

14สมาคมอสังหาฯ ผนึกแชร์'บิกดาต้า' เลี่ยงวิกฤติซ้ำปี40

กรุงเทพธุรกิจ ● 14 สมาคมอสังหาฯผนึกทำบิกดาต้าระดับชาติครั้งแรกหวังผู้ประกอบการร่วมแชร์-ใช้ข้อมูลวางแผนชุดโครงการ เลี่ยงซ้ำรอยวิกฤติเศรษฐกิจปี 40 พร้อมส่งข้อมูลแบ่งกัชาติ วิเคราะห์สถานการณ์อสังหาฯประเทศ ปูตพบนายทุนแห่งเก้าอี้ใครที่ดินเกินจริงไหนอีอีซี

หลังประเทศไทยเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 (ต้มยำกุ้ง) โดยสาเหตุหนึ่งมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังขาดข้อมูลด้านการตลาดชัดเจน ทำให้เกิดการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาพัฒนาโครงการจำนวนมากอย่างไร้ทิศทาง จนเกิดปัญหาฟองสบู่เกิดวิกฤติลามไปถึงสถาบันการเงิน

อ่านต่อหน้า 4

ต่อจากหน้า 1

14สมาคม

นำมาซึ่งแนวคิด "จัดตั้งศูนย์ ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" เพื่อรวบรวมข้อมูลฐานตลาดนับตั้งแต่ต้นเป็นต้นมา

นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า หลังจากศูนย์ข้อมูลฯดำเนินการมา 14 ปีพบอุปสรรคว่า คนที่เก็บข้อมูลไม่ใช่ผู้ประกอบการทำให้ข้อมูลไม่ครอบคลุมทั้งหมด จึงมีแนวคิดร่วมมือกับ 14 สมาคมด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยจัดทำข้อมูลอสังหาฯในรูปแบบ "บิกดาต้า" เพื่อเป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ของประเทศครั้งแรก ครอบคลุมผู้ประกอบการในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และ 9 สมาคมใน 4 ภูมิภาค ซึ่งได้ลงนามบันทึกความเข้าใจ (เอ็มไอยู) ร่วมกัน วานนี้ (21 มิ.ย.)

รายงานข้อมูลผ่านแอป

โดยรูปแบบดำเนินการหลังจากนี้ทุกสมาคมจะต้องไปทำความเข้าใจกับบริษัทที่เป็นสมาชิก เพื่อให้ร่วมรายงานข้อมูลผ่านทางแอปพลิเคชัน Self-Reporting อาทิ การเปิดโครงการใหม่ ยอดขาย โดยระบบ

ที่พัฒนาขึ้นมาจะรักษาความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของข้อมูลไม่ใหรั่วไหลไปยังคู่แข่ง

"ผู้ประกอบการที่ให้ความร่วมมือกรอกข้อมูล จะได้ผลตอบแทนเป็นการเข้าถึงข้อมูลภาพรวมที่ผ่านการวิเคราะห์มาแล้วแบบรายไตรมาส นำไปสู่การวางแผนธุรกิจที่มีประสิทธิภาพ ลดค่าใช้จ่ายด้านข้อมูล การตลาดติดตามสถานการณ์ความเปลี่ยนแปลงของตลาดที่อยู่อาศัย ไม่ให้เกิดปัญหาซ้ำรอยวิกฤติอสังหาฯที่ผ่านมา"

กังวลใส่ข้อมูลไม่ถูกต้อง

อย่างไรก็ตาม ยอมรับว่า สิ่งที่น่ากังวลคือผู้ประกอบการที่เป็นสมาชิกจะไม่เข้าใจในโครงการทำให้เกิดการใส่ข้อมูลไม่ถูกต้องหรือเป็นจริงทำให้ได้ผลเบี่ยงเบนจากความจริง โดยเบื้องต้นจะใช้ระบบการสุ่มตรวจทานข้อมูลปีละ 2 ครั้ง แต่แนวทางที่จะมีประสิทธิภาพมากที่สุดคือให้ทุกบริษัทเข้าใจในผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการทำบิกดาต้าครั้งนี้ ไม่ใช่เฉพาะตัวบริษัทแต่เป็นภาพรวมของอสังหาฯทั้งประเทศ

"ศูนย์ข้อมูลจะทำให้เห็นตลาดรอบตัวมองโครงการตัวเองเทียบกับที่มีอยู่ในตลาด จะได้วางแผนการพัฒนาถูกต้องทั้งกลุ่มเป้าหมายและเวลาเพื่อไม่เหลือสต็อกหรือสร้างปัญหาฟองสบู่"

"ขาดข้อมูล" ต้นตอวิกฤติ

ด้านนายอภิ พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ยอมรับว่า วิกฤติส่วนหนึ่งในปี 2540 เกิดขึ้นเพราะธุรกิจอสังหาฯไม่มีข้อมูลต่างฝ่ายต่างแข่งขันกันสะสมที่ดินผู้ซื้อขายย่อแหย่เก้าอี้ใคร ขณะที่ธนาคารที่ปล่อยสินเชื่อข้อมูลไม่ครบถ้วน รัฐบาลในยุคนั้นจึงมีความเห็นว่าน่าจัดทำโครงการศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ที่จะเป็ประโยชน์แต่พัฒนาการที่ผ่านมา ข้อมูลน้อยและไม่ครอบคลุม โดยเฉพาะการเก็บข้อมูลต่างจังหวัดที่ศูนย์ข้อมูลฯออกไปเก็บได้ปีละ 1-2 ครั้ง ทำให้ข้อมูลที่ได้อาจไม่ทันสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ดังนั้นในครั้งนี้อาจรวบรวมสมาชิกจากต่างจังหวัดจะช่วยเติมเต็มข้อมูลทั่วประเทศในภาพกว้าง

