

18 พฤศจิกายน 2563

PRESS RELEASE

พิธีลงนามบันทึกความร่วมมือในการพัฒนาระบบ Multiple Listing Service (MLS)

ระหว่าง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(Real Estate Information Center: REIC)

กับ

สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์

(Real Estate Sales and Marketing Association: RESAM)

REIC และ RESAM ร่วมมือจัดทำ “โครงการนำร่องระบบ MLS” ที่จะมีการดำเนินการจริงครั้งแรกในประเทศไทย สำหรับสร้างรากฐานรองรับการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยให้มีการขยายตัวอย่างยั่งยืน และเป็นประโยชน์ในการสร้างโอกาสให้คนไทยสามารถมีบ้านของตนเองได้ง่ายขึ้น โดยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่แพง หรือสามารถขายที่อยู่อาศัยเดิมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ง่ายขึ้นเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตคนไทยให้ดีขึ้น และจะเป็นเครื่องมือช่วยรัฐให้สามารถจัดค่าธรรมเนียมและเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องได้มากขึ้น

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า “ในปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีขนาดใหญ่มากและมีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจไทยอย่างมาก โดยมีค่าเฉลี่ยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2560 – 2562 สูงถึงปีละ ประมาณ 367,000 หน่วย และมีมูลค่า 847,000 ล้านบาท โดยประมาณการว่า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง (Resale-home) ประมาณปีละ 184,000 หน่วย และมีมูลค่า 308,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ 36.4% ของภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยประมาณ 17.9% ต่อปี ซึ่งสะท้อนให้เห็นอุปสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยมือสองที่มีจำนวนและอัตราการขยายตัวที่สูงอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ จากการสำรวจศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ยังพบว่า ในแต่ละเดือนมีอุปทานที่ประกาศขายที่อยู่อาศัยมือสองในช่องทางออนไลน์ อยู่ประมาณ 130,000 – 150,000 หน่วย และมี NPA ของสถาบันการเงินต่าง ๆ ประมาณ 50,000 หน่วย รวมถึงทรัพย์สินหรือการประมูลของกรมบังคับคดีที่รอการประมูลอีกประมาณ 50,000 หน่วย คาดว่าน่าในแต่ละเดือนจะมีปริมาณที่อยู่อาศัยมือสองที่พร้อมขายสูงถึงประมาณ 250,000 หน่วย ซึ่งที่อยู่อาศัยมือสองเป็นสินค้าทางเลือกในทำเลที่ดีและราคาที่ถูกลงกว่าด้วย

ปริมาณอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยมือสองที่มีจำนวนมากเช่นนี้ แสดงให้เห็นได้ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองมีความสำคัญไม่น้อยไปกว่าตลาดที่อยู่อาศัยใหม่ในปัจจุบัน และคาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยมือสองมีโอกาที่จะขยายตัวจนเท่ากับหรือใหญ่กว่าตลาดที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตอันใกล้

สาเหตุที่ที่อยู่อาศัยมือสองเป็นที่นิยม เพราะทำเลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่มักจะถูกโยกออกไปจากเมือง ขณะที่ที่อยู่อาศัยมือสองมักจะตั้งอยู่ในทำเลที่ดีกว่าในราคาเดียวกัน หรือ มีราคาที่ถูกไม่น้อยกว่าถึง 20% - 30% ในทำเลเดียวกัน อีกทั้งขนาดของที่ดินและหรือพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยมือสองมักจะได้ขนาดที่ใหญ่กว่าที่อยู่อาศัยใหม่ในระดับราคาและทำเลเดียวกัน และประเด็นสำคัญอีกประการหนึ่ง คือ ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำ เช่น ที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 1 ล้าน อาจยากที่จะหาซื้อได้จากตลาดที่อยู่อาศัยใหม่ แต่ยังมีให้เลือกซื้อได้มากกว่าในตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง

