฐานข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้าง/ตัดแปลงและรื้อถอนอาคาร เพื่อติดตั้งใช้งานที่หน่วยงานท้องถิ่น โดยแบ่งการดำเนินโครงการออกเป็น 2 ระยะ

ระยะที่หนึ่งเป็นการจัดเก็บข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างฯ ที่ออกโดยหน่วยงานท้องถิ่นย้อนหลัง 10 ปี โดยได้เริ่มดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2548



ระยะที่สองเป็นการนำโปรแกรมระบบบันทึกข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างด้วยระบบคอมพิวเตอร์ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตที่ทันสมัยไปติดตั้งใช้งานที่หน่วยงานท้องถิ่น คือ เทศบาล และ อบต. ทุกแห่ง ทั้งนี้การออกใบอนุญาตก่อสร้างฯ สามารถทำรายการประจำวันได้บนหน้าจอคอมพิวเตอร์และบันทึกข้อมูลดังกล่าวลงฐานข้อมูลที่ติดตั้งอยู่ที่หน่วยงานท้องถิ่น โดยจะมีระบบเครือข่าย (Network) เพื่อเชื่อมต่อระหว่างฐานข้อมูลของเทศบาล และอบต. ทุกแห่งเข้ามายังฐานข้อมูลกลางของศูนย์ข้อมูลสงขลาทรูพี ในกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นฐานข้อมูลสำรองให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น ด้วยระบบเครือข่ายทั่วประเทศนี้จะทำให้ศูนย์ข้อมูลสงขลาทรูพี สามารถจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้างฯ จากหน่วยงานท้องถิ่นในส่วนภูมิภาคได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดเก็บข้อมูลได้ในระยะยาว ในส่วนของหน่วยงานท้องถิ่นนอกจากประโยชน์ที่ได้รับจากการมีระบบบันทึกและออกใบอนุญาตก่อสร้างฯ ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ที่ทันสมัยไว้ให้บริการแก่ประชาชน แล้วยังได้ฐานข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้างฯ ที่ประกอบด้วยข้อมูลย้อนหลัง 10 ปีรวมทั้งข้อมูลปัจจุบัน เพื่อจัดทำรายงานและสถิติการก่อสร้าง รวมถึงประมวลผลพื้นที่ก่อสร้างรวมของอาคารแต่ละประเภทในพื้นที่รับผิดชอบของหน่วยงานท้องถิ่นได้เองอีกด้วย

การดำเนินโครงการขณะนี้อยู่ในระยะที่ 2 โดยได้ทำการพัฒนาระบบงานแล้วเสร็จ และเริ่มดำเนินการอบรมการใช้งานและติดตั้งโปรแกรมระบบงานให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นได้แก่ เทศบาล และอบต. จำนวน 1,768 แห่ง ตามเป้าหมายโครงการ ใน 5 จังหวัดปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี, จังหวัดนนทบุรี, จังหวัดสมุทรปราการ, จังหวัดสมุทรสาคร, จังหวัดนครปฐม และใน 11 จังหวัด หัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศในภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคใต้ และภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา, จังหวัดนครนายก, จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, จังหวัดชลบุรี, จังหวัดระยอง, จังหวัดนครราชสีมา, จังหวัดขอนแก่น, จังหวัดภูเก็ต, จังหวัดสงขลา, จังหวัดลำพูน, และจังหวัดเชียงใหม่

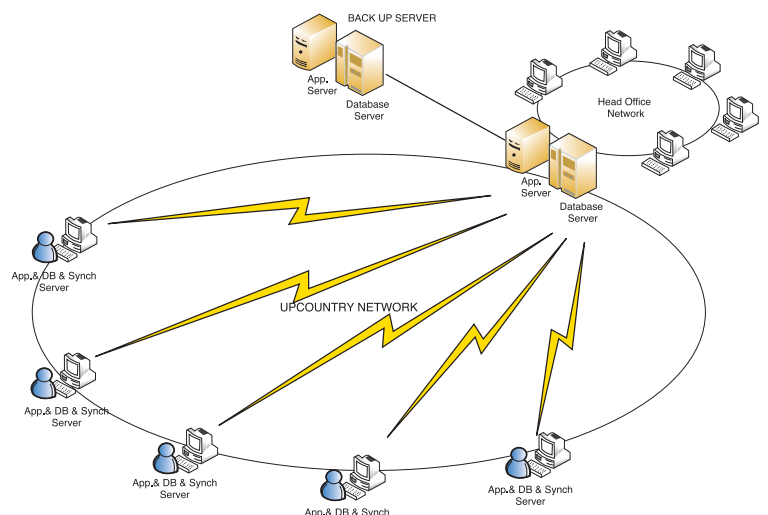
โดยมีเจ้าหน้าที่กองช่างของหน่วยงานท้องถิ่น ได้แก่ ผู้อำนวยการกองช่าง หัวหน้าส่วนโยธา นายช่างโยธา ผู้ช่วยนายช่างโยธา และเจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูล เข้ารับการอบรมกว่า 3,000 คน และยังได้รับความร่วมมือและความสนใจจากผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานท้องถิ่น ได้แก่ นายกเทศมนตรี นายกเทศบาล นายกองค์การบริหารส่วนตำบล

ปลัดเทศบาล และปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นอย่างดี ซึ่งฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ ศูนย์ข้อมูลสงขลาทรูพี ขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

นอกจากนี้โครงการต้นแบบฯ ยังถูกออกแบบให้สามารถขยายระบบ เพื่อทำการเชื่อมโยงเข้ากับระบบแผนที่ภาษีของหน่วยงานท้องถิ่นได้อีกด้วย ทำให้เจ้าหน้าที่กองคลังสามารถดึงข้อมูลการขอและออกใบอนุญาตก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างประเภทต่างๆมาใช้ในการจัดเก็บภาษีตามชนิดและประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้หน่วยงานท้องถิ่นมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆได้เพิ่มขึ้น

เป้าหมายในปี 2549 นอกจากศูนย์ข้อมูลสงขลาทรูพี จะดำเนินการอบรมการใช้งานและติดตั้งโปรแกรมระบบงานให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นให้ครอบคลุมพื้นที่ 1,768 แห่งตามแผนงานแล้ว ศูนย์ข้อมูลสงขลาทรูพี ยังมีเป้าหมายในการประสานงานกับฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ในการเชื่อมโยงระบบเพื่อให้กรมการปกครองสามารถดึงข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างจากโครงการต้นแบบมาใช้ในการออกเลขที่บ้านได้โดยตรง ซึ่งจะช่วยลดขั้นตอนการป้อนข้อมูลที่ซ้ำซ้อนระหว่างหน่วยงานภาครัฐลงได้ในอนาคตหากสามารถขยายการใช้งานระบบเพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถดึงข้อมูลไปใช้ในการขอติดตั้งระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ได้โดยตรง จะทำให้ประชาชนได้รับความสะดวกในการติดต่อกับหน่วยราชการต่างๆมากขึ้น

### แผนผังระบบงานโดยย่อ





## รายการ “ที่ฟังประชาชน FM 92.5” สื่อกกลางข้อมูลข่าวสารเพื่อผู้บริโภค



“การให้บริการ ปกป้องและพัฒนาความรู้เกี่ยวกับข้อมูลสังหาริมทรัพย์” ถือได้ว่าเป็น 1 ใน 5 ภารกิจหลักของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในรอบปีแรกของการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ สามารถให้บริการข้อมูลข่าวสารด้านอสังหาริมทรัพย์ ผ่านทางเว็บไซต์ [www.reic.or.th](http://www.reic.or.th) รวมถึงการนำเสนอผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ประเภทหนังสือพิมพ์วารสาร และนิตยสารเป็นหลัก การให้บริการข้อมูลข่าวสารด้านอสังหาริมทรัพย์ด้วยช่องทางที่กล่าวถึง แม้จะกระจายกลุ่มผู้รับข่าวสารได้ครอบคลุมทั่วประเทศ แต่ยังคงมีข้อจำกัดในด้านของการรับฟังความคิดเห็นจากกลุ่มผู้บริโภค

เพื่อให้บริการปรึกษาและพัฒนาความรู้เกี่ยวกับข้อมูลสังหาริมทรัพย์มีความสมบูรณ์แบบยิ่งขึ้นในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ใช้เวลาออกอากาศทางสื่อวิทยุ เพื่อจัดทำรายการเผยแพร่ข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์และประชาสัมพันธ์ผลงานของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ โดยในเดือนพฤศจิกายน 2548 สถานีวิทยุแห่งประเทศไทยได้จัดสรรเวลาออกอากาศให้แก่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างสรรค์รายการวิทยุด้านอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อรายการ “ที่ฟังประชาชน” ออกอากาศทางคลื่น เอฟ.เอ็ม 92.5 เมกะเฮิร์ตซ์ เป็นประจำทุกวันจันทร์-พุธ-ศุกร์ เวลา 11.10-12.00 น. โดยมีนายพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้เชี่ยวชาญพิเศษ เป็นผู้ดำเนินรายการหลัก

การจัดรายการ “ที่ฟังประชาชน” มีวัตถุประสงค์หลัก ดังนี้

1. เพื่อเผยแพร่ข้อมูลด้านวิชาการและกฎหมาย สิ้นเชื้อ สติปัญญาวิจัยที่เกี่ยวข้องในแวดวงอสังหาริมทรัพย์

2. เพื่อสร้างภาพลักษณ์ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
3. เพื่อให้ทราบถึงความเคลื่อนไหวและการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
4. เพื่อให้บริการด้านข้อมูลข่าวสารและให้ทราบถึงแนวโน้มของสถานการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์
5. เพื่อเป็นสื่อกลางรวบรวมประสบการณ์ และปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับประชาชนผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ หรือปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายอสังหาริมทรัพย์

ตลอดระยะเวลาที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ออกอากาศรายการที่ฟังประชาชนทาง เอฟ.เอ็ม 92.5 เมกะเฮิร์ตซ์ โดยเริ่มออกอากาศครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2548 ได้รับความตอบรับเป็นอย่างดีจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในการร่วมแสดงความคิดเห็นผ่านทางรายการเป็นประจำทุกสัปดาห์

ที่สำคัญคือกระแสการตอบรับจากประชาชนผู้ฟังรายการ โดยทุกครั้งของการออกอากาศจะมีประชาชนโทรสอบถามข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ และแสดงความคิดเห็นในแง่มุมต่างๆอย่างต่อเนื่อง และมีผู้ฟังส่งคำถามผ่านทางไปรษณีย์บัตรมาทาง ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ที่ ตู้ปณ. 7 ปณฝ. ไทยประกันชีวิต กทม. 10326 ซึ่งทุกคำถามจะได้รับคำตอบจากผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านโดยตรง อาทิ ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายจากสภาทนายความ ผู้ประกอบการ นักวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์ และผู้แทนจากหน่วยงานภาครัฐ เป็นต้น



โดยในช่วงปี 2548 ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นของการออกอากาศรายการ “ที่พึ่งประชาชน” เริ่มมีข้อสงสัยต่าง ๆ ผ่านทางรายการอย่างต่อเนื่อง และมีจำนวนคำถามเพิ่มขึ้นทุกเดือนเฉลี่ยเดือนละ 15% โดยศูนย์ข้อมูลฯ ได้มีการแบ่งกลุ่มปัญหาที่ผู้ฟังรายการสอบถามเข้ามาได้ดังนี้

1. ปัญหาด้านที่อยู่อาศัย เช่น การแก้ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ คำแนะนำในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย คำแนะนำในการสร้างบ้าน
2. ปัญหาด้านการใช้บริการสินเชื่อหรือการกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น เงื่อนไขการขอใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน
3. ปัญหาด้านการพัฒนาและการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคต่าง ๆ
4. ปัญหาการเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในเมืองบริเวณใดบ้างที่ติดสถานีรถไฟฟ้า หรือบริเวณใดมีความสะดวกในด้านการเดินทาง

5. ปัญหาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การออกกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร, บทลงโทษกรณีที่มีการกระทำความผิดที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

6. ปัญหาโดยทั่วไป เช่น ขอข้อมูลเพิ่มเติมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

ในปี 2549 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีเป้าหมายในการจัดรายการ “ที่พึ่งประชาชน” ทางคลื่น เอฟ.เอ็ม 92.5 เมกะเฮิรตซ์ต่อไป เพื่อทำหน้าที่ในการให้บริการด้านข้อมูลข่าวสารต่างๆ อีกทั้งยังทำหน้าที่เป็นสื่อกลางเพื่อการสื่อสารข้อมูลสถิติ งานวิจัย และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเผยแพร่ออกสู่สาธารณชน โดยเฉพาะในส่วนภูมิภาค เพื่อให้รายการ “ที่พึ่งประชาชน” ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้บริโภค ในฐานะสื่อกลางข้อมูลข่าวสารด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อไป.

### รายละเอียดของการออกอากาศทางวิทยุ FM 92.5 MHz “ที่พึ่งประชาชน” ประจำปี 2548

ครั้งที่	วัน/เดือน/ปี ที่ออกอากาศ	หัวข้อ
1	14 พฤศจิกายน 2548	1) ศูนย์ข้อมูลฯ มีความเป็นมาอย่างไร 2) วิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ยุคน้ำมันแพง กำลังซื้อมีแคไหน 3) ประชาชนสนใจทำเลทองย่านไหนในเมืองกรุง
2	16 พฤศจิกายน 2548	1) ผลงานของศูนย์ข้อมูลฯ ในรอบ 1 ปี มีอะไรบ้าง 2) พฤติกรรมผู้บริโภคเกี่ยวกับการเข้าขมางานมหกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ 3) ผลประกอบการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ 4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีหลังเป็นอย่างไร/น้ำมันแพง/ธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อ มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากน้อยแค่ไหน
3	18 พฤศจิกายน 2548	1) ทิศทางตลาดบ้านมือสองปี 2549
4	21 พฤศจิกายน 2548	1) ข้อเสนอแนะการเลือกซื้อบ้านมือสอง 2) ทิศทางธุรกิจตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
5	23 พฤศจิกายน 2548	1) ซื้อบ้าน คอนโดมิเนียม ถูกเก็บค่าส่วนกลางล่วงหน้า 1 ปี เป็นธรรมหรือไม่ 2) ทำไมต้องมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางล่วงหน้ายาวถึง 1 ปี สาเหตุมาจากอะไร/ข้อดีและข้อเสีย
6	25 พฤศจิกายน 2548	1) จับตาคอนโดมิเนียม เข้าสู่ยุคดาวนีย์น้อย ผ่อนนานเข้าสู่สุตรเก็งกำไรจริงหรือ? 2) การออมก่อนซื้อในทัศนคติของ รศ.มานพ พงศทัต
7	28 พฤศจิกายน 2548	1) สถานการณ์คอนโดมิเนียมเป็นอย่างไร / นำลงทุนไหม 2) ทิศทางการแข่งขันตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2548 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับสูง กลาง ล่าง เป็นอย่างไร



รายละเอียดของการออกอากาศทางวิทยุ FM 92.5 MHz “ที่ฟังประชาชน” ประจำปี 2548

ครั้งที่	วัน/เดือน/ปี ที่ออกอากาศ	หัวข้อ
8	30 พฤศจิกายน 2548	1) การออมก่อนซื้อและมาตรการภาษี 2) บ้านมือสองกับมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย 3) ผ่ามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขายบ้านมือสอง
9	2 ธันวาคม 2548	1) ความก้าวหน้าของสนามบินสุวรรณภูมิ 2) การเตรียมความพร้อมของเจ้าหน้าที่ และ โลจิสติกส์ รอบนอกสนามบินสุวรรณภูมิ 3) วิเคราะห์ถึงข้อดี ข้อเสีย ผู้ประกอบการ ผู้บริโภคจะได้อย่างไร
10	5 ธันวาคม 2548	1) เสนอข่าว สปท. และตัวเลขการกู้เงินซื้อบ้าน 2) ทำไมดอกเบี้ยกู้ซื้อบ้านปรับตัวขึ้นไม่หยุด แล้วผู้ซื้อบ้านจะทำอย่างไร
11	7 ธันวาคม 2548	1) จับตาดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านปรับตัวขึ้น 2) เปิดม่านคอนโดเมืองจีน
12	9 ธันวาคม 2548	1) ตลาดคอนโดเพื่อผู้มีรายได้น้อย 2) การจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ประสบความสำเร็จแค่ไหน
13	12 ธันวาคม 2548	1) เปิดทำเลการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง 2) มองตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2548 และปี 2549
14	14 ธันวาคม 2548	1) ผังเมืองกรุงเทพฯ ใหม่ใช้หรือไม่ใช้ 2) มองธุรกิจบ้านจัดสรรปี 2548 และปี 2549
15	16 ธันวาคม 2548	1) ผลการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 3/2548 2) มองตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2548 และปี 2549
16	19 ธันวาคม 2548	1) ผลการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 3/2548 2) จับตาโครงการขนส่งมวลชน 10 สาย 3) อสังหาริมทรัพย์ที่ จ.ภูเก็ตกำลังโตจริงหรือ? 4) อัตราดอกเบี้ยของ ออสม. ปรับตัวขึ้นผู้บริโภคจะทำอย่างไร
17	21 ธันวาคม 2548	1) ผลการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 3/2548 2) กุมภาพันธ์ 2549 จับตานิยายผังเมืองรวมใหม่คนกรุงเทพฯ จะได้อย่างไร
18	23 ธันวาคม 2548	1) ร่วมระดมทุนช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยได้ 2) สำนักงานบริหารแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) เปิดที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ที่เอกชนเช่าเพื่อพักอาศัยหรือการค้า นำเข้าโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนได้
19	26 ธันวาคม 2548	1) สรุปผลการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลฯ ในรอบ 1 ปี 2548 2) การตลาดกับภาคอสังหาริมทรัพย์
20	28 ธันวาคม 2548	1) สรุปผลการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลฯ ในรอบ 1 ปี 2548 และมองตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2549 2) การตลาดกับภาคอสังหาริมทรัพย์

## ภาพรวมตลาดบ้านมือสอง



“ ในช่วงปี 2547 ต่อเนื่องปี 2548 นั้น รัฐบาลได้ดำเนินการพัฒนาโครงสร้างสำคัญ ๆ ด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ผลักดันให้สมาคมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ รวมตัวกันจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย และการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจตลาดบ้านมือสองอย่างเป็นรูปธรรม ”

โดย คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์  
ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตลอดปี 2548 ที่ผ่านมารัฐบาลได้ส่งสัญญาณชัดเจนในการสนับสนุนนโยบายส่งเสริมธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเจริญเติบโตอย่างมั่นคง โดยในช่วงปี 2547 ต่อเนื่องปี 2548 นั้น รัฐบาลได้ดำเนินการพัฒนาโครงสร้างสำคัญ ๆ ด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ผลักดันให้สมาคมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ รวมตัวกันจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย และการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจตลาดบ้านมือสองอย่างเป็นรูปธรรม จากข้อมูลประมาณการโดยสมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ตลาดบ้านมือสองมีอยู่ประมาณ 250,000 หน่วย ในขณะที่บ้านใหม่สร้างเสร็จจดทะเบียนในแต่ละปี มีอยู่ประมาณ 65,000 - 70,000 หน่วย ดังนั้น ตลาดบ้านมือสองจึงมีขนาดตลาดที่ใหญ่กว่าตลาดบ้านใหม่ถึงกว่า 3 เท่าตัว ในทางเศรษฐกิจของประเทศตลาดบ้านมือสองทำให้บ้านร้างอาคารสร้างค้างถูกนำมาพัฒนาให้เกิดประโยชน์ เป็นการสร้างงานในตลาดแรงงาน เป็นการเพิ่มธุรกิจในตลาดค้าวัสดุก่อสร้าง สุขภัณฑ์ และตลาดเฟอร์นิเจอร์ ทำให้ผู้ซื้อบ้านมีทางเลือกในการซื้อบ้านมากขึ้น มีระดับราคาขายบ้านหลากหลายขึ้น ทางด้านสังคมเป็นการช่วยให้ประชาชนมีโอกาสมีบ้านเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้นและนำไปสู่การเพิ่มคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น รัฐบาลจึงได้มอบหมายให้กระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานหลักรับผิดชอบการวางแผนแม่บท เพื่อส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง และกระทรวงการคลังได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดำเนินการและประสานงานในรายละเอียด

### นิยาม “บ้านมือสอง”

บ้านมือสอง หมายถึงที่อยู่อาศัย (เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ หอชุด ฯลฯ) ที่เจ้าของซึ่งอาจเป็นบุคคล

ธรรมดา หรือนิติบุคคลซึ่งไม่ใช่ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ มีความประสงค์จะขายบ้านมือสองแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. ที่อยู่อาศัย หรือ คอนโดมิเนียม ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มาครั้งแรกแล้วจากผู้ประกอบการฯ และเจ้าของบ้านมีความประสงค์จะขาย
2. ที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเอง และเจ้าของมีชื่อในทะเบียนราษฎรเกินกว่าหนึ่งปี
3. บ้านใหม่สร้างเสร็จแต่ยังไม่สามารถขายได้ และถือครองเกินกว่า 5 ปี

บ้านมือสองที่ขายกันอยู่ในขณะนี้ แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

1. บ้านมือสองที่ขายตามสภาพ บ้านประเภทนี้ส่วนใหญ่มาจากกรมบังคับคดี หรือจากสถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ ที่เรียกว่าบ้านขายตามสภาพ เนื่องจากตัวบ้านส่วนใหญ่จะอยู่ในสภาพไม่พร้อมอยู่อาศัย และถูกทิ้งไว้เป็นเวลานาน ผู้ซื้อจะต้องไปซ่อมแซมตกแต่งเอง
2. บ้านมือสองที่ผู้ขายไม่ได้ปรับปรุงซ่อมแซม หรือตกแต่ง แต่มีสภาพที่ผู้ซื้อสามารถเข้าไปอยู่ก่อนได้ ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านที่ไม่ได้ถูกทอดทิ้งไว้นาน เพียงแต่มีสภาพที่ค่อนข้างเก่า ผู้ซื้อมักจะอยู่ไปซ่อมไป
3. บ้านมือสองพร้อมอยู่ เป็นลักษณะบ้านที่ผู้ขายได้ลงทุนซ่อมแซมตกแต่งให้ดูสะอาดสวยงาม ในบางกรณีได้มีการทาสีซ่อมแซม เหมือนใหม่เพื่อให้ขายได้ราคา ผู้ซื้อสามารถหิ้วกระเป๋าเข้าไปอยู่ได้เลย

### ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาตลาดบ้านมือสอง

ตลาดบ้านมือสองมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ หากมีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมี





ภาครัฐช่วยส่งเสริมและออกมาตรการกระตุ้นแล้ว ตลาดบ้านมือสองจะสร้างสภาพคล่องของที่อยู่อาศัยได้ดียิ่งขึ้น จากข้อมูลในอดีตพบว่าเมื่อเจ้าของบ้านมือสองสามารถขายบ้านได้แล้วประมาณ 40 เปอร์เซ็นต์ จะกลับไปซื้อบ้านใหม่ ซึ่งจะช่วยให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามช่วงที่ผ่านมาตลาดบ้านมือสองไม่สามารถขายตัวได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจาก

1. ขาดความร่วมมือในกลุ่มตัวแทนหน้าด้วยกัน
2. ค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายบ้านมือสองอยู่ในอัตราที่สูง
3. การพัฒนาความรู้ทางวิชาชีพให้แก่ตัวแทนหน้ายังไม่เป็นที่ยอมรับเท่าที่ควร
4. วิชาชีพตัวแทนหน้ายังไม่มีความน่าเชื่อถือและไม่ได้มีกฎระเบียบมาตรฐานที่ไว้ร่วมกัน
5. ไม่มีองค์กรกลางที่กำกับดูแลจรรยาบรรณ และเป็นนายทะเบียนออกใบอนุญาต หรือเพิกถอนใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพตัวแทนหน้า
6. ไม่มีฐานข้อมูลกลางในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลบ้านมือสองที่เสนอขายและเสนอซื้อร่วมกันที่เรียกว่า MLS (Multiple Listing Services)
7. ขาดขบวนการซื้อขายบ้านมือสองอย่างเป็นระบบและเป็นธรรม รวมถึงมาตรฐานการดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา
8. สถาบันตัวแทนนายหน้าต่างๆ ที่มีอยู่ไม่ได้พัฒนาความรู้และเครื่องมือเพื่อสร้างโอกาสในการทำการตลาดบ้านมือสองอย่างจริงจังและเป็นรูปธรรม

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ หลังจากได้รับมอบนโยบายจากกระทรวงการคลังแล้วจึงได้จัด Workshop เพื่อระดมความคิดเห็นในการกำหนดแนวทาง เพื่อให้การส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสองเป็นไปอย่างมีรูปธรรมและสามารถปฏิบัติได้ การจัด Workshop มีขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2548 ที่ห้องประชุมใหญ่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (สำนักงานใหญ่) และได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานทั้งหมด 38 แห่ง ประกอบด้วย สมาคมตัวแทนและนายหน้าสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ทั้งของรัฐและเอกชน สถาบันการศึกษาที่เปิดสอนด้านสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานภาครัฐ เช่น กระทรวงการคลัง กรมที่ดิน สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค ธนาคารแห่งประเทศไทย สื่อมวลชน ฯลฯ ซึ่งต้องถือว่าได้รับความร่วมมืออย่างดียิ่งจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และจากจุดเริ่มต้นตรงนี้จึงถือว่าเป็นนิมิตที่ดี ที่ทำให้การส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เป็นที่ตอบรับของประชาชนอย่างดียิ่งในเวลาต่อมา อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้สรุปแนวทางในการส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสองด้านต่างๆ จากการทำ Workshop 3 วัน รวม 5 ด้าน ส่งกระทรวงการคลังดังนี้

1. ด้านระเบียบ และพระราชบัญญัติตัวแทนนายหน้า
  2. ด้านค่าธรรมเนียม และภาษีอากร
  3. ด้านการพัฒนากระบวนการข้อมูล
  4. ด้านการพัฒนาบุคลากร ตัวแทน นายหน้า อสังหาริมทรัพย์
  5. ด้านการสนับสนุนการตลาด
- กระทรวงการคลังได้เห็นชอบตามที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์นำเสนอ และกระทรวงการคลังได้มอบหมายหน่วยงานต่างๆ ดำเนินการดังนี้

### 1. ด้านระเบียบ และ พรบ.ตัวแทนนายหน้า

- ผู้ดำเนินการ :** กรมธนารักษ์
- แนวทางดำเนินการ :** เบื้องต้น คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้จัดตั้ง ศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- ให้ศูนย์ข้อมูลฯ ยกร่าง พรบ.นายหน้าอสังหาริมทรัพย์
  - ยกร่าง ระเบียบ ข้อบังคับ การกำกับดูแลนายหน้า
  - ผลักดันให้มีหน่วยงาน / องค์กรกลางดูแลศูนย์ข้อมูลฯ

### 2. ด้านค่าธรรมเนียม และภาษีอากร

- ผู้ดำเนินการ :** สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรมสรรพากร และกรมที่ดิน
- แนวทางดำเนินการ :** กระทรวงการคลังนำเสนอมาตรการ ค่าธรรมเนียม และภาษีอากร สำหรับการซื้อขายบ้านมือสอง

- ออกมาตรการลดค่าธรรมเนียม และภาษีอากร ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 16 พ.ย.48 เป็นต้นไปดังนี้

1. ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนบ้านหรือห้องชุดจากร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน สำหรับบ้านหรือห้องชุดที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า 1 ปี
2. ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนบ้าน หรือ ห้องชุดที่ซื้อมาจากข้อ 1. จากร้อยละ 1 เป็นร้อยละ 0.01 ของวงเงินกู้
3. ยกเว้นอากรแสตมป์ (0.5% ของราคาประเมิน ในการขาย) ให้แก่ผู้ขาย สำหรับการขายบ้านหลังเก่าและไปซื้อบ้านหลังใหม่ภายในเวลา 1 ปี

### 3. ด้านการพัฒนากระบวนฐานข้อมูล

- ผู้ดำเนินการ :** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- แนวทางดำเนินการ :** รวบรวมข้อมูลบ้านมือสองจากภาครัฐ และภาคเอกชนมาไว้ในเว็บไซต์แห่งเดียวกัน และนำออกเผยแพร่
- พัฒนาระบบการสืบค้นบ้านมือสองผ่านเว็บไซต์
  - รวบรวมข้อมูลบ้านมือสองที่ต้องการซื้อ/ขายจากแหล่งข้อมูลต่างๆให้เป็นมาตรฐาน MLS (Multiple Listing Service)
  - ปัจจุบันศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้พัฒนาระบบสืบค้นข้อมูลบ้านมือสองไว้เรียบร้อยแล้วที่เว็บไซต์ [www.resalehomethai.com](http://www.resalehomethai.com) และ [www.reic.or.th](http://www.reic.or.th)

### 4. ด้านการพัฒนาบุคลากร ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

- ผู้ดำเนินการ :** สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
- แนวทางดำเนินการ :**
- จัดกิจกรรม เสวนา เผยแพร่ความรู้ความเข้าใจเรื่อง “บ้านมือสอง”
  - ประสานงานร่วมกับสถาบันการศึกษา เพื่อฝึกอบรมวิชาชีพตัวแทน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
  - สนับสนุนส่งเสริมให้มีการบรรจุวิชาความรู้เกี่ยวกับตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลักสูตรในระดับอุดมศึกษา
  - ส่งเสริมให้เกิดทัศนคติที่ถูกต้องเกี่ยวกับคุณประโยชน์ของการบริการของวิชาชีพตัวแทนนายหน้า
  - ส่งเสริมการคุ้มครองผู้บริโภค

### 5. ด้านการสนับสนุนการตลาด

- ผู้ดำเนินการ :** ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- แนวทางดำเนินการ :**
- จัดกิจกรรมเพื่อให้ประชาชนเข้าใจ และไว้วางใจในการใช้บริการผ่านระบบตัวแทน นายหน้า และตลาดบ้านมือสอง
  - สนับสนุนกลไก การพัฒนาระบบตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร
  - ออกโครงการนำร่องแพ็คเกจเพื่อสินเชื่อบ้านมือสอง อัตราดอกเบี้ยพิเศษพร้อมวงเงินซ่อมแซมบ้าน
  - จัดมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ
  - จัดมหกรรมกระตุ้นตลาดอย่างต่อเนื่องเป็นเวลา 1 ปี เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้เลือกซื้อบ้านมือสอง เช่น
    - มหกรรมบ้านมือสองสี่มุมเมือง จัดงานโดยใช้สถานที่ใกล้เคียงกับสถานที่ที่ทรัพย์มือสอง ตั้งอยู่ โดยแบ่งเป็น 4 โซน เช่น โซนเหนือ โซนใต้ โซนตะวันออก และโซนตะวันตก ของกรุงเทพฯ
    - จัดตลาดนัดบ้านมือสองที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เดือนเว้นเดือน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เริ่มโครงการสนับสนุนการตลาด ด้วยการจัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ และจัดทำหนังสือรายละเอียดตัวอย่างบ้านมือสองกว่า 2,000 หน่วย ภายใต้ชื่อ Home



Classified แจกล่วงหน้าก่อนวันจัดงานหนึ่งเดือน ปรากฏว่าหนังสือซึ่งพิมพ์ไว้ 20,000 เล่ม จำหน่ายหมดภายในสองสัปดาห์ นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจความคิดเห็นจากประชาชนที่เข้าชมงานบ้านมือสองแห่งชาติ ที่ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เมื่อวันที่ 9 - 11 ก.ย. 2548 เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดกลยุทธ์กระตุ้นตลาดให้ได้ผลใกล้เคียงกับที่ทางรัฐบาลคาดหวัง และได้ทำการประเมินผลจากการสำรวจ โดยสรุปสาระสำคัญ ๆ ได้ดังนี้

- มีผู้เข้าชมงานกว่า 80,000 คน
- กระตุ้นให้เกิดการซื้อขายมูลค่ารวมประมาณ 1,413 ล้านบาท
- มียอดการให้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านมือสองรวม 5,502 ล้านบาท
- ส่งผลกระทบให้รัฐบาลประกาศมาตรการส่งเสริมการซื้อขายบ้านมือสองตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2548

### ผลการรวบรวมข้อมูลของผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เมื่อวันที่ 9-11 ก.ย. 2548

1. เป็นที่น่าสนใจว่าผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสอง มีที่อยู่อาศัยปัจจุบันในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ ย่านธุรกิจถึงร้อยละ 40 ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด โดยจำแนกตามชนิดของบ้านดังนี้

- ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารพาณิชย์พักอาศัย ร้อยละ 40
- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ร้อยละ 31
- อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต ร้อยละ 29

2. รายได้ต่อครัวเรือน หรือกำลังซื้อของผู้ตอบแบบสอบถามกระจายตัวดังนี้

- รายได้ตั้งแต่ 20,000 - 50,000 บาท มีสัดส่วนร้อยละ 37.5
- รายได้ตั้งแต่ 50,001 - 100,000 บาท มีสัดส่วนร้อยละ 32.5
- รายได้ตั้งแต่ 100,001 บาทขึ้นไป มีสัดส่วนร้อยละ 16

3. จากการสำรวจพบว่าผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองกว่าร้อยละ 40 ไม่มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย แต่ที่สนใจจะซื้อบ้านมือสองเพราะต้องการเป็นทรัพย์สินไว้ให้ลูกหลาน เนื่องจากมีเงินออมพอเพียง และเห็นว่าผลตอบแทนด้านดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารไม่น่าสนใจ นอกจากนี้ยังต้องการลงทุนในทรัพย์สินด้วยการให้เข้าไปก่อน

4. ราคาบ้านมือสองที่มีผู้สนใจมากที่สุด คือบ้านระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยแยกเป็นสัดส่วนดังนี้

- ระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.3
- ระดับราคา 1,000,000 - 2,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 34
- ระดับราคา 2,000,001 - 3,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.7
- ระดับราคา 3,000,001 - 5,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.9
- ระดับราคา 5,000,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 5.1

5. สำหรับทำเลบ้านมือสองที่ผู้ซื้อต้องการมากที่สุด คือทำเลที่อยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยของตนในปัจจุบัน ซึ่งน่าจะเป็นไปตามพฤติกรรมของคนไทยทั่วไป ดังนั้นทำเลจึงอยู่กระจายกันไปตามความต้องการดังนี้

- กรุงเทพฯ ดอนบน ร้อยละ 36.1
- ศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ ร้อยละ 18.6
- กรุงเทพฯ ด้านตะวันออก ร้อยละ 17.5
- กรุงเทพฯ ด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 13

6. ประเภทบ้านมือสองที่ผู้ต้องการซื้อมากที่สุด จำแนกเป็น

- บ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด คิดเป็นร้อยละ 53.3
- ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 34.9
- อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต คิดเป็นร้อยละ 11.8

7. ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองมีความต้องการซื้อจากเจ้าของบ้านโดยตรง มากกว่าช่องทางอื่น

- ซื้อจากเจ้าของบ้านโดยตรง คิดเป็นร้อยละ 50.5
- ซื้อกับสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 36.4
- ซื้อผ่านตัวแทนนายหน้า คิดเป็นร้อยละ 13.1

### การสืบค้นหาข้อมูลบ้านมือสองจากฐานข้อมูล MLS

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้รวบรวมข้อมูลบ้านมือสองจากแหล่งต่างๆ มาไว้ในที่เดียวและได้พัฒนาระบบโปรแกรมสืบค้นให้กับประชาชนผู้สนใจซื้อบ้านมือสอง โดยใช้ Web Site บน Internet เพียงใส่ข้อมูลความต้องการบ้านประเภทใด เขตที่ตั้งของบ้าน อยู่ในเขตใด หรือถนนเส้นไหน ราคาบ้านที่ต้องการซื้อประมาณเท่าไร โปรแกรมก็จะรายงานออกมาว่ามีบ้านที่ท่านต้องการในเขตนั้นๆ อยู่กี่หลัง พร้อมแสดง

รายละเอียดของตัวบ้าน พื้นที่ใช้สอย ขนาด ราคา และภาพถ่ายของบ้าน ออกมาให้ ระบบนี้เราเรียกว่า Multiple Listing Service หรือ MLS ท่านที่สนใจจะดูได้จาก Web Site ชื่อ Resalehomethai.com และ คาดว่าในไตรมาสสามของปี 2549 ทางศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์จะ นำเอาระบบ MLS Version 2 เรียกว่า GIS-MLS ออกมาให้ประชาชน ผู้สนใจได้ใช้งาน ซึ่งจะให้ข้อมูลกับผู้สนใจใน 3 มิติ ประกอบด้วย

**มิติที่หนึ่ง** คือมิติของข้อมูล จะให้รายละเอียดของตัวบ้าน ขนาด พื้นที่ใช้สอย ราคา ฯลฯ

**มิติที่สอง** จะให้ข้อมูลด้านภูมิศาสตร์อันได้แก่ ที่ตั้งของตัวบ้านที่ สนใจชื่อ สถานที่สำคัญบริเวณโดยรอบ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน สถานีดำรวจ ร้านสะดวกซื้อ ตลาดสด ฯลฯ

