



ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

លេខ.....

សុន្ទរកថា

លោកជំទាវបណ្ឌិត ជា សិរី ឧបការីទេសាភិបាល និងជាអគ្គនាយកបច្ចេកទេស ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ថ្លែងក្នុងឱកាសបើកសិក្ខាសាលាស្តីពី ការផ្សព្វផ្សាយ និងដាក់ឱ្យ ប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការសន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋាន

សណ្ឋាគារ Raffles Hotel Le Royal

ថ្ងៃចន្ទ ៧កើត ខែជេស្ឋ ឆ្នាំខាល ចត្វាស័ក ព.ស. ២៥៦៦ ត្រូវនឹងថ្ងៃទី៦ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២២



សូមគោរព ៖

- លោកជំទាវ ហង់ លីណា ប្រតិភូរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ទទួលបន្ទុកជាអគ្គនាយកវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិនៃក្រសួងផែនការ
- លោក Yasuhisa Ojima តំណាង IMF ប្រចាំកម្ពុជា
- លោកស្រី Vanda Guerreiro អ្នកជំនាញការសន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋាន
- ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រី និងនាងកញ្ញាទាំងអស់ជាទីមេត្រី !

ក្នុងនាមធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងរូបខ្ញុំផ្ទាល់ ខ្ញុំសូមស្វាគមន៍យ៉ាងកក់ក្តៅ និងថ្លែងអំណរគុណចំពោះ ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រី និងនាងកញ្ញាទាំងអស់ ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃមកចូលរួមក្នុងសិក្ខាសាលានាពេលនេះដោយផ្ទាល់ និងតាមប្រព័ន្ធអនឡាញ។ ការរៀបចំសិក្ខាសាលាដោយផ្ទាល់នេះត្រូវបានធ្វើឡើងបន្ទាប់ពីប្រទេសកម្ពុជាទទួលបានជោគជ័យពីយុទ្ធនាការចាក់វ៉ាក់សាំង និងស្ថានភាពជំងឺកូវីដ-១៩ មានភាពធ្ងន់ស្បើយជាបន្តបន្ទាប់ គួបផ្សំនឹងការបន្តរូបវិធានការសុខាភិបាលរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។

ថ្ងៃនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាមានសេចក្តីសោមនស្សរីករាយ ដោយបានរៀបចំសិក្ខាសាលាស្តីពី ការផ្សព្វផ្សាយ និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការសន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋាន (Residential Property Price Index = RPPI) ដែលសហការរួមគ្នាដោយធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិនៃក្រសួងផែនការ។ សិក្ខាសាលាក្នុងថ្ងៃនេះជាព្រឹត្តិការណ៍លើកទី៤ នៃកិច្ចសហប្រតិបត្តិការរវាងស្ថាប័នទាំងពីរ ក្នុងការធ្វើឱ្យប្រសើរឡើងគុណភាព និងការផ្សព្វផ្សាយស្ថិតិ ដើម្បីចូលរួមលើកកម្ពស់ការយល់ដឹងពីសារៈសំខាន់នៃស្ថិតិក្នុងការរៀបចំគោលនយោបាយ និងការសម្រេចចិត្ត

នានា ព្រមទាំងលើកទឹកចិត្តដល់ភាគីពាក់ព័ន្ធទាំងអស់ចូលរួមកិច្ចសហការក្នុងការផ្តល់ទិន្នន័យ។ ជាមួយគ្នានេះ ការដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់សន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋានគឺជាជំហាន និងសមិទ្ធផលថ្មីមួយ ទៀតនៃការងារចងក្រងស្ថិតិសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ សម្រាប់បម្រើដល់ការវិភាគ និងវាយតម្លៃ ដំណើរការសេដ្ឋកិច្ច ពិសេសវិស័យអចលនទ្រព្យនិងសំណង់។

ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រី និងនាងកញ្ញាទាំងអស់ជាទីមេត្រី !