นอกจากนี้ ในปัจจุบันตัวแทนนายหน้ามีบทบาทสูงขึ้นอย่างมากในการช่วยหาผู้ซื้อให้ เจ้าของที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปในทิศทางเช่นเดียวกับในต่างประเทศ โดยในประเทศที่มีการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่ประสบความสำเร็จส่วนใหญ่จะมีระบบ MLS (Multiple Listed Services) เพื่อเป็นระบบฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองสำหรับตัวแทนนายหน้าที่จะสามารถนำมาประกาศ และหาตัวแทนนายหน้าอื่นเข้าช่วยขายได้ทำให้ที่อยู่อาศัยมือสองในระบบ MLS มีโอกาสในการขายได้ง่ายขึ้นและเร็วขึ้น ซึ่งจะเกิดประโยชน์อย่างมากต่อประชาชนในกลุ่มเจ้าของที่อยู่อาศัยที่ต้องการขายหรือกลุ่มที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง โดยจะมีกฎหมายในการกำกับดูแล เช่น สหรัฐอเมริกา และยุโรป หรือกลุ่มประเทศใน AEC เช่น มาเลเซีย สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ กัมพูชา และ เวียดนาม ขณะที่ประเทศไทยมีแนวโน้มกำลังที่จะบังคับใช้กฎหมาย แต่ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้ประเทศไทยมีการเตรียมตัวรองรับตลาดที่อยู่อาศัยมือสองอย่างเป็นรูปธรรม ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ได้พัฒนา platform ระบบ MLS สำหรับการใช้งานในประเทศไทย ชื่อ “THAI-MLS” ขึ้น และ สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ (RESAM) ได้เป็นผู้บริหารจัดการสมาชิกที่เข้าร่วมระบบฯ โดยได้รับการสนับสนุนและความช่วยเหลือด้านวิชาการจาก National Association of REALTORS®: NAR ซึ่งเป็นที่มาของการลงนามในบันทึกความร่วมมือ (MOU) ของโครงการนำร่องสำหรับทดลองใช้ระบบ MLS ในการดำเนินการจริง โดยมีการนำที่อยู่อาศัยที่มีการฝากขายจริงเข้าระบบโดยตัวแทนนายหน้าขายหลัก (Major Broker) มีการเปิดให้มีการเข้าร่วมเป็นตัวแทนนายหน้าขายร่วม (Co-broker) ที่สามารถช่วยขายที่อยู่อาศัยในระบบ THAI-MLS ได้ แต่เนื่องจากการดำเนินการนี้เพียงระยะนำร่องจึงจะเปิดให้ผู้เข้าร่วมสามารถที่ยอมรับเงื่อนไขและกฎ กติกาและข้อบังคับต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้น โดยเป็นการดำเนินการในลักษณะ Sandbox ก่อนเท่านั้น และหากได้ทดลองใช้จริงไประยะหนึ่ง และทุกอย่างเป็นไปด้วยดี ก็ยินดีเปิดรับผู้ที่มีวิชาชีพตัวแทนนายหน้าจากทุกองค์กรเข้าร่วม”

คุณอรุณี เทียมหงส์ นายกสมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ (RESAM) เปิดเผยว่า “สมาคมฯ ได้ร่วมมือกับ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในการดำเนินการ THAI-MLS เนื่องการพัฒนา ระบบ THAI-MLS ครั้งนี้เป็น การดำเนินการอย่างจริงจังในลักษณะโครงการนำร่องครั้งแรกในประเทศไทย แม้ในวันนี้ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายสำหรับควบคุมวิชาชีพตัวแทนนายหน้า (Brokerage Licensing Law) ซึ่งถือเป็นกฎหมายที่สร้าง กฎ กติกา และการควบคุมด้านจรรยาบรรณและคุณภาพทางวิชาชีพ แต่การพัฒนา ระบบ THAI-MLS นี้จะสามารถเป็น Platform ที่ช่วยสร้างเครือข่ายตัวแทนนายหน้าให้สามารถช่วยกันขายที่อยู่อาศัยมือสองให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยให้ผู้ที่ต้องการขายบ้านเดิมเพื่อหาซื้อบ้านใหม่สามารถทำได้ง่ายขึ้น รวดเร็วขึ้น และมีตัวแทนนายหน้าที่น่าเชื่อถือเป็นผู้ดำเนินการให้

ในระบบ THAI-MLS นี้ สมาคม RESAM ได้เข้ามาช่วยรับดูแลการบริหารจัดการด้านข้อมูลในระบบและ ข้อมูลสมาชิกในระบบฯ โดยผู้เข้าร่วมใช้ระบบต้องมีการลงนามในสัญญาว่าจะยอมรับการปฏิบัติตัวตาม กฎ กติกา และข้อบังคับ ต่าง ๆ ก่อนเข้าใช้ระบบฯ ทางสมาคมฯ มีความมั่นใจว่า การดำเนินการเช่นนี้ใน จะช่วยยกระดับการทำงานและมาตรฐานวิชาชีพของตัวแทนนายหน้าด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยให้สูงขึ้นได้ และเมื่อถึงวันที่ประเทศไทยมีกฎหมายสำหรับควบคุมวิชาชีพนายหน้าแล้ว ก็จะช่วยขับเคลื่อนให้ตลาดที่ อสังหาริมทรัพย์มือสองจะเติบโตได้อย่างก้าวกระโดด โดยมีพื้นฐานด้านระบบปฏิบัติการและด้านธุรกิจที่สามารถรองรับได้ทันที ทั้งนี้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากโครงการฯ นี้ จะเกิดกับประชาชนเจ้าของที่อยู่อาศัยและผู้ต้องการซื้อที่อยู่ อาศัย ธุรกิจตัวแทนนายหน้า และภาครัฐ โดยเฉพาะในเรื่องรายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียม สามารถจัดเก็บเพิ่ม ได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วยจากธุรกิจนี้ ซึ่งจะสามารถรายได้ส่วนนี้ไปช่วยพัฒนาประเทศในด้านต่าง ๆ ต่อไป”