**มิติที่สาม** จะให้ข้อมูลเชิง Demographic เช่น ในย่านดังกล่าว มีความหนาแน่นของประชากรเท่าใด อายุเฉลี่ยของเพื่อนบ้าน จำนวน ร้อยละของเพศชาย เพศหญิง วุฒิการศึกษา รายได้ ฯลฯ

ทั้งนี้หากระบบ GIS-MLS นี้ พัฒนาจนสมบูรณ์แล้ว ผู้ที่จะได้รับ ประโยชน์ได้แก่ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นักประเมินราคาที่ดิน ข้างสำรวจ สถาบันการเงิน นายหน้าซื้อขายที่ดิน รวมถึงประชาชนทั่วไป

### การส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจตลาดบ้านมือสองจากภาครัฐ

การพัฒนาตลาดบ้านมือสองเริ่มมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เมื่อ คณะรัฐมนตรีมีมติในการประชุมเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2548 ให้ จัดตั้งศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น ภายใต้การกำกับของ กระทรวงการคลัง ในระยะแรกให้กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานผู้ดูแล โดยใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของธนาคารอาคาร- สงเคราะห์เป็นที่ทำการชั่วคราว และเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2548 รัฐมนตรี ว่าการกระทรวงการคลัง ( ดร.ทอง พิพยะ ) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการ บริหารศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

- |   |         |
|---|---------|
| 1. อธิบดีกรมธนารักษ์                        | ประธาน  |
| 2. กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์    | กรรมการ |
| 3. ผู้แทนสำนักอัยการสูงสุด                  | กรรมการ |
| 4. ผู้แทนสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง            | กรรมการ |
| 5. ผู้อำนวยการศูนย์สารสนเทศ กรมธนารักษ์     | กรรมการ |
| 6. ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์     | กรรมการ |
| 7. นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ | กรรมการ |
| 8. ผู้แทนสภาที่อยู่อาศัยไทย                 | กรรมการ |

9. ผู้อำนวยการสำนักประเมิน กรรมการและเลขานุการ ราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

10. ผู้อำนวยการส่วนจัดการฐานข้อมูล ผู้ช่วยเลขานุการ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

### หน้าที่คณะกรรมการบริหารศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

1. กำกับดูแล และกำหนดนโยบายในการดำเนินงานศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
2. จัดทำบัญชีรายชื่อบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
3. เผยแพร่หรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อบริษัทตัวแทน และ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ตามบัญชีรายชื่อ รวมทั้งข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ประชาชนได้รับความสะดวกในการตรวจสอบข้อมูล
4. ดำเนินการให้ศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เป็นแหล่งรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งข้อมูล อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
5. แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการ ตามที่ คณะกรรมการมอบหมาย

### อนาคตของตลาดบ้านมือสอง

ตลาดบ้านมือสองจะเจริญรุ่งเรืองเทียบเท่าประเทศอื่นๆ ได้ มากน้อยเพียงใด นายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาไปสู่ความเป็น มืออาชีพโดยคำนึงถึงจรรยาบรรณ และความเป็นวิชาชีพได้ขนาดไหน ตัวแทนนายหน้าจะสามารถปรับตัวให้เปลี่ยนแปลงเป็นที่ปรึกษา และ ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้กับผู้ซื้อ / ผู้ขายบ้านมือสองได้ในระดับใด ส่วนหนึ่ง น่าจะขึ้นอยู่กับคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะ สามารถประสานความร่วมมือจากฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการกำหนดแม่บท กฎหมาย ระเบียบวิธีการปฏิบัติที่ยุติธรรม และอำนวยความสะดวก แก่ประชาชน ซึ่งถือเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาตลาดบ้านมือสอง ของประเทศต่อไปในอนาคต อีกส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับภาคเอกชน อันได้แก่ สมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทตัวแทนนายหน้า ต่างๆ ทั้งบริษัทเล็กและบริษัทใหญ่ ตัวบุคคลที่เป็นตัวแทนนายหน้าเอง ฯลฯ ซึ่งจะต้องเสียสละและหันหน้ามาร่วมมือกันสร้างสังคมของตัวแทน นายหน้าให้แข็งแกร่งมั่นคง เช่นเดียวกับตัวแทนนายหน้าของประเทศอื่น และหวังว่าธุรกิจตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอันใกล้ นี้ จะสามารถยืนเคียงบ่าเคียงไหล่เทียบเท่ากับ NAR (National Association of Realtors) ในอเมริกาได้อย่างเต็มภาคภูมิ



## การศึกษาการแบ่งระดับนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย<sup>1</sup>



### หลักการและเหตุผล

ในปัจจุบัน แม้ว่าจะมีหน่วยงานต่างๆ กำกับดูแลผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แต่ในหลายๆ หน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนยังมีกฎเกณฑ์ในการที่จะพิจารณาตรวจสอบผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่แตกต่างกันออกไป ยังไม่มีมาตรฐานที่จะสามารถใช้เป็นมาตรฐานกลางที่เป็นที่ยอมรับของทุกหน่วยงานได้ ดังนั้นหากมีการศึกษาเพื่อที่จะสร้างมาตรฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นที่ยอมรับของทุกหน่วยงานและมีการจัดระดับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามความรู้ความสามารถที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อวงการประเมินราคาและเป็นการพัฒนาระดับในวิชาชีพของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกด้วย

### วัตถุประสงค์

ในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำงานวิจัย “โครงการศึกษาการแบ่งระดับนักประเมินราคาในประเทศไทย” โดยมีวัตถุประสงค์หลักดังนี้

- 1) เพื่อศึกษาแนวทางในการแบ่งระดับความรู้ของผู้ประเมินขอบเขตและความรับผิดชอบ และวิธีการกำกับดูแลของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยและในต่างประเทศ
- 2) เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างของการแบ่งระดับความรู้ของผู้ประเมินในต่างประเทศและประเทศไทย
- 3) เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาการแบ่งระดับมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยที่เหมาะสมกับประเทศไทยต่อไป

### วิธีการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้จะประกอบด้วยสองส่วนใหญ่ๆ คือ ส่วนแรกเป็นการศึกษาวิจัยเชิงทุติยภูมิ (Secondary Research) โดยการทำการศึกษจากการค้นคว้าข้อมูลจากเอกสารทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศส่วนที่สองเป็นการศึกษาวิจัยจากข้อมูลปฐมภูมิ (Primary

Research) โดยการทำการเก็บข้อมูลภาคสนาม จากแบบสอบถามเพื่อสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างซึ่งจะแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มดังนี้

1) กลุ่มผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยสุ่มตัวอย่างจากนักประเมินราคาอิสระซึ่งทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประเมินหลักตามบทเฉพาะกาลของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (โดยนับเฉพาะรายชื่อที่ไม่ซ้ำกัน) ซึ่งขณะนี้ มีจำนวน 1,100 คน<sup>2</sup> จะทำการสุ่มตัวอย่าง มา 10% ของประชากร คือ จำนวน 110 ตัวอย่าง

2) กลุ่มผู้ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยสุ่มตัวอย่างจากกลุ่มผู้ที่ต้องใช้รายงานการประเมินมูลค่า โดยจะแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มได้แก่

2.1) กลุ่มผู้ใช้รายงานจากสถาบันการเงิน ธนาคาร กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 8 บริษัท

2.2) กลุ่มผู้ใช้รายงานจากหน่วยงานราชการ จำนวน 2 หน่วยงาน

2.3) กลุ่มผู้ใช้รายงานจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10 บริษัท

3) กลุ่มผู้กำกับดูแลการประเมิน โดยทำการเก็บแบบสอบถามจากหน่วยงานที่เป็นผู้กำกับดูแลผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 12 ราย

### ผลการศึกษาการจัดแบ่งระดับในต่างประเทศ

จากการศึกษาการจัดแบ่งระดับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก Appraisal Institute ประเทศสหรัฐอเมริกา The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ประเทศอังกฤษ และ Board of Valuers Appraisers and Estate Agent ประเทศมาเลเซีย พบว่าทั้ง 3 ประเทศมีกฎหมายรองรับวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีองค์กร



ทำหน้าที่กำหนดมาตรฐานและจรรยาบรรณของวิชาชีพรวมทั้งการกำกับดูแลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบที่วางไว้ โดยมีคณะกรรมการหรืออนุกรรมการเป็นผู้ดูแลในแต่ละด้าน เช่นการกำหนดมาตรฐานการประเมินมูลค่าในสหรัฐอเมริกา มีคณะกรรมการ Appraisal Standards Board - ASB ในมาเลเซียมี Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents ในอังกฤษมี The Royal Institution of Chartered Surveyor - RICS เป็นผู้ดูแล และในทั้ง 3 ประเทศที่ศึกษานั้นการจะได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพในระดับใดนั้นต้องมีประสบการณ์การทำงาน การศึกษา และผ่านการทดสอบตามที่แต่ละชั้นของใบอนุญาตในแต่ละประเทศกำหนดไว้

การควบคุมและกำกับดูแลผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น องค์กรวิชาชีพในแต่ละประเทศจะเป็นผู้ตรวจสอบและควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพของประเทศนั้นๆ หากมีการกระทำผิด จะได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการวิชาชีพและลงโทษเป็นขั้นๆ ตามลำดับความร้ายแรงของความผิด ซึ่งมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย

### ผลการศึกษาระดับนักประเมินในประเทศไทย

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ได้ศึกษาจัดแบ่งระดับขั้นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้นตามความรู้และความสามารถของผู้ประเมิน โดยได้จัดตั้งคณะทำงานขึ้น คือ คณะทำงานการจัดสอบวัดความรู้เพื่อแบ่งระดับผู้ประเมิน เพื่อศึกษาในเรื่องการจัดแบ่งระดับขั้นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีคณะทำงาน ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสถาบันการศึกษา (คือ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) เป็นผู้ให้คำปรึกษาโดยกำหนดวัตถุประสงค์ร่วมกันในการทำงานของทั้งสองสมาคม และได้กำหนดระดับขั้นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็น 3 ระดับตามความรู้และความสามารถของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ ผู้ประเมินขั้นวิสามัญ ผู้ประเมินขั้นสามัญ และผู้ประเมินขั้นวุฒิ ซึ่งผู้ประเมินทั้ง 3 ประเภทนี้ มีคุณสมบัติ และประเภททรัพย์สินที่สามารถประเมินได้แตกต่างกันออกไป

ผลการสำรวจความคิดเห็นในการจัดแบ่งระดับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก 3 กลุ่มตัวอย่างคือ กลุ่มผู้ประเมิน กลุ่มผู้ใช้รายงานการประเมิน และกลุ่มผู้กำกับดูแลการประเมิน สรุปได้ว่า การจัดแบ่งระดับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็น 3 ระดับนั้นมีความเหมาะสมแล้ว หากแต่คุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละระดับนั้นมีความคิดเห็นที่แตกต่างกัน กลุ่มผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ใช้

รายงานการประเมินส่วนใหญ่เห็นว่ามีความเหมาะสม ในขณะที่กลุ่มผู้กำกับดูแลการประเมินมองว่าคุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสมและไม่เหมาะสมในอัตราส่วนที่เท่ากัน

อย่างไรก็ตามถ้าหากว่าไม่มีกฎหมายรองรับวิชาชีพอย่างเป็นทางการ หรือไม่มีการควบคุมดูแลที่ได้มาตรฐานแล้ว จะทำให้ผู้ใช้รายงานและผู้กำกับดูแลการประเมินไม่มีความเชื่อมั่นในความสามารถของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### สรุปและข้อเสนอแนะ

เมื่อเปรียบเทียบการจัดแบ่งระดับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งในและต่างประเทศแล้วเห็นว่าสิ่งที่เห็นจุดอ่อนหรือจุดด้อยของประเทศไทยคือ กฎหมายข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติในการประกอบวิชาชีพ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้เสนอข้อคิดเห็นที่ว่าจะเป็นประโยชน์เพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาวิชาชีพทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สรุปได้เป็น 4 แนวทาง ดังนี้

1. ด้านกฎหมายและใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ควรผลักดันให้มีการออกกฎหมายหรือพระราชบัญญัติควบคุมวิชาชีพทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อจะได้มีบทกำหนดข้อบังคับและข้อปฏิบัติ และบทลงโทษได้อย่างชัดเจนและบังคับใช้ตามกฎหมาย
2. ด้านการพัฒนาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ควรกำหนดให้มีการพัฒนาทางด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่อง การแสดงผลงานทางด้านวิชาชีพและการเข้ารับการอบรมพัฒนาในวิชาชีพ ตลอดจนมีการจัดสัมมนาแลกเปลี่ยนความรู้ความคิดเห็นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ
3. ด้านมาตรฐานและจรรยาบรรณ จะต้องมีการกำหนดมาตรฐานการประเมินและแบบรายงานการประเมินตลอดจนคุณสมบัติของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างชัดเจนและเหมาะสม
4. ด้านการกำกับดูแลผู้ประเมิน จะต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลผู้ประเมิน รายงานการประเมินให้เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณที่เหมาะสม พร้อมทั้งตรวจสอบข้อร้องเรียน ความผิด และกำหนดบทลงโทษอย่างชัดเจนและยุติธรรม

ที่มา :

1. สรุปจากงานวิจัย "การศึกษาการแบ่งระดับนักประเมินราคาในประเทศไทย" จัดทำโดยศูนย์ข้อมูลสิ่งทหามทรัพย์
2. สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย



## กิจกรรมศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ปี 2548



### 1. จัดกิจกรรมเปิดตัว “สภาที่อยู่อาศัยไทย”

ฯพณฯ สมคิด จาคูศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ให้เกียรติเป็นประธานในพิธีเปิดตัว “สภาที่อยู่อาศัยไทย” และปาฐกถาพิเศษเรื่อง “สภาที่อยู่อาศัยไทย และการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน” โดยภาคเข้าคุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้แถลงผลการดำเนินงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ส่วนภาคปลายเป็นการสัมมนาเรื่อง “บทบาทของสภาที่อยู่อาศัยไทยในการขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” โดยมีวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิที่เข้าร่วมการสัมมนาครั้งนี้ ได้แก่ คุณวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ อธิบดีกรมธนารักษ์, คุณอนันต์ อัศวโภคิน ประธานและกรรมการผู้จัดการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์, คุณประสงค์ เอภาพาร นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร, คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และคุณอริป พิษานนท์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งดำเนินการอภิปรายโดย คุณอิสระ บุญยัง กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้น ณ ห้อง สฤณตลา บอลรูม โรงแรมเพนินซูลา เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2548



### 2. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดงานแถลงข่าว “ความต้องการที่อยู่อาศัย” งานมหกรรมเลือกซื้อบ้านอย่างชาญฉลาด

คุณชรงค์ ประจวบเหมาะ ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นประธานในการแถลงผลการสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้เข้าชมงานมหกรรมเลือกซื้อบ้านอย่างชาญฉลาด ครั้งที่ 1 ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 18 - 20 มีนาคม 2548 โดยมีคุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และ คุณบริสุทธิ์ กาสินพิลา กรรมการผู้จัดการบริษัท โฮมบายเออร์โกด์ จำกัด ร่วมกันแถลงถึงผลสำรวจดังกล่าวซึ่งเป็นข้อมูลที่ประมวลผลจากแบบสอบถาม 21,189 ชุด กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้น ณ ห้องเพชรชมพู โรงแรม ดิ เอ็มเมอรัลด์ เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2548



### 3. ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ร่วมกิจกรรมในงาน Money Expo 2005

คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้รับเชิญให้ร่วมรายการ Money Channel สถานีโทรทัศน์ซึ่งทำหน้าที่เป็นสื่อกลางเผยแพร่ข่าวสารด้านตลาดทุน โดยให้สัมภาษณ์ในหัวข้อ เรื่อง “ศูนย์ข้อมูลกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” กิจกรรมดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของงานมหกรรมการเงิน ครั้งที่ 5 หรืองาน Money Expo 2005 ซึ่งจัดขึ้น ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2548



#### 4. งาน “มหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน” ( NPA GRAND SALE ) ครั้งที่ 4 วันที่ 29-31 กรกฎาคม 2548

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมออกบูธงาน NPA Grand Sale ครั้งที่ 4 ซึ่งมี คุณวราเทพ รัตนากร รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานในพิธีเปิดงาน โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้นำเว็บไซต์ [www.resalehomethai.com](http://www.resalehomethai.com) ไปเปิดตัวในฐานะเว็บไซต์ซึ่งทำหน้าที่เป็นสื่อกลางเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจตลาดบ้านมือสอง และเป็นสื่อกลางในการประกาศขายบ้านมือสอง โดยไม่มีค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ ดร.วิระชัย วีระเมธีกุล กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง ได้เยี่ยมชมบูธศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดยมีคุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ให้การต้อนรับและนำเสนอตัวอย่างการให้บริการข้อมูลของเว็บไซต์ [www.resalehomethai.com](http://www.resalehomethai.com) ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว เมื่อวันที่ 29-31 กรกฎาคม 2548



#### 5. แลกงข้าวจัดงาน “มหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จัดงานแลกเปลี่ยน การจัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ โดยมี ดร.วิระชัย วีระเมธีกุล กรรมการผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลัง ให้เกียรติเป็นประธานการแลกเปลี่ยนเปิดตัว “งานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ” โดยมี คุณชรงค์ ประจวบเหมาะ กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นผู้กล่าวรายงานการจัดงาน พร้อมด้วย คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ห้องประชุม 301 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2548



#### 6. จัดโครงการอบรมผู้สื่อข่าวสายเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับสมาคมผู้สื่อข่าวเศรษฐกิจ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัด “โครงการอบรมผู้สื่อข่าวสายอสังหาริมทรัพย์” โดยคุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้รับเชิญให้เป็นวิทยากรหลักบรรยายในหัวข้อเรื่อง “บทบาทของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ต่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน” โดยมีสื่อมวลชนเข้าร่วมอบรมกว่า 50 ท่าน จากสื่อทุกประเภท กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้น ณ ห้องประชุม 116 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 19-21 สิงหาคม 2548







### 7. งานสัมมนา หนึ่งทศวรรษ GIS กฟน.กับทิศทางในอนาคต

คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้รับเกียรติให้เป็นวิทยากรร่วมบรรยายในงานสัมมนา หนึ่งทศวรรษ GIS กฟน.กับทิศทางในอนาคต โดยศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ร่วมออกบูธแนะนำบทบาทและภารกิจของหน่วยงาน ณ President 1-2 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2548



### 8. ครบรอบ 1 ปี ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ จัดกิจกรรม “thank you party REIC สานสัมพันธ์สื่อมวลชน”

คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ และ คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ พร้อมด้วยคุณอรุณรุ่ง เตชะพูลผล ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลฯ ร่วมกันแถลงข่าวผลการดำเนินงานในรอบ 1 ปีแรกของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ และจัดกิจกรรม “thank you party REIC สานสัมพันธ์สื่อมวลชน” เพื่อแสดงการขอบคุณสื่อมวลชนที่ให้การสนับสนุนกิจกรรมของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์มาด้วยดี โดยภายในงานมีสื่อมวลชนจากแขนงต่างๆ ให้ความสนใจเข้าร่วมกิจกรรมที่จัดขึ้นกันอย่างสนุกสนาน ณ เมเจอร์โบว์ล ฮิต สาขา เซ็นทรัล เวิลด์ พลาซ่า เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2548



### 9. งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 13 วันที่ 27-30 ตุลาคม 2548

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ร่วมออกบูธ งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 13 โดยมี คุณเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานในพิธีเปิด ซึ่งคณะผู้จัดงานประกอบด้วยสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ได้มอบหมายให้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์สำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ลงทะเบียนเข้าชมงานจำนวนกว่า 30,000 ราย กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้น ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เมื่อวันที่ 27-30 ตุลาคม 2548

### 10. จัดบรรยายพิเศษเรื่อง “นโยบายเชิงรุกของกรมบังคับคดีกับมิติใหม่ในการยึดและขายทรัพย์สินบังคับคดี”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดบรรยายพิเศษเรื่อง “นโยบายเชิงรุกของกรมบังคับคดีกับมิติใหม่ในการยึดและขายทรัพย์สินบังคับคดี” โดยได้รับเกียรติจาก คุณไกรสร บารมีอวยชัย อธิบดีกรมบังคับคดี เป็นวิทยากรในการบรรยาย ซึ่งมี คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดำเนินการอภิปราย ณ ห้องประชุม 301 อาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548



### 11. จัดเสวนาพิเศษเรื่อง “ผ่ามาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขายกรณีการส่งเสริมการซื้อขายบ้านมือสอง”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดเสวนาพิเศษเรื่อง “ผ่ามาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขายกรณีการส่งเสริมการซื้อขายบ้านมือสอง” โดยมีผู้ทรงคุณวุฒิร่วมให้ข้อมูลแก่ประชาชน ประกอบด้วย คุณโกศล แก้วบุญส่ง นักกฎหมายจาก สำนักกฎหมายธรรมนิติ นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพีระกุล นายกสมาคมตัวแทนและ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คุณวิศิษฐ์ คุณาทฤgul กรรมการผู้จัดการบริษัท เรียลตี้ เวิลด์ อัลโลแอนซ์ จำกัด และ คุณสมศักดิ์ ชุตติศิลป์ กรรมการผู้จัดการบริษัท บี.ซี.พี.เฮาส์ จำกัด โดยมีคุณอิสระ บุญยัง กรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทย เป็นผู้ดำเนินการเสวนา ณ ห้องประชุม 301 อาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2548



### 12. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดอบรมต้นแบบการจัดเก็บข้อมูลใบอนุญาต จ.นนทบุรี วันที่ 7-9 พฤศจิกายน 2548

คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นประธานในพิธีเปิดการอบรม “การใช้โปรแกรมบันทึกข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของหน่วยงานท้องถิ่น” ให้แก่หน่วยงานเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล จากจังหวัดปทุมธานี โดยมีคุณอรุณรุ่ง เตชะพูลผล ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และทีมงานจากศูนย์ข้อมูลร่วมกิจกรรมดังกล่าว ณ โรงแรมริชมอนด์ จ.นนทบุรี เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548





## กิจกรรม ส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง



### 13. จัดประชุมเชิงปฏิบัติการส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง

คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ให้เกียรติเป็นประธานในพิธีเปิดการประชุมเชิงปฏิบัติการเรื่อง "การส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง" ( WORK SHOP ) โดยมีคุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวรายงาน โดยมีหน่วยงานต่างๆให้ความร่วมมือส่งผู้แทนเข้าร่วมการประชุม ได้แก่ สภาที่อยู่อาศัยไทย สภานายความ สมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย สมาคมธนาคารไทย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย การประชุมเชิงปฏิบัติการครั้งนี้มีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะนำข้อเสนอแนะจากการประชุมดังกล่าว เสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์) เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับพิจารณาหามาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

ภายหลังการประชุม คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ให้เกียรติเป็นประธานในการแถลงข่าวเรื่อง "การส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง" พร้อมด้วย คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ นายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และคุณวรรณดา ดันตทเกษม ประธานสภาที่อยู่อาศัยไทย ร่วมกันแถลงข่าว การประชุมเชิงปฏิบัติการ การส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง โดยมีสื่อมวลชนเข้าร่วมฟังการแถลงข่าวครั้งนี้ อย่างคับคั่ง กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้น ณ ห้องประชุม 301 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2548



### 14. สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ( สศค. ) จัดประชุมหารือเรื่องการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และ คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พร้อมด้วย คุณพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์ รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ร่วมประชุมหารือเรื่อง การส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง โดยมีหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนกว่า 20 หน่วยงานเข้าร่วมการประชุม อาทิ เช่น สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด เป็นต้น โดยการประชุมจัดขึ้น ณ ห้องประชุม ปวย อังการณ ชั้น 7 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2548



### 15. การประชุมขอความร่วมมือ “กำหนดรูปแบบการจัดงานมหกรรมบ้านมือสอง”

คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นประธานกล่าวเปิดการประชุมเพื่อขอความร่วมมือในการกำหนดรูปแบบการจัดงานมหกรรมบ้านมือสอง โดยมีนายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ กรรมการสมาคม เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมสนับสนุนนโยบายกระตุ้นธุรกิจตลาดบ้านมือสองของรัฐบาล โดยการประชุมจัดขึ้น ณ ห้องประชุม 604 ชั้น 6 อาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2548



### 16. แลกง้าวโค้งสุดท้ายมหกรรมบ้านมือสอง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้ประสานงานหลักการจัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ได้จัดกิจกรรมแลกเปลี่ยนโค้งสุดท้ายก่อนงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ โดยเชิญนายแพทย์สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นประธานในการแลกเปลี่ยน โดยมีคุณอรุณรุ่ง เตชะพูลผล ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมให้ข้อมูลรายละเอียดของการจัดงานกับคณะสื่อมวลชนที่เข้าร่วมฟังการแลกเปลี่ยนครั้งนี้ ณ ห้องประชุม 302 อาคาร 2 อาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2548



### 17. จัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ

ฯพณฯไชยยศ สະสมทรัพย์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ให้เกียรติเป็นประธานในพิธีเปิดงาน “มหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ครั้งที่ 1” โดยมีคุณวิสุทธิ ศรีสุพรรณ อธิบดีกรมธนารักษ์, คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ ประธานกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และคุณพงษ์ศักดิ์ ชิวขรัตน์ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ให้การต้อนรับ ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2548 โดยงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ จัดขึ้นระหว่างวันที่ 9-11 กันยายน 2548.

ครอบคลุม ครบถ้วน

ทุกความต้องการด้านข้อมูลสังหาริมทรัพย์



*light the way*

Real Estate Information Center

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์





## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2549



“ จากมุมมองของนักธุรกิจส่วนใหญ่ เศรษฐกิจของประเทศไทย ในปี 2549 จะยังคงมีการเจริญเติบโตอยู่ เนื่องจากการขยายตัวของภาคธุรกิจการส่งออก และการฟื้นตัวของภาคธุรกิจท่องเที่ยว ”

โดย คุณสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม  
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

### บทนำ

จากมุมมองของนักธุรกิจส่วนใหญ่ เศรษฐกิจของประเทศไทย ในปี 2549 จะยังคงมีการเจริญเติบโตอยู่ เนื่องจากการขยายตัวของภาคธุรกิจการส่งออก และการฟื้นตัวของภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ถึงแม้ว่าจะมีการชะลอการใช้จ่ายของภาคประชาชน เนื่องจากความไม่มั่นใจในเศรษฐกิจ การเมือง และการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันก็ตาม

มีการคาดการณ์ว่าในปี 2549 ประเทศไทยจะมีจีดีพีเพิ่มขึ้น 4-5% และเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเจริญเติบโตควบคู่ไปกับสถานะเศรษฐกิจ ดังนั้นในปี 2549 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็น่าจะยังคงมีการเติบโตอยู่เช่นกัน แต่ในระยะสั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คงจะยังมีความผันผวนอยู่ เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ซื้อต้องมีการระมัดระวังระยะยาว การที่ปัจจุบันจลยลเข้ามากกระทบทำให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นลดลง และส่งผลให้มีการตัดสินใจซื้อช้าลง อย่างไรก็ตามเมื่อสถานการณ์ต่างๆ กลับมาดีขึ้น ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคก็จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในปี 2548 ที่อยู่อาศัยโดยภาพรวมยังคงขยายตัวต่อเนื่องในอัตราชะลอตัวเล็กน้อย โดยมีการออกใบอนุญาตจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นกว่า 12% โดยเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์สูงสุด 44% ขณะเดียวกันบ้านใหม่สร้างเสร็จจดทะเบียนมีการขยายตัว 4% โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนสูงสุด 65%

แต่เมื่อพิจารณาอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลจากการออกใบอนุญาตก่อสร้าง พบว่าอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลมีการปรับตัวลดลง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลง 33% เมื่อเทียบกับปี 2547 เนื่องจากผู้ประกอบการในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เคยมีประสบการณ์ผ่านช่วงวิกฤติเศรษฐกิจมาแล้ว ดังนั้นจึงมีการดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวังมากขึ้น ประกอบกับการที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีการเปิดตัวโครงการออกสู่ตลาดน้อยลง ซึ่งการลดลงของอุปทานในตลาดจะส่งผลให้ตลาดเข้าสู่จุดสมดุลมากขึ้น ซึ่งเป็นสิ่งที่ดีเนื่องจากจะทำให้ไม่มีการแข่งขันกันมากเกินไป

ในส่วนของพฤติกรรมของผู้บริโภคซึ่งโดยปกติมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา มีแนวโน้มว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงเร็วขึ้นเนื่องจากในปัจจุบันบ้านเมืองและสภาพแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับการที่ผู้บริโภคสามารถรับทราบข่าวสารข้อมูลต่างๆ ผ่านสื่อต่างๆ ได้อย่างสะดวกรวดเร็วมากขึ้น ทำให้การทำตลาดสินค้าอุปโภคและบริโภคมีความซับซ้อนยิ่งขึ้น ซึ่งรวมไปถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน

พฤติกรรมของผู้บริโภคในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างเห็นได้ชัด คือเรื่องของการทำเลที่ตั้งโครงการ ซึ่งในปัจจุบันโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกที่อยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนจะเป็นทำเลที่มี



ความต้องการซื้อสูง โดยผู้บริโภคกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มคนหนุ่มสาวที่เพิ่งเรียนจบและเริ่มทำงานจึงยังมีกำลังซื้อไม่สูงมากนักและต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เนื่องจากภาวะราคาน้ำมันที่สูงขึ้นส่งผลให้มีการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกในบริเวณที่มีระบบขนส่งมวลชนออกสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก ซึ่งจะเห็นได้จากอัตราการเพิ่มขึ้นของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงที่เพิ่มขึ้น 69% จากปี 2547 ขณะที่พื้นที่การก่อสร้างลดลง 38% เนื่องจากการก่อสร้างอาคารสูงมีขนาดโดยเฉลี่ยลดลง

อย่างไรก็ตาม จากงานวิจัยหลายๆ โครงการพบว่า บ้านที่มีอาณาบริเวณยังคงเป็นสินค้าที่อยู่ในใจของผู้บริโภคมาโดยตลอด โดยกลุ่มคนที่เริ่มทำงานและมีรายได้น้อยในปัจจุบันเมื่อมีครอบครัวและมีกำลังซื้อมากขึ้นก็จะหันกลับมาซื้อบ้านที่มีอาณาบริเวณที่อยู่ในบริเวณชานเมืองเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปอีกประการหนึ่งคือเรื่องของระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อและการใช้ข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยในปัจจุบันผู้บริโภคจะใช้เวลาในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านนานขึ้น และมีความต้องการข้อมูลเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบประกอบการตัดสินใจมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางด้านสินค้า ราคา หรือโปรโมชั่น ดังนั้นในการพัฒนาโครงการในปัจจุบันผู้ประกอบการจะต้องมีการทำงานวิจัยมากขึ้นเพื่อให้สามารถเข้าถึงความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า และเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน

นอกจากนี้ ผลจากการที่ภาครัฐบาลให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภคมากขึ้น และสื่อต่างๆ ได้ทำการเผยแพร่ข่าวสารเกี่ยวกับการเรียกร้องสิทธิของผู้บริโภคอย่างแพร่หลาย ส่งผลให้ผู้บริโภคมีการตื่นตัวและเรียกร้องสิทธิของตนเองมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของคุณภาพสินค้า สภาพแวดล้อมและชุมชน และการดูแลหลังการขาย และในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในปัจจุบันนั้น ไม่ได้มองถึงประโยชน์ของการซื้อบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แต่เป็นการแสดงถึงฐานะ ธรรมเนียม และรวมไปถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นอีกด้วย

ดังนั้น นอกจากผู้ประกอบการจะต้องผลิตสินค้าให้มีคุณภาพได้มาตรฐานแล้ว ผู้ประกอบการยังต้องคำนึงการบริหารชุมชน และการให้บริการหลังการขายที่ดีอีกด้วย

โดยสรุปแล้วธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในปี 2549 จะมีการขยายตัวไปตามภาวะเศรษฐกิจ โดยพฤติกรรมของผู้บริโภคจะเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยต่างๆ ที่เข้ามากระทบ ซึ่งพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างเห็นได้ชัดในปัจจุบัน ได้แก่ การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ระยะเวลาในการตัดสินใจและความต้องการข้อมูลเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบ และการเรียกร้องสิทธิของผู้บริโภค จึงเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการที่จะต้องปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป





## ปี 2549 : ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มอึมครึมหรือยัง



“ ความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2549 น่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นมากกว่า อัตราการเพิ่มประชากรเพียงเล็กน้อยหรือเพิ่มจากปี 2548 ไม่เกิน 10% คือประมาณ 78,000 หน่วย ”

โดย คุณอริป พิษานนท์  
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

### บทนำ

หลังวิกฤติการณ์ปี 2540-2542 ตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับมาเติบโตอย่างชัดเจนและต่อเนื่องนับจากปี 2545 อันเนื่องมาจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล แม้ในช่วงต่อมามาตรการดังกล่าวจะหมดลง ประกอบกับในปี 2548 มีผลกระทบจากอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจจะลดตัวอันเนื่องมาจากปัญหาความไม่สงบทางภาคใต้ ปัญหาไซหวัดนก เหตุการณ์สึนามิ และภาวะราคาน้ำมันแพง แต่ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง

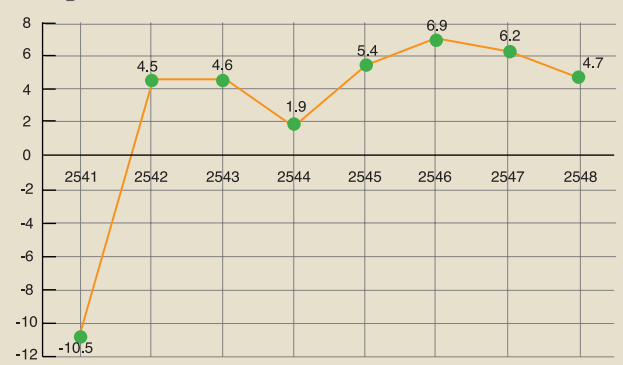
ถึงแม้ว่าจำนวนประชากรและรายได้ประชากรจะเพิ่มขึ้นมาตลอด แต่ปัจจุบันปัจจัยภาคเศรษฐกิจหลักและปัจจัยในภาคอสังหาริมทรัพย์บางปัจจัยยังคงทรงตัว หลายปัจจัยไม่มีแนวโน้มดีขึ้น จึงเป็นที่น่าสนใจว่าตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2549 จะยังสามารถเติบโตต่อเนื่องได้อีกหรือไม่ และเริ่มอึมครึมหรือยัง?