ការអភិវឌ្ឍវិស័យផ្ទះសំបែង ត្រូវបានចាត់ទុកជាការចូលរួមធ្វើឱ្យប្រសើរឡើងនូវគុណភាព ជីវិត និងការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដូចបង្ហាញក្នុងទ្រឹស្តីហ្វែនីស្តនៃតម្រូវការរបស់ លោក Abraham Maslow ឆ្នាំ១៩៤៣ (Hierarchy of Needs) បានចាត់ទុកអាហារ សម្លៀក- បំពាក់ និងទីជម្រក ជាតម្រូវការមូលដ្ឋានដ៏ចាំបាច់បំផុតរបស់មនុស្សជាតិ។ ជាមួយគ្នានេះ ការ អភិវឌ្ឍវិស័យលំនៅដ្ឋានមិនត្រឹមតែចូលរួមក្នុងការបំពេញតម្រូវការមូលដ្ឋានប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែ ថែមទាំងដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់និងជាយាន្តដ៏ចាំបាច់ក្នុងការគរពនៃទ្រព្យសម្បត្តិ តាមរយៈ ការវិនិយោគលើការសាងសង់ និងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិផ្ទះសំបែង។ ជាក់ស្តែង នៅសហរដ្ឋអាមេរិក ២ភាគ៣នៃទ្រព្យសម្បត្តិរបស់វិស័យឯកជនមិនមែនហិរញ្ញវត្ថុមានទម្រង់ជាអចលនទ្រព្យ ស្របពេលប្រទេសបារាំងដែលមានពលរដ្ឋយល់ដឹងច្រើនខាងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុនៅតែមានទំនោរ ចាត់ទុកការវិនិយោគលើផ្ទះសំបែងជាផ្នែកសំខាន់នៃទ្រព្យសម្បត្តិ ជាជាងការវិនិយោគលើ ទ្រព្យសកម្មហិរញ្ញវត្ថុ។ លើសពីនេះ ក្នុងក្របខណ្ឌម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច ភាពរីកចម្រើននៃវិស័យនេះ ក៏ជាផ្នែកមួយនៃដំណើរការពិពិធកម្មសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច ដែលអាចបង្កើនភាពធន់ពីការប៉ះទង្គិច ណាមួយមកលើសេដ្ឋកិច្ច ព្រមទាំងអាចស្រូបយកកម្លាំងពលកម្មមួយផ្នែកសម្រាប់បម្រើការក្នុង វិស័យសាងសង់ ដើម្បីទ្រទ្រង់កំណើនសេដ្ឋកិច្ច។ ដោយឡែក មុនពេលផ្ទះវិបត្តិសុខភាពជំងឺ កូវីដ១៩នៅកម្ពុជា វិស័យសំណង់និងអចលនទ្រព្យបានក្លាយជាវិស័យសំខាន់មួយ សម្រាប់ជំរុញ កំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ដោយក្នុងរយៈពេលជិត១០ឆ្នាំមុនវិបត្តិជំងឺកូវីដ១៩ កំណើនសេដ្ឋកិច្ច ជាមធ្យមមានប្រមាណ ៧% ក្នុងនោះជាង ២% ទទួលបានពីវិស័យសំណង់និងអចលនទ្រព្យ និង បានស្រូបយកកម្លាំងពលកម្មជិត ៥សែននាក់ សម្រាប់បម្រើការក្នុងវិស័យនេះ ផ្អែកតាមលទ្ធផល ជំរឿនប្រជាជនឆ្នាំ២០១៩។

បើទោះជាវិស័យផ្ទះសំបែងបានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងវិស័យសង្គមកិច្ចនិងសេដ្ឋកិច្ចក្តី វិស័យនេះក៏ជាប្រភពដែលនាំឱ្យមានអស្ថិរភាព និងវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចផងដែរ។ តាមរយៈការ ស្រាវជ្រាវរបស់ IMF បានបង្ហាញថា ក្នុងចំណោមវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចប្រមាណ ៥០ ក្នុងរយៈពេល ប៉ុន្មានទសវត្សរ៍ចុងក្រោយនេះ ជាង២ភាគ៣បានកើតឡើងដោយសារបែកពុះថ្លៃរបស់ផ្ទះសំបែង ហើយការដោះស្រាយវិបត្តិនេះនឹងប្រើប្រាស់រយៈពេលយូរ និងធនធានច្រើន ដោយសារភាព

ចាក់ស្រែះខ្លាំងនៃវិស័យនេះជាមួយវិស័យសំខាន់ផ្សេងទៀត ពិសេសវិស័យហិរញ្ញវត្ថុ។ ហេតុ-
ដូច្នេះហើយ ប្រទេសអភិវឌ្ឍន៍ និងអង