ชุดโครงการโดยใช้บิกดาต้า

"ที่ผ่านมากลางทุนหรือพัฒนาโครงการอาจใช้เรื่องความรู้สึกเป็นส่วนผสมในการ

ตัดสินใจ แต่ต่อไปนี้ควรจะอยู่พื้นฐานของข้อมูลจากบิกดาต้ากำหนดทิศทางได้ถูกต้องแม่นยำมากขึ้น และเชื่อว่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ทั้งผู้ประกอบการ,ธนาคารที่ปล่อยสินเชื่อกระทั้งซัพพลายเออร์ทั้งระบบ"

นายทุนกว้านซื้อที่เก็งกำไรอีอีซี

นายอภิ กล่าวอีกว่า กรณีต่างจังหวัดที่ไม่มีข้อมูลชัดเจน เช่น การพัฒนาอสังหาฯในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ซึ่งขณะนี้อาจที่ดินปรับสูงขึ้นมากกว่า 10% แต่ปัญหาคือคนที่เข้ามากว้านซื้อเป็นกลุ่มเก็งกำไร แต่คนที่มีความต้องการลงทุนจริงเพื่อประกอบกิจการไม่สามารถหาซื้อที่ดินในราคาที่ต้องการ ดังนั้นหากมีบิกดาต้าในพื้นที่ จะสะท้อนออกมาชัดเจนทำให้ประเมินสถานการณ์ตลาดได้จริงก่อนตัดสินใจ

"ตลาดกลางล่าง" ยอดรีเจคสูง

ขณะเดียวกันยังตั้งเป้าให้บิกดาต้าสะท้อนความต้องการที่แท้จริง ผ่านการเก็บข้อมูลการโอนที่อยู่อาศัยจริงที่เกิดขึ้นเพราะแม้ว่าโครงการต่างๆทุกวันนี้จะรายงานยอดขาย แต่ข้อมูลจะสะท้อนถึงความต้องการจริง เมื่อเกิดการโอนเท่านั้น เพราะปัจจุบันกำลังซื้อในระดับกลางล่างยังคงมียอดปฏิเสธสินเชื่อสูง (รีเจค) ในระดับเฉลี่ย 10% เพิ่มขึ้นจากหลายปีก่อนอยู่ที่ระดับ 5-7% เป็นปัญหาสำหรับธุรกิจอสังหาฯมาก เพราะต้องนำยูนิตที่ขายได้ไปแล้วถูกปฏิเสธออกมาขายซ้ำเป็นต้นทุนในการทำตลาดที่เพิ่มขึ้นเปรียบเหมือนการก้าวได้สองก้าวแต่ต้องถอยหลังหนึ่งก้าว

ด้านนางอาภา อรรถนุรักษ์วงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) คิดเป็น 50% ของภาพรวมอสังหาฯทั้งหมดและมีความเสี่ยงสูงกว่าการพัฒนาอสังหาฯประเภทอื่นๆ ดังนั้นความร่วมมือให้ข้อมูลที่ถูกต้องน่าเชื่อถือจึงเป็นเรื่องที่จำเป็นอย่างมาก หลังจากที่ผ่านมาพบว่า แหล่งข้อมูลจากหน่วยงานที่หลากหลายยังสับสน และหลายครั้งยังขัดแย้งกันเอง

ปรับสู่ "องค์กรมหาชน"

ด้านนายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า การรวบรวมข้อมูลของศูนย์ข้อมูลครั้งนี้จะเป็นการทำข้อมูลระดับชาติ นอกจากการ

กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij
Circulation: 200,000
Ad Rate: 2,400

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: ศุกร์ 22 มิถุนายน 2561

ปีที่: 31

ฉบับที่: 10865

หน้า: 1 (ขวา), 4

Col.Inch: 60.11

Ad Value: 144,264

PRValue (x3): 432,792

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: 14สมาคมอสังหาริมทรัพย์ฯ 'ปีถัดมา' เลี่ยงวิกฤติซ้ำปี40

ใช้งานในภาคธุรกิจอสังหาแล้ว ตัวเลขที่ออกมาจะนำส่งธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เพื่อนำไปวิเคราะห์และเผยแพร่อย่างเป็นทางการ โดยมีตัวแทนจากหน่วยงานราชการ เช่น สำนักงานสถิติแห่งชาติ กรมการปกครองมาเป็นคณะกรรมการ จะช่วยทำให้หน่วยงานรัฐเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้ด้วย

ขณะที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ยังเตรียมปรับรูปแบบองค์กรสู่การเป็นองค์กรมหาชน โดยเตรียมร่วมมือกับกรมบังคับคดีในการให้ศูนย์ข้อมูลฯ เป็นตัวแทนนำทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดออกมาขายทางแพลตฟอร์มออนไลน์ หลังจากที่ผ่านได้รับการมอบหมายจากกระทรวงการคลังให้จัดทำฐานข้อมูลของบ้านมือสองอยู่แล้ว