ต่อไปนี้จะเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกับตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งมีปริมาณครอบคลุมกว่า 70% ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

### 1. สภาพเศรษฐกิจโดยรวม

อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจหรือ GDP เฉลี่ยในปี 2548 ลดลงจากปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 4.7% (แผนภูมิที่ 1) เนื่องจากได้รับผลกระทบเชิงลบจากหลายปัจจัย โดยเฉพาะอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ส่วนในปี 2549 นั้น หลายสถาบันคาดการณ์อัตราการเจริญเติบโตของ GDP ไว้ใกล้เคียงกัน คือขยายตัวเพิ่มมากกว่าในปี 2548 เล็กน้อย หรือประมาณ 5% เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่มีในปี 2548 เริ่มคลี่คลาย

แผนภูมิที่ 1 อัตราการขยายตัวของ GDP ประเทศไทยรายปี (%)

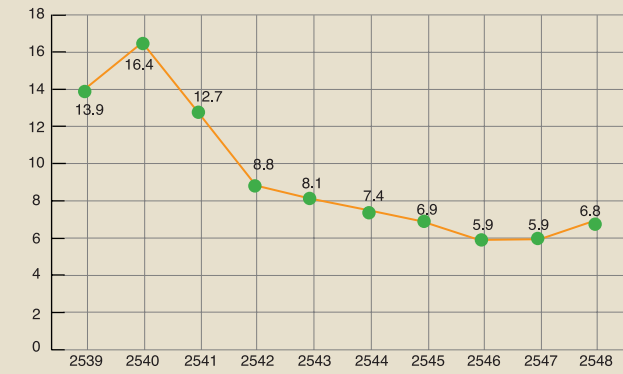


ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติปี 2548 เป็นค่าประมาณการ

### 2. ดอกเบี้ยและเงินเฟ้อ

อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในปี 2548 ที่เพิ่มขึ้นมาจาก 2.9% ในปี 2547 เป็น 4.5% เนื่องจากภาวะราคาน้ำมันที่สูงอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศเริ่มปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลังเป็นต้นมา (แผนภูมิที่ 2) และแนวโน้มจะยังขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของที่อยู่อาศัยนั้น อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจะทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดต่ำลง ทั้งนี้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อปี 2549 ไว้ใกล้เคียงกับปี 2548 ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่แท้จริงในปัจจุบันตามมาตรฐานของธนาคารแห่งประเทศไทยติดลบอยู่เพียง 0.5% ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องปรับขึ้น จึงน่าจะปรับไม่มากนัก คือประมาณ 1%

**แผนภูมิที่ 2** อัตราดอกเบี้ย MLR โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ



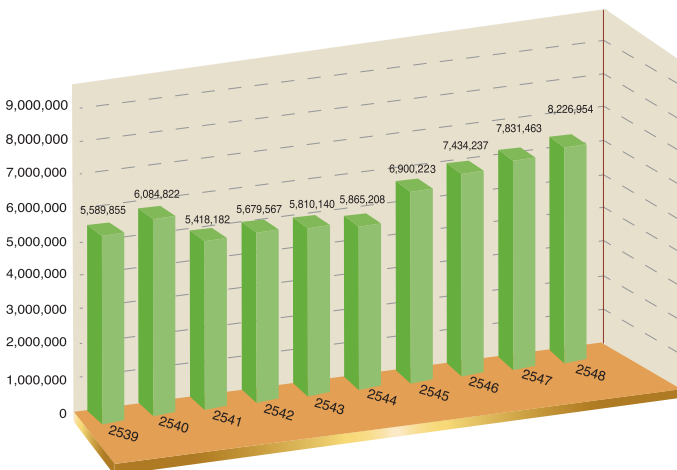
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม ธนาคารและสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้เริ่มเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ซึ่งจะมีผลกระทบต่ออุปสงค์-อุปทานของตลาดที่อยู่อาศัย

### 3. กำลังซื้อของประชาชน

จำนวนผู้ประกันตนในระบบประกันสังคมที่มีอัตราเพิ่มมากกว่าอัตราเพิ่มของประชากรใน 3 ปีที่ผ่านมา (แผนภูมิที่ 3) แสดงถึงจำนวนผู้ที่มีงานทำ มีรายได้ประจำเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นกำลังซื้อที่สำคัญสำหรับตลาดที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อ ผลกระทบจากราคาน้ำมัน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2548 ทำให้มีผลทางจิตวิทยาการใช้จ่ายและลดกำลังซื้อที่แท้จริงของประชาชนโดยรวมลง โดยอัตราดอกเบี้ยจะมีผลกระทบต่อกำลังซื้อมากที่สุด กล่าวคือ อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 1% จะทำให้กำลังซื้อลดลงประมาณ 5.5%

**แผนภูมิที่ 3** จำนวนผู้ประกันตนภาคบังคับ (มาตรา 33) ปี 2539-2548



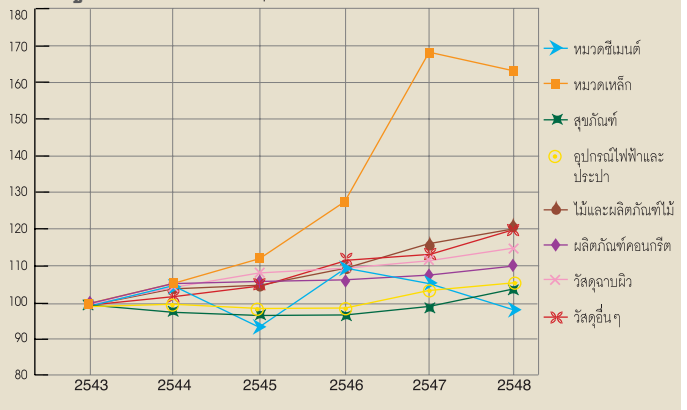
ที่มา : สำนักงานประกันสังคม

### 4. ต้นทุนวัตถุดิบในการพัฒนา

ต้นทุนวัตถุดิบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2548 โดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แม้อัตราค่าวัสดุก่อสร้างในกลุ่มเหล็ก-ซีเมนต์จะลดลง แต่ราคาเหล็กก็ยังคงถือว่าอยู่ในระดับที่สูงมากเมื่อเทียบกับปี 2543-2546 อีกทั้งเหล็กและซีเมนต์เป็นเพียงองค์ประกอบส่วนหนึ่งของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเท่านั้น ขณะที่ดัชนีราคาวัสดุในกลุ่มที่เหลือเพิ่มสูงขึ้นทุกกลุ่ม (แผนภูมิที่ 4) ประกอบกับค่าแรงซึ่งคิดเป็น 1 ใน 4 ของค่าก่อสร้างก็เพิ่มขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนการพัฒนาที่ดินดิบ เช่น ค่าถมดินก็เพิ่มขึ้นโดยตรงจากราคาน้ำมัน ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างบ้านเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2549 นอกจากค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงจะสูงขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อแล้ว โครงการเมกะโปรเจกต์ของรัฐบาลยังจะทำให้เกิดการขาดแคลนทั้งแรงงานและวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะกลุ่มเหล็กและคอนกรีต ซึ่งจะเป็นแรงหนุนให้ต้นทุนที่อยู่อาศัยสูงขึ้นไปอีก

**แผนภูมิที่ 4** ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยรายปี



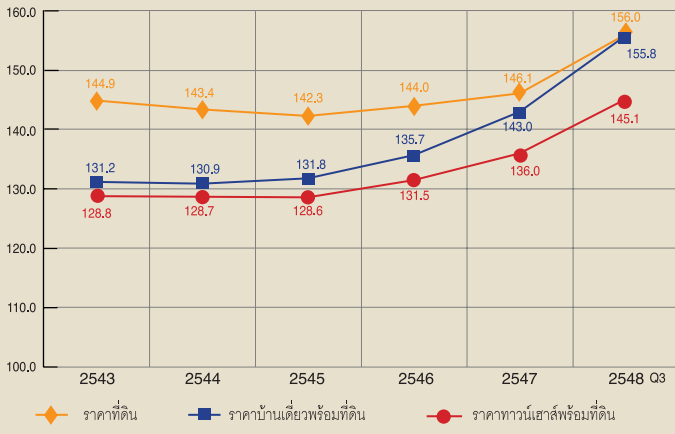
ที่มา : สำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า

### 5. ราคาที่อยู่อาศัย

ในปี 2548 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินสูงขึ้นประมาณ 9% ราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดินที่สูงขึ้น 6.7% (แผนภูมิที่ 5) เมื่อประกอบกับการสำรวจสภาพตลาดแล้ว อธิบายได้ว่าการแข่งขันในตลาดบ้านเดี่ยวที่รุนแรง มีการแข่งขันกันเพิ่มคุณภาพโดยใช้วัสดุที่ดีขึ้น หรือ เพิ่มอุปกรณ์ประกอบต่างๆ เช่น ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ สวน เครื่องเรือน ฯลฯ ทำให้ดัชนีราคาโดยรวมสูงขึ้นมาก อย่างไรก็ตาม ต้นทุนที่เพิ่มส่วนหนึ่งนั้นผู้ประกอบการต้องเป็นผู้รับภาระไว้เอง ส่วนราคาทาวน์เฮาส์ที่เพิ่มขึ้นน้อยกว่า เนื่องจากเป็นสินค้าสำหรับผู้มีกำลังซื้อต่ำกว่าบ้านเดี่ยว ซึ่งผู้ประกอบการต้องเป็นผู้รับภาระต้นทุนเพิ่มส่วนหนึ่งอีกเช่นกัน ทำให้กำไรจากตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมลดลงในปีที่ผ่านมา



**แผนภูมิที่ 5** ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม.และปริมณฑล



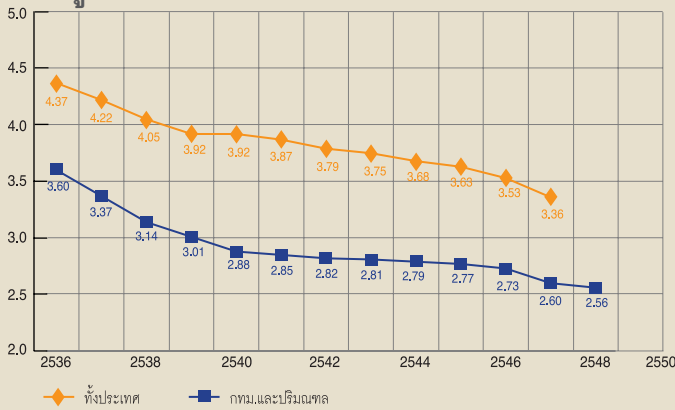
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์  
 \*ปี 2543-2547 เป็นดัชนีเฉลี่ยทั้งปี, ปี 2548 เป็นดัชนี ณ.สิ้นไตรมาสที่ 3  
 \*ดัชนีปีฐาน 2534 = 100

## 6. ประชากรเมืองและการเพิ่มของบ้านใหม่

การเพิ่มขึ้นของบ้านใหม่ในแต่ละเขตนั้นมีสาเหตุหลักๆ คือการเพิ่มจำนวนประชากร การแยกครอบครัวใหม่หรือการมีบ้านหลังที่สอง ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในกรุงเทพฯและหัวเมืองต่างๆ แสดงให้เห็นถึงทิศทางการขยายตัวที่แตกต่างกันไปของแต่ละพื้นที่ ในส่วนของกรุงเทพฯมีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากรต่ำกว่าจังหวัดโดยรอบโดยเฉพาะปทุมธานี แสดงถึงการเริ่มอึมตัวของที่ดินใจกลางเมืองและขยายออกชานเมือง (ตารางที่ 1-2 )

ในประเทศไทยอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจะสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของประชากรทุกปี มีสาเหตุมาจากอัตราส่วนประชากรต่อครัวเรือนในแต่ละปีลดลงอย่างต่อเนื่อง (แผนภูมิที่ 6) อัตราส่วน

**แผนภูมิที่ 6** แนวโน้มจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนในแต่ละปี



ที่มา : กรมการปกครอง

ประชากรต่อครัวเรือนล่าสุดของประเทศเท่ากับ 3.36 คน/ครัวเรือน ซึ่งมีแนวโน้มที่จะลดลงได้อีกมากจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสังคมชนบทสู่สังคมเมือง

กรุงเทพฯและปริมณฑลมีอัตราส่วนประชากรต่อครัวเรือนล่าสุด คือ 2.56 คน/ครัวเรือน ลดลงมากจาก 3.6 คน/ครัวเรือนในปี 2536 และแนวโน้มน่าจะลดลงจากนี้ได้อีกไม่มากนัก โดยหากอัตราส่วนประชากรต่อครัวเรือนไม่ลดลง การเพิ่มขึ้นของครัวเรือนในภาวะปกติน่าจะเพิ่มขึ้นในสัดส่วนใกล้เคียงกับการเพิ่มของจำนวนประชากร

ในปี 2548 การเพิ่มของประชากรกรุงเทพฯและปริมณฑลคิดเป็นประมาณ 1.63% ซึ่งหากคำนวณความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มในอัตราเดียวกันและมีอัตราส่วนประชากรต่อครัวเรือน 2.56 คน/ครอบครัว โดยคิดจากจำนวนประชากรทั้งหมด จะได้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มต่อปีคือประมาณ 57,000-60,000 หน่วย ซึ่งน้อยกว่าข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนปี 2548 จำนวน 71,301 หน่วย (แผนภูมิที่ 7) ส่วนต่างดังกล่าวนั้นเป็นการรองรับการซื้อบ้านหลังที่สอง ซื้อเพื่อลงทุนให้เช่า และเป็นสินค้าคงเหลือของผู้ประกอบการอีกส่วนหนึ่ง สอดคล้องกับอัตราการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนที่ลดลงโดยตลอด 3 ปีหลัง คือ ในปี 2545-2546 เพิ่มขึ้น 50.8% ปี 2546-2547 เพิ่มขึ้น 23.1% และปี 2547-48 เพิ่มขึ้น 3.3%

อนึ่ง ตัวเลขจดทะเบียนที่อยู่อาศัยนั้น ได้มาจากการจดทะเบียนบ้านเลขที่เมื่อก่อสร้างเสร็จ ซึ่งกรณีบ้านจัดสรรจะมีทั้งบ้านตัวอย่าง บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย ในขณะที่อาคารชุดจะต้องจดทะเบียนทั้งหมดเมื่ออาคารก่อสร้างเสร็จ ไม่ว่าจะมียอดขายร้อยละเท่าไรก็ตาม จึงเป็นเหตุผลที่จะอธิบายว่าทำไมตัวเลขบ้านจดทะเบียนในช่วงปี 2537-2540 จึงมียอดเกินแสน เพราะในช่วงเศรษฐกิจฟองสบู่มีการเก็งกำไรและลงทุนก่อสร้างเกินตัวโดยไม่สัมพันธ์กับความต้องการที่แท้จริงนั่นเอง

## 7. กฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ

จากการที่จะมีการประกาศใช้ผังเมืองฉบับใหม่ ซึ่งปรับเปลี่ยนรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ และลดอัตราพื้นที่ก่อสร้างต่อขนาดที่ดินลงในหลายพื้นที่ ประกอบกับกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอื่นๆ เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร หรือข้อกำหนดทางด้านสิ่งแวดล้อมและการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเพิ่มภาระหรือต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องตั้งราคาขายสูงขึ้น แม้โดยรวมแล้วจะเป็นผลดีกับผู้อยู่อาศัยที่ได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น แต่เนื่องจากการใช้มาตรฐานเดียวกันในโครงการทุกระดับราคา จึงเสมือนหนึ่งเป็นการกีดกันที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้มิบ้านได้ยากขึ้น ถึงแม้จะมีมาตรการส่งเสริมการลงทุนสำหรับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยราคาต่ำแล้วก็ตาม

**ตารางที่ 1** จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลถึงสิ้นปี 2548 (หน่วย : พันคน)

จังหวัด	2544	2545	%เพิ่ม	2546	%เพิ่ม	2547	%เพิ่ม	2548	%เพิ่ม
กรุงเทพฯ	5,726	5,782	0.98	5,845	1.08	5,634	-3.60	5,661	0.49
นนทบุรี	884	905	2.39	925	2.18	942	1.88	973	3.28
ปทุมธานี	679	709	4.34	739	4.30	770	4.14	816	6.08
สมุทรปราการ	1,011	1,028	1.58	1,045	1.76	1,049	0.34	1,078	2.76
สมุทรสาคร	435	443	1.68	448	1.19	442	-1.23	452	2.20
รวม	8,737	8,867	1.49	9,002	1.53	8,838	-1.83	8,982	1.63

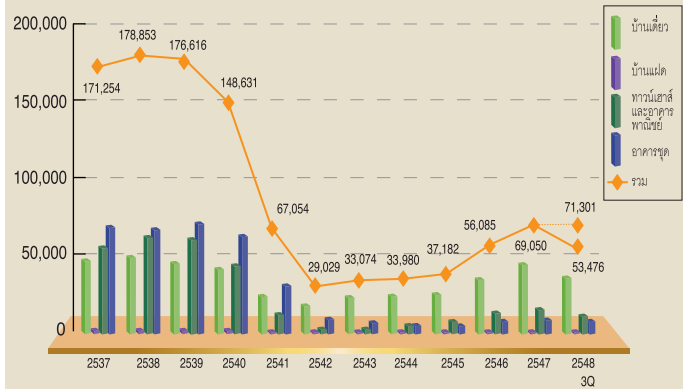
ที่มา : กรมการปกครอง

**ตารางที่ 2** จำนวนประชากรแต่ละจังหวัดถึงสิ้นปี 2548 (หน่วย : พันคน)

จังหวัด	2544	2545	%เพิ่ม	2546	%เพิ่ม	2547	%เพิ่ม	2548	%เพิ่ม
เชียงใหม่	1,600	1,595	-0.31	1,603	0.46	1,630	1.72	1,654	1.47
ขอนแก่น	1,757	1,767	0.61	1,770	0.17	1,742	-1.63	1,748	0.34
นครราชสีมา	2,565	2,581	0.61	2,591	0.38	2,539	-2.00	2,547	0.33
ชลบุรี	1,104	1,129	2.32	1,157	2.41	1,143	-1.22	1,173	2.70
ภูเก็ต	261	270	3.46	278	2.97	286	2.66	292	2.30
สงขลา	1,249	1,271	1.73	1,294	1.84	1,282	-1.00	1,304	1.76

ที่มา : กรมการปกครอง

**แผนภูมิที่ 7** จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขต กทม.และปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ปี 2548 ข้อมูล 3 ไตรมาส\*  
\*ประมาณค่าทั้งปี 2548 โดยถือว่าแต่ละไตรมาสมีจำนวนเฉลี่ยเท่ากัน จะเท่ากับ 71,301 หน่วย

## 8. การลงทุนจากต่างประเทศ

แนวโน้มการอ่อนตัวของค่าเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ประกอบกับราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ยังต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาค ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายเงินทุนเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีผลทำให้ทั้งอุปสงค์และอุปทานในตลาดเพิ่มขึ้น ด้านการเพิ่มอุปสงค์ เช่น การลงทุนในที่อยู่อาศัย บ้านพักตากอากาศ การเช่า-

ซื้อสำนักงาน ร้านค้า เป็นผลดีกับผู้ประกอบการที่จะมีฐานตลาดกว้างขึ้นและสามารถเพิ่มราคาขาย-เช่าสูงขึ้น ส่วนการเพิ่มอุปทาน เช่น การร่วมทุนกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ และการลงทุนผ่านกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ออกสู่ตลาด เป็นเหตุให้การแข่งขันในตลาดรุนแรงมากขึ้น ตลอดจนทำให้ที่ดินซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาโครงการในย่านที่มีความต้องการสูง เช่น ใจกลางเมืองหรือในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญมีราคาสูงขึ้น แต่ทั้งนี้ การเข้ามาลงทุนจะขึ้นอยู่กับบรรยากาศทางการเมืองและความมั่นคงของรัฐบาลด้วย

## 9. สรุป

จากการคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ไม่สูงขึ้นมากรเงินเพื่อและอัตราดอกเบี้ยที่ก้ำกึ่งซึ่ลดลงและทำให้ต้นทุนการพัฒนา-ก่อสร้างสูงขึ้น กฎระเบียบทางราชการที่เพิ่มภาระให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภค ความเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ตลอดจนอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยเกินอุปสงค์ปกติไปแล้วส่วนหนึ่ง ประกอบกับแนวโน้มอัตราเพิ่มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนที่ชะลอลดตัวลงตามลำดับ ในปี 2547 และ 2548 ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2549 น่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นมากกว่าอัตราการเพิ่มประชากรเพียงเล็กน้อยหรือเพิ่มจากปี 2548 ไม่เกิน 10% คือประมาณ 78,000 หน่วย โดยหากคิดรวมความต้องการเพื่อลงทุนจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นแล้ว จำนวนอย่างสูงไม่น่าเกิน 83,000 หน่วย



## ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2548 และแนวโน้มปี 2549



“โครงการเมกะโปรเจกต์ และสนามบินสุวรรณภูมิ กลายเป็น แม่เหล็กตัวใหม่ของตลาดที่อยู่อาศัย”

โดย คุณประสงค์ เอภาพร  
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

### บทนำ

ก่อนอื่น ผมคงต้องขอออกตัวก่อนว่าการวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2549 เป็นเรื่องที่ไม่ง่ายนัก เนื่องจากเหตุการณ์บ้านเมืองยังไม่นิ่ง ประกอบกับมีตัวแปรอื่นๆ อีกหลายประการ ซึ่งแน่นอนว่าย่อมทำให้ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเป็นไปได้หลายรูปแบบ (Scenario)

แต่อย่างไรก็ตาม ก่อนที่เราจะไปดูภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549 ผมคิดว่าเราควรจะย้อนกลับไปมองภาพรวมของปี 2548 ที่ผ่านมาก่อน เพื่อที่จะได้เห็นแนวทางและแนวโน้มที่น่าจะเกิดขึ้นในปี 2549

### ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2548

โดยภาพรวมก็เห็นได้ชัดว่าการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาคตลาดที่อยู่อาศัยเมื่อปี 2548 ยังมีการเติบโตได้ดีพอสมควร กล่าวคือ มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใน กทม. และปริมณฑล เป็นจำนวนถึง 72,072 หน่วย (ม.ค. - ธ.ค. 2548) นี่เป็นการดูในเชิงปริมาณ แต่ถ้าดูองค์ประกอบอื่นๆ ของตลาดที่อยู่อาศัยจะเห็นแนวโน้มหรือความเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

1. ระดับราคาเฉลี่ยของตลาดที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มค่อยๆ ลดลงจากต้นปี 2548 ที่ระดับราคากว่า 3.5 ล้าน เหลือ 3.0 ล้านต้นๆ ในปลายปี ซึ่งแสดงให้เห็นภาพที่ค่อนข้างชัดเจนว่า ระดับราคาเฉลี่ยที่ปรับตัวลงนั้นเป็นไปตามกลไกของตลาด เพื่อให้สอดคล้องกับระดับความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อระดับกลางและระดับล่าง ซึ่งเป็นฐานใหญ่ของผู้ซื้อบ้าน

หากมองย้อนหลังไปถึงปี'46 และ'47 ก็ให้เห็นภาพแนวโน้มนี้ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น เพราะว่าในปี'46 ด้วยอัตราดอกเบี้ยซื้อบ้านที่ต่ำ ทำให้ผู้ซื้อบ้านด้วยเงินสดที่เท่ากัน มีกำลังผ่อนสูงชันอย่างมาก ส่งผลให้บ้านระดับราคา 8 - 10 ล้าน กลายเป็นระดับราคากลางๆ ไปได้อย่างไม่เคยมปรากฏมาก่อน แต่ในปี'47 ราคาที่อยู่อาศัยระดับกลางก็ขยับตัวลงมาอยู่ที่ราคา 5 - 6 ล้านบาท

ประเด็นที่จะต้องพิจารณาก็คือ แนวโน้มของระดับราคาเฉลี่ยที่มีการปรับลดลงต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี '46 - '47 และ '48 นั้น จะยังเป็นภาพแนวโน้มที่จะมีต่อไปในปี '49 หรือไม่

2. โครงการเมกะโปรเจกต์ และสนามบินสุวรรณภูมิ กลายเป็นแม่เหล็กตัวใหม่ของตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งเห็นได้ชัดว่าโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งคอนโดมิเนียม ไข่โครงการเมกะโปรเจกต์ ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อบ้าน โดยเน้นเรื่องความสะดวกในการเดินทาง ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางไปที่ทำงานหรือแหล่งจับจ่ายใช้สอยเป็นจุดขายหลัก

ส่วนโครงการสนามบินใหม่สุวรรณภูมิที่กำลังจะเป็นศูนย์กลางการบินและการขนส่งของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้นั้น เป็นแม่เหล็กดึงดูดให้มีโครงการประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนและทาวน์เฮาส์ตลาดกลางผุดขึ้นมาอย่างเห็นได้ชัดในช่วงปี'48 เรียกได้ว่าเป็นทำเลยอดฮิตทำเลหนึ่งของตลาดที่อยู่อาศัยในปีที่แล้วเลยทีเดียว

ประเด็นที่จะต้องขบคิด ณ วันนี้ ก็คือ โครงการเมกะโปรเจกต์ซึ่งอาจมีมากถึง 10 เส้นทางเดินเหล่านี้ จะเกิดขึ้นได้เมื่อไหร่ และเมื่อเกิดขึ้น เส้นทางไหนจะเริ่มมีการพัฒนา ก่อน และจะใช้ระยะเวลาในการ



ก่อสร้างมากน้อยเพียงใด คำถามเหล่านี้เป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการ ผู้ซื้อบ้าน และสถาบันการเงินต่างกำลังรอคำตอบและติดตามเผื่ออยู่อย่าง ใกล้ชิด เพราะต้องยอมรับว่าโครงการเมกะโปรเจกต์เป็นปัจจัยบวกและเป็นแม่เหล็กที่สำคัญอย่างยิ่งในการเปิดทำเลใหม่ๆ ให้เกิดขึ้นตลอดเส้นทาง ส่วนสนามบินสุวรรณภูมินั้นชัดเจนแน่นอนแล้วว่าจะเปิดได้ในปี '49 นี้ เพียงแต่จะเป็นในช่วงปลายไตรมาส 2 หรือในไตรมาส 3 เท่านั้น

3. ในปี'48 ที่ผ่านมามี ประเภทที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ บ้านเดี่ยว ยังคงเป็นหลักอยู่ แต่ก็เริ่มเห็นได้ชัดว่า อาคารชุด และทาวน์เฮาส์ เริ่มมาแรง และมีปริมาณมากขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะอาคารชุดตามแนวขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า

ดังนั้น เมื่อมาดูภาพรวมของปี 2548 ที่เพิ่งผ่านพ้นไป ถึงแม้จะเกิดปัญหาสึนามิเมื่อตอนต้นปี ปัญหาราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ปัญหาภาวะเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ย แต่ก็ถือได้ว่า ปี'48 เป็นปีที่อสังหาริมทรัพย์ยังมีการเติบโตที่เป็นบวกอยู่ และผ่านพ้นไปได้ด้วยดีพอสมควร

### ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2549

ถ้าจะพูดว่า การเติบโตทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้นเป็นปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้น และเมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดี ก็มีส่วนเสริมและกระตุ้นให้เศรษฐกิจของประเทศให้ดียิ่งขึ้นอีก (แต่ต้องเติบโตแบบมีทิศทาง ไม่ใช่ก่อให้เกิดภาวะฟองสบู่) การพูดเช่นนี้ทั้งในทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์และในทางพฤตินัยที่เห็นๆ กันอยู่นั้นก็นับว่าเป็นความจริง

ผมคิดว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศไทยหลายปีที่ผ่านมา ถือว่าเศรษฐกิจได้เติบโตอย่างค่อนข้างมั่นคงและมีเสถียรภาพ ถึงแม้บางช่วงเวลาอาจจะมีนักวิชาการและผู้เกี่ยวข้องออกมาเตือนหรือปรามด้วยความหวังดีว่าอย่าให้เศรษฐกิจสังหาริมทรัพย์เติบโตมากหรือเร็วเกินไปจนเข้าสู่ภาวะฟองสบู่ แต่ผู้คนที่เกี่ยวข้องกับวงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งภาครัฐ (รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย) และเอกชน (ผู้ประกอบการและสถาบันการเงิน) ก็ได้พยายามดูแลและระมัดระวังอย่างยิ่งไม่ให้เกิดเหตุการณ์เช่นนั้น

ปัญหา ณ เวลานั้น ก็คือว่า จักรกลที่ขับเคลื่อนการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐ (ซึ่งมีเมกะโปรเจกต์เป็นองค์ประกอบที่สำคัญอย่างหนึ่ง) และการลงทุนภาคเอกชน (รวมถึงการลงทุนในโครงการภาคอสังหาริมทรัพย์) ตลอดจนการอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือนหรือการใช้จ่ายของประชาชนผู้บริโภค (ซึ่งการซื้อบ้านก็เป็นส่วนสำคัญด้วยเช่นกัน) จะยังคงเดินหน้าไปตามแผนงานและกำหนดเวลาหรือไม่ อีกคำถามก็คือเราจะดูปัจจัยที่จะเป็นตัวชี้วัดแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ตรงไหนดี..

ถ้าดูจาก GDP ก็มีหลายสมมติฐานด้วยกัน หากมองในแง่ดี เศรษฐกิจอาจโตได้ถึง 4.5 - 5.0 % หากเป็นระดับกลางๆ ก็น่าจะประมาณ 4.0 - 4.5 % และถ้าไม่ค่อยดี ก็อาจจะไม่ถึง 4% (ประมาณ 3.5 - 4 %) ส่วนอัตราเงินเฟ้อนั้น มีหลายสถาบันที่ออกมาคาดการณ์ว่าน่าจะอยู่ในระดับ 4.5 - 5.0 % ซึ่งมองดูแล้วก็น่าจะเป็นเช่นนั้น และปัจจัยที่สำคัญอีกอย่างหนึ่ง ก็คือ อัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นจากปีที่แล้วไม่ต่ำกว่า 1% คือเป็น 7.75% และมีความเป็นไปได้เหมือนกันที่อาจจะเห็นเลข 8 ในช่วงครึ่งปีหลัง



ผมขอเลือกสายกลาง โดยมีสมมติฐานของ GDP อยู่ที่ 4.0 - 4.5% อัตราเงินเฟ้อที่ 4.5 - 5.0 % และอัตราดอกเบี้ยที่ 7.75 % หรืออาจแตะ 8 % ในช่วงครึ่งปีหลัง

แนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในปี '49 นี้ ผมว่าที่สำคัญๆ น่าจะเป็นดังนี้

1. ด้วยปัจจัยพื้นฐานเศรษฐกิจที่ดีมาต่อเนื่องหลายปี แต่เนื่องจากสถานการณ์ยังไม่ค่อยนิ่งในขณะนี้ อาจมีผลกระทบกับระดับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในบางช่วง ซึ่งเป็นปัจจัยทางจิตวิทยาที่จะทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะต้องตั้งระดับราคาขายด้วยความระมัดระวัง โครงการส่วนใหญ่จะพยายามเจาะฐานตลาดกลางและล่าง ซึ่งเป็นฐานใหญ่ของตลาดที่อยู่อาศัย ฉะนั้น ผมเชื่อว่าจะมีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มากถึง 2 ใน 3 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

พูดง่ายๆ ก็คือว่า ถ้านับในเชิงปริมาณ ตลาดหลักของโครงการที่อยู่อาศัยที่จะเปิดตัวในปี '49 นี้ จำนวน 60%-70% จะเป็นราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยระดับราคาตัวเฉลี่ยของยูนิตเสนอขายคงจะไม่เกิน 3.0 ล้านบาท เช่นเดียวกัน

2. ประเภทที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม จะปรับฐานมาใกล้เคียงกัน กล่าวคือ บ้านเดี่ยวจะลดสัดส่วนลง ส่วนคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮาส์ จะมาแรงขึ้น ถ้าจะให้ประมาณการ ผมก็ขอคาด (เดา) ว่า สัดส่วนของคอนโดมิเนียมน่าจะมามากถึง 40 % และที่เหลือ 60 % เป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

3. ระดับราคาของที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภท ตลาดบ้านเดี่ยวบริเวณชานเมือง ยังคงอยู่ในระดับราคา 2 - 5 ล้าน และเมื่อขยับเข้ามาย่านเมืองชั้นใน ก็น่าจะเป็นระดับราคา 5 - 8 ล้านบาทขึ้นไป ตลาดทาวน์เฮาส์ ย่านชานเมืองน่าจะยังคงเป็นราคา 1 ล้านบาท บวกลบสำหรับทาวน์เฮาส์ที่เริ่มกระโดดเข้ามาย่านชุมชนเมืองชั้นใน อยู่ที่ 2-3 ล้าน และทาวน์เฮาส์ตลาดบน อยู่ที่ระดับราคา 3 - 4 ล้านขึ้นไป

ตลาดคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ ยังคงยึดแนวระบอบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าเป็นหลัก ในระดับราคา 1 - 2 ล้าน เป็นหลักและตลาดบนจริงๆ ของห้องชุดก็ยังคงเป็นย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจ ในเมือง (CBD) ซึ่งมีระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป (โครงการคอนโดมิเนียม ระดับราคายูนิตละ 5 ล้านขึ้นไปที่เปิดตัวในปีที่แล้วนั้น มีถึงเกือบ 15 % ของจำนวนห้องชุดที่เปิดตัวทั้งหมด)

4. โครงการที่วางแผนว่าจะเปิดตัวในไตรมาสที่ 2 บางส่วนอาจมีการปรับแผนหรือเลื่อนไปเปิดตัวในไตรมาสที่ 3 แทน หรืออย่างน้อยอาจขยับไปไกลช่วงกลางปี ซึ่งเชื่อว่าภาวะจิตใจของตลาดและ Mood ของผู้ซื้อบ้าน (รวมถึงผู้บริโภคโดยทั่วไป) เมื่อถึงเวลานั้นน่าจะดีขึ้นมาก และหากแผนการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาสที่ 3 และ 4 ของผู้ประกอบการ ไม่เปลี่ยนไปจากเดิมมากนัก ตัวเลขโครงการเปิดใหม่และจำนวนยูนิตที่จะเปิดขายในปี 2549 ทั้งปี น่าจะใกล้เคียงกับแผนงานเดิมหรือไม่เปลี่ยนแปลงไปมากนัก แต่หากภาวะตลาดและ Mood ของผู้บริโภคกลางปียังไม่ดีขึ้น หรือเกิดความไม่นิ่งของสถานการณ์บ้านเมืองอย่างต่อเนื่องหลายเดือน ก็ต้องกระทบถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างแน่นอน

5. ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2549 ทั้งปี น่าจะโตได้ถึง 75,000 หน่วย ด้วยเหตุที่ว่า ที่อยู่อาศัยยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญของคนไทย และปัจจัยพื้นฐานของเศรษฐกิจหลายอย่างก็ยังคงดีอยู่ ถึงแม้จะมีความไม่แน่นอนหรือเกิดภาวะ "รอดูสถานการณ์ไปอีกหน่อย" ในบางช่วงเวลา แต่ผมก็ยังเชื่อมั่นว่า ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในเชิงปริมาณ น่าจะเติบโตได้ประมาณ 5% จากปีที่แล้ว หรือเป็นตัวเลขประมาณ 75,000 หน่วย ในปี 2549 นี้

สรุปสั้นๆ ว่าการที่ปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศไทยที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องมาหลายปี น่าจะยังคงมี Momentum ขยับเคลื่อนให้เศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เติบโตเป็นบวกไปได้อีก ในปีนี้ในระดับ 5% โดย 60%-70% มีระดับราคาขายไม่เกิน 3.0 ล้านบาท.

## ข้อมูลสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ



“ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้เกิดขึ้นเป็นทางการในปี 2547  
 โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานที่ดูแล  
 รับผิดชอบอยู่ในปัจจุบัน ”

โดย ร.ศ.มานพ พงศทัต

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้เกิดขึ้นเป็นทางการในปี 2547 โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบอยู่ในปัจจุบัน

### อนุกรรมการที่อยู่อาศัย

ถ้าจะย้อนไปในอดีต แนวความคิดที่จะมีข้อมูลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2520 ในขณะนั้นมีการก่อตั้ง “อนุกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” อยู่ภายใต้สภาพนาเศรษฐกิจสังคมแห่งชาติ (UNESDB) เพื่อสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการแห่งชาติ ที่มีหน้าที่ดูแลที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย ขณะนั้นผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ คือ ท่านอาจารย์ วทัญญู ณ ถลาง และท่านก็เป็นประธานอนุกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ และที่สำคัญในขณะนั้นคือ ท่านเป็นประธานที่ปรึกษาของสภาพนาเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นเสมือนสมองในการสร้างกรอบการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งปัจจุบันนี้ก็อยู่ในแผนการพัฒนาที่ 9 ของประเทศไทย

ในระยะนั้น อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจนี้ยังไม่เจริญเติบโตมากนัก การก่อสร้างส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคของรัฐ ภาคเอกชนจะมีการก่อสร้างส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ในลักษณะของห้องแถว และการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งอพฟิต อาคารพาณิชย์ โรงแรม) ประมาณ 70% ของตลาดก่อสร้างและที่อยู่อาศัยที่สร้างในขณะนั้น 90% เป็นการก่อสร้างจากภาครัฐที่สร้างอาคารสงเคราะห์ให้ผู้มีรายได้น้อย และเมื่อ “เกิดการเคหะแห่งชาติ” หน้าที่ดูแลที่อยู่อาศัยจึงได้โอนงานจากหน่วยงานอาคารสงเคราะห์ กระทรวงมหาดไทยมาเป็นหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ อีกทั้งงานด้านการสนับสนุนด้านการเงิน สินเชื่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ก็เป็นหน้าที่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งก็รับหน้าที่มาจนถึงปัจจุบัน

30 ปี ต่อมาจนปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ในขณะนี้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในภาคเอกชนถึง 80% สร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ทั่วประเทศ มีการซื้อขายและใช้สถาบันการเงินในภาคของเอกชน (ซึ่งในอดีตไม่มีสินเชื่อระยะยาวเป็นระบบในภาคเอกชน) สถาบันการเงินต่าง ๆ ให้บริการด้านสินเชื่อระยะยาว และคลุมตลาดสินเชื่อถึง 60-70% ในขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดูแลสินเชื่อ

ภาคผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ประมาณเฉลี่ย 30-40% ส่วนสินค้าประเภทอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ เช่น การค้าพาณิชย์ การอุตสาหกรรม การนันทนาการเติบโตขึ้นมาก แต่สัดส่วนระหว่างที่อยู่อาศัยกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีได้เป็นที่อยู่อาศัยยังคงมีอัตราส่วน 70 ต่อ 30 คงเดิม

ในภาคของที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทั้งสินค้าเชิงพาณิชย์และสินค้าทางสังคมเป็นปัจจัย 4 มีสัดส่วนในการใช้สินเชื่อและมีบทบาทในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้ภาคเศรษฐกิจของประเทศอย่างมาก รัฐบาลที่ผ่านมามีได้ให้ความสำคัญของสาขาเศรษฐกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ควร มุ่งเน้นด้านอุตสาหกรรมและการส่งออกจนลืมธุรกิจก่อสร้างและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นพื้นฐานการพัฒนาประเทศ สาขาธุรกิจนี้จะมีสัดส่วนในการใช้เงินในระบบสินเชื่อของประเทศที่อยู่อาศัยหมุนเวียนปีละ 1 ล้านล้านบาท หรือประมาณ 20-25% ของระบบการเงินของประเทศ ส่วนสินเชื่อระยะสั้นหรือการพัฒนาอีกปีละ 2 แสนล้านบาท ทั้งนี้ไม่รวมธุรกิจเกี่ยวเนื่อง อาทิ เช่น ปูน หิน เหล็ก เครื่องไฟฟ้า สี อีกมาก มีการประมาณการว่าบ้าน 1 หลังจะสร้างตัวคูณเพิ่ม (Multiplier) ในธุรกิจอีก 2.5 เท่าตัว แรงงานที่ใช้ในระบบโดยประมาณ 5 แสนแรงงาน และนอกระบบอีก รวม 1.5 ล้านแรงงาน และมีส่วนเสริมรองรับแรงงานภาคเกษตรกรนอกฤดูเก็บเกี่ยวได้เป็นอย่างดี รวมทั้งการสร้างงานภาคบริการหลังการขายการดูแลทรัพย์สินอีกส่วนหนึ่ง

ตั้งแต่ในอดีตในสมัยมีอนุกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ เคยมีการเรียกร้องให้มีการจัดเก็บข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย เพื่อจะได้ทราบถึงอุปสงค์และอุปทานที่แท้จริงของธุรกิจนี้ซึ่งมีได้มีเฉพาะผู้มีรายได้น้อย แต่มีทั้งผู้มีรายได้น้อยและรายได้สูงมากขึ้น แต่ก็ยังไม่ข้อมูลส่วนกลางที่นักธุรกิจ และภาครัฐจะนำไปใช้ได้

### อสังหาริมทรัพย์วิกฤติกับข้อมูลที่ดี

จนกระทั่งเกิดภาวะการณ์บริหารการเงินการคลังของประเทศล้มเหลว ในปี 2540 เกิดจากการเติบโตเกินควรเริ่มในภาคการเงินที่เงินต่างประเทศไหลเข้ามามาก เป็นการเก็งกำไร เป็นลูกโซ่จากเก็งกำไรในตลาดหุ้นต่อมาก็เก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่ดิน และที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในรูปแบบของคอนโด และเมื่อถูกแทรกแซงด้วยการเก็งกำไรอัตรา





แลกเปลี่ยนด้านการเงินจากต่างประเทศ เศรษฐกิจทั้งประเทศล่มสลายอย่างรวดเร็ว ระบบการเงินทั้งระบบเสียหายซึ่ง 25% ของระบบนั้นเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ก็ล่มสลายลงมาทั้งหมด

ในการล่มสลายครั้งนั้นอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกร้องเรียนว่าเป็นหนึ่งในต้นเหตุของการล้มเหลวทางเศรษฐกิจ เกิดการเติบโตด้วยระบบฟองสบู่สูงถึง 2-5 เท่าของอุปสงค์ในภาวะปกติ เมื่อภาวะการเงินล่มสลายก็เกิดผลกระทบอย่างใหญ่หลวงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยของประเทศ ในภาคธุรกิจก็อธิบายว่าเราไม่เคยมีข้อมูลมากพอในการตัดสินใจลงทุน ทุกคนเมื่อเห็นว่าตลาดเติบโตได้ก็ต่างคนต่างเร่งรีบเติบโตตามตลาดทำให้ตลาดบวม เกิดฟองสบู่ เกิดการเก็งกำไรจนฟองสบู่แตกเสียหายทั้งระบบ สาเหตุจากปัญหาหลักก็คือการขาด "ข้อมูลที่ดี" และ "ขาดระบบเตือนภัยให้กับภาคธุรกิจ" ท้ายสุดก็คือ "ขาดการบริหารการเงินการคลังของประเทศที่มีประสิทธิภาพ"

และหลังจากเหตุการณ์ในปี 2540 เป็นแรงกระตุ้นให้เกิดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติขึ้นทำหน้าที่เก็บข้อมูลทั้งภาคที่อยู่อาศัย ภาคการค้า พาณิชยกรรมและการอุตสาหกรรมทั่วประเทศไว้แห่งเดียว และต่อเนื่อง เป็นเครื่องมือที่สำคัญในธุรกิจที่มีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาประเทศ ปัจจุบันศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีอายุ 2 ปีกว่ามาแล้ว เดิมฉันมีความคิดจะตั้งเป็นองค์กรอิสระโดยรัฐบาลเป็นผู้เริ่มต้นและให้สามารถบริการได้ด้วยตัวเอง มีรายได้จากการขายข้อมูลของตัวเอง แต่เมื่อได้เริ่มระยะหนึ่งก็พอจะเห็นว่าในระยะเริ่มต้นนั้น รัฐบาลต้องเข้ามารับผิดชอบให้มากขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงถูกมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดูแลอยู่ในปัจจุบัน

### ข้อมูลกับศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ถ้าเราจะลงมามดูรายละเอียดในงานศูนย์ข้อมูลก็จะพบว่า ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาลต้องการข้อมูลหลักประมาณ 4 ตัวใหญ่เท่านั้น นั่นคือ 1. อุปสงค์ 2. อุปทาน 3. การเงิน และ 4. ดัชนีการก่อสร้าง

ในด้านอุปสงค์หรือ (Demand) ก็ต้องการอีก 2 ตัวเลข 1.1 ความต้องการในสินค้าแต่ละตัวทั้งระบบ ทั้งประเทศหรือในทุกเมืองใหญ่ของประเทศ 1.2 ในด้านอุปสงค์ คือ ตัวเลขการขายสินค้าแต่ละตัวว่าปัจจุบันควรขายได้เท่าไร แค่นั้น แต่ตัวเลขด้านอุปสงค์ 2 ตัวนี้ ทำยากมากและเป็นตัวเลขที่ผู้ประกอบการจะต้องให้มาแต่ละปี จำต้องมีการกำหนดเป็นทางการผ่านระบบ อาทิเช่น รายงานต่อธนาคารแห่งประเทศไทย (สพท) หรือกรมที่ดินที่ต้องขออนุญาตการค้าหรือ หน่วยงานท้องถิ่นที่ควบคุมการก่อสร้าง

ข้อมูลตัวที่ 2 ที่ต้องการคือ อุปทาน (Supply) ตัวเลขด้านนี้เราทำได้ดีพอใช้มีอีก 2 ตัวย่อย คือ 2.1 ตัวเลขอุปทานที่จดทะเบียนบ้านสร้างใหม่แต่ละปีที่หน่วยงานท้องถิ่นทั่วประเทศ แต่ปัจจุบันมีตัวเลขส่วนใหญ่เฉพาะกรุงเทพฯและปริมณฑล แต่ศูนย์ข้อมูลฯก็มีตัวเลขเพิ่มอีก 11 จังหวัดหัวเมืองใหญ่ในปีที่แล้ว เป็นตัวเลขที่แน่นอนและในอดีตภาคเอกชนพึ่งพาตัวเลขนี้ในการพัฒนาธุรกิจโดยทั่วไปทำให้รู้ว่าในปีหนึ่ง ๆ เราวัดที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนเท่าไรประเภทใดบ้าง และอีกตัวเลขหนึ่งที่ต้องการมากคือ 2.2 บ้านเริ่มสร้างที่เรียกว่า "Housing Start" ตัวเลขนี้จะทำให้รู้ได้ชัดว่าอุปทานจะเริ่มในแต่ละไตรมาสว่ามีเท่าไรแน่ เป็นข้อมูลที่บอกถึงการเคลื่อนไหวของตลาดได้ดีมากทีเดียวที่จะระบุรูปร่างปี เพราะธุรกิจของเรามี "ช่วงหน่วงเวลา" ที่เรียกว่า "Log-time" บ้านหรือคอนโดแต่ละหลังจะใช้เวลาตั้งแต่ 8 เดือน ถึง 2 ปี ซึ่งคอนโดขนาดใหญ่จะใช้เวลายิ่งนาน

ในด้านการเงินก็ต้องการรู้ 3.1 การหมุนเวียนของผู้บริโภคเป็นสินค้าระยะยาว 3.2 สินค้าระยะสั้นเพื่อโครงการ และต้องการรู้การเคลื่อนไหวของดอกเบี้ยเงินเพื่อควบคุมไปด้วย

ข้อมูลตัวสุดท้ายก็คือดัชนี หรือ Index ของการก่อสร้างถ้าเป็นไปได้แยกประเภทก็ยิ่งดี ทั้งการก่อสร้างและราคาบ้านแต่ละประเภท แยกพื้นที่ยิ่งดีมากขึ้นไปอีก

ข้อมูลนอกนั้นก็จะเป็นข้อมูลประกอบ ที่ทางศูนย์ข้อมูลฯอาจจะหาจากข้อมูลทุติยภูมิเพิ่มเติม เช่นข้อมูลการซื้อขายหรือราคาที่ดินจากภาครัฐบาลเปรียบเทียบกับราคาตลาด หรือด้านกฎหมายการก่อสร้าง กฎหมายผังเมือง รวมทั้งด้านภาษีอากร ถ้าศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เป็นที่พึ่งได้ตลอดเวลาเช่นนี้ ก็จะเป็นการเตือนภัยล่วงหน้า วิกฤติการณ์จะมาข้างหน้าก็จะน้อยลง มีการปรับทั้งภาครัฐและเอกชนได้ทันทางที่คิดว่าในอดีต แต่ก็ยังมีข้อมูลที่สำคัญอีกประเภท ซึ่งอาจจะไม่อยู่ในระบบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นด้านธุรกิจนั่นคือ "ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และชุมชนแออัด" ก็ควรจะเป็นข้อมูลอีกหนึ่งกลุ่มแต่ควรอยู่ในความดูแลของภาคเอกชนที่จะผลิตข้อมูลอย่างน้อยก็ครั้งปีต่อครั้งเพราะปัจจุบันข้อมูลเช่นบ้านเอื้ออาทร บ้านมั่นคง แม้การยกระดับชุมชนแออัดก็ยังมีได้มีการรวบรวมเป็นระบบและเผยแพร่ที่ดีในขณะนี้

ปัจจุบันนี้การแข่งขันทุกอย่างเริ่มที่ "ข้อมูล" ใครมีข้อมูลดีข้อมูลมากก็จะรู้มากทำอะไรก็จะแน่ชัด ถ้าจะต้องแข่งขันด้านธุรกิจก็จะได้เปรียบผู้อื่น แต่การแข่งขันที่ดีนั้นทุกคนควรจะมีข้อมูลพื้นฐานเสมอภาคกัน นั่นก็คืองานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ก็เพียงหวังว่าศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์นี้จะไม่เป็นเพียงที่พึ่งของธุรกิจ แต่จะเป็นกลไกที่สำคัญจะนำไปร่วมพัฒนาประเทศโดยเฉพาะที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นทั้งปัจจัยด้านสังคมและปัจจัยด้านธุรกิจที่ยั่งยืนในอนาคตของประเทศด้วย



## ทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้นกับการปรับตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



ในปี 2548 อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน และส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในหลายๆ ด้าน เช่น ทำให้ต้นทุนการกู้ยืมสูงขึ้น อาจทำให้การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ดังนั้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องเข้าใจแนวโน้มในอนาคต เพื่อให้ผู้ประกอบการจะได้ปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นได้อย่างถูกต้อง และเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาของอสังหาริมทรัพย์ล้นตลาด จนทำให้เกิดวิกฤติเศรษฐกิจในที่สุด

ดังนั้น บทความนี้จะวิเคราะห์ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจในปี 2548 ตลอดจนแนวโน้มปี 2549 โดยเฉพาะอย่างยิ่งทิศทางการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ย จากนั้นจะกล่าวถึงผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ และการปรับตัวของผู้ประกอบการต่อไป

### ภาวะเศรษฐกิจในปี 2548 และแนวโน้มปี 2549

การศึกษาภาพรวมเศรษฐกิจว่าเป็นอย่างไรนั้น โดยทั่วไปจะสามารถดูได้จากกรอบขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศ หรือ GDP รวมทั้งความเสี่ยงต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น เช่น อัตราเงินเฟ้อ ในส่วนของการขยายตัวทางเศรษฐกิจนั้นยังมีทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อ ส่วนของปัจจัยลบ ปัญหาการขาดดุลการค้า และราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นนี้อาจจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจจะชะลอตัวลงบ้าง

ผลการศึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพัฒนาฯ และสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง พบว่าในปี 2548 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจครึ่งปีแรกไม่สูงมากนักโดยขยายตัวร้อยละ 3.9 เนื่องจากปัญหาภัยพิบัติสึนามิ ภัยแล้ง ราคาน้ำมัน การบริโภคภาคเอกชนลดลง จากกว่าร้อยละ 5 เหลือเพียงกว่าร้อยละ 4 ในไตรมาสแรก ปี 2548 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.5 ในไตรมาสที่สอง การส่งออกไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับราคาน้ำมันที่สูงขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่ายังมีภavnนำเข้าวัตถุดิบประเภทสินค้าทุนเป็นจำนวนมาก ทำให้ประเทศขาดดุลบัญชีเดินสะพัดถึง 6.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ และทำให้ครึ่งปีแรกของปี 2548 ประเทศไทยมีอัตราเงินเฟ้อสูงมาก จนถึงมีความเสี่ยงด้านเสถียรภาพ

อย่างไรก็ดี ไตรมาสสามของปี 2548 เศรษฐกิจมีแนวโน้มดีขึ้น เนื่องจากปัญหาภัยแล้งและสึนามิได้ทุเลาลงไป การท่องเที่ยวดีขึ้น และการส่งออกเพิ่มขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 22.7 ในขณะที่การนำเข้าชะลอตัว

สำหรับทิศทางในปี 2549 อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ และอาจต่อเนื่องจนถึงปี 2550 ลักษณะนี้ทำให้การบริโภคลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินค้าที่เป็นสินค้าคงทน เนื่องจากซึ่งผู้บริโภคจะต้องกู้เงินเพื่อซื้อสินค้านี้ดังกล่าว ในขณะที่การลงทุนคาดว่าจะไม่แตกต่างกับปัจจุบันมากนัก โดยมองว่าทุกๆ ภาคเศรษฐกิจน่าจะเติบโตได้ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งการส่งออกจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นกว่าปี 2548 ดุลบริการน่าจะปรับตัวสูงขึ้น และอัตราแลกเปลี่ยนค่อนข้างที่จะเอื้อต่อการส่งออก และมีเสถียรภาพ แม้ว่าสภาพคล่องส่วนเกินจะมีไม่มากและอาจทำให้ขาดดุลบ้างเล็กน้อย

อย่างไรก็ดี สิ่งที่น่าเป็นห่วงคือเรื่องของอัตราเงินเฟ้อ ที่ได้รับผลกระทบจากด้านอุปทานเป็นสำคัญ นั่นคือการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน เชื่อว่าราคาน้ำมันจะทรงตัวในระดับที่ค่อนข้างสูงอยู่ที่ 57-58 ดอลลาร์ต่อบาร์เรล หากราคาน้ำมันทรงตัวแล้วคาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะลดลง ยกเว้นหากส่งผลกระทบต่อลูกโซ่ต่อราคาสินค้าประเภทอื่นเพื่อป้องกันปัญหาเงินเฟ้อที่จะเกิดขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงต้องขึ้นอัตราดอกเบี้ยเพื่อไม่ให้เงินเฟ้อมากเกินไป และยังเป็นผลจากการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางของสหรัฐฯ โดยจะพยายามให้ Core inflation ไม่ให้เกินร้อยละ 3.5 ส่วน Headline inflation ไม่น่าเกินร้อยละ 6 อย่างไรก็ตามแม้ว่าปี 2549 จะมีความเสี่ยงเรื่องเงินเฟ้อ แต่เชื่อว่าอัตราเงินเฟ้อน่าจะต่ำกว่าปี 2548 เนื่องจากราคาน้ำมันเริ่มมีเสถียรภาพ และการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทย

อีกปัจจัยหนึ่งที่น่าจะช่วยส่งเสริมเศรษฐกิจ คือ การเพิ่มขึ้นของฐานรายได้ของประชาชน การเพิ่มขึ้นของค่าแรงขั้นต่ำ และการเพิ่มขึ้นของสินค้าเกษตร เป็นเรื่องที่น่ายินดีว่า การลงทุนใช้กำลังการผลิตถึง



ร้อยละ 72 ส่วนการผลิตที่ใช้ Capital intensive ใช้ถึงร้อยละ 90-100 ดังนั้นจะมีแรงจูงใจในการลงทุน โดยเฉพาะจะลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8-10

### ความสัมพันธ์ของอัตราดอกเบี้ยต่อภาคอสังหาริมทรัพย์

อัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ทั้งทางผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน ในแง่ของผู้ซื้อส่วนใหญ่การซื้อบ้าน จะชำระเป็นเงินผ่อนระยะยาว ซึ่งมีความสัมพันธ์มากกับอัตราดอกเบี้ย เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ผู้ซื้อบ้านที่เลือกการผ่อนชำระแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวจะต้องรับภาระในการผ่อนมากขึ้น กล่าวคือ การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 จะทำให้ภาระการผ่อนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8

การแก้ปัญหาดังกล่าว ธนาคารพาณิชย์อาจช่วยเหลือผู้ซื้อบ้าน โดยใช้วิธีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ อย่างไรก็ตามพบว่าธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ยังให้อัตราดอกเบี้ยคงที่เพียง 5-7 ปี ในขณะที่ภาระในการผ่อนชำระอาจมากถึง 20-30 ปี ทำให้นโยบายดังกล่าวไม่สามารถช่วยผู้ซื้อบ้านได้อย่างแท้จริง

อย่างไรก็ดีปัญหาเรื่องอัตราดอกเบี้ยอาจไม่ใช่ปัญหาใหญ่มากนัก เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจะเคลื่อนไหวเป็นวัฏจักร ซึ่งเชื่อว่าการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นได้ ก็ย่อมจะลดลงได้

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ทำให้ต้นทุนการมีบ้าน และการก่อสร้างบ้านสูงขึ้น ดังนั้นจึงพบว่าบ้านเดี่ยวราคาสูงตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ขายได้ลดลงและเริ่มเกิดอุปทานส่วนเกิน (Over Supply) ส่วนบ้านราคา 3-5 ล้านบาทเป็นที่นิยมมากขึ้น รวมทั้งอาคารชุดที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้า จึงอาจกล่าวได้ว่าตลาดโดยรวมเป็นตลาดในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาไม่สูง

### อัตราดอกเบี้ยกับการปล่อยสินเชื่อ

อัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่ออย่างชัดเจนต่อการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือปกติแล้วธนาคารพาณิชย์จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากตาม R/P ซึ่งถูกกำหนดโดยธนาคารแห่งประเทศไทย โดยจะปรับตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย เกิดเนื่องจากแรงกดดันด้านเงินเฟ้อ และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในประเทศสหรัฐอเมริกา (Fed)

จากข้อมูลพบว่า สินเชื่อที่สถาบันการเงินปล่อยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในสามไตรมาสแรกอยู่ที่ 1.9 แสนล้าน ซึ่งพบว่าลดลงร้อยละ 60 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จะเห็นว่าทำให้อุปทานปีนี้น้อยลงตาม

แต่โดยรวมยังถือว่าขยายตัว โดยคาดว่าจะเติบโตร้อยละ 15-16 ในปี 2548 และคาดว่าจะการปล่อยสินเชื่อจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี 2549 โดยขยายตัวประมาณร้อยละ 10 โดยการปล่อยสินเชื่อในปีหน้าคาดว่าจะธนาคารจะใช้ความระมัดระวังมากขึ้น โดยจะเลือกผู้ประกอบการที่มีคุณภาพและมีประวัติการผ่อนชำระที่ดี ซึ่งอาจทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กเสียเปรียบบ้าง

ในด้านของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) พบว่าลดลงตามลำดับ โดยเหลือเพียงร้อยละ 8-10 อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงอยู่ที่ผู้กู้ที่กู้เงินในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยต่ำมากและคงที่ระยะสั้น เช่น 3 ปี อาจเกิดปัญหาการปรับตัวในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น อาจทำให้เกิดปัญหา NPA และ NPL ในอนาคตได้

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระลดลงร้อยละ 6-8 โดยประมาณ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับวิธีการคำนวณเงินงวดของแต่ละธนาคาร ตัวอย่างเช่น การให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของบางธนาคาร จะเผื่อการขึ้นของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1-2 ทำให้เงินต้นลดลงเร็วมาก และจะผ่อนหมดเร็ว เช่น จาก 240 งวด เหลือเพียง 172 งวด ซึ่งหมายความว่าถ้าหากเผื่อไว้ร้อยละ 1 ผู้กู้จะไม่มีปัญหาจนกว่าดอกเบี้ยเงินกู้จะมากกว่าร้อยละ 8 และถ้าเผื่อไว้ร้อยละ 2 จะไม่มีปัญหาหากดอกเบี้ยขึ้นไม่เกินร้อยละ 9

อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอาจไม่ทำให้การกู้ลดลง ธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่าเมื่อคนคาดการณ์ว่าราคาบ้านและอัตราดอกเบี้ยจะเพิ่มสูงขึ้น คนจะรีบซื้อบ้านและเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้ความต้องการซื้อบ้านจริงๆ ไม่ลดลงมากนัก สืบเนื่องจากการปล่อยสินเชื่อที่เกิน 1 หมื่นล้านบาทเกือบทุกเดือน นอกจากนี้ยังคาดการณ์ว่าแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ แต่เชื่อว่าจะยังมีผู้กู้ อยู่ ดังเช่นในอดีตที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 9-13

### อัตราดอกเบี้ยและผลกระทบต่อผู้ประกอบการ

ในปี 2548 ระดับราคาบ้านจัดสรรลดลงต่อเนื่อง โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 3.7 ล้านบาทต่อหลัง และลดลงมาเหลือ 3.4-3.5 ล้านบาทในช่วงกลางปี และ 3.1 ล้านในช่วงปลายปี โดยส่วนมากอยู่ที่ตลาดกลางและล่าง โดยพบว่าผู้ประกอบการได้พิจารณาจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่คาดว่าจะลดลง เนื่องจากปัญหาเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยทำให้กำไรของผู้ประกอบการลดลง ผู้ประกอบการจึงต้องหันมาเน้นเรื่องการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและค่าดำเนินการต่างๆ เช่น การผลิตโดยใช้

เทคโนโลยี pre-fab ซึ่งจะทำให้การก่อสร้างทำได้รวดเร็วยิ่งขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการพบว่า การที่ตลาดของผู้ซื้อลดลงทำให้ตลาดผู้ขายเล็กลงด้วย และทำให้การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น ปัญหาที่ตามมาคือ การขาดแคลนผู้รับเหมา จนกระทั่งผู้รับเหมารายเล็กไม่ได้รับการตรวจสอบอย่างทั่วถึง เนื่องจากผู้รับเหมาที่มีคุณภาพจะเลือกรับแต่รายใหญ่ จึงมีความเสี่ยงเรื่องคุณภาพในโครงการขนาดเล็ก ซึ่งรัฐบาลควรจัดให้มีการจัดสอบใบอนุญาตต่อไป

อย่างไรก็ดีพบว่า การที่ราคาลดลงทำให้จำนวนหน่วยขายมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งทาวน์เฮาส์ที่ขายได้มากขึ้น รวมทั้งอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า ยกเว้นหากอัตราดอกเบี้ยสูงเกินร้อยละ 8 อาจส่งผลกระทบต่อจิตวิทยาต่อผู้ซื้ออีกด้วย

ผู้ประกอบการเชื่อว่า ในปี 2549 ตลาดที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นตลาดระดับกลางและล่าง (ราคาน้อยกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากการใช้รายได้ของผู้ซื้อประมาณ 20,000-50,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจะสามารถซื้อบ้านได้ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท) เชื่อว่าตลาดนี้จะเป็นตลาดใหญ่ที่สุดในอีก 2-3 ปีข้างหน้าด้วย อย่างน้อย 2 ใน 3 ของตลาดโดยรวม ในขณะที่ระดับรายได้ 50,000-100,000 บาท หรือที่อยู่อาศัยระดับ 3-8 ล้านบาทจะอยู่ที่ร้อยละ 20

## สรุป

ในปี 2548 ที่ผ่านมาประเทศไทยประสบปัญหาหลายด้าน นับตั้งแต่ภัยพิบัติสึนามิ ภัยแล้ง ไข้หวัดนก ประกอบกับการดำเนินนโยบายของประเทศสหรัฐอเมริกาในการขึ้นอัตราดอกเบี้ย และการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันในตลาดโลก สร้างแรงกดดันให้ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องขึ้น

อัตราดอกเบี้ยเรื่อย ๆ ทำให้นักการพาณิชย์ต้องปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก ทำให้เศรษฐกิจในปี 2548 ชะลอตัวเล็กน้อย อย่างไรก็ตามในปี 2549 ยังเชื่อว่าเศรษฐกิจไทยยังไปได้ดีเนื่องจากการส่งออกและการท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังเอื้อต่อการส่งออก และการเพิ่มขึ้นของรายได้อย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของผู้ประกอบการ ต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้ผู้ประกอบการต้องหันมาลดต้นทุนลงโดยการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาช่วย นอกจากนี้แล้วผู้ประกอบการยังต้องศึกษาตลาดเป็นอย่างดีว่า กำลังซื้อของผู้บริโภคได้ลดลงแล้ว ดังนั้น จึงต้องสร้างบ้านราคาถูกลงด้วย หรือเปลี่ยนเป็นสร้างทาวน์เฮาส์เพื่อรองรับความต้องการผู้บริโภคแทน ส่วนผู้บริโภคนั้นได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยโดยตรง เนื่องจากผู้บริโภคจะต้องผ่อนชำระเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8-10 เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 รวมทั้งกำลังซื้อที่ลดลงเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันทำให้กำลังซื้อลดลง

ทางแก้ปัญหาที่ดีที่สุด คือ ในส่วนของผู้ประกอบการจะต้องศึกษาและทำความเข้าใจตลาดเป็นอย่างดี และสร้างให้ตรงความต้องการของตลาด รวมทั้งรัฐควรส่งเสริมให้มีการออกใบอนุญาตผู้ประกอบการเพื่อให้ได้ผู้ประกอบการที่มีคุณภาพในช่วงที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องลดต้นทุนของตน ส่วนผู้บริโภคนั้น รัฐบาลควรสนับสนุนให้มีการปล่อยสินเชื่อที่ให้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว เพื่อลดปัญหาเรื่องการผ่อนชำระไม่ได้ ซึ่งจะนำไปสู่ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ รวมทั้งการสนับสนุนการรวบรวมข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดทำระบบเตือนภัยให้กับผู้ประกอบการต่อไป



เข้าถึงข้อมูล ด้วยคุณภาพการจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบ  
รวมถึงการลงพื้นที่เก็บข้อมูลภาคสนาม  
เพื่อเป็นศูนย์ข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์  
ที่สมบูรณ์แบบ ครบถ้วนแห่งเดียวของประเทศ

*dig deep*  
Service Area Focus



Real Estate Information Center

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



*light the way*

สถิติธุรกิจก่อสร้างไตรมาสที่ 3 ปี 2548





## ข้อแนะนำการใช้ข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์



ในการนำข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไปใช้ ผู้ใช้ข้อมูลควรอ่าน “หมายเหตุ” ท้ายตารางหรือแผนภูมิทุกครั้งก่อนการนำข้อมูลไปวิเคราะห์ และกรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย เนื่องจากนิตยสารในการจัดเก็บข้อมูล และการจัดกลุ่มแยกประเภทสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลฯ จะมีความแตกต่างกับนิตยสารการจัดเก็บข้อมูลของหน่วยงานอื่นๆ ที่มีการเผยแพร่ข้อมูลในลักษณะเดียวกัน

### 1. ประเภทสังหาริมทรัพย์ที่จัดเก็บ

ศูนย์ข้อมูลฯ จะจัดเก็บรวบรวมข้อมูลสังหาริมทรัพย์ 7 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย, อาคารสำนักงาน, ศูนย์การค้า, โรงแรม-รีสอร์ท, อาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน, สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า

สำหรับในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดเก็บรวบรวมข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไปแล้ว 5 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย, อาคารสำนักงาน, อาคารเพื่อการพาณิชย์ (รวมศูนย์การค้า), โรงแรม และอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน ส่วนสังหาริมทรัพย์อีก 2 ประเภท ได้แก่ สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า จะดำเนินการจัดเก็บรวบรวมในปี 2549 ต่อไป

### 2. พื้นที่การจัดเก็บข้อมูล

ในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลฯ จัดเก็บข้อมูลครอบคลุมพื้นที่รวมทั้งสิ้น 17 จังหวัด ได้แก่ กทม.และปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค

จังหวัดปริมณฑล ประกอบด้วย จังหวัดนนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, สมุทรสาคร และนครปฐม

สำหรับ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แบ่งออกเป็น 5 ภาค ดังนี้

ภาคเหนือ : จังหวัดเชียงใหม่ และลำพูน

ภาคกลาง : จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นครนายก และฉะเชิงเทรา

ภาคตะวันออก : จังหวัดชลบุรี และระยอง

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ : จังหวัดนครราชสีมา และขอนแก่น

ภาคใต้ : จังหวัดภูเก็ต และสงขลา

### 2. การจัดกลุ่มข้อมูล

ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลฯ จะครอบคลุมกิจกรรม 5 ด้าน ได้แก่ ด้านอุปทาน (Supply), ด้านอุปสงค์ (Demand), ด้านราคา (Price) ด้านการเงิน (Finance) และ ด้านอื่นๆ (Other)

#### 2.1 ข้อมูลที่อยู่อาศัย

ในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลฯ จัดเก็บรวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัยไปแล้ว 4 ด้าน ดังนี้

##### 2.1.1 อุปทานที่อยู่อาศัย (Housing Supply)

2.1.1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

2.1.1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย (แนวราบ และอาคารสูง)

2.1.1.3 ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จจดทะเบียน

##### 2.1.2 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Housing Demand)

2.1.2.1 ยอดขายที่อยู่อาศัย

##### 2.1.3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Housing Price Index)

2.1.2.1 ดัชนีราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย

##### 2.1.4 การเงินที่อยู่อาศัย (Housing Finance)

2.1.3.1 สินเชื่อผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัย



- 2.1.3.2 หุ่นจตุรกรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.3.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป

## 2.2 ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ

ในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลฯ จัดเก็บรวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลอื่นๆ อีก 4 ประเภท แต่เป็นข้อมูลเฉพาะด้านอุปทาน ได้แก่

- 2.2.1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงาน
- 2.2.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์
- 2.2.3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรม
- 2.2.4 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม

และโรงงาน

## 2.3 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลฯ จัดเก็บรวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์จตุรกรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- 2.3.1 จำนวนประชากร
- 2.3.2 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนทั้งหมด
- 2.3.3 ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์
- 2.3.4 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

## 3. นิยามและแหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่ศูนย์ข้อมูลฯ จัดทำและเผยแพร่ไปแล้วทั้งหมด เป็นข้อมูลที่มีหน่วยงานภาครัฐซึ่งมีภารกิจตามกฎหมายเป็นผู้จัดเก็บข้อมูลอยู่แล้ว ศูนย์ข้อมูลฯ จะไม่ดำเนินการจัดเก็บข้อมูลซ้ำซ้อนกับหน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่จัดเก็บข้อมูลเหล่านั้น แต่ศูนย์ข้อมูลฯ จะทำหน้าที่เข้าไปช่วยสนับสนุนและพัฒนาระบบการจัดเก็บข้อมูลของแต่ละหน่วยงานเจ้าของข้อมูล เพื่อให้หน่วยงานสามารถส่งข้อมูลให้กับศูนย์ข้อมูลฯ ได้อย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในระยะยาว เช่น การนำคอมพิวเตอร์ และพนักงานบันทึกข้อมูลเข้าไปช่วยจัดเก็บ

ส่วนการจัดทำนิยามข้อมูลอสังหาริมทรัพย์นั้น ศูนย์ข้อมูลฯ จะยึดนิยามศัพท์ตามกฎหมายเป็นหลัก แต่จะมี "นิยามการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ" เพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการจัดเก็บข้อมูลและนำข้อมูลไปใช้

สำหรับการจัดกลุ่มแยกประเภทข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลฯ จะเน้นการจัดกลุ่มตามประโยชน์ในการใช้ข้อมูลเพื่อวิเคราะห์จตุรกรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ข้อมูลบนพื้นฐานเดียวกันและบนความเข้าใจข้อมูลที่ตรงกันระหว่าง ผู้ใช้ข้อมูล กับ ศูนย์ข้อมูลฯ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรรู้ว่า "นิยามข้อมูลตามกฎหมาย" และ "นิยามการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ" รวมทั้ง "หมายเหตุ" ข้อมูลไปใช้ประกอบในการวิเคราะห์ด้วยทุกครั้ง

สำหรับนิยามข้อมูล, แหล่งที่มาของข้อมูล และพื้นที่การจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ศูนย์ข้อมูลฯ ได้เผยแพร่ไปแล้วในปี 2548 มีดังนี้

### 3.1 ข้อมูลที่อยู่อาศัย

ในปี 2548 ศูนย์ข้อมูลฯ จัดเก็บรวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัยไปแล้ว ดังนี้

#### 3.1.1 อุปทานที่อยู่อาศัย (Housing Supply)

##### 3.1.1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

- **ที่มา :** กรมที่ดิน (สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสำนักงานที่ดินจังหวัด)

- **พื้นที่ข้อมูล :** กทม.และปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค

- **นิยามการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ :** ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการจัดสรรที่ดินหมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 **นับเฉพาะ** โครงการที่ออกใบอนุญาตจัดสรร "ทั้งโครงการ" เท่านั้น **ไม่นับรวม** โครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร "บางส่วน"

- **ไม่นับรวม** โครงการจัดสรรที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินกับกรมที่ดิน

- **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** ข้อมูลในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จัดเก็บข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2537 - 2548 ส่วนข้อมูลในพื้นที่ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค จัดเก็บข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2546-2548

- **หมายเหตุ :** ก่อนปี 2543 (ก่อนประกาศใช้ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543) การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะออกเป็น "เฟส" 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

##### 3.1.1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย (แนวราบ และอาคารสูง)





- **ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ (รวบรวมจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งรวมถึงสำนักงานเขตใน กทม., เทศบาล และ อบต.)

- **พื้นที่ข้อมูล :** กทม.และปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค

- **นियามการจัดกลุ่มข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ :** แบ่งการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

- 1) การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮาส์ นับเฉพาะการก่อสร้างใหม่ ไม่นับรวมอาคารที่ต่อเติมหรือดัดแปลง และไม่นับรวมข้อมูลคอนโดมิเนียม, แพลต และ อพาร์ทเมนต์

- 2) การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยอาคารสูง จัดกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียม แพลต และ อพาร์ทเมนต์ เฉพาะการก่อสร้างใหม่ ไม่นับรวมอาคารที่ต่อเติมหรือดัดแปลง และไม่นับรวมที่อยู่อาศัยแนวราบ

- **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2541

### 3.1.1.3 ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จจดทะเบียน

- **ที่มา:** มาจาก 2 แหล่งข้อมูล

- 1) สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร, เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล (เฉพาะข้อมูลที่อยู่อาศัยแนวราบ)

- 2) กรมที่ดิน (เฉพาะข้อมูลอาคารชุดจดทะเบียน)

- **พื้นที่ข้อมูล :** เฉพาะกทม.-ปริมณฑล (11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค อยู่ระหว่างประสานงานกับกรมการปกครองในเพื่อแยกประเภทที่อยู่อาศัย คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2549)

- **นियามการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ :** ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้าน (ทะเบียนบ้าน) ที่สำนักงานเขตหรือเทศบาล หรือสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง ไม่นับรวมแพลตหรืออพาร์ทเมนต์ให้เช่า

- **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2538

- **หมายเหตุ :** ปี 2538 - 2547 จัดเก็บรวบรวมโดยฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 3.1.2 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Housing Demand)

#### 3.1.2.1 ยอดขายที่อยู่อาศัย

- **ที่มา:** มาจาก 2 แหล่งข้อมูล

- 1) ผู้ประกอบการจัดสรรที่อยู่อาศัยและอาคารชุดที่เป็นลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์

- 2) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- **พื้นที่ข้อมูล :** เฉพาะ กทม.และปริมณฑล

- **นियามการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ :** ยอดขายที่อยู่อาศัย หมายถึง หน่วยที่อยู่อาศัยที่มีลูกค้าทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว

- **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** เริ่มจัดเก็บในปี 2548

- **หมายเหตุ :** เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ศูนย์ข้อมูลฯ ขอความร่วมมือให้ผู้ประกอบการส่งข้อมูลกลับมาโดยสมัครใจ ดังนั้น ข้อมูลที่ได้รับการตอบกลับแต่ละไตรมาสจะช้าและมีจำนวนน้อย ในเบื้องต้นนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ จึงเผยแพร่ข้อมูลเฉพาะผู้ที่ให้ข้อมูลแก่ศูนย์ข้อมูลฯ เท่านั้น ยังไม่เผยแพร่ต่อสาธารณะ อย่างไรก็ตาม ในปี 2549 ศูนย์ข้อมูลฯ จะแก้ปัญหาโดยจะทำการสำรวจภาคสนามแทนการรอการตอบแบบสอบถามจากผู้ประกอบการ

### 3.1.3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Housing Price Index)

#### 3.1.2.1 ดัชนีราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย

- **ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย (ข้อมูลราคาที่อยู่อาศัยที่มาจากสินเชื่อกับธนาคารอาคารสงเคราะห์)

- **พื้นที่ข้อมูล :** เฉพาะ กทม.-ปริมณฑล (ข้อมูลในภูมิภาคของ ธอส. มีจำนวนน้อย ไม่เพียงพอที่จะนำมาจัดทำดัชนีราคาได้)

- **นियามการจัดทำดัชนีของธนาคารแห่งประเทศไทย :** ธปท. ได้จัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (นนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี) โดยใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการประเมินหลักประกันของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่ง ธอส. มีส่วนแบ่งการตลาดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกือบ 40% ของตลาดโดยรวม

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยดัชนี 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.ในแต่ละเขต

การปกครองไม่ได้แตกต่างกัน จึงสามารถสร้างดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ไม่รวมที่ดิน) ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยรวมได้โดยตรง

2. **ดัชนีราคาที่ดิน** ใช้ค่ามัธยฐาน (Median) ของแต่ละไตรมาส เนื่องจากไม่มีข้อมูลลักษณะของที่ดินที่เพียงพอสำหรับการสร้างแบบจำลอง ราคาที่สามารถกำหนดลักษณะ (Characteristics) และคุณภาพของที่ดินให้คงที่ (Hedonic Land Price Model) ได้ในขณะนี้ อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ดัชนีที่จัดทำขึ้นสะท้อนสถานะที่แท้จริงได้ขึ้น จึงได้จัดทำดัชนีราคาที่ดินเป็นเขต ๆ เนื่องจากราคาที่ดินแต่ละเขตมีการกระจายตัวและมีค่าทางสถิติพื้นฐานที่แตกต่างกันมาก แล้วจึงนำดัชนีราคาที่ดิน Median ของแต่ละเขตมาถ่วงน้ำหนักทำเป็นดัชนีรวม (Aggregate Land Price Index)

3. **ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน** เป็นการนำดัชนีราคาที่ดินรวม (Aggregate Land Price Index) ในข้อ 2. มารวมเข้ากับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทในข้อ 1. โดยวิธีถ่วงน้ำหนักในที่สุดแล้วได้ดัชนีรวมเป็น 2 ชุด ตามประเภทที่อยู่อาศัยคือ ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินและดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน

■ **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่** : จัดเก็บข้อมูลตั้งแต่ปี 2534

■ **หมายเหตุ** : หลักประกันของ ธอส. ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงล่าง และที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่นอกเขตธุรกิจ (Non-Central Business District) ของ กทม. ทำให้ดัชนีราคาดังกล่าวเป็นตัวแทนของราคา บ้านระดับกลางถึงล่าง ซึ่งผู้ใช้ควรระมัดระวังในการนำไปวิเคราะห์

### 3.1.4 การเงินที่อยู่อาศัย (Housing Finance)

3.1.3.1 **สินเชื่อผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป**

■ **ที่มา** : มาจาก 5 แหล่งข้อมูล ได้แก่

1) ธนาคารแห่งประเทศไทย (จัดเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารพาณิชย์, บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทเงินทุน)

2) สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (จัดเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารออมสิน, ธนาคารอิสลาม, ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร)

3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

4) การเคหะแห่งชาติ

5) บริษัทประกันชีวิต

■ **พื้นที่ข้อมูล** : ทั่วประเทศ (ไม่แยกรายจังหวัด)

■ **นियามการจัดกลุ่มข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์** : แบ่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็น 2 ประเภทดังนี้

1) **สินเชื่อค้ำ** หมายถึง ยอดค้ำ ณ สิ้นไตรมาส ประกอบด้วย

1.1 **สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการค้ำ** แยกประเภทการจัดเก็บได้ดังนี้

- การจัดสรรที่ดินเปล่า
- การจัดสรรที่ดินและบ้าน
- การจัดสร้างอาคารพาณิชย์
- การจัดสร้างคอนโดมิเนียม/แฟลต

1.2 **สินเชื่อสำหรับบุคคลทั่วไปค้ำ** แยกประเภทการจัดเก็บได้ดังนี้

- เพื่อซื้อที่ดินเปล่า
- เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน
- เพื่อซื้ออาคารพาณิชย์
- เพื่อซื้อคอนโดมิเนียม

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

2.1 **สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการ** แยกประเภทการจัดเก็บได้ดังนี้

- การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย
- การจัดหาและจัดสร้างอาคารพาณิชย์และตึกแถว
- การจัดหาและจัดสร้างอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยและแฟลต

2.2 **สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไป** แยกประเภทการจัดเก็บได้ดังนี้

- จัดหาที่ดิน บ้าน หรือที่ดินพร้อมบ้านอยู่อาศัย
- จัดหาอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวเพื่ออยู่อาศัย
- จัดหาห้องชุดในอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยและแฟลต

■ **หมายเหตุ** : ข้อมูลสินเชื่อสำหรับบุคคลทั่วไปรายใหม่ และค้ำ จะมี 2 ชุด ชุดแรก เป็นข้อมูลซึ่งฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้รวบรวมไว้ตั้งแต่ปี 2537 - 2547 (ปี 2548 โอนภารกิจนี้ให้แก่ศูนย์ข้อมูลฯ เป็นผู้จัดเก็บต่อเนื่อง) ข้อมูลชุดแรกนี้จะไม่สามารถแยกประเภทที่อยู่อาศัยได้

แต่สำหรับข้อมูลชุดที่สอง ซึ่งเป็นสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ และสินเชื่อสำหรับบุคคลทั่วไป ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ รวบรวมจากธนาคาร



แห่งประเทศไทยและสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2546 จะสามารถแยกประเภทที่อยู่อาศัยได้

■ **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :**

1) ข้อมูลชุดแรกที่ไม่สามารถแยกประเภทที่อยู่อาศัยได้ มีข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2531

2) ข้อมูลชุดที่สองที่จัดกลุ่มแยกประเภทที่อยู่อาศัย ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2546

3.1.3.2 **หุ้ญกู้อุจจอสั่งหอร่มทรพย์**

■ **ที่มา :** ธนาคารแห่งประเทศไทย (รวบรวมข้อมูลจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์)

■ **นียมการจ้ดกุ่มข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสั่งหอร่มทรพย์ :** ศูนย์ข้อมูลฯ จัดกลุ่ม “หุ้ญกู” อยู่ในกลุ่ม “สินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการ” เนื่องจากการออกหุ้ญกูหมายถึงผู้ประกอบการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ระดมเงินทุนจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังแบ่งประเภทหุ้ญกูที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ หุ้ญกูในธุรกิจการก่อสร้าง, หุ้ญกูในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และหุ้ญกูในธุรกิจสันทนากการและโรงแรม

■ **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ ปี 2541

■ **หมายเหตุ :** หุ้ญกู้อุจจอสั่งหอร่มทรพย์ ไม่สามารถจำแนกประเภทอสังหาริมทรัพย์ได้

3.2 **ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ**

3.2.1 **การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงาน**

■ **ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ (รวบรวมจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งรวมถึงสำนักงานเขตใน กทม., เทศบาล และ อบต.)

■ **พื้นที่ข้อมูล :** กทม.และปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค

■ **นียมการจ้ดเก็บข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ :** อาคารสำนักงาน หมายถึง อาคารสูงเกินกว่า 23 เมตรขึ้นไป ที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อเป็นอาคารสำนักงาน

■ **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2541

3.2.1 **การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์**

■ **ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ (รวบรวมจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งรวมถึงสำนักงานเขตใน กทม., เทศบาล และ อบต.)

■ **พื้นที่ข้อมูล :** กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค

■ **นียมการจ้ดเก็บข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ :** อาคารพาณิชย์ หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ซ้อ ขาย แลกเปลี่ยนสินค้า รวมทั้งการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การรับจำนำ การประกันภัย กิจการเกี่ยวกับการเงินและการธนาคาร รวมทั้งอาคารที่ใช้สำหรับการค้าเป็นหลักทั้งการค้าส่งและค้าปลีก เช่น ร้านค้า คลังสินค้า สำนักงาน ธนาคาร บริษัทประกันภัย รวมถึงอาคารจอดรถที่ก่อสร้างรวมอยู่กับอาคารพาณิชย์ (เช่น ห้างสรรพสินค้า) อาคารเพื่อการพาณิชย์จะใช้อุจจอสั่งด้วยหรือไม่ก็ได้

■ **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2541

3.2.1 **การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรม**

■ **ที่มา :** สำนักงานสถิติแห่งชาติ (รวบรวมจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งรวมถึงสำนักงานเขตใน กทม., เทศบาล และ อบต.)

■ **พื้นที่ข้อมูล :** กทม.และปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค

■ **นียมการจ้ดเก็บข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ :** โรงแรมและภัตตาคาร หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักชั่วคราว หรือขายอาหารเครื่องดื่มที่จัดเตรียมไว้พร้อมบริโภคได้ทันที เช่น โรงแรม เกสท์เฮาส์ หอพัก ภัตตาคาร ร้านอาหาร เป็นต้น

■ **หมายเหตุ :** ก่อนวันที่ 12 พฤษภาคม 2548 ซึ่ง พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547 จะมีผลบังคับใช้ข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้าง “เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์” ถือเป็น “อาคารอยู่อาศัยรวม” ซึ่งจัดอยู่ในประเภท “อาคารที่อยู่อาศัย (อาคารสูง)” แต่หลังจากวันที่ 12 พฤษภาคม 2548 จัดอยู่ในการขออนุญาตก่อสร้างประเภท “อาคารเพื่อการโรงแรม”

■ **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่ :** ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2541

3.2.1 **การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน**

■ **ที่มา :** มาจาก 2 แหล่งข้อมูล ได้แก่

1) สำนักงานสถิติแห่งชาติ (ข้อมูลโรงงานที่ก่อสร้างนอกนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งรวบรวมข้อมูลจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ สำนักงานเขตใน กทม., เทศบาล และ อบต.)

2) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ข้อมูลโรงงานที่ก่อสร้างในนิคมอุตสาหกรรม)

■ **พื้นที่ข้อมูล** : กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัด ยุทธศาสตร์  
ในภูมิภาค

■ **นियามการจัดเก็บข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ** : อาคารเพื่อการอุตสาหกรรม หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการผลิตหรือประกอบสินค้าต่าง ๆ เช่น โรงงานผลิตรองเท้า ร้านตัดเสื้อผ้าโหล ร้านทำขนม ร้านทำประตูหน้าต่าง โรงกลิ้ง โรงงานประกอบรถยนต์ ตู้ต่อเรือ โกดังสินค้า ห้องทำงานในโรงงาน เป็นต้น โดยจะให้อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้

■ **นियามการจัดกลุ่มข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงานจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ อาคารที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม และอาคารที่อยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม

■ **ปีที่จัดเก็บและเผยแพร่** : ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2544

### 3.3 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

#### 3.3.1 จำนวนประชากร

■ **ที่มา** : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง (จากข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร)

■ **พื้นที่ข้อมูล** : ทั่วประเทศ (รายจังหวัด)

■ **นियามการจัดเก็บข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** : ศูนย์ข้อมูลฯ จะจัดเก็บข้อมูลจำนวนประชากรเป็นรายปี จากการประกาศในราชกิจจานุเบกษา

■ **หมายเหตุ** : ปี 2547 สาเหตุที่จำนวนประชากรทั่วประเทศลดลงจากปี 2546 มาก เนื่องจากกรมการปกครองทำการปรับปรุงแก้ไขและจำหน่ายรายการบุคคลใน “ทะเบียนบ้านกลาง” ทั่วประเทศ และทำการตรวจสอบและแก้ไขรายการบุคคลในทะเบียนบ้าน กรณีชื่อเกินและซ้ำซ้อน

#### 3.3.2 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนทั้งหมด

■ **ที่มา** : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง (จากข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร)

■ **พื้นที่ข้อมูล** : ทั่วประเทศ (รายจังหวัด)

■ **นियามการจัดเก็บข้อมูลของกรมการปกครอง** : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนทั้งหมด หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จสะสมทั้งหมดจนถึง ณ สิ้นปี

สำหรับความหมายของคำว่า “ที่อยู่อาศัย” หรือ “บ้าน” ของกรมการปกครอง จะหมายความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่มาขอทะเบียนเลขที่บ้าน ได้แก่ บ้าน, โรงพยาบาล, โรงแรม, วัด,

สถานศึกษา, โรงงาน, หอพัก, ตึกแถว, ห้องแถว, ตึก, ร้านค้า, สำนักงาน, แฟลต, อาคารชุด, บ้านพักข้าราชการ, โกดัง, ทาวน์เฮาส์

■ **หมายเหตุ** : ศูนย์ข้อมูลฯ อยู่ระหว่างการประสานงานกับกรมการปกครอง เพื่อขอข้อมูลแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างเสร็จจดทะเบียนและแยกเป็นรายจังหวัด

#### 3.3.3 ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

■ **ที่มา** : กรมที่ดิน

■ **พื้นที่ข้อมูล** : ทั่วประเทศ (รายจังหวัด)

■ **นियามการจัดกลุ่มข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** : ศูนย์ข้อมูลฯ จัดให้ข้อมูล “ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์” นี้ไว้ในข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นตัวชี้วัดด้านรายได้ที่กรมที่ดินสามารถจัดเก็บให้กับรัฐบาล ยังไม่สามารถเป็นตัวชี้วัดด้านอุปสงค์ (Demand) ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ชัดเจนนัก อย่างไรก็ตาม ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ประสานงานกับกรมที่ดินและกรมธนารักษ์เพื่อร่วมกันจัดเก็บข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แยกประเภท เพื่อเป็นตัวชี้วัดด้านอุปสงค์ (Demand) ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน

#### 3.3.4 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

■ **ที่มา** : กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์

■ **พื้นที่ข้อมูล** : กทม.และปริมณฑล

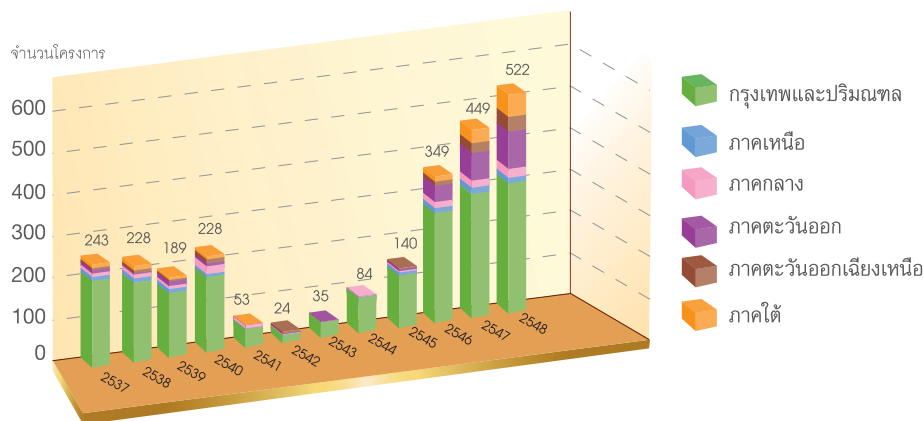
■ **นियามการจัดเก็บข้อมูลของกรมเศรษฐกิจการพาณิชย์** : ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เป็นดัชนีราคาชุดหนึ่งที่สำนักดัชนีฯ ได้จัดทำโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้วัดการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของการก่อสร้างต่าง ๆ การแบ่งหมวดสินค้ามี 9 หมวดใหญ่ ได้แก่ 1) ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้, 2) ซีเมนต์, 3) ผลิตภัณฑ์คอนกรีต, 4) เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก, 5) กระจก, 6) วัสดุฉนวน, 7) สุขภัณฑ์, 8) อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา และ 9) วัสดุก่อสร้างอื่น ๆ การจัดเก็บราคา จะจัดเก็บจากผู้แทนจำหน่ายหรือร้านค้าส่ง ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยกำหนดแหล่งจัดเก็บข้อมูลในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

สินค้าที่มีความสำคัญ เช่น เหล็กและปูนซีเมนต์ จะจัดเก็บราคาเป็นรายบัญชี ส่วนสินค้าอื่น ๆ จัดเก็บราคาเป็น รายเดือน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการใช้วัดการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง และใช้เป็นดัชนีประกอบการคำนวณค่า K ( ESCALATION FACTOR )



## การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

แผนภูมิ : การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนโครงการ



หมายเหตุ : 1) เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
 2) กทม.-ปริมณฑล ได้แก่ กทม., นนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, นครปฐม, สมุทรสาคร ภาคเหนือ ได้แก่ เชียงใหม่, ลำพูน ภาคกลาง ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา, นครนายก, ฉะเชิงเทรา ภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี, ระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ นครราชสีมา, ขอนแก่น ภาคใต้ ได้แก่ ภูเก็ต, สงขลา

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตาราง : การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนโครงการ

ภาค	จำนวนโครงการ													% ขยายตัว	
	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548	
กรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล	205	188	152	178	41	16	32	82	122	261	295	308	13%	4%	
- กรุงเทพมหานคร	124	101	69	90	22	4	10	48	60	136	145	161	7%	11%	
- ปริมณฑล	81	87	83	88	19	12	22	34	62	125	150	147	20%	-2%	
- นนทบุรี	28	29	33	25	3	1	3	3	18	40	62	43	55%	-31%	
- ปทุมธานี	23	28	22	33	8	3	12	21	23	58	32	51	-45%	59%	
- สมุทรปราการ	19	17	10	18	4	6	5	7	14	17	26	37	53%	42%	
- นครปฐม	10	7	11	7	1	2	1	3	3	6	14	9	133%	-36%	
- สมุทรสาคร	1	6	7	5	3	0	1	0	4	4	16	7	300%	-56%	
ภาคเหนือ	9	10	10	7	1	0	0	1	8	12	15	14	25%	-7%	
- เชียงใหม่	8	7	8	7	1	0	0	1	8	12	14	14	17%	0%	
- ลำพูน	1	3	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	n.a.	n.a.	
ภาคกลาง	8	10	7	19	9	2	1	1	3	15	17	22	13%	29%	
- นครนายก	2	2	2	3	2	0	0	0	0	1	0	2	n.a.	n.a.	
- พระนครศรีอยุธยา	6	6	0	12	6	2	1	1	2	12	12	13	0%	8%	
- ฉะเชิงเทรา	0	2	5	4	1	0	0	0	1	2	5	7	150%	40%	
ภาคตะวันออก	8	2	11	7	0	3	2	0	6	39	67	89	72%	33%	
- ชลบุรี	7	2	8	6	0	3	0	0	5	30	35	66	17%	89%	
- ระยอง	1	0	3	1	0	0	2	0	1	9	32	23	256%	-28%	
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5	7	4	10	1	3	0	0	1	10	23	35	130%	52%	
- นครราชสีมา	2	5	1	5	1	3	0	0	1	0	8	15	n.a.	88%	
- ขอนแก่น	3	2	3	5	0	0	0	0	0	10	15	20	50%	33%	
ภาคใต้	8	11	5	7	1	0	0	0	0	12	32	54	167%	69%	
- ภูเก็ต	7	7	4	6	1	0	0	0	0	11	25	48	127%	92%	
- สงขลา	1	4	1	1	0	0	0	0	0	1	7	6	600%	-14%	
รวม 17 จังหวัด	243	228	189	228	53	24	35	84	140	349	449	522	29%	16%	

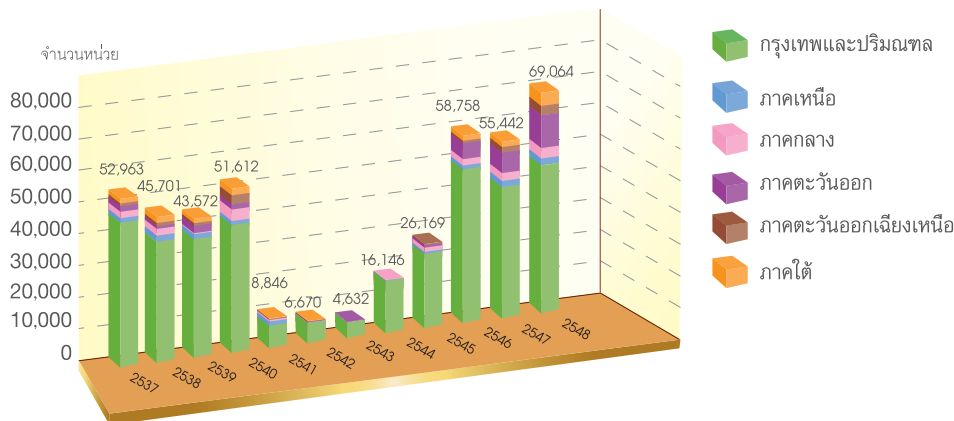
หมายเหตุ : 1) เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



**แผนภูมิ : การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนหน่วย**



หมายเหตุ : 1) เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
 2) กทม.-ปริมณฑล ได้แก่ กทม., นนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, นครปฐม, สมุทรสาคร **ภาคเหนือ** ได้แก่ เชียงใหม่, ลำพูน **ภาคกลาง** ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา, นครนายก, ฉะเชิงเทรา **ภาคตะวันออก** ได้แก่ ชลบุรี, ระยอง **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** ได้แก่ นครราชสีมา, ขอนแก่น **ภาคใต้** ได้แก่ ภูเก็ต, สงขลา

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตาราง : การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนหน่วย**

ภาค	จำนวนหน่วย												% ขยายตัว	
	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล	45,358	37,944	37,127	40,091	6,425	5,970	4,485	15,973	23,097	48,244	41,139	46,299	-15%	13%
- กรุงเทพมหานคร	23,876	19,119	13,574	15,208	2,900	1,058	969	6,525	5,803	13,974	15,906	18,433	14%	16%
- ปริมณฑล	21,482	18,825	23,553	24,883	3,525	4,912	3,516	9,448	17,294	34,270	25,233	27,866	-26%	10%
- นนทบุรี	5,933	5,569	9,516	9,240	392	292	297	365	2,144	6,690	8,458	6,468	26%	-24%
- ปทุมธานี	7,422	7,204	7,016	8,819	1,506	1,734	2,018	7,692	8,688	19,362	8,229	12,402	-57%	51%
- สมุทรปราการ	3,540	4,153	2,774	5,174	880	2,625	1,069	1,013	5,194	6,462	3,978	6,813	-38%	71%
- นครปฐม	4,546	1,282	2,207	960	485	261	97	378	631	595	1,533	771	158%	-50%
- สมุทรสาคร	41	617	2,040	690	262	0	35	0	637	1,161	3,035	1,412	161%	-53%
ภาคเหนือ	1,420	1,861	1,565	1,211	141	0	0	14	635	1,171	1,920	2,169	64%	13%
- เชียงใหม่	1,377	1,121	1,421	1,211	141	0	0	14	635	1,171	1,788	2,169	53%	21%
- ลำพูน	43	740	144	0	0	0	0	0	0	0	132	0	n.a.	n.a.
ภาคกลาง	2,073	2,144	265	3,626	1,427	169	59	159	1,291	2,008	2,540	3,378	26%	33%
- นครนายก	218	297	265	564	107	0	0	0	0	344	-	228	-100%	n.a.
- พระนครศรีอยุธยา	1,855	1,847	0	3,062	1,320	169	59	159	1,291	1,584	1,898	1,413	20%	-26%
- ฉะเชิงเทรา	0	281	723	893	120	0	0	0	54	80	642	1,737	703%	171%
ภาคตะวันออก	1,751	706	2,427	1,683	0	246	88	0	892	5,107	6,407	10,275	25%	60%
- ชลบุรี	1,566	706	1,454	1,644	0	246	0	0	840	4,108	3,579	7,899	-13%	121%
- ระยอง	185	0	973	39	0	0	88	0	52	999	2,828	2,376	183%	-16%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	842	1,182	767	2,851	457	285	0	0	254	684	1,781	2,858	160%	60%
- นครราชสีมา	270	1,021	22	1,470	457	285	0	0	254	0	260	940	n.a.	262%
- ขอนแก่น	572	161	745	1,381	0	0	0	0	0	684	1,521	1,918	122%	26%
ภาคใต้	1,519	1,864	1,421	2,150	396	0	0	0	0	1,544	1,655	4,085	7%	147%
- ภูเก็ต	1,423	1,273	1,304	1,873	396	0	0	0	0	1,493	1,342	3,904	-10%	191%
- สงขลา	96	591	117	277	0	0	0	0	0	51	313	181	514%	-42%
รวม 17 จังหวัด	52,963	45,701	43,572	51,612	8,846	6,670	4,632	16,146	26,169	58,758	55,442	69,064	-6%	25%

หมายเหตุ : 1) เฉพาะโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งโครงการ ไม่นับรวมโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรบางส่วนและแก้ไขผัง  
 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนอาคาร

ภาค	จำนวนอาคาร							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	20,114	28,619	34,761	48,090	70,123	96,262	65,622	37%	-32%
- กรุงเทพฯ	10,228	12,719	15,639	19,116	26,953	32,565	25,955	21%	-20%
- ปริมณฑล	9,886	15,900	19,122	28,974	43,170	63,697	39,667	48%	-38%
- นนทบุรี	2,825	4,089	4,395	6,412	10,333	12,847	12,054	24%	-6%
- ปทุมธานี	2,185	4,216	6,146	11,037	17,049	30,886	12,418	81%	-60%
- สมุทรปราการ	1,129	2,585	2,150	4,437	5,470	8,104	5,367	48%	-34%
- นครปฐม	2,811	3,804	4,659	4,982	7,388	6,828	6,610	-8%	-3%
- สมุทรสาคร	936	1,206	1,772	2,106	2,931	5,032	3,219	72%	-36%
ภาคเหนือ	4,922	5,437	7,269	8,848	13,305	12,570	12,870	-6%	-2%
- เชียงใหม่	4,546	4,826	6,644	7,847	11,797	10,951	11,001	-7%	-0%
- ลำพูน	376	611	625	1,001	1,508	1,619	1,869	7%	15%
ภาคกลาง	3,213	3,820	4,226	5,118	5,427	7,047	8,005	30%	14%
- นครนายก	159	195	172	225	307	345	325	12%	-6%
- พระนครศรีอยุธยา	1,279	1,359	1,552	1,713	1,623	2,081	2,527	28%	21%
- ฉะเชิงเทรา	1,775	2,266	2,502	3,180	3,497	4,621	5,153	32%	12%
ภาคตะวันออก	6,128	9,227	11,546	15,706	25,371	29,284	33,211	15%	13%
- ชลบุรี	5,076	8,137	9,687	13,050	20,640	22,480	26,124	9%	16%
- ระยอง	1,052	1,090	1,859	2,656	4,731	6,804	7,087	44%	4%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	16,241	16,625	21,517	21,687	29,576	28,745	31,822	-3%	11%
- นครราชสีมา	9,564	10,392	13,256	13,368	17,472	18,451	19,313	6%	5%
- ขอนแก่น	6,677	6,233	8,261	8,319	12,104	10,294	12,509	-15%	22%
ภาคใต้	4,991	7,228	9,086	12,235	17,275	17,974	18,529	4%	3%
- ภูเก็ต	2,600	3,880	4,277	5,646	7,765	7,638	7,955	-2%	4%
- สงขลา	2,391	3,348	4,809	6,589	9,510	10,336	10,575	9%	-2%
รวม 17 จังหวัด	55,609	70,956	88,405	111,684	161,077	191,882	170,059	19%	-11%

หมายเหตุ : 1) ที่อยู่อาศัยแนวราบ หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่นับรวมอาคารพาณิชย์

: 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักการโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อยุอาศัยแนวราบ กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงพื้นที่ก่อสร้าง

ภาค	พื้นที่ (ตารางเมตร)							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	3,556,281	5,536,177	6,836,962	10,062,884	14,917,816	19,516,888	14,715,523	31%	-25%
- กรุงเทพฯ	2,052,747	3,044,507	3,685,010	5,115,155	7,392,413	8,827,985	7,852,712	19%	-11%
- ปริมณฑล	1,503,534	2,491,670	3,151,952	4,947,729	7,525,403	10,688,903	6,862,811	42%	-36%
- นนทบุรี	440,040	663,086	780,242	1,118,041	1,836,830	2,344,476	1,976,373	28%	-16%
- ปทุมธานี	317,164	568,483	810,887	1,522,534	2,410,859	4,427,666	1,831,455	84%	-59%
- สมุทรปราการ	211,997	487,924	436,908	954,484	1,244,892	1,579,094	1,209,635	27%	-23%
- นครปฐม	356,127	485,459	634,349	754,800	1,209,510	1,202,888	1,046,614	-1%	-13%
- สมุทรสาคร	178,206	286,718	489,566	597,870	823,312	1,134,779	798,734	38%	-30%
ภาคเหนือ	621,903	807,092	1,018,602	1,236,195	1,921,119	1,868,031	1,964,785	-3%	5%
- เชียงใหม่	568,078	628,770	872,761	1,075,778	1,618,799	1,628,700	1,729,847	1%	6%
- ลำพูน	53,825	178,322	145,841	160,417	302,320	239,331	234,939	-21%	-2%
ภาคกลาง	348,468	460,538	521,190	701,097	822,431	910,795	1,136,680	11%	25%
- นครนายก	17,268	21,289	21,377	26,599	40,433	35,608	39,510	-12%	11%
- พระนครศรีอยุธยา	162,619	220,094	232,340	275,394	341,250	374,081	489,082	10%	31%
- ฉะเชิงเทรา	168,581	219,155	267,473	399,104	440,748	501,106	608,088	14%	21%
ภาคตะวันออก	782,822	1,113,685	1,577,295	2,289,073	3,264,813	3,582,534	3,774,179	10%	5%
- ชลบุรี	632,662	957,289	1,322,780	1,937,179	2,626,903	2,633,582	2,917,487	0%	11%
- ระยอง	150,160	156,396	254,515	351,894	637,910	948,952	856,693	49%	-10%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,423,642	1,492,278	1,952,646	2,276,173	3,006,856	3,163,541	3,331,012	5%	5%
- นครราชสีมา	808,903	920,252	1,223,545	1,385,466	1,812,441	2,051,726	2,055,579	13%	0%
- ขอนแก่น	614,739	572,026	729,101	890,707	1,194,415	1,111,815	1,275,433	-7%	15%
ภาคใต้	622,696	894,961	1,278,792	1,662,402	2,719,697	2,658,987	3,174,357	-2%	19%
- ภูเก็ต	328,962	460,259	642,698	742,901	1,230,020	1,325,359	1,773,356	8%	34%
- สงขลา	293,734	434,702	636,094	919,501	1,489,677	1,333,628	1,401,000	-10%	5%
รวมทั้งประเทศ (17 จังหวัด)	7,355,812	10,304,731	13,185,487	18,227,824	26,652,732	31,700,776	28,096,537	19%	-12%

หมายเหตุ : 1) ที่อยู่อาศัยแนวราบ หมายถึง บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ไม่นับรวมอาคารพาณิชย์

2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักการโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์





ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยอาคารสูง กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนอาคาร

ภาค	จำนวนอาคาร							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	184	109	81	446	930	1,355	1,415	46%	4%
- กรุงเทพฯ	96	45	56	144	316	935	193	196%	-79%
- ปริมณฑล	88	64	25	302	614	420	1,222	-32%	191%
- นนทบุรี	19	3	2	152	269	103	122	-62%	18%
- ปทุมธานี	9	29	13	31	84	72	513	-14%	611%
- สมุทรปราการ	31	16	5	76	215	178	209	-17%	17%
- นครปฐม	8	3	2	10	5	5	102	0%	1940%
- สมุทรสาคร	21	13	3	33	41	62	277	51%	347%
ภาคเหนือ	4	1	6	10	7	19	27	171%	42%
- เชียงใหม่	4	1	6	6	7	19	27	171%	42%
- ลำพูน	-	-	-	4	-	-	-	0%	0
ภาคกลาง	5	23	2	21	15	24	63	60%	163%
- นครนายก	-	-	-	-	-	-	3	0%	n.a.
- พระนครศรีอยุธยา	2	21	1	9	7	22	30	214%	36%
- ฉะเชิงเทรา	3	2	1	12	8	2	30	-75%	1408%
ภาคตะวันออก	22	5	4	171	65	95	273	46%	187%
- ชลบุรี	13	4	4	128	34	62	260	82%	319%
- ระยอง	9	1	-	43	31	33	13	6%	-61%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6	6	1	50	174	171	104	-2%	-39%
- นครราชสีมา	6	6	-	46	173	95	78	-45%	-18%
- ขอนแก่น	-	-	1	4	1	76	27	7500%	-65%
ภาคใต้	26	8	11	47	73	100	119	37%	19%
- ภูเก็ต	26	3	7	43	42	76	90	81%	18%
- สงขลา	-	5	4	4	31	24	29	-23%	22%
รวม 17 จังหวัด	247	152	105	745	1,264	1,764	2,001	40%	13%

หมายเหตุ : 1) อาคารสูง หมายถึง  
 1.1) แพลต,อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น  
 1.2) อาคารพักอาศัย ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น  
 1.3) อาคารพักอาศัย - สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น  
 : 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
 ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อยุอาศัยอาคารสูง กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงพื้นที่ก่อสร้าง

ภาค	พื้นที่ (ตร.ม.)							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	580,307	377,568	459,398	1,335,485	2,301,908	5,526,579	2,711,558	140%	-51%
- กรุงเทพฯ	305,702	165,641	270,252	953,773	1,596,970	4,740,325	667,954	197%	-86%
- ปริมณฑล	274,605	211,927	189,146	381,712	704,938	786,254	2,043,604	12%	160%
- นนทบุรี	35,895	8,892	4,224	110,646	185,511	194,883	387,845	5%	99%
- ปทุมธานี	27,204	96,198	89,132	88,984	208,215	201,556	814,185	-3%	304%
- สมุทรปราการ	100,869	65,095	12,322	87,444	215,159	272,346	361,049	27%	33%
- นครปฐม	14,192	12,908	19,326	25,980	7,540	17,067	231,148	126%	1254%
- สมุทรสาคร	96,445	28,834	64,142	68,658	88,513	100,402	249,377	13%	148%
ภาคเหนือ	20,800	1,295	13,768	24,586	16,271	36,319	32,607	123%	-10%
- เชียงใหม่	20,800	1,295	13,768	23,418	16,271	36,319	32,607	123%	-10%
- ลำพูน	-	-	-	1,168	-	-	-	n.a.	0
ภาคกลาง	13,999	242,132	11,750	23,007	30,745	41,087	155,724	34%	279%
- นครนายก	-	-	-	-	-	-	818	0%	n.a.
- พระนครศรีอยุธยา	5,681	234,414	3,500	12,940	22,924	22,853	33,728	-0.3%	48%
- ฉะเชิงเทรา	8,318	7,718	8,250	10,067	7,821	18,234	121,178	133%	565%
ภาคตะวันออก	62,947	68,606	20,754	125,345	136,508	217,446	517,816	59%	138%
- ชลบุรี	29,762	63,166	20,754	107,334	125,989	183,942	490,479	46%	167%
- ระยอง	33,185	5,440	-	18,011	10,519	33,504	27,336	219%	-18%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	15,969	13,589	21,700	52,888	62,242	120,781	154,272	94%	28%
- นครราชสีมา	15,969	13,589	-	45,735	61,054	41,872	121,545	-31%	190%
- ขอนแก่น	-	-	21,700	7,153	1,188	78,909	32,727	6542%	-59%
ภาคใต้	12,989	34,107	39,771	37,825	126,167	120,167	204,676	-5%	70%
- ภูเก็ต	12,989	16,407	4,005	34,102	23,775	71,031	148,599	199%	109%
- สงขลา	-	17,700	35,766	3,723	102,392	49,136	56,076	-52%	14%
รวม 17 จังหวัด	707,011	737,297	567,141	1,599,136	2,673,841	6,062,379	3,776,652	127%	-38%

หมายเหตุ : 1) อาคารสูง หมายถึง

- 1.1) แฟลต,อพาร์ทเมนท์ให้เช่า ความสูงต่ำกว่า 6 ชั้น
- 1.2) อาคารพักอาศัย ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น
- 1.3) อาคารพักอาศัย - สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 6 ชั้น

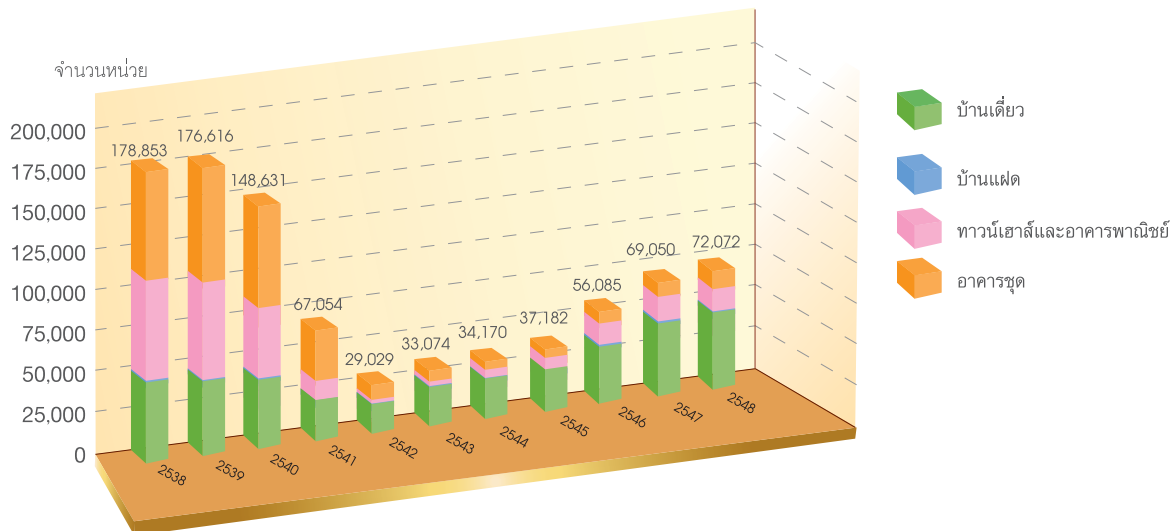
2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักการโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



**แผนภูมิ : ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน - กรุงเทพฯ และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย แยกประเภทที่อยู่อาศัย**



หมายเหตุ : 1) ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขตจากกทม.และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยที่ สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
 2) อาคารชุด หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน  
 ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง, กรมที่ดิน  
 รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

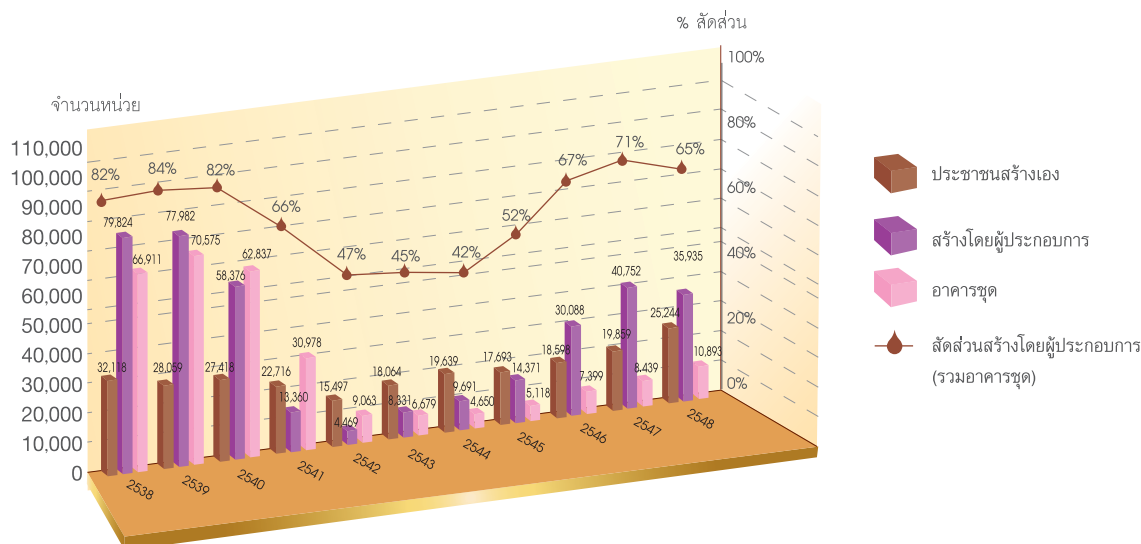
**ตาราง : ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน - กรุงเทพฯ และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย แยกประเภทที่อยู่อาศัย**

จำนวน : หน่วย

พ.ศ.	จำนวนหน่วย					%ขยายตัว				
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	อาคารชุด	รวม
2538	48,909	1,089	61,944	66,911	178,853	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2539	44,877	791	60,373	70,575	176,616	-8%	-27%	-3%	5%	-1%
2540	41,305	1,009	43,480	62,837	148,631	-8%	28%	-28%	-11%	-16%
2541	23,985	196	11,895	30,978	67,054	-42%	-81%	-73%	-51%	-55%
2542	17,469	178	2,319	9,063	29,029	-27%	-9%	-81%	-71%	-57%
2543	23,128	539	2,728	6,679	33,074	32%	203%	18%	-26%	14%
2544	24,041	227	5,062	4,840	34,170	4%	-58%	86%	-28%	3%
2545	24,973	80	7,011	5,118	37,182	4%	-65%	39%	6%	9%
2546	34,592	1,144	12,950	7,399	56,085	39%	1330%	85%	45%	51%
2547	44,248	945	15,418	8,439	69,050	28%	-17%	19%	14%	23%
2548	46,643	678	13,858	10,893	72,072	5%	-28%	-10%	29%	4%

หมายเหตุ : 1) ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขตจากกทม.และเทศบาล และสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยที่ สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
 2) อาคารชุด หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน  
 3) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน  
 ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง, กรมที่ดิน  
 รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**แผนภูมิ : ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน - กรุงเทพฯ และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย แยกประเภทการก่อสร้าง**



หมายเหตุ : 1) ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขตจากกทม.และเทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการ และประชาชนสร้างเอง  
 : 2) อาคารชุด หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน  
 ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง ,กรมที่ดิน  
 รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตาราง : ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน - กรุงเทพฯ และปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย แยกประเภทการก่อสร้าง**

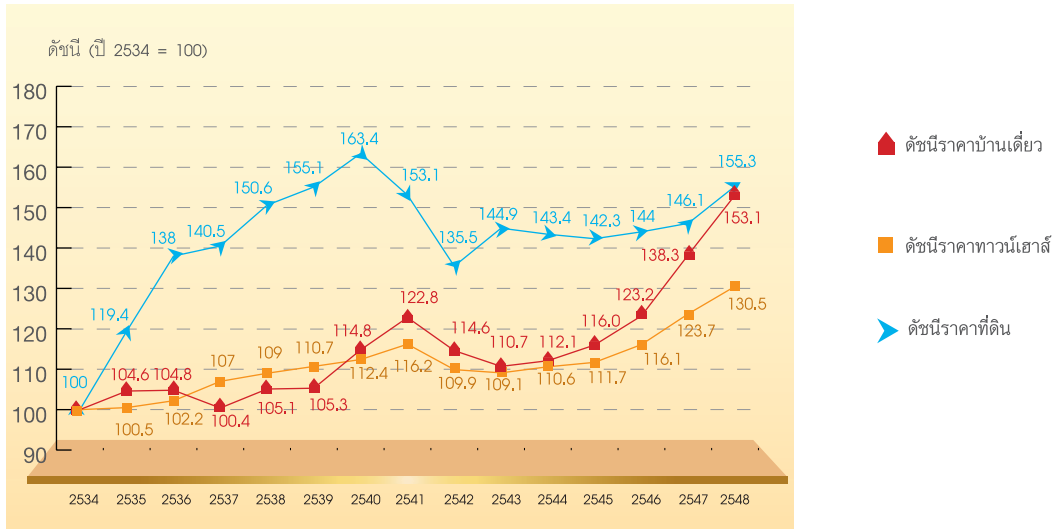
จำนวน : หน่วย

พ.ศ.	ประชาชนสร้างเอง	สร้างโดยผู้ประกอบการ	อาคารชุด	รวม	%ขยายตัว	สัดส่วนสร้างโดยผู้ประกอบการ (รวมอาคารชุด)
2538	32,118	79,824	66,911	178,853	n.a.	82%
2539	28,059	77,982	70,575	176,616	-1%	84%
2540	27,418	58,376	62,837	148,631	-16%	82%
2541	22,716	13,360	30,978	67,054	-55%	66%
2542	15,497	4,469	9,063	29,029	-57%	47%
2543	18,064	8,331	6,679	33,074	14%	45%
2544	19,639	9,691	4,650	33,980	3%	42%
2545	17,693	14,371	5,118	37,182	9%	52%
2546	18,598	30,088	7,399	56,085	51%	67%
2547	19,859	40,752	8,439	69,050	23%	71%
2548	25,244	35,935	10,893	72,072	4%	65%

หมายเหตุ : 1) ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขตจากกทม.และเทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการและประชาชนสร้างเอง  
 : 2) อาคารชุด หมายถึง อาคารชุดจดทะเบียนที่กรมที่ดิน  
 : 3) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน  
 ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง ,กรมที่ดิน  
 รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



แผนภูมิ : ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ไม่รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม.และปริมณฑล



หมายเหตุ : เป็นดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงราคาสูง ซึ่งได้จากฐานข้อมูลหลักประกัน ธอส.  
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันธนาคารอาคารสงเคราะห์  
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

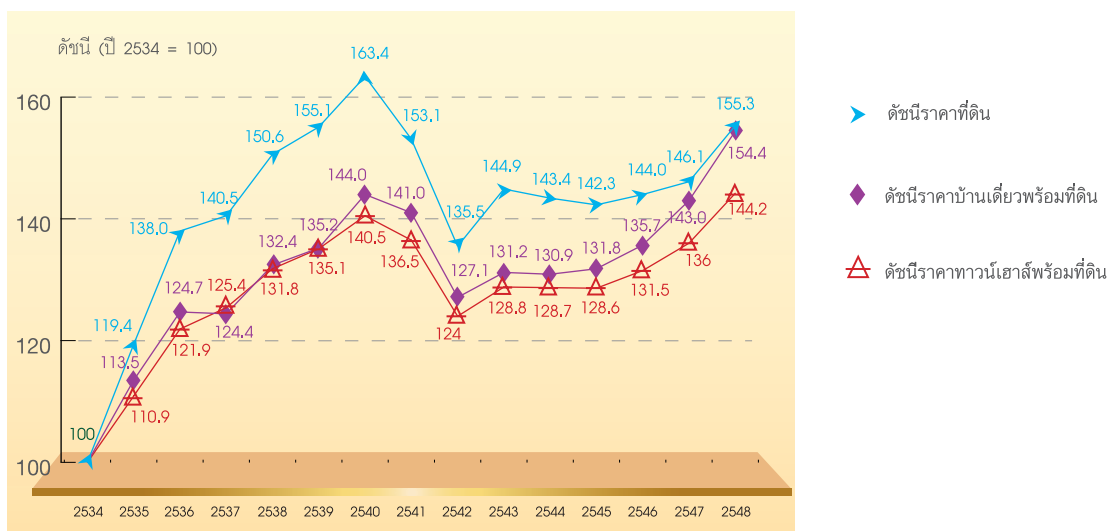
ตาราง : ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ไม่รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม.และปริมณฑล

ดัชนี (ปี 2534 = 100)

พ.ศ.	ราคาบ้านเดี่ยว	ราคาทาวน์เฮาส์	ราคาที่ดิน	%ขยายตัว		
				ราคาบ้านเดี่ยว	ราคาทาวน์เฮาส์	ราคาที่ดิน
2534	100.0	100.0	100.0	-	-	-
2535	104.6	100.5	119.4	4.6%	0.5%	19.4%
2536	104.8	102.2	138.0	0.2%	1.7%	15.6%
2537	100.4	107.0	140.5	-4.2%	4.7%	1.8%
2538	105.1	109.0	150.6	4.7%	1.9%	7.2%
2539	105.3	110.7	155.1	0.2%	1.6%	3.0%
2540	114.8	112.4	163.4	9.0%	1.5%	5.4%
2541	122.8	116.2	153.1	7.0%	3.4%	-6.3%
2542	114.6	109.9	135.5	-6.7%	-5.4%	-11.5%
2543	110.7	109.1	144.9	-3.4%	-0.7%	6.9%
2544	112.1	110.6	143.4	1.3%	1.4%	-1.0%
2545	116.0	111.7	142.3	3.5%	1.0%	-0.8%
2546	123.2	116.1	144.0	6.2%	3.9%	1.2%
2547	138.3	123.7	146.1	12.3%	6.5%	1.5%
2548	153.1	130.5	155.3	10.7%	5.5%	6.3%

หมายเหตุ : 1) เป็นดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงราคาสูง ซึ่งได้จากฐานข้อมูลหลักประกัน ธอส.  
: 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน  
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันธนาคารอาคารสงเคราะห์  
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิ : ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม.และปริมณฑล



หมายเหตุ : เป็นดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงราคาถูก ซึ่งได้จากฐานข้อมูลหลักประกัน ออส.  
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันธนาคารอาคารสงเคราะห์  
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตาราง : ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (รวมราคาที่ดิน) และดัชนีราคาที่ดิน กทม.และปริมณฑล

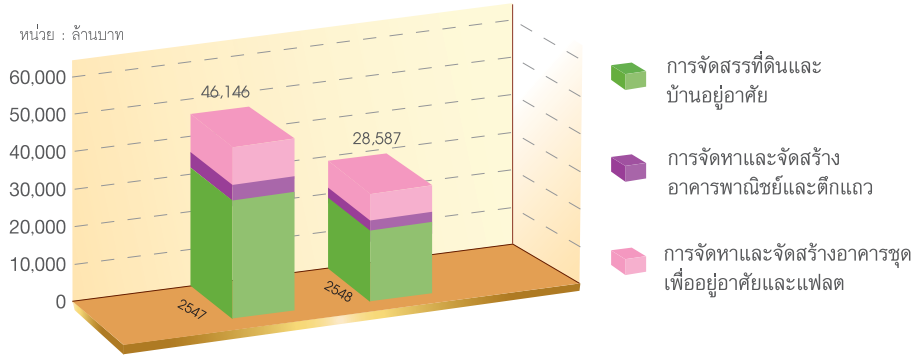
ดัชนี (ปี 2534 = 100)

พ.ศ.	ราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	ราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน	ราคาที่ดิน	%ขยายตัว		
				ราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	ราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน	ราคาที่ดิน
2534	100.0	100.0	100.0	-	-	-
2535	113.5	110.9	119.4	13.5%	10.9%	19.4%
2536	124.7	121.9	138.0	9.9%	9.9%	15.6%
2537	124.4	125.4	140.5	-0.2%	2.9%	1.8%
2538	132.4	131.8	150.6	6.4%	5.1%	7.2%
2539	135.2	135.1	155.1	2.1%	2.5%	3.0%
2540	144.0	140.5	163.4	6.5%	4.0%	5.4%
2541	141.0	136.5	153.1	-2.1%	-2.8%	-6.3%
2542	127.1	124.0	135.5	-9.9%	-9.2%	-11.5%
2543	131.2	128.8	144.9	3.2%	3.9%	6.9%
2544	130.9	128.7	143.4	-0.2%	-0.1%	-1.0%
2545	131.8	128.6	142.3	0.7%	-0.1%	-0.8%
2546	135.7	131.5	144.0	3.0%	2.3%	1.2%
2547	143.0	136.0	146.1	5.4%	3.4%	1.5%
2548	154.4	144.2	155.3	8.0%	6.0%	6.3%

หมายเหตุ : 1) เป็นดัชนีราคาที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงราคาถูก ซึ่งได้จากฐานข้อมูลหลักประกัน ออส.  
2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน  
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำโดยใช้ฐานข้อมูลหลักประกันธนาคารอาคารสงเคราะห์  
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

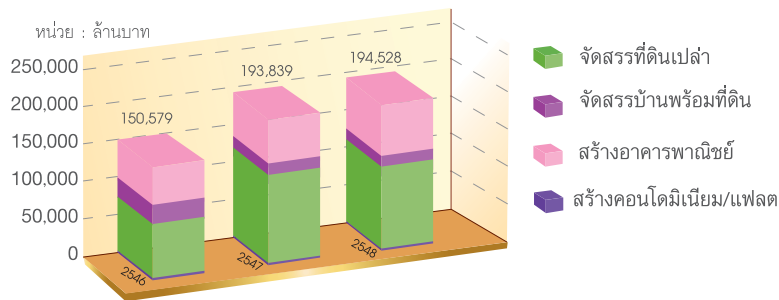


**แผนภูมิ : มูลค่าสินเชื่อบุประกอบการปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ แยกประเภทที่อยู่อาศัย**



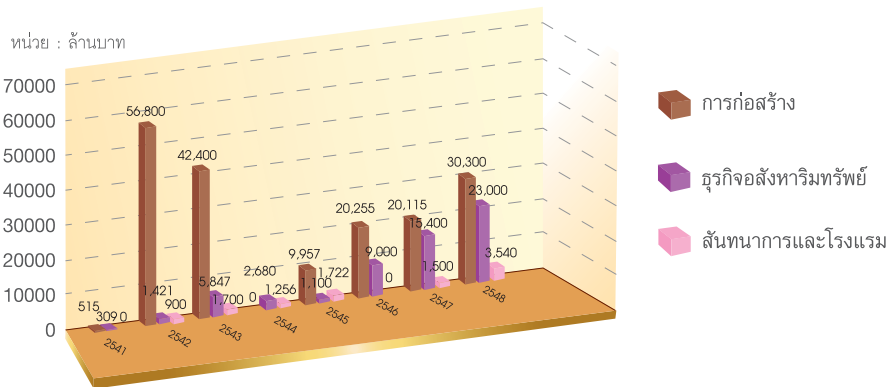
หมายเหตุ : รวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่นับรวมฮอส.และสถาบันการเงินอื่น  
 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย  
 รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**แผนภูมิ : มูลค่าสินเชื่อบุประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้าง ทั่วประเทศ แยกประเภทที่อยู่อาศัย**



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

**แผนภูมิ : มูลค่าหุ้นกู้ออกใหม่ จำแนกตามภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย  
 รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตาราง : มูลค่าสินเชื่อบุประกอบการปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ แยกประเภทที่อยู่อาศัย**

หน่วย : ล้านบาท

พ.ศ.	การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย	การจัดการและจัดสร้างอาคารพาณิชย์และตึกแถว	การจัดการและจัดสร้างอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยและแฟลต	รวม	%ขยายตัว
2547	31,642	4,009	10,495	46,146	n.a.
2548	18,426	2,884	7,277	28,587	-38%

 หมายเหตุ : 1.) รวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่รวม ธอส.และสถาบันการเงินอื่น  
 : 2.) % ขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตาราง : มูลค่าสินเชื่อบุประกอบการที่อยู่อาศัยคงค้าง ทั่วประเทศ แยกประเภทที่อยู่อาศัย**

หน่วย : ล้านบาท

พ.ศ.	จัดสรรที่ดินเปล่า	จัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน	สร้างอาคารพาณิชย์	สร้างคอนโดมิเนียม/แฟลต	รวม	%ขยายตัว
2546	2,186	72,301	25,263	50,829	150,579	-
2547	2,145	117,870	15,276	58,548	193,839	29%
2548	1,993	109,783	14,147	68,605	194,528	0.4%

 หมายเหตุ : 1.) รวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่รวม ธอส.และสถาบันการเงินอื่น  
 : 2.) % ขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**ตาราง : มูลค่าหุ้นกู้ออกใหม่ จำแนกตามภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

พ.ศ.	มูลค่า (ล้านบาท)				% ขยายตัว			
	หุ้นกู้ที่ออกภายในประเทศทั้งหมด	การก่อสร้าง	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	สินทนการและโรงแรม	หุ้นกู้ที่ออกภายในประเทศทั้งหมด	การก่อสร้าง	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	สินทนการและโรงแรม
2541	37,274	515	309	-	-	-	-	-
2542	289,836	56,800	1,421	900	678%	10929%	360%	n.a.
2543	151,169	42,400	5,847	1,700	-48%	-25%	311%	89%
2544	106,680	-	2,680	1,256	-29%	n.a.	-54%	-26%
2545	98,637	9,957	1,100	1,722	-8%	n.a.	-59%	37%
2546	195,808	20,255	9,000	-	99%	103%	718%	n.a.
2547	129,031	20,115	15,400	1,500	-34%	-1%	1440%	n.a.
2548	190,259	30,300	23,000	3,540	47%	51%	49%	136%

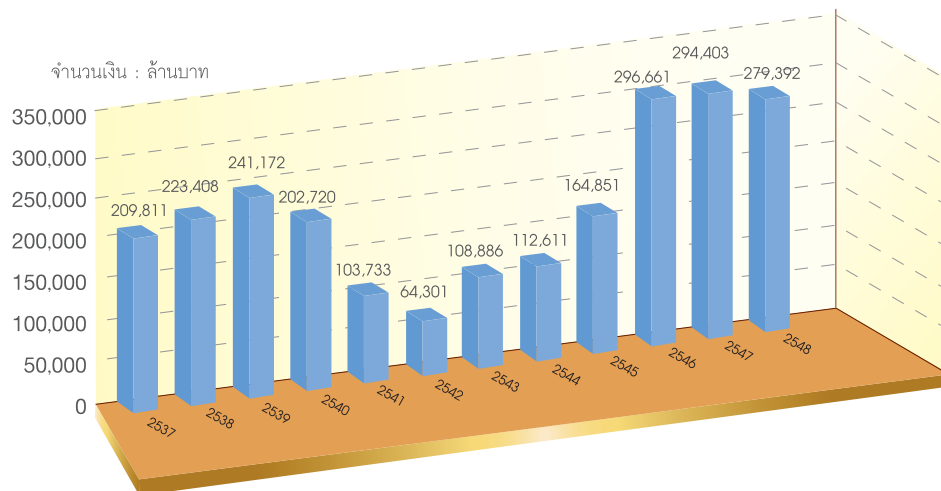
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์





## แผนภูมิ : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ



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

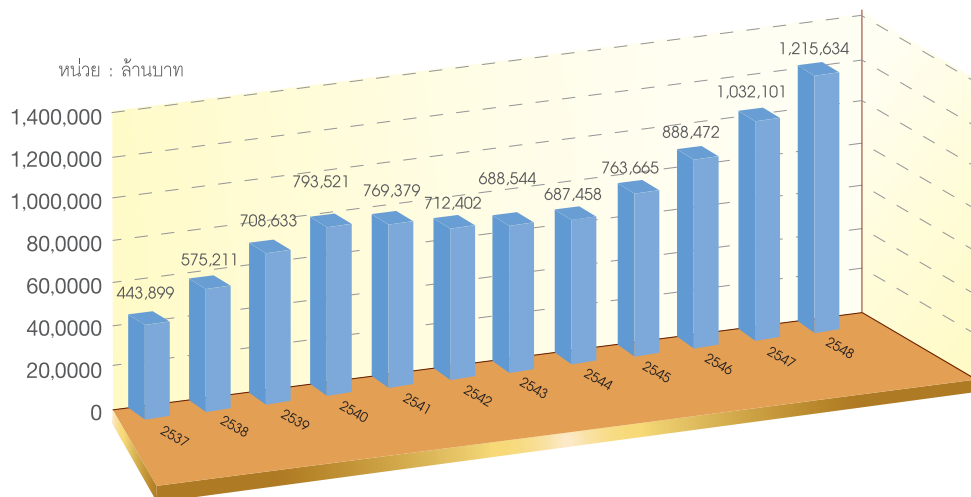
## ตาราง : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ

หน่วย : ล้านบาท

พ.ศ.	มูลค่า (ล้านบาท)	% ขยายตัว
2537	209,811	-
2538	223,408	6%
2539	241,172	8%
2540	202,720	-16%
2541	103,733	-49%
2542	64,301	-38%
2543	108,886	69%
2544	112,611	3%
2545	164,851	46%
2546	296,661	80%
2547	294,403	-1%
2548	279,392	-5%

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

### แผนภูมิ : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ทั่วประเทศ



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

### ตาราง : สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ทั่วประเทศ

หน่วย : ล้านบาท

พ.ศ.	มูลค่า (ล้านบาท)	% ขยายตัว
2537	443,899	-
2538	575,211	30%
2539	708,633	23%
2540	793,521	12%
2541	769,379	-3%
2542	712,402	-7%
2543	688,544	-3%
2544	687,458	-0.2%
2545	763,665	11%
2546	888,472	16%
2547	1,032,101	16%
2548	1,215,634	18%

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



ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงาน กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนอาคาร

ภาค	จำนวนอาคาร							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพฯและปริมณฑล	15	19	5	16	16	24	23	50%	-4%
- กรุงเทพฯ	3	2	2	0	5	16	21	220%	31%
- ปริมณฑล	12	17	3	16	11	8	2	-27%	-75%
- นนทบุรี	3	5	0	5	3	3	0	0%	-100%
- ปทุมธานี	2	6	0	0	1	0	0	-100%	0%
- สมุทรปราการ	4	2	2	6	7	3	1	-57%	-67%
- นครปฐม	0	2	0	0	0	1	0	n.a.	-100%
- สมุทรสาคร	3	2	1	5	0	1	1	n.a.	0%
ภาคเหนือ	0	0	0	1	0	0	0	0%	0%
- เชียงใหม่	0	0	0	1	0	0	0	0%	0%
- ลำพูน	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
ภาคกลาง	1	3	0	0	0	0	0	0%	0%
- นครนายก	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
- พระนครศรีอยุธยา	1	0	0	0	0	0	0	0%	0%
- ฉะเชิงเทรา	0	3	0	0	0	0	0	0%	0%
ภาคตะวันออก	0	2	3	2	3	0	1	-100%	n.a.
- ชลบุรี	0	0	3	2	3	0	1	-100%	n.a.
- ระยอง	0	2	0	0	0	0	0	0%	0%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1	0	0	1	0	1	2	n.a.	100%
- นครราชสีมา	0	0	0	1	0	0	0	0%	0%
- ขอนแก่น	1	0	0	0	0	1	2	n.a.	100%
ภาคใต้	3	3	0	0	0	1	0	n.a.	-100%
- ภูเก็ต	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
- สงขลา	3	3	0	0	0	1	0	n.a.	-100%
รวม 17 จังหวัด	21	27	8	20	19	26	26	37%	0%

หมายเหตุ : 1) การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงาน หมายถึง การออกใบอนุญาตสำหรับอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน

: 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักการโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลสิ่งทรมหัทธพ

ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงาน กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงพื้นที่ก่อสร้าง

ภาค	พื้นที่ (ตารางเมตร)							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพฯและปริมณฑล	85,585	45,560	46,460	57,771	147,359	411,869	85,323	180%	-79%
- กรุงเทพฯ	58,784	3,018	33,067	0	124,261	373,675	80,331	201%	-79%
- ปริมณฑล	26,801	42,542	13,393	57,771	23,098	38,194	4,992	65%	-87%
- นนทบุรี	7,966	8,785	0	30,344	9,594	22,933	0	139%	-100%
- ปทุมธานี	5,724	23,143	0	0	5,057	0	0	-100%	0
- สมุทรปราการ	6,981	3,690	9,983	19,416	8,447	4,660	2,730	-45%	-41%
- นครปฐม	0	3,220	0	0	0	5,598	0	n.a.	-100%
- สมุทรสาคร	6,130	3,704	3,410	8,011	0	5,003	2,262	n.a.	-55%
ภาคเหนือ	0	0	0	5,226	0	0	0	0%	0
- เชียงใหม่	0	0	0	5,226	0	0	0	0%	0
- ลำพูน	0	0	0	0	0	0	0	0%	0
ภาคกลาง	7,098	4,266	0	0	0	0	0	0%	0
- นครนายก	0	0	0	0	0	0	0	0%	0
- พระนครศรีอยุธยา	7,098	0	0	0	0	0	0	0%	0
- ฉะเชิงเทรา	0	4,266	0	0	0	0	0	0%	0
ภาคตะวันออก	0	3,619	1,640	5,913	4,363	0	2,312	-100%	n.a.
- ชลบุรี	0	0	1,640	5,913	4,363	0	2,312	-100%	n.a.
- ระยอง	0	3,619	0	0	0	0	0	0%	0
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	84	0	0	4,689	0	68,970	1,956	n.a.	-97%
- นครราชสีมา	0	0	0	4,689	0	0	0	0%	0
- ขอนแก่น	84	0	0	0	0	68,970	1,956	n.a.	-97%
ภาคใต้	3,271	10,156	0	0	0	1,818	0	n.a.	-100%
- ภูเก็ต	0	0	0	0	0	0	0	0%	0
- สงขลา	3,271	10,156	0	0	0	1,818	0	n.a.	-100%
รวม 17 จังหวัด	96,038	63,601	48,100	73,599	151,722	482,657	89,591	218%	-81%

หมายเหตุ : 1) การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงาน หมายถึง การออกใบอนุญาตสำหรับอาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน

: 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักการโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนอาคาร

ภาค	จำนวนอาคาร							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	2,343	2,550	3,190	3,740	5,990	6,409	7,333	7%	14%
- กรุงเทพฯ	1,536	1,348	1,651	1,576	2,874	2,268	2,375	-21%	5%
- ปริมณฑล	807	1,202	1,539	2,164	3,116	4,141	4,958	33%	20%
- นนทบุรี	108	188	430	288	828	937	1,464	13%	56%
- ปทุมธานี	121	217	267	685	655	1,184	1,619	81%	37%
- สมุทรปราการ	350	293	198	230	454	1,000	384	120%	-62%
- นครปฐม	105	356	494	849	1,039	869	1,117	-16%	29%
- สมุทรสาคร	123	148	150	112	140	515	374	8%	148%
ภาคเหนือ	215	340	366	514	549	638	871	16%	36%
- เชียงใหม่	209	320	325	484	506	564	756	11%	34%
- ลำพูน	6	21	41	30	42	74	115	76%	55%
ภาคกลาง	235	159	299	327	459	471	694	3%	47%
- นครนายก	15	8	14	36	7	55	24	686%	-56%
- พระนครศรีอยุธยา	82	55	155	138	286	202	247	-29%	22%
- ฉะเชิงเทรา	138	96	130	153	166	214	423	29%	98%
ภาคตะวันออก	952	1,584	1,488	1,679	2,216	3,193	2,582	44%	-19%
- ชลบุรี	668	1,526	1,388	1,463	1,997	2,866	1,904	44%	-34%
- ระยอง	284	58	100	216	219	327	678	49%	107%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	509	455	555	572	907	1,529	989	69%	-35%
- นครราชสีมา	283	242	399	429	494	586	458	19%	-22%
- ขอนแก่น	226	213	156	143	413	943	531	128%	-44%
ภาคใต้	479	238	453	546	630	1,101	717	75%	-35%
- ภูเก็ต	153	67	181	203	132	574	477	335%	-17%
- สงขลา	326	171	272	343	498	527	240	6%	-54%
รวม 17 จังหวัด	4,733	5,326	6,351	7,378	10,751	13,341	13,186	24%	-1%

หมายเหตุ : 1) อาคารเพื่อการพาณิชย์ หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ซ้ำ ขาย แลกเปลี่ยนสินค้ารวมทั้งการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การรับจำนำ การประกันภัย  
กิจการเกี่ยวกับการเงินและการธนาคาร รวมทั้งอาคารที่ใช้สำหรับการค้าเป็นหลักทั้งการค้าส่งและค้าปลีก เช่น ร้านค้า คลังสินค้า สำนักงาน ธนาคาร บริษัทประกันภัย รวมถึงอาคาร  
จอดรถที่ก่อสร้างรวมอยู่กับอาคารพาณิชย์ เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารเพื่อการพาณิชย์จะอยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้

: 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงพื้นที่ก่อสร้าง

ภาค	พื้นที่ (ตารางเมตร)							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	1,935,807	1,801,145	1,965,024	2,353,743	3,805,530	4,878,838	3,433,257	28%	-30%
- กรุงเทพฯ	1,520,542	895,978	961,114	1,093,001	2,253,141	2,135,828	1,452,508	-5%	-32%
- ปริมณฑล	415,265	905,167	1,003,910	1,260,742	1,552,389	2,743,010	1,980,749	77%	-28%
- นนทบุรี	67,200	88,206	252,796	273,524	320,476	667,483	437,722	108%	-34%
- ปทุมธานี	79,051	173,585	228,730	304,634	416,378	820,898	562,169	97%	-32%
- สมุทรปราการ	122,944	162,211	129,285	167,733	225,837	476,644	471,342	111%	-1%
- นครปฐม	73,944	352,497	249,060	403,616	433,820	641,937	339,231	48%	-47%
- สมุทรสาคร	72,126	128,668	144,039	111,235	155,878	136,048	170,285	-13%	25%
ภาคเหนือ	94,119	141,101	221,816	262,343	472,791	512,613	439,418	8%	-14%
- เชียงใหม่	92,772	127,905	197,767	253,146	451,758	469,732	336,755	4%	-28%
- ลำพูน	1,347	13,196	24,049	9,197	21,033	42,881	102,663	104%	139%
ภาคกลาง	164,784	110,432	206,671	255,201	369,039	307,590	319,135	-17%	4%
- นครนายก	2,710	2,484	7,963	9,410	2,348	14,457	7,570	516%	-48%
- พระนครศรีอยุธยา	94,085	59,499	113,860	105,249	273,909	138,364	161,621	-49%	17%
- ฉะเชิงเทรา	67,989	48,449	84,848	140,542	92,782	154,769	149,944	67%	-3%
ภาคตะวันออก	245,950	404,139	370,846	454,810	980,498	927,017	888,450	-5%	-4%
- ชลบุรี	181,020	357,045	330,332	399,263	894,107	831,140	755,853	-7%	-9%
- ระยอง	64,930	47,094	40,514	55,547	86,391	95,877	132,597	11%	38%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	175,310	622,094	219,511	234,401	438,580	579,412	381,002	32%	-34%
- นครราชสีมา	122,760	544,824	145,715	188,655	291,085	346,877	227,538	19%	-34%
- ขอนแก่น	52,550	77,270	73,796	45,746	147,495	232,535	153,464	58%	-34%
ภาคใต้	167,991	77,740	217,705	408,515	456,138	439,313	278,073	-4%	-37%
- ภูเก็ต	67,562	26,422	73,086	231,491	246,746	259,286	186,377	5%	-28%
- สงขลา	100,429	51,318	144,619	177,024	209,392	180,027	91,696	-14%	-49%
รวม 17 จังหวัด	2,783,961	3,156,651	3,201,573	3,969,013	6,522,576	7,644,783	5,739,335	17%	-25%

หมายเหตุ : 1) อาคารเพื่อการพาณิชย์ หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ซีโอ ขยาย แลกเปลี่ยนสินค้ารวมทั้งการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การรับจํานํา การประกันภัย  
 กิจการเกี่ยวกับการเงินและการธนาคาร รวมทั้งอาคารที่ใช้สำหรับการค้าเป็นหลักทั้งการค้าส่งและค้าปลีก เช่น ร้านค้า คลังสินค้า สำนักงาน ธนาคาร บริษัทประกันภัย รวมถึงอาคาร  
 จอดรถที่ก่อสร้างรวมอยู่กับอาคารพาณิชย์ เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารเพื่อการพาณิชย์จะอยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้

: 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักการโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรม กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนอาคาร

ภาค	จำนวนอาคาร							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	1	6	36	2	8	24	65	200%	171%
- กรุงเทพฯ	1	1	16	1	3	4	5	33%	25%
- ปริมณฑล	0	5	20	1	5	20	60	300%	200%
- นนทบุรี	0	4	5	0	1	5	0	400%	-100%
- ปทุมธานี	0	1	5	0	0	9	10	n.a.	11%
- สมุทรปราการ	0	0	4	0	0	0	0	0%	0%
- นครปฐม	0	0	3	1	3	3	8	0%	167%
- สมุทรสาคร	0	0	3	0	1	3	42	200%	1300%
ภาคเหนือ	18	0	68	5	111	49	58	-56%	18%
- เชียงใหม่	18	0	68	5	111	49	58	-56%	18%
- ลำพูน	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
ภาคกลาง	24	1	11	-	35	31	49	-12%	58%
- นครนายก	0	0	0	0	0	5	0	n.a.	-100%
- พระนครศรีอยุธยา	24	0	4	0	26	1	40	-96%	3900%
- ฉะเชิงเทรา	0	1	7	0	9	25	9	169%	-64%
ภาคตะวันออก	35	22	49	27	14	14	102	0%	629%
- ชลบุรี	35	22	49	26	9	13	94	44%	623%
- ระยอง	0	0	0	1	5	1	8	-80%	700%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	20	2	61	5	47	27	28	-42%	2%
- นครราชสีมา	0	0	9	2	44	25	10	-43%	-61%
- ขอนแก่น	20	2	52	3	3	2	18	-33%	800%
ภาคใต้	81	105	164	111	342	193	287	-44%	49%
- ภูเก็ต	79	104	141	64	307	177	283	-42%	60%
- สงขลา	2	1	23	47	35	16	4	-54%	-75%
รวม 17 จังหวัด	179	136	389	150	558	338	589	-39%	74%

หมายเหตุ : 1) โรงแรม หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักชั่วคราว เช่น โรงแรม เกสต์เฮาส์ เป็นต้น

2) ก่อนวันที่ 12 พ.ค. 2548 ซึ่ง พ.ร.บ.โรงแรม พ.ศ. 2547 จะมีผลบังคับใช้ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ขออนุญาตก่อสร้างเป็นประเภท "อาคารอยู่อาศัยรวม" จัดอยู่ในประเภท "อาคารที่อยู่อาศัย (อาคารสูง)" แต่หลังวันที่ 12 พ.ค. 2548 จัดอยู่ในประเภท "อาคารเพื่อการโรงแรม"

3) % ขยายตัวเปรียบเทียบในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานการโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการโรงแรม กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงพื้นที่ก่อสร้าง

ภาค	พื้นที่ (ตารางเมตร)							% ขยายตัว	
	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	18,445	18,811	55,438	25,998	48,168	475,664	25,890	888%	-95%
- กรุงเทพฯ	18,445	1,468	10,846	23,338	34,609	345,386	6,818	898%	-98%
- ปริมณฑล	0	17,343	44,592	2,660	13,559	130,278	19,072	861%	-85%
- นนทบุรี	0	208	27,524	0	4,629	74,557	0	1511%	-100%
- ปทุมธานี	0	17,135	4,826	0	0	31,731	8,643	n.a.	-73%
- สมุทรปราการ	0	0	6,156	0	0	0	0	0%	0%
- นครปฐม	0	0	3,452	2,660	4,358	15,002	5,747	244%	-62%
- สมุทรสาคร	0	0	2,634	0	4,572	8,988	4,682	97%	-48%
ภาคเหนือ	2,944	-	49,147	17,875	74,459	31,806	92,717	-57%	192%
- เชียงใหม่	2,944	0	49,147	17,875	74,459	31,806	92,717	-57%	192%
- ลำพูน	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
ภาคกลาง	1,110	1,336	5,822	-	4,626	4,975	6,470	8%	30%
- นครนายก	0	0	0	0	0	3,276	0	n.a.	-100%
- พระนครศรีอยุธยา	1,110	0	3,723	0	2,920	428	3,626	-85%	747%
- ฉะเชิงเทรา	0	1,336	2,099	0	1,706	1,271	2,844	-26%	124%
ภาคตะวันออก	29,229	41,534	61,134	39,793	48,887	6,361	30,769	-87%	384%
- ชลบุรี	29,229	41,534	61,134	38,080	35,996	4,561	4,480	-87%	-2%
- ระยอง	0	0	0	1,713	12,891	1,800	26,289	-86%	1361%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,950	780	27,569	27,402	32,250	21,564	50,064	-33%	132%
- นครราชสีมา	0	0	11,316	14,936	30,412	20,980	16,436	-31%	-22%
- ขอนแก่น	2,950	780	16,253	12,466	1,838	584	33,628	-68%	5658%
ภาคใต้	155,462	56,180	76,237	83,107	160,900	127,913	118,234	-21%	-8%
- ภูเก็ต	109,831	51,278	68,260	57,991	144,326	97,142	108,435	-33%	12%
- สงขลา	45,631	4,902	7,977	25,116	16,574	30,771	9,799	86%	-68%
รวม 17 จังหวัด	210,140	118,641	275,347	194,175	369,290	668,283	324,144	81%	-51%

หมายเหตุ : 1) โรงแรม หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักชั่วคราว เช่น โรงแรม เกสต์เฮาส์ เป็นต้น  
 2) ก่อนวันที่ 12 พ.ค. 2548 ซึ่ง พ.ร.บ.โรงแรม พ.ศ. 2547 จะมีผลบังคับใช้ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ขออนุญาตก่อสร้างเป็นประเภท "อาคารอยู่อาศัยรวม" จัดอยู่ในประเภท "อาคารที่อยู่อาศัย (อาคารสูง)" แต่หลังวันที่ 12 พ.ค. 2548 จัดอยู่ในประเภท "อาคารเพื่อการโรงแรม"  
 3) % ขยายตัวเปรียบเทียบในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักการโยธา กทม.

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลสิ่งทหริมทรัพย์





ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงจำนวนอาคาร

ภาค	จำนวนอาคาร					% ขยายตัว	
	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	901	944	1,264	1,484	1,578	17%	6%
- กรุงเทพฯ	23	28	24	23	5	-4%	-78%
- ปริมณฑล	878	916	1,240	1,461	1,573	18%	8%
- นนทบุรี	70	106	150	164	189	9%	15%
- ปทุมธานี	169	200	267	457	240	71%	-48%
- สมุทรปราการ	168	151	198	200	326	1%	63%
- นครปฐม	168	150	204	221	258	8%	17%
- สมุทรสาคร	303	309	421	419	560	0%	34%
ภาคเหนือ	55	91	132	172	161	30%	-7%
- เชียงใหม่	42	72	116	142	112	22%	-21%
- ลำพูน	13	19	16	30	49	88%	62%
ภาคกลาง	231	182	191	175	208	-8%	9%
- นครนายก	1	2	0	0	0	n.a	0%
- พระนครศรีอยุธยา	96	79	59	46	45	-22%	-2%
- ฉะเชิงเทรา	134	101	132	129	163	-2%	27%
ภาคตะวันออก	445	852	637	502	455	-21%	-9%
- ชลบุรี	272	427	296	334	336	13%	1%
- ระยอง	173	425	341	168	119	-51%	-29%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	131	164	235	189	226	-20%	20%
- นครราชสีมา	103	126	181	146	158	-19%	8%
- ขอนแก่น	28	38	54	43	68	-20%	57%
ภาคใต้	71	67	52	77	71	48%	-8%
- ภูเก็ต	11	10	4	0	9	n.a	n.a.
- สงขลา	60	57	48	77	62	60%	-20%
รวม 17 จังหวัด	1,834	2,300	2,511	2,599	2,699	4%	-4%

หมายเหตุ : 1) อาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ดำเนินการเกี่ยวกับการผลิตหรือประกอบสินค้าต่าง ๆ เช่น โรงงานผลิตรองเท้า ร้านตัดเสื้อผ้าไหม ร้านทำขนม ร้านทำประตูหน้าต่าง โรงกลึง โรงงานประกอบรถยนต์ ตู้ต่อเรือ โกดังสินค้า ห้องทำงานในโรงงาน เป็นต้น โดยจะใช้ที่อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้

: 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตาราง : การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน กทม.-ปริมณฑล และ 11 จังหวัดยุทธศาสตร์ในภูมิภาค แสดงพื้นที่ก่อสร้าง

ภาค	พื้นที่ (ตารางเมตร)					% ขยายตัว	
	2544	2545	2546	2547	2548	2547	2548
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	1,883,503	1,648,065	2,358,607	2,629,604	2,629,530	11%	0%
- กรุงเทพฯ	20,016	59,091	79,553	90,737	23,586	14%	-74%
- ปริมณฑล	1,863,487	1,588,974	2,279,054	2,538,867	2,605,944	11%	3%
- นนทบุรี	104,871	205,280	258,981	262,278	236,718	1%	-10%
- ปทุมธานี	354,214	295,069	444,139	433,503	616,752	-2%	42%
- สมุทรปราการ	293,332	233,550	434,129	566,974	458,802	31%	-19%
- นครปฐม	328,534	288,478	431,369	514,524	453,983	19%	-12%
- สมุทรสาคร	728,536	566,597	710,436	761,588	839,689	7%	10%
ภาคเหนือ	51,938	114,776	126,855	152,723	154,725	20%	-1%
- เชียงใหม่	41,287	59,110	87,985	127,087	117,982	44%	-7%
- ลำพูน	10,651	55,666	38,870	25,636	36,743	-34%	43%
ภาคกลาง	441,965	304,393	361,641	471,435	788,692	30%	67%
- นครนายก	598	1,376	0	0	0	0%	0%
- พระนครศรีอยุธยา	196,151	163,627	146,657	153,162	144,584	4%	-6%
- ฉะเชิงเทรา	245,216	139,390	214,984	318,273	644,108	48%	102%
ภาคตะวันออก	892,164	1,102,830	880,714	1,131,246	1,144,857	28%	1%
- ชลบุรี	597,707	776,072	628,747	760,945	858,106	21%	13%
- ระยอง	294,457	326,758	251,967	370,301	286,751	47%	-23%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	143,080	260,167	446,695	525,536	549,299	18%	5%
- นครราชสีมา	97,380	221,574	341,385	458,134	467,797	34%	2%
- ขอนแก่น	45,700	38,593	105,310	67,402	81,502	-36%	21%
ภาคใต้	194,336	108,415	89,593	175,164	219,701	96%	25%
- ภูเก็ต	5,415	4,951	1,499	0	17,205	-100%	n.a.
- สงขลา	188,921	103,464	88,094	175,164	202,496	99%	16%
รวม 17 จังหวัด	3,606,986	3,538,646	4,264,105	5,085,708	5,486,803	19%	8%

หมายเหตุ : 1) อาคารเพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการผลิตหรือประกอบสินค้าต่าง ๆ เช่น โรงงานผลิตรองเท้า ร้านตัดเสื้อผ้าโหล ร้านทำขนม ร้านทำประตูประดานต่าง โรงกลึง โรงงานประกอบรถยนต์ ตู้ต่อเรือ โกดังสินค้า ห้องทำงานในโรงงาน เป็นต้น โดยจะใช้ที่อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้  
: 2) % ขยายตัวเปรียบเทียบในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ, การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลสิ่งทอหริมาตรพ์



ตาราง : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนทั้งหมดทั่วประเทศ (Housing Stock)

ชื่อพื้นที่ปกครอง	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	%ขยายตัว 2548	%สัดส่วน
ทั่วประเทศ	15,495,755	15,935,555	16,498,267	16,560,170	16,910,473	17,309,344	17,853,423	18,432,937	19,016,784	3%	100.0%
กทม.และปริมณฑล	3,111,457	3,201,376	3,288,850	3,298,371	3,354,165	3,429,987	3,545,519	3,649,376	3,770,411	3%	19.8%
กรุงเทพมหานคร	1,810,530	1,854,334	1,899,264	1,901,510	1,928,921	1,963,660	2,020,019	2,050,411	2,091,558	2%	11.0%
นครปฐม	207,717	214,558	220,273	221,659	226,290	232,731	242,668	253,701	268,001	6%	1.4%
นนทบุรี	341,929	354,586	363,364	364,403	369,061	377,222	388,552	404,431	421,554	4%	2.2%
ปทุมธานี	261,661	271,205	281,498	283,508	291,862	305,693	324,932	346,950	370,867	7%	2.0%
สมุทรปราการ	341,784	353,440	363,203	365,336	372,935	381,126	392,606	409,514	425,081	4%	2.2%
สมุทรสาคร	147,836	153,253	161,248	161,955	165,096	169,555	176,742	184,369	193,350	5%	1.0%
ภาคเหนือ	3,199,391	3,265,399	3,353,913	3,360,657	3,415,458	3,481,892	3,571,560	3,675,709	3,768,261	3%	19.8%
กำแพงเพชร	179,423	184,198	190,568	191,178	194,331	198,433	204,905	210,092	214,831	2%	1.1%
เชียงราย	349,616	356,256	365,949	367,091	373,623	383,162	394,085	409,527	421,814	3%	2.2%
เชียงใหม่	496,500	504,031	517,315	519,223	526,496	537,573	551,696	575,078	591,589	3%	3.1%
ตาก	122,095	125,910	129,896	130,485	133,300	137,115	141,515	149,546	154,837	4%	0.8%
นครสวรรค์	287,290	293,488	301,412	301,734	307,783	313,379	320,811	327,060	333,776	2%	1.8%
น่าน	121,380	123,497	126,913	126,663	128,490	130,321	132,636	134,998	137,790	2%	0.7%
พะเยา	143,090	145,526	149,426	149,732	151,102	152,813	155,466	158,731	161,325	2%	0.8%
พิษณุโลก	138,019	141,339	142,529	142,812	145,570	148,249	151,793	154,943	158,497	2%	0.8%
พิษณุโลก	222,407	228,024	235,559	236,526	241,141	246,121	253,554	260,649	267,855	3%	1.4%
เพชรบูรณ์	240,014	245,482	252,964	252,673	257,409	263,045	269,971	275,856	282,268	2%	1.5%
แพร่	135,422	137,488	140,508	139,703	140,943	142,599	145,166	147,269	150,590	2%	0.8%
แม่ฮ่องสอน	58,946	61,073	64,590	64,991	67,047	69,014	71,559	76,042	79,655	5%	0.4%
ลำปาง	221,682	225,729	229,875	230,062	233,187	236,800	241,692	246,009	250,351	2%	1.3%
ลำพูน	122,799	124,905	127,710	128,281	130,087	132,133	137,220	141,912	146,489	3%	0.8%
สุโขทัย	156,446	159,695	163,833	164,284	166,170	168,391	171,910	175,202	178,423	2%	0.9%
อุตรดิตถ์	120,343	123,007	126,953	127,312	129,432	131,701	134,685	137,692	141,039	2%	0.7%
อุทัยธานี	83,919	85,751	87,913	87,907	89,347	91,043	92,896	95,103	97,132	2%	0.5%
ภาคกลาง	2,112,576	2,175,098	2,246,534	2,254,980	2,302,161	2,354,364	2,423,677	2,507,583	2,584,443	3%	13.6%
กาญจนบุรี	206,627	212,370	219,673	220,560	225,461	231,313	238,719	248,238	257,048	4%	1.4%
ฉะเชิงเทรา	163,056	169,298	174,874	175,463	178,513	183,298	188,511	195,680	203,314	4%	1.1%
ชัยนาท	87,464	89,901	92,642	92,644	94,423	96,073	98,142	100,410	102,088	2%	0.5%
นครนายก	58,682	60,291	63,385	63,667	65,704	67,105	70,060	72,374	74,335	3%	0.4%
ประจวบคีรีขันธ์	132,857	136,234	137,800	138,234	141,164	144,576	150,820	158,372	165,927	5%	0.9%
ปราจีนบุรี	110,310	114,543	119,489	119,788	123,167	126,447	129,768	136,313	142,730	5%	0.8%
พระนครศรีอยุธยา	184,286	191,094	197,685	198,579	203,328	208,048	213,458	221,812	229,242	3%	1.2%
เพชรบุรี	124,280	127,418	130,659	131,276	133,929	136,788	140,651	145,066	149,442	3%	0.8%
ราชบุรี	192,817	198,437	206,328	207,065	211,829	216,735	223,878	231,865	238,990	3%	1.3%
ลพบุรี	197,040	202,237	209,545	210,501	214,666	218,709	224,345	230,257	234,945	2%	1.2%
สมุทรสงคราม	45,212	45,684	45,571	45,773	46,792	48,082	49,546	50,892	51,964	2%	0.3%
สระแก้ว	131,770	136,073	140,386	140,963	142,592	145,931	150,258	154,307	157,348	2%	0.8%
สระบุรี	157,961	162,930	169,081	169,629	172,886	177,142	182,312	189,886	196,941	4%	1.0%
สิงห์บุรี	55,053	56,220	57,805	57,984	59,053	59,974	61,095	62,535	63,594	2%	0.3%
สุพรรณบุรี	197,161	202,852	210,377	211,309	215,618	219,583	225,623	231,366	236,836	2%	1.2%
อ่างทอง	68,000	69,516	71,234	71,545	73,036	74,560	76,491	78,210	79,699	2%	0.4%

ตาราง : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนทั้งหมดทั่วประเทศ (Housing Stock) (ต่อ)

ชื่อพื้นที่ปกครอง	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	%ขยายตัว 2548	%สัดส่วน
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	772,102	799,930	835,538	842,912	868,569	899,866	942,220	997,928	1,058,446	6%	5.6%
จันทบุรี	138,808	143,524	149,395	150,070	153,956	158,001	163,434	169,349	174,933	3%	0.9%
ชลบุรี	396,209	408,244	425,961	430,762	445,078	462,668	486,610	516,825	551,722	7%	2.9%
ตราด	65,319	67,603	70,251	70,575	72,132	73,833	76,341	78,554	81,066	3%	0.4%
ระยอง	171,766	180,559	189,931	191,505	197,403	205,364	215,835	233,200	250,725	8%	1.3%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	4,403,779	4,532,883	4,713,592	4,732,880	4,837,132	4,940,797	5,084,107	5,217,501	5,350,332	3%	28.1%
กาฬสินธุ์	196,569	202,375	210,055	210,759	215,555	220,011	225,717	231,410	236,316	2%	1.2%
ขอนแก่น	388,714	397,847	411,578	413,202	422,643	431,502	444,280	456,058	467,747	3%	2.5%
ชัยภูมิ	253,367	259,522	269,212	270,127	274,513	279,871	286,818	296,240	304,619	3%	1.6%
นครพนม	140,872	145,842	152,765	153,452	156,755	160,368	164,991	169,152	172,688	2%	0.9%
นครราชสีมา	581,173	596,546	614,705	618,078	631,786	647,149	668,071	687,778	708,251	3%	3.7%
บุรีรัมย์	293,292	303,410	317,030	317,815	325,440	332,792	342,913	351,574	359,573	2%	1.9%
มหาสารคาม	190,568	195,735	204,234	204,962	208,976	212,910	217,994	224,023	229,882	3%	1.2%
มุกดาหาร	65,642	68,379	71,527	71,770	73,819	75,597	78,630	80,516	82,900	3%	0.4%
ยโสธร	112,401	115,565	119,769	120,172	122,161	124,009	126,429	130,386	133,353	2%	0.7%
ร้อยเอ็ด	263,029	269,729	279,803	280,736	286,192	291,321	298,146	305,654	312,452	2%	1.6%
เลย	145,041	148,100	152,128	152,452	154,880	157,739	162,705	164,371	169,637	3%	0.9%
ศรีสะเกษ	267,167	274,904	285,694	286,707	292,843	298,477	307,079	311,886	317,320	2%	1.7%
สกลนคร	222,321	231,147	242,786	243,835	249,698	255,497	265,748	273,910	282,396	3%	1.5%
สุรินทร์	264,246	272,346	282,016	283,323	289,682	295,035	301,887	307,969	314,010	2%	1.7%
หนองคาย	189,868	195,180	203,216	203,893	207,720	211,951	218,260	224,087	229,437	2%	1.2%
หนองบัวลำภู	98,524	100,276	104,345	104,809	106,743	108,838	111,671	114,766	117,567	2%	0.6%
อำนาจเจริญ	70,700	73,045	76,767	77,278	79,064	80,834	82,674	85,076	87,631	3%	0.5%
อุดรธานี	321,305	331,712	345,012	346,665	354,424	363,096	373,900	382,433	391,630	2%	2.1%
อุบลราชธานี	338,980	351,223	370,950	372,845	384,238	393,800	406,194	420,212	432,923	3%	2.3%
ภาคใต้	1,896,450	1,960,869	2,059,840	2,070,370	2,132,988	2,202,438	2,286,340	2,384,840	2,484,891	4%	13.1%
กระบี่	77,299	81,548	88,595	89,426	92,863	97,101	102,345	109,191	116,534	7%	0.6%
ชุมพร	126,602	131,855	139,590	140,635	145,875	149,602	155,736	162,920	169,200	4%	0.9%
ตรัง	130,732	136,364	143,006	143,150	148,580	152,779	157,930	164,184	170,211	4%	0.9%
นครศรีธรรมราช	343,586	352,908	367,718	369,715	377,575	387,240	398,130	410,275	422,166	3%	2.2%
นราธิวาส	129,581	133,036	138,755	139,363	142,847	146,436	150,810	156,043	160,062	3%	0.8%
ปัตตานี	116,031	119,205	123,667	124,303	127,549	130,785	134,234	138,236	141,511	2%	0.7%
พังงา	58,539	60,288	63,368	63,891	65,864	68,027	70,817	74,526	79,821	7%	0.4%
พัทลุง	118,075	121,250	124,999	125,650	128,134	131,143	134,264	138,837	142,935	3%	0.8%
ภูเก็ต	78,991	81,714	88,594	89,638	94,863	101,965	109,686	118,423	128,110	8%	0.7%
ยะลา	93,468	96,884	101,853	102,505	105,393	108,790	112,927	117,824	121,734	3%	0.6%
ระนอง	44,905	46,977	50,132	50,420	51,922	53,304	55,209	57,985	61,349	6%	0.3%
สงขลา	291,992	300,260	310,789	312,599	321,264	332,173	343,569	358,454	373,725	4%	2.0%
สตูล	56,371	58,730	63,425	61,843	63,815	65,655	67,626	70,384	72,916	4%	0.4%
สุราษฎร์ธานี	230,278	239,850	255,349	257,232	266,444	277,438	293,057	307,558	324,617	6%	1.7%

หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยที่มีทะเบียนบ้านทั้งหมด หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีเจ้าบ้านครอบครอง และให้รวมถึง แยก หรือเรือที่จอดเป็นประจำ และใช้อยู่เป็นประจำ หรือสถานที่ หรือยานพาหนะ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประจำด้วย

ที่มา : ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักงานบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ตาราง : มูลค่าค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ

หน่วย : บาท

จังหวัด	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
รวมทั้งประเทศ	5,586,586,922	3,402,927,657	2,827,665,582	2,622,216,641	2,847,224,290	5,317,074,118	8,746,325,931	10,684,614,696	11,758,687,246
กทม.และปริมณฑล	3,995,257,065	2,474,537,521	1,985,197,187	1,635,587,799	1,771,421,341	2,661,588,826	4,749,072,774	5,968,350,744	6,652,680,235
กรุงเทพมหานคร	2,386,773,123	1,539,993,217	1,266,358,086	957,117,390	1,013,401,097	1,620,139,241	2,836,982,539	3,411,976,762	3,770,910,655
นครปฐม	165,414,700	92,104,540	87,729,380	91,288,159	105,863,233	133,480,118	203,956,403	236,305,525	255,977,812
นนทบุรี	444,297,856	268,763,909	200,891,067	153,630,641	172,753,809	258,038,596	526,792,982	759,514,983	877,160,778
ปทุมธานี	458,771,822	224,673,798	175,652,778	167,913,959	185,450,781	235,553,734	437,968,916	699,415,034	772,536,362
สมุทรปราการ	401,098,047	265,194,695	184,520,477	184,881,182	194,633,197	293,517,368	512,837,945	617,800,086	707,109,689
สมุทรสาคร	138,901,517	83,807,362	70,045,399	80,756,468	99,319,224	120,859,769	230,533,989	243,338,354	268,984,939
ภาคเหนือ	572,154,393	352,701,005	351,851,261	387,945,720	449,138,401	590,567,168	847,008,254	994,849,113	1,045,054,968
กำแพงเพชร	13,995,798	8,675,444	9,012,263	10,282,045	14,789,727	17,045,614	19,364,957	24,003,573	27,229,578
เชียงใหม่	74,311,098	42,878,167	51,325,406	54,007,221	60,981,703	77,095,372	104,442,631	123,252,205	135,610,182
เชียงใหม่	222,785,457	137,950,299	118,529,627	124,866,908	146,150,461	214,306,204	339,539,441	399,377,021	414,752,985
ตาก	11,476,843	8,004,914	7,888,053	8,952,072	9,551,564	13,866,501	17,854,005	17,420,136	18,440,419
นครสวรรค์	44,201,955	28,415,419	29,958,739	35,405,018	34,842,882	49,734,008	65,177,103	64,924,319	71,234,527
น่าน	7,198,556	4,041,488	4,019,707	4,443,943	5,361,748	6,001,388	9,023,882	11,692,590	11,188,898
พะเยา	15,800,077	10,745,029	12,940,022	12,567,999	15,852,957	17,534,326	20,015,285	28,394,519	29,038,805
พิจิตร	13,806,696	9,814,840	10,329,110	12,447,139	13,582,984	17,353,763	21,354,376	29,763,478	26,338,534
พิษณุโลก	20,261,569	16,535,913	22,385,525	24,763,140	28,808,225	34,339,555	47,435,437	64,851,802	71,910,881
เพชรบูรณ์	26,045,559	17,854,847	16,594,145	19,868,526	26,477,116	28,691,007	41,897,084	43,851,953	44,194,596
แพร่	11,909,090	6,881,861	7,905,312	8,357,079	13,301,160	12,657,425	18,428,842	25,540,850	24,320,373
แม่ฮ่องสอน	1,941,766	1,277,691	1,344,250	2,509,882	2,074,219	3,496,412	5,244,924	6,090,768	4,531,395
ลำปาง	36,281,304	16,933,340	17,295,834	18,187,550	23,345,841	32,704,435	45,598,602	48,940,866	47,644,578
ลำพูน	35,695,702	19,018,822	18,054,981	20,298,625	21,429,060	26,517,945	39,995,339	47,889,457	57,963,760
สุโขทัย	13,555,899	9,492,408	9,917,262	11,571,600	11,600,078	14,697,403	17,753,467	21,970,544	22,352,445
อุตรดิตถ์	12,575,702	7,340,346	8,028,371	11,202,572	11,036,236	13,669,916	20,570,081	21,483,376	23,629,856
อุทัยธานี	10,311,322	6,840,177	6,322,654	8,214,401	9,952,440	10,855,894	13,312,798	15,401,656	14,673,156
ภาคกลาง	792,586,765	470,276,111	397,374,092	503,184,854	503,447,216	632,710,234	981,599,225	1,076,969,911	1,201,536,673
กาญจนบุรี	31,660,886	20,810,921	17,858,932	27,304,341	27,301,578	34,556,716	40,507,774	51,229,355	51,016,031
ฉะเชิงเทรา	118,814,953	77,505,717	44,540,526	73,029,442	68,377,978	77,288,527	108,444,178	129,636,248	196,130,454
ชัยนาท	17,839,823	14,370,287	14,720,768	15,930,640	16,649,885	22,629,948	22,940,740	29,313,225	25,991,454
นครนายก	47,937,081	36,991,181	18,601,124	18,083,423	19,670,587	28,631,617	40,126,307	43,524,882	35,107,479
ประจวบคีรีขันธ์	52,504,061	36,703,482	27,835,896	36,484,379	40,588,158	61,473,069	115,895,533	132,369,959	151,206,216
ปราจีนบุรี	43,031,509	16,730,813	19,504,197	43,488,490	27,869,927	38,272,834	49,853,109	67,877,391	61,717,675
พระนครศรีอยุธยา	138,283,108	74,464,093	59,983,185	67,380,842	69,808,423	77,834,487	168,966,235	162,687,475	199,228,664
เพชรบุรี	74,811,923	40,638,353	25,588,916	24,145,486	25,687,026	32,354,607	60,845,798	71,224,978	90,838,626
ราชบุรี	75,544,751	42,402,551	44,304,154	56,508,541	52,097,953	66,364,068	96,362,893	78,870,862	86,364,738
ลพบุรี	41,951,951	22,512,665	27,688,319	34,078,478	35,409,267	43,609,712	53,908,319	56,034,909	61,256,828
สมุทรสงคราม	16,306,721	9,038,190	9,866,187	10,149,154	13,090,471	14,079,160	21,310,213	23,018,987	18,926,468
สระแก้ว	9,160,138	3,675,225	4,138,449	4,844,812	5,968,892	8,733,937	12,659,169	17,076,836	15,265,050
สระบุรี	63,541,409	32,607,729	37,557,789	41,638,337	48,094,788	53,571,158	85,073,278	103,537,009	109,310,412
สิงห์บุรี	9,567,482	6,601,361	7,690,297	9,107,335	9,074,809	11,598,517	18,578,815	15,546,460	10,001,054
สุพรรณบุรี	51,630,969	35,223,543	37,495,353	41,011,154	43,757,474	50,356,651	67,390,910	75,544,290	68,539,055
อ่างทอง	13,992,746	8,229,167	8,199,217	9,111,352	10,293,738	11,355,226	18,735,954	19,477,045	20,636,469

**ตาราง : มูลค่าค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ (ต่อ)**

หน่วย : บาท

จังหวัด	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	404,156,575	255,453,619	230,845,481	232,011,377	277,302,534	388,371,005	651,932,131	840,372,789	1,033,975,003
จันทบุรี	32,783,812	19,815,338	18,549,016	24,706,247	23,292,497	28,210,758	42,146,985	49,890,103	50,225,055
ชลบุรี	211,090,200	162,709,211	154,417,178	146,516,817	171,782,951	247,158,342	416,941,150	565,482,546	689,268,289
ตราด	9,740,674	7,602,440	8,053,402	7,666,174	11,065,088	17,624,928	22,812,044	28,295,807	27,062,741
ระยอง	150,541,889	65,326,630	49,825,885	53,122,139	71,161,998	95,376,977	170,031,952	196,704,333	267,418,918
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	507,972,289	316,516,841	314,209,210	341,480,684	386,005,073	556,994,949	819,336,460	888,755,038	929,435,009
กาฬสินธุ์	13,556,073	9,986,930	10,884,491	11,805,713	14,697,046	19,341,378	26,461,328	24,203,689	31,044,699
ขอนแก่น	103,146,794	53,667,243	53,600,909	50,802,551	56,997,111	74,285,705	103,494,621	121,677,745	127,409,879
ชัยภูมิ	22,624,822	20,407,288	16,931,559	17,857,083	21,021,500	26,656,009	34,381,573	38,345,078	37,970,858
นครพนม	10,441,065	7,045,206	4,929,205	6,165,293	8,204,602	12,117,913	17,805,897	22,356,768	18,935,268
นครราชสีมา	123,636,376	72,566,383	67,532,603	77,534,360	85,001,778	115,994,615	205,214,471	173,141,122	193,638,933
บุรีรัมย์	24,822,923	15,254,938	15,880,220	20,156,552	20,481,595	26,979,609	35,385,839	39,586,669	43,154,497
มหาสารคาม	19,828,977	15,157,910	14,145,793	14,940,652	15,710,417	20,618,352	33,011,540	41,697,528	47,481,486
มุกดาหาร	6,180,392	4,395,689	3,443,839	4,007,687	4,833,425	7,389,358	8,965,096	15,044,834	12,969,533
ยโสธร	9,415,725	5,994,174	6,229,136	6,964,295	6,837,461	9,791,775	12,651,172	17,130,161	18,276,627
ร้อยเอ็ด	22,529,382	17,837,729	18,553,621	18,129,473	20,617,401	28,212,290	37,401,840	44,193,709	45,606,179
เลย	10,829,455	5,981,201	5,887,384	6,719,303	6,938,944	10,650,046	14,187,579	15,867,716	15,349,146
ศรีสะเกษ	15,025,873	10,930,946	11,872,927	14,674,600	16,759,592	18,531,710	24,746,658	29,741,448	31,141,460
สกลนคร	16,821,815	9,478,135	11,717,798	13,553,390	17,430,452	23,328,143	32,296,092	37,322,655	39,083,105
สุรินทร์	16,918,310	12,767,404	13,466,662	15,442,688	15,771,242	21,833,277	29,686,257	33,372,640	31,575,555
หนองคาย	16,993,261	12,409,557	13,099,724	17,312,182	18,674,033	25,036,666	33,806,153	43,308,979	46,087,451
หนองบัวลำภู	6,307,699	5,469,258	5,195,945	5,773,944	7,665,456	10,185,700	13,502,088	18,891,827	15,596,290
อำนาจเจริญ	6,839,283	5,309,627	5,619,454	6,376,141	6,601,422	7,185,287	10,768,819	20,593,578	12,883,512
อุดรธานี	62,054,064	31,857,223	35,217,940	33,264,777	41,761,596	57,970,267	82,438,496	79,648,014	87,456,874
อุบลราชธานี	49,968,445	25,234,792	24,696,047	29,487,404	31,920,998	40,886,849	63,130,941	72,630,878	73,773,657
ภาคใต้	442,607,195	280,295,789	267,845,425	300,000,067	354,438,313	486,841,936	697,377,087	915,317,101	896,005,358
กระบี่	13,688,995	11,277,189	11,057,525	15,591,072	18,355,875	23,541,639	33,549,883	61,638,712	42,777,226
ชุมพร	15,298,364	9,958,208	11,914,560	11,225,801	13,064,217	19,735,710	32,053,538	38,226,087	32,438,453
ตรัง	27,532,394	20,263,322	18,822,911	19,026,442	19,487,514	25,176,186	34,417,854	41,518,535	45,541,785
นครศรีธรรมราช	54,947,071	35,895,516	34,504,290	36,967,230	41,067,759	54,128,649	64,542,394	88,875,298	91,821,800
นราธิวาส	17,589,592	8,751,405	9,068,956	10,667,500	11,410,365	15,108,054	21,797,550	18,404,132	14,585,750
ปัตตานี	17,443,567	8,663,622	8,066,953	9,439,868	10,299,888	13,949,212	15,449,463	14,356,696	13,438,489
พังงา	7,575,016	5,050,492	6,902,887	9,008,851	10,692,957	17,519,265	25,876,592	50,959,254	36,491,348
พัทลุง	16,818,887	12,194,739	10,529,683	9,523,251	11,589,377	14,087,769	17,655,282	26,379,839	25,292,475
ภูเก็ต	58,136,836	37,194,616	30,501,999	39,171,026	65,964,344	71,702,775	129,881,438	170,389,547	171,902,093
ยะลา	18,687,400	9,922,503	8,524,513	11,300,135	12,591,072	17,136,168	28,684,054	25,723,289	20,124,097
ระนอง	4,714,189	3,334,921	2,894,682	4,047,244	4,664,411	7,567,608	10,296,479	15,825,455	11,934,851
สงขลา	120,406,157	72,414,240	69,073,023	69,941,903	72,759,633	104,536,773	155,485,993	161,552,214	164,396,038
สตูล	9,197,101	5,889,452	4,790,432	7,234,644	7,806,169	11,077,897	13,573,199	23,727,723	13,225,070
สุราษฎร์ธานี	60,571,626	39,485,564	41,193,011	46,855,100	54,684,732	91,574,231	114,113,368	177,740,320	212,035,883

หมายเหตุ : 1) ค่าธรรมเนียม หมายถึง ค่าธรรมเนียมที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องชำระตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และ ให้ไม่รวมจำนวน

2) ปี 2545 - 2546 ค่าธรรมเนียมขาย 0.01 % เฉพาะโครงการจัดสรร

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ตาราง : จำนวนรายผู้ที่ชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ

จังหวัด	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	%ขยายตัว 2548
รวมทั้งประเทศ	663,733	450,054	406,888	431,489	533,389	653,059	886,860	850,787	903,428	6%
กทม.และปริมณฑล	203,690	120,353	103,318	127,882	151,729	192,327	281,849	234,421	257,806	10%
กรุงเทพมหานคร	98,334	59,910	54,794	71,722	84,358	102,667	149,966	116,300	128,262	10%
นครปฐม	13,647	9,033	7,892	8,578	9,088	11,608	15,184	14,112	15,486	10%
นนทบุรี	31,837	17,083	14,149	16,254	17,567	24,931	37,035	32,702	37,101	13%
ปทุมธานี	31,243	14,948	11,647	12,943	18,070	24,529	37,713	34,283	34,609	1%
สมุทรปราการ	19,685	14,282	10,738	13,413	16,538	20,859	30,099	26,037	30,289	16%
สมุทรสาคร	8,944	5,097	4,098	4,972	6,108	7,733	11,852	10,987	12,059	10%
ภาคเหนือ	109,837	76,147	76,959	76,297	84,946	101,554	131,658	137,333	140,796	3%
กำแพงเพชร	4,580	3,235	2,820	2,759	3,309	3,960	4,527	4,599	4,275	-7%
เชียงใหม่	11,107	7,157	7,367	7,852	8,604	10,174	12,749	14,233	14,939	5%
เชียงใหม่	22,938	12,871	12,825	14,656	17,381	21,796	29,889	29,595	30,394	3%
ตาก	2,464	1,958	2,036	1,977	2,271	2,622	3,266	3,477	3,316	-5%
นครสวรรค์	12,463	8,508	10,924	7,669	7,896	10,451	12,658	13,210	13,501	2%
น่าน	2,351	1,846	1,593	1,473	1,692	1,783	2,446	3,017	2,587	-14%
พะเยา	4,072	3,715	3,704	3,650	4,033	4,621	5,468	5,908	6,066	3%
พิจิตร	5,222	3,942	3,576	3,913	4,064	4,648	5,738	5,598	6,188	11%
พิษณุโลก	8,951	6,620	6,582	6,604	7,528	8,451	12,120	12,049	12,864	7%
เพชรบูรณ์	7,977	6,600	6,405	5,560	6,274	7,044	9,205	9,762	8,709	-11%
แพร่	3,931	2,908	2,892	2,810	2,727	3,354	4,234	4,816	4,800	-0.30%
แม่ฮ่องสอน	525	369	333	415	482	623	795	1,076	908	-16%
ลำปาง	7,654	4,808	4,890	5,370	6,148	7,777	10,170	10,035	10,878	8%
ลำพูน	6,012	3,658	3,744	4,340	4,605	5,200	6,887	8,125	8,492	5%
สุโขทัย	3,745	3,189	3,073	3,128	3,345	3,495	4,298	4,612	5,024	9%
อุดรดิตถ์	3,371	2,756	2,351	2,318	2,640	3,243	4,473	4,472	5,312	19%
อุทัยธานี	2,474	2,007	1,844	1,803	1,947	2,312	2,735	2,749	2,543	-7%
ภาคกลาง	95,129	61,609	52,841	54,684	72,561	85,856	112,028	112,447	118,161	5%
กาญจนบุรี	8,127	5,545	4,167	4,672	4,383	5,543	6,318	7,904	7,955	1%
ฉะเชิงเทรา	10,199	6,601	5,624	5,038	6,899	7,010	9,737	8,810	10,030	14%
ชัยนาท	4,860	3,329	3,115	3,449	3,706	4,265	4,798	4,873	4,818	-1%
นครนายก	6,305	3,355	2,360	2,809	3,377	3,450	5,970	6,056	5,174	-15%
ประจวบคีรีขันธ์	8,328	5,830	4,276	5,204	5,459	6,613	9,599	11,219	12,792	14%
ปราจีนบุรี	5,645	4,056	3,263	3,158	3,386	4,117	6,114	5,748	6,438	12%
พระนครศรีอยุธยา	12,240	7,531	6,061	6,256	7,173	8,645	12,728	11,186	12,877	15%
เพชรบุรี	8,612	6,646	5,405	4,699	4,640	6,800	8,149	7,419	7,928	7%
ราชบุรี	9,376	5,710	5,732	5,547	6,209	7,238	9,842	9,736	9,950	2%
ลพบุรี	9,408	5,495	5,364	5,965	6,415	8,068	7,899	7,953	8,642	9%
สมุทรสงคราม	1,635	930	1,095	1,125	1,266	1,645	2,054	1,916	1,806	-6%
สระแก้ว	1,526	1,092	945	1,138	1,098	1,853	2,291	2,912	2,643	-9%
สระบุรี	8,868	5,489	5,434	5,624	6,337	7,412	10,061	10,724	11,863	11%
สิงห์บุรี	2,180	1,582	1,588	903	2,037	2,107	2,430	2,011	1,627	-19%
สุพรรณบุรี	10,277	7,748	7,811	7,496	7,930	8,540	10,752	10,578	10,180	-4%
อ่างทอง	2,927	2,002	2,034	1,949	2,246	2,550	3,286	3,402	3,438	1%

## ตาราง : จำนวนรายผู้ที่ชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ (ต่อ)

จังหวัด	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	%ขยายตัว 2548
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	318,454	236,481	213,495	215,948	36,212	44,741	66,821	69,812	79,592	14%
จันทบุรี	5,473	3,672	3,385	3,829	4,019	4,700	6,649	6,227	6,630	6%
ชลบุรี	23,515	18,572	16,747	19,181	22,750	28,472	42,947	45,487	52,567	16%
ตราด	1,751	1,350	1,526	1,230	1,469	1,883	2,497	2,545	2,706	6%
ระยอง	12,573	7,069	5,871	6,183	7,974	9,686	14,728	15,553	17,689	14%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	249,355	187,511	169,480	168,749	119,186	143,076	180,238	180,826	189,235	5%
กาฬสินธุ์	5,643	4,740	4,520	4,195	4,563	5,803	7,311	6,894	7,654	11%
ขอนแก่น	20,144	13,567	11,966	12,581	12,767	15,784	19,953	19,647	20,705	5%
ชัยภูมิ	7,532	10,436	6,810	6,185	7,061	8,092	9,847	9,976	9,840	-1%
นครพนม	4,619	3,019	2,335	2,928	3,483	3,881	4,485	4,426	4,770	8%
นครราชสีมา	29,536	21,666	18,862	19,007	21,404	26,173	34,141	31,471	33,491	6%
บุรีรัมย์	7,831	6,404	6,702	6,774	7,475	8,906	10,953	10,387	10,797	4%
มหาสารคาม	6,535	5,369	5,056	5,028	5,186	6,342	8,760	8,928	10,399	16%
มุกดาหาร	2,146	1,570	1,269	1,397	1,492	1,660	2,258	3,240	3,153	-3%
ยโสธร	3,627	2,997	3,004	2,962	3,099	3,829	5,017	4,464	4,311	-3%
ร้อยเอ็ด	7,704	7,281	7,302	6,999	7,379	9,578	11,695	11,409	11,205	-2%
เลย	4,578	3,133	2,152	2,302	3,129	3,196	3,897	3,787	3,752	-1%
ศรีสะเกษ	5,601	5,159	5,177	4,952	5,624	5,781	7,140	7,136	7,347	3%
สกลนคร	7,240	5,067	4,788	4,353	5,037	6,165	7,403	8,454	8,444	-0.10%
สุรินทร์	5,500	5,438	5,104	5,394	5,763	6,664	8,513	8,353	8,138	-3%
หนองคาย	4,304	3,648	3,123	3,142	3,312	4,250	5,117	6,230	6,396	3%
หนองบัวลำภู	2,456	1,958	1,685	1,611	2,206	2,424	3,132	3,016	2,985	-1%
อำนาจเจริญ	2,121	1,976	1,955	1,882	2,134	2,535	2,581	3,041	3,113	2%
อุดรธานี	14,932	9,455	9,141	8,782	9,271	11,812	14,806	16,561	18,134	9%
อุบลราชธานี	11,453	8,682	7,675	8,229	8,801	10,201	13,229	13,406	14,601	9%
ภาคใต้	95,853	65,946	60,854	60,046	68,755	85,505	114,266	115,948	117,838	2%
กระบี่	3,542	2,852	2,702	2,974	3,042	3,972	5,322	5,131	5,161	1%
ชุมพร	4,351	3,033	3,041	3,190	3,389	4,553	7,725	9,427	8,109	-14%
ตรัง	6,640	4,580	4,110	3,829	3,902	5,264	7,086	6,316	7,003	11%
นครศรีธรรมราช	15,856	11,873	11,162	10,592	11,471	13,942	16,505	16,889	18,772	11%
นราธิวาส	6,507	4,204	3,926	3,292	3,947	4,522	5,529	4,372	3,504	-20%
ปัตตานี	4,973	3,325	3,124	3,017	3,639	3,950	4,367	3,632	3,550	-2%
พังงา	2,011	1,331	1,481	1,465	1,911	2,619	3,525	3,617	3,658	1%
พัทลุง	5,388	4,467	3,931	3,349	3,957	3,947	4,693	5,254	5,528	5%
ภูเก็ต	5,721	3,761	3,758	4,909	6,754	8,403	11,149	10,490	10,535	0.40%
ยะลา	5,251	2,796	2,233	2,232	2,364	3,191	4,143	3,716	3,018	-19%
ระนอง	758	553	520	763	687	867	1,117	1,395	1,419	2%
สงขลา	20,346	13,103	11,853	11,652	12,754	16,324	23,427	25,436	25,790	1%
สตูล	2,791	1,671	1,380	1,407	1,537	1,865	2,219	2,841	3,007	6%
สุราษฎร์ธานี	11,718	8,397	7,633	7,375	9,401	12,086	17,459	17,432	18,784	8%

หมายเหตุ : 1) ค่าธรรมเนียม หมายถึง ค่าธรรมเนียมที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องชำระตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขาย ฝากเช่า แลกเปลี่ยน และ ไม่รวมจำนวน

: 2) ปี 2545 - 2546 ค่าธรรมเนียมขาย 0.01 % เฉพาะโครงการจัดสรร

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์





ตาราง : จำนวนประชากรทั่วประเทศ

ชื่อพื้นที่ปกครอง	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	%ขยายตัว 2548	%สัดส่วน
ทั่วประเทศ	60,816,227	61,466,178	61,661,701	61,878,746	62,308,887	62,799,872	63,079,765	61,973,621	62,418,054	0.70%	100.00%
กทม.และปริมณฑล	9,114,852	9,242,038	9,308,924	9,400,478	9,528,891	9,668,854	9,815,354	9,636,541	9,785,136	1.50%	15.70%
กรุงเทพมหานคร	5,604,772	5,647,799	5,662,499	5,680,380	5,726,203	5,782,159	5,844,607	5,634,132	5,658,953	0.40%	9.10%
นครปฐม	753,599	765,425	774,276	781,138	791,914	801,956	812,404	798,016	808,961	1.40%	1.30%
นนทบุรี	800,741	826,464	839,029	859,607	884,077	905,197	924,890	942,292	972,280	3.20%	1.60%
ปทุมธานี	592,328	616,636	633,994	654,701	679,417	708,909	739,404	769,998	815,402	5.90%	1.30%
สมุทรปราการ	956,266	969,321	977,388	995,838	1,011,692	1,027,719	1,045,850	1,049,416	1,077,523	2.70%	1.70%
สมุทรสาคร	407,146	416,393	421,738	428,814	435,588	442,914	448,199	442,687	452,017	2.10%	0.70%
ภาคเหนือ	12,091,337	12,159,930	12,124,939	12,101,196	12,124,425	12,152,502	12,088,571	11,842,299	11,883,517	0.30%	19.00%
กำแพงเพชร	766,048	770,667	765,876	765,756	766,248	768,130	774,225	726,436	728,265	0.30%	1.20%
เชียงใหม่	1,131,900	1,268,569	1,265,091	1,259,988	1,263,169	1,274,214	1,214,913	1,214,405	1,225,058	0.90%	2.00%
เชียงใหม่	1,573,757	1,582,222	1,587,465	1,590,327	1,600,850	1,595,855	1,603,220	1,630,769	1,650,009	1.20%	2.60%
ตาก	471,596	479,105	484,678	490,055	498,890	507,371	498,714	515,877	522,197	1.20%	0.80%
นครสวรรค์	1,040,917	1,137,945	1,126,311	1,125,283	1,128,855	1,130,841	1,126,739	1,077,458	1,077,808	0.00%	1.70%
น่าน	484,116	488,192	489,505	486,093	487,206	487,742	482,181	477,754	478,080	0.10%	0.80%
พะเยา	601,117	517,731	515,128	511,616	509,075	508,554	501,509	488,343	486,889	-0.30%	0.80%
พิจิตร	517,622	604,039	598,406	593,811	591,412	591,953	597,882	560,427	558,794	-0.30%	0.90%
พิษณุโลก	865,408	868,684	868,138	865,995	869,566	867,685	867,356	841,524	840,970	-0.10%	1.30%
เพชรบูรณ์	1,261,138	1,049,516	1,040,731	1,036,526	1,036,336	1,040,786	1,052,286	1,001,180	1,002,459	0.10%	1.60%
แพร่	494,637	495,722	492,607	489,590	486,502	485,121	482,232	473,361	471,447	-0.40%	0.80%
แม่ฮ่องสอน	229,284	232,938	232,483	234,226	236,993	240,014	238,241	243,735	253,609	4.10%	0.40%
ลำปาง	807,362	809,185	806,762	803,442	801,260	800,775	797,216	778,926	776,726	-0.30%	1.20%
ลำพูน	408,804	409,091	407,085	406,127	406,030	407,202	409,041	404,780	404,727	0.00%	0.60%
สุโขทัย	627,090	630,292	627,585	625,333	624,064	625,099	621,693	611,379	610,361	-0.20%	1.00%
อุตรดิตถ์	481,563	484,737	485,025	483,902	484,060	484,984	481,640	469,944	469,387	-0.10%	0.80%
อุทัยธานี	328,978	331,295	332,063	333,126	333,909	336,176	339,483	326,001	326,731	0.20%	0.50%
ภาคกลาง	8,331,906	8,404,089	8,407,937	8,435,281	8,485,567	8,545,661	8,565,842	8,395,836	8,455,569	0.70%	13.50%
กาญจนบุรี	853,313	775,198	778,456	786,001	792,294	801,836	797,339	810,265	826,169	2.00%	1.30%
ฉะเชิงเทรา	627,119	636,323	637,665	639,751	643,996	649,758	652,501	643,432	647,610	0.60%	1.00%
ชัยนาท	352,534	353,749	351,618	351,043	350,932	350,547	349,216	341,493	340,129	-0.40%	0.50%
นครนายก	241,939	243,275	243,235	246,881	250,007	251,064	251,877	248,592	250,779	0.90%	0.40%
ประจวบคีรีขันธ์	468,880	473,335	477,190	478,944	482,719	488,477	492,480	479,688	486,797	1.50%	0.80%
ปราจีนบุรี	436,956	441,343	441,162	444,190	448,476	452,822	453,935	445,944	449,621	0.80%	0.70%
พระนครศรีอยุธยา	721,496	730,740	730,391	734,011	741,774	748,243	751,259	740,397	746,919	0.90%	1.20%
เพชรบุรี	453,391	456,527	456,233	456,893	459,042	461,339	461,738	451,029	453,982	0.70%	0.70%
ราชบุรี	756,484	819,360	817,793	821,603	825,272	830,275	833,734	815,077	823,494	1.00%	1.30%
ลพบุรี	766,352	759,446	760,854	761,467	765,133	767,985	768,516	749,484	751,951	0.30%	1.20%
สมุทรสงคราม	207,707	208,408	205,696	204,995	204,406	205,135	203,998	195,218	195,068	-0.10%	0.30%
สระแก้ว	521,432	528,923	531,149	530,621	534,739	539,107	541,441	536,204	536,977	0.10%	0.90%
สระบุรี	596,533	602,026	607,042	607,600	614,267	621,994	625,574	595,870	601,938	1.00%	1.00%
สิงห์บุรี	225,080	226,091	224,103	223,677	223,163	223,352	222,728	220,121	217,744	-1.10%	0.30%
สุพรรณบุรี	813,293	858,750	855,823	858,201	859,905	863,304	868,681	840,055	842,613	0.30%	1.30%
อ่างทอง	289,397	290,595	289,527	289,403	289,442	290,423	290,825	282,967	283,778	0.30%	0.50%

**ตาราง : จำนวนประชากรทั่วประเทศ (ต่อ)**

ชื่อพื้นที่ปกครอง	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	%ขยายตัว 2548	%สัดส่วน
ภาคตะวันออก	2,237,426	2,281,176	2,287,835	2,319,394	2,364,756	2,407,762	2,450,452	2,398,823	2,448,861	2.10%	3.90%
จันทบุรี	484,170	490,831	490,039	493,434	499,849	506,011	511,587	494,001	498,159	0.80%	0.80%
ชลบุรี	1,028,625	1,053,433	1,059,756	1,078,518	1,104,231	1,129,886	1,157,111	1,142,985	1,172,432	2.60%	1.90%
ตราด	220,000	221,904	224,056	223,924	224,341	225,295	225,021	217,950	219,135	0.50%	0.40%
ระยอง	504,631	515,008	513,984	523,518	536,335	546,570	556,733	543,887	559,135	2.80%	0.90%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	21,095,841	21,312,166	21,379,428	21,404,751	21,493,681	21,609,185	21,659,698	21,267,426	21,328,111	0.30%	34.20%
กาฬสินธุ์	974,460	982,951	984,046	983,952	985,454	990,212	994,600	971,293	973,556	0.20%	1.60%
ขอนแก่น	1,731,105	1,738,532	1,747,730	1,748,218	1,756,995	1,767,643	1,770,605	1,741,749	1,747,542	0.30%	2.80%
ชัยภูมิ	1,115,519	1,124,447	1,127,552	1,128,966	1,130,913	1,136,508	1,138,944	1,117,118	1,116,934	0.00%	1.80%
นครพนม	703,935	711,116	714,779	716,914	719,111	721,540	710,440	691,160	693,594	0.40%	1.10%
นครราชสีมา	2,510,839	2,534,287	2,540,662	2,546,311	2,565,685	2,581,244	2,591,050	2,539,344	2,546,763	0.30%	4.10%
บุรีรัมย์	1,491,560	1,513,889	1,520,419	1,528,207	1,533,874	1,545,779	1,554,009	1,524,261	1,531,430	0.50%	2.50%
มหาสารคาม	927,753	936,490	940,402	937,860	939,920	942,909	944,385	935,051	936,883	0.20%	1.50%
มุกดาหาร	326,188	330,413	333,035	334,325	335,927	338,276	339,074	332,563	334,113	0.50%	0.50%
ยโสธร	549,466	553,794	554,964	553,982	552,714	553,864	552,948	541,320	541,264	0.00%	0.90%
ร้อยเอ็ด	1,310,095	1,321,035	1,320,824	1,317,787	1,319,589	1,322,864	1,322,389	1,310,250	1,310,672	0.00%	2.10%
เลย	630,876	635,845	633,856	631,408	632,320	635,587	624,087	610,472	612,422	0.30%	1.00%
ศรีสะเกษ	1,422,527	1,440,947	1,445,356	1,443,766	1,451,435	1,458,969	1,465,538	1,440,404	1,443,975	0.20%	2.30%
สกลนคร	1,077,208	1,090,190	1,094,615	1,097,625	1,101,608	1,107,752	1,113,720	1,101,619	1,104,106	0.20%	1.80%
สุรินทร์	1,367,685	1,382,274	1,381,213	1,383,156	1,392,229	1,399,377	1,406,612	1,371,429	1,374,700	0.20%	2.20%
หนองคาย	888,702	897,626	899,506	903,886	904,806	909,543	913,275	895,722	896,099	0.00%	1.40%
หนองบัวลำภู	486,153	491,217	494,327	494,290	496,519	498,513	500,002	494,594	496,657	0.40%	0.80%
อำนาจเจริญ	360,340	364,321	365,943	366,895	368,230	370,360	370,627	367,514	368,791	0.30%	0.60%
อุดรธานี	1,494,836	1,507,882	1,520,651	1,519,857	1,526,600	1,535,471	1,542,071	1,518,502	1,523,802	0.30%	2.40%
อุบลราชธานี	1,726,594	1,754,910	1,759,548	1,767,346	1,779,752	1,792,774	1,805,322	1,763,061	1,774,808	0.70%	2.80%
ภาคใต้	7,944,865	8,066,779	8,152,638	8,217,646	8,311,567	8,415,908	8,499,848	8,432,696	8,516,860	1.00%	13.60%
กระบี่	344,610	351,548	358,383	365,504	371,814	377,954	384,416	387,752	395,665	2.00%	0.60%
ชุมพร	448,087	454,170	458,297	463,394	468,746	473,818	477,116	472,068	475,763	0.80%	0.80%
ตรัง	576,060	584,154	587,930	590,851	596,673	603,072	608,044	596,087	602,045	1.00%	1.00%
นครศรีธรรมราช	1,511,857	1,521,057	1,525,557	1,524,558	1,527,273	1,533,894	1,531,072	1,500,343	1,504,420	0.30%	2.40%
นราธิวาส	646,871	662,234	671,649	679,135	690,001	699,951	708,241	693,775	700,525	1.00%	1.10%
ปัตตานี	590,735	599,219	608,276	612,127	618,268	627,955	634,619	629,861	634,376	0.70%	1.00%
พังงา	229,704	231,649	233,179	235,217	237,514	239,401	240,725	239,064	241,442	1.00%	0.40%
พัทลุง	498,805	502,709	502,662	503,684	502,869	504,454	504,597	498,297	500,501	0.40%	0.80%
ภูเก็ต	221,835	231,206	241,489	250,596	261,386	270,438	278,480	285,901	292,245	2.20%	0.50%
ยะลา	418,790	429,501	436,092	442,300	451,190	459,659	465,446	459,868	464,121	0.90%	0.70%
ระนอง	151,868	155,204	158,185	160,631	161,724	163,160	163,436	176,372	178,122	1.00%	0.30%
สงขลา	1,191,233	1,210,921	1,223,833	1,232,600	1,249,402	1,271,067	1,294,442	1,281,509	1,302,421	1.60%	2.10%
สตูล	253,177	256,800	260,127	263,515	267,095	270,802	273,702	273,546	277,865	1.60%	0.40%
สุราษฎร์ธานี	861,233	876,407	886,979	893,534	907,612	920,283	935,512	938,253	947,349	1.00%	1.50%

หมายเหตุ : ปี 2547 สาเหตุที่ทำให้จำนวนราษฎรทั่วราชอาณาจักรลดลง เนื่องจากโครงการปรับปรุงแก้ไขและจำหน่ายรายการบุคคลในทะเบียนบ้านกลางทั่วราชอาณาจักร, โครงการตรวจสอบและแก้ไขรายการบุคคลในทะเบียนบ้าน กรณีชื่อเกินและซ้ำซ้อน

ที่มา : ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์



ตาราง : ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง

พ.ศ.	ดัชนีรวม วัสดุก่อสร้าง	ไม้และ ผลิตภัณฑ์ จากไม้	ซีเมนต์	ผลิตภัณฑ์ คอนกรีต	เหล็กและ ผลิตภัณฑ์ จากเหล็ก	กระเบื้อง และวัสดุ ประกอบ	วัสดุฉนวน อย่างหยาบ	เครื่อง สุขภัณฑ์	อุปกรณ์ ไฟฟ้าและ ประปา	วัสดุ ก่อสร้าง อื่นๆ
2538	82.9	85.8	68.2	77.7	88.3	86.6	78.8	97.4	83.0	90.0
2539	83.8	94.8	68.8	78.9	85.3	86.0	80.4	100.0	83.7	93.1
2540	88.2	95.7	73.5	84.2	93.6	85.5	82.8	102.8	86.4	95.3
2541	104.1	98.0	96.6	101.2	117.0	99.9	91.2	107.8	97.1	103.9
2542	99.2	96.7	99.7	100.4	98.0	100.9	94.3	102.9	99.5	100.9
2543	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2544	103.9	104.0	104.9	105.6	105.4	99.3	104.9	97.9	100.5	102.3
2545	104.8	105.8	94.3	106.3	112.7	99.5	108.7	97.7	98.9	105.2
2546	112.8	110.1	110.5	106.9	127.9	98.9	109.9	97.6	99.1	112.0
2547	124.3	117.0	106.0	108.2	168.9	98.8	112.3	99.9	103.9	114.1
2548	124.2	121.1	99.1	110.8	163.8	100.9	115.7	104.8	106.4	120.7

หมายเหตุ : ปี 2543 = 100

ที่มา : กองดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์

รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม

กฎหมายสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
ในรอบปี 2548





## กฎหมายสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรอบปี 2548

กฎหมาย	สาระสำคัญ	ประกาศราชกิจจานุเบกษา
<b>พระราชบัญญัติ</b>		
1 พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 22) พ.ศ. 2548	<ol style="list-style-type: none"> <li>ให้ถือว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีขับไล่คดีหนึ่งในกรณีลูกหนี้หรือบริวารไม่ยอมออกไปจากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>เปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน</li> <li>ลดค่าธรรมเนียมการขายทอดตลาดเหลือร้อยละ 3 (จากเดิมร้อยละ 5) และค่าธรรมเนียมอื่นๆ</li> </ol>	27 กรกฎาคม 2548
<b>พระราชกฤษฎีกา</b>		
1 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548	เพื่อกำหนดเขตให้การรถไฟฯ ทำการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่ดินสำหรับโครงการก่อสร้างทางรถไฟยกระดับเข้าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ในท้องที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กทม.	16 มีนาคม 2548
2 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตบึงกุ่ม เขตบางเขน เขตสายไหม และเขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548	เพื่อกำหนดเขตให้การทางพิเศษฯ ทำการสำรวจและเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่ดินสำหรับโครงการก่อสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในท้องที่เขตบึงกุ่ม เขตบางเขน เขตสายไหมและเขตคลองสามวา กทม.	6 พฤษภาคม 2548
3 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรีและเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548	เพื่อกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะดำเนินการสำรวจ วางแผนหรือออกแบบโครงการขนส่งมวลชนตามโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ ในท้องที่อ.บางบัวทอง อ.บางใหญ่ และอ.เมืองนนทบุรี และเขตบางซื่อ กทม.	6 พฤษภาคม 2548
4 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรีและเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548	เพื่อกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อจัดสร้างโครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ, สถานีที่จอดรถสำหรับผู้โดยสาร และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการรถไฟฟ้า	6 พฤษภาคม 2548
5 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยายทางหลวงเทศบาลสายถนนเชิดวุฒากาศ พ.ศ. 2548	กำหนดเขตที่ดินเพื่อทำการสำรวจในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กทม. เพื่อขยายทางหลวงเทศบาล สายถนนเชิดวุฒากาศ	28 พฤศจิกายน 2548
6 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยายทางหลวงเทศบาลสายถนนศรีนครินทร์ ตอนแยกศรีพัฒน์ พ.ศ. 2548	กำหนดเขตที่ดินเพื่อทำการสำรวจในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กทม. เพื่อขยายทางหลวงเทศบาล สายถนนศรีนครินทร์ตอนแยกศรีพัฒน์	28 พฤศจิกายน 2548
7 พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลกฎหมาย วรรคการยกเว้นราชการ (ฉบับที่ 444)	ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขายกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญโดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านนั้นไม่น้อยกว่า 1 ปี และผู้ขายต้องได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัยด้วย	29 พฤศจิกายน 2548



กฎหมาย	สาระสำคัญ	ประกาศราชกิจจานุเบกษา
กฎกระทรวง		
1 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2548	ยกเลิกกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ.2539) เพื่อให้การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมเป็นไปโดยสะดวกและรวดเร็ว จึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมฯ ให้เอื้ออำนวยต่อการลงทุน	28 มกราคม 2548
2 กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548	ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่จ.นนทบุรี มีกำหนด 5 ปี	24 มีนาคม 2548
3 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต พ.ศ. 2548	ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ ต.ไม้ขาว ต.เทพกระษัตรี ต.สาคร ต.ป่าคลอก ต.เชิงทะเล ต.ศรีสุนทร อ.ถลาง ต.เกาะแก้ว ต.รัชฎา ต.ตลาดใหญ่ ต.วิชิต ต.ตลาดเหนือ ต.กะรน ต.ฉลอง ต.ราไวย์ อ.เมืองภูเก็ต และต.กมลา ต.กระทุ้ง ต.ป่าตอง อ.กระทุ้ง จ.ภูเก็ตมีกำหนด 5 ปี	25 มีนาคม 2548
4 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2548	เป็นการปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ รวมทั้งแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวง	25 มีนาคม 2548
5 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2548	เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2544 เพื่อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการกำจัดขยะมูลฝอยในบริเวณหมายเลข 4.1 และแก้ไขอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นเป็นรายบริเวณ รวมทั้งเพื่อให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการก่อนวันที่กฎกระทรวงฯ พ.ศ.2544 ใช้บังคับ สามารถขยายพื้นที่ได้แต่ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนด	4 สิงหาคม 2548
6 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548	กำหนดให้อาคารบางประเภทต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีโอกาสเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆในสังคมได้	2 กรกฎาคม 2548
7 กฎกระทรวงกำหนดมาตรการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดินหรือถมดิน พ.ศ.2548	กำหนดรายละเอียดของความลาดเอียงของความลึกและขนาดของบ่อดินที่จะขุด รวมทั้งความสูงและพื้นที่ของเนินดินที่จะถมและระยะห่างจากขอบบ่อดินหรือเนินดินถึงเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของบุคคลอื่น รวมถึงวิธีการป้องกันการพังทลาย การให้ความคุ้มครองและความปลอดภัยแก่คนงานและบุคคลภายนอก	18 มีนาคม 2548
8 กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ.2548	เจ้าของอาคารเอกชน ดังต่อไปนี้ 1.อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ 2.อาคารชุมนุมคน 3.โรงแรมสรรพ 4.โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม 5.สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ 6.ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดิน 15 ม.ขึ้นไป ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใน 180 วันนับแต่กฎกระทรวงมีผลบังคับใช้	19 สิงหาคม 2548



## กฎหมายสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรอบปี 2548 (ต่อ)

กฎหมาย	สาระสำคัญ กฎกระทรวง	ประกาศราชกิจจานุเบกษา
9 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548	กำหนดให้อาคารดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณี 1.โรงแรมหรสพ 2.โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีห้องพักมากกว่า 80 ห้องขึ้นไป 3.สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม. ขึ้นไป 4.อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ 2,000 ตร.ม. ขึ้นไป 5.อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้นและมีพื้นที่ 5,000 ตร.ม.ขึ้นไปและ 6.ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดตั้งป้ายที่สูง 15 ม. หรือมีพื้นที่ 50 ตร.ม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือตาดฟ้าหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ 25 ตร.ม.ขึ้นไป	25 ตุลาคม 2548
ประกาศ		
1 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องให้ ผู้ประกอบกิจการอันอาจทำให้เกิดอัคคีภัยได้ง่ายมีไว้ซึ่งอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารที่ประกอบกิจการ	กำหนดให้โรงแรม,สำนักงาน,สถานพยาบาล,ภัตตาคารและสถานบริการ,ห้างสรรพสินค้า, โรงแรมหรสพ, หอประชุมและสถานีรถไฟฟ้่าต้องจัดให้มีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารตามที่กำหนด รวมถึงรายละเอียดคู่มือความปลอดภัยและข้อปฏิบัติขณะเกิดเพลิงไหม้	4 เมษายน 2548
2 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบกิจกรรมชาติในพื้นที่ 6 จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	มาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประสบภัยในพื้นที่ 6 จ.ภาคใต้ โดย 1.ลดค่าโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือ 0.01% กรณีผู้ประสบภัยเป็นผู้โอนหรือผู้รับโอนทางมรดก 2.ลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์เหลือ 0.01% กรณีผู้ประสบภัยเป็นผู้จำนอง	24 สิงหาคม 2548
3 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีการโอนและการจำนองห้องชุดของผู้ประกอบกิจกรรมชาติในพื้นที่ 6 จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	มาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประสบภัยในพื้นที่ 6 จ.ภาคใต้ โดย 1.ลดค่าโอนห้องชุด เหลือ 0.01% กรณีผู้ประสบภัยเป็นผู้โอนหรือผู้รับโอนทางมรดก 2.ลดค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดเหลือ 0.01% กรณีผู้ประสบภัยเป็นผู้จำนอง	24 สิงหาคม 2548
4 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการให้ความช่วยเหลือในพื้นที่สามจังหวัดชายแดนภาคใต้	มาตรการให้ความช่วยเหลือในพื้นที่จ.นราธิวาส, ปัตตานีและยะลา โดยลดค่าโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์เหลือ 0.01%	31 ธันวาคม 2548
5 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีการโอนและการจำนองห้องชุด ตามมาตราการให้ความช่วยเหลือในพื้นที่สามจังหวัดชายแดนภาคใต้	มาตรการให้ความช่วยเหลือในพื้นที่ จ.นราธิวาส, ปัตตานีและยะลา โดยลดค่าโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอาคารชุดเหลือ 0.01%	31 ธันวาคม 2548

กฎหมาย	สาระสำคัญ	ประกาศราชกิจจานุเบกษา
ประกาศ		
6 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง	ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองสิ่งทาสหรัพย์ซึ่งใช้เป็นที่อยู่นั้นเป็นแห่งสำคัญ โดยผู้ขายต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า 1 ปี เหลือ 0.01%	15 พฤศจิกายน 2548
7 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง	ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดซึ่งใช้เป็นที่อยู่นั้นเป็นแห่งสำคัญ โดยผู้ขายต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า 1 ปี เหลือ 0.01%	15 พฤศจิกายน 2548
8 ประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่องกำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงเทศบาล สายเชื่อมระหว่างถนนรัตนโกสินทร์สมโภชกับถนนนิมิตรใหม่เป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนเพื่อให้เจ้าหน้าที่เข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นตามพ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530	กำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงเทศบาล สายเชื่อมระหว่างถนนรัตนโกสินทร์สมโภชกับถนนนิมิตรใหม่เป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนเพื่อให้เจ้าหน้าที่เข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นตามพ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530	12 พฤศจิกายน 2548
9 ประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่องกำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงเทศบาล สายถนนฉลองกรุงเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน	กำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงเทศบาล สายถนนฉลองกรุงเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน เพื่อให้เจ้าหน้าที่เข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น ตามพ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530	12 พฤศจิกายน 2548
10 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ฉบับที่ 3 พ.ศ.2548	เพิ่มเติมข้อความจากประกาศฉบับเดิม กำหนดให้การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อยในราคาไม่เกินหน่วยละ 6 แสนบาทที่ดินแปลงย่อยต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตร.ว.	2 มิถุนายน 2548 (มีผลบังคับใช้ 1 ม.ค.48 - 31 ธ.ค.48)
11 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม	กำหนดมาตรฐานขนาดถนน ที่จอดรถและสาธารณูปโภค โดยแบ่งขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมออกเป็น 3 ขนาด 1.ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 99 ไร่ 2.ขนาดกลางจำนวน 100-199 แปลง หรือเนื้อที่ 99-400 ไร่ 3.ขนาดใหญ่ จำนวน 200 แปลง หรือเกินกว่า 400 ไร่	23 พฤศจิกายน 2548
12 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ และหลักเกณฑ์ วิธีการที่โครงการหรือกิจการสามารถขอรับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	กำหนดให้โครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ สามารถขอรับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	24 สิงหาคม 2548





## กฎหมายสำคัญที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรอบปี 2548 (ต่อ)

กฎหมาย	สาระสำคัญ	ประกาศราชกิจจานุเบกษา
ประกาศ		
<p>13 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำ รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณ พื้นที่ อ.บ้านแหลม อ.เมืองเพชรบุรี อ.ท่ายาง และอ.ชะอำ จ.เพชรบุรี อ.หัวหิน และ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ.2548</p>	<p>กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทาง ในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่ คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จ.เพชรบุรี และจ.ประจวบคีรีขันธ์</p>	<p>24 สิงหาคม 2548</p>
ข้อบัญญัติ		
<p>1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนด บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ไขหรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมนถนนสายเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธุประดิษฐ์ กับถนนพระรามที่ 3 ทั้งสองฟาก ในท้องที่ แขวงของนนทบุรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548</p>	<p>กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ไขหรือเปลี่ยนแปลง ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในระยะ 15 ม. ทั้งสองฟากของถนนสายเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธุประดิษฐ์ กับถนนพระรามที่ 3</p>	<p>14 กรกฎาคม 2548</p>
<p>2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนด บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548</p>	<p>กำหนดบริเวณและข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร พาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งโดยแบ่งเป็น 1.บริเวณ ที่ห้ามก่อสร้าง 2.บริเวณที่ก่อสร้างอาคารดังกล่าวที่มีพื้นที่ 300-2,000 ตร.ม. 3.บริเวณที่ก่อสร้างอาคารดังกล่าวที่มีพื้นที่ 300-1,000 ตร.ม. และ 4.อาคารที่มีพื้นที่ 4,000 ตร.ม.ขึ้นไป</p>	<p>30 เมษายน 2548</p>



- หน้าแรก
- เกี่ยวกับ REIC
- ผลิตภัณฑ์และบริการ
- ห้องสมุดข่าวอสังหาฯ
- บ้านมือสอง
- ข่าวสาร-กิจกรรม
- ร่วมงาน REIC
- คุยอสังหาฯกับ REIC
- แผนผังเว็บ
- ติดต่อ REIC
- เว็บลิงค์

Home | page



สมาชิก

Login

Password



ปฏิทินกิจกรรมอสังหาฯ

Jan	Feb	Mar
Apr	May	Jun
Jul	Aug	Sep
Oct	Nov	Dec

โครงการคมนาคม  
ขนส่งในอนาคต

โครงการคมนาคม  
ขนส่งในอนาคต



ข้อมูลสังหาริมทรัพย์



- สศค.จัดประชุมหารือเรื่องการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง
- ศูนย์ข้อมูลฯจัดประชุมคณะทำงานจัดทำฐานข้อมูลบ้านมือสอง
- ศูนย์ข้อมูลฯจัดประชุมหารือการจัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ
- การประชุมขอความร่วมมือ "กำหนดรูปแบบจัดงานมหกรรมบ้านมือสอง"

ข่าวสาร-กิจกรรม



ห้องสมุดข่าว



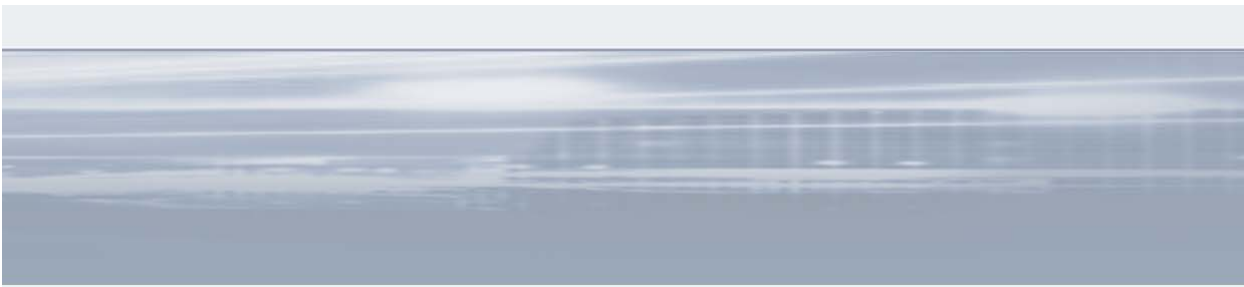
- สศค.จัดประชุมหารือเรื่องการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง
- ศูนย์ข้อมูลฯจัดประชุมคณะทำงานจัดทำฐานข้อมูลบ้านมือสอง ครั้งที่ 2
- ศูนย์ข้อมูลฯจัดประชุมหารือการจัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ
- การประชุมขอความร่วมมือ "กำหนดรูปแบบการจัดงานมหกรรม"

ปฏิทินข่าว



- งานมหกรรมตลาดบ้านมือสอง 4มุมเมือง

โครงการต้นแบบอบต.



Thai

English





## ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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

โทรศัพท์ : 0-2202-1768 โทรสาร : 0-2643-1252

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

[www.resalehomethai.com](http://www.resalehomethai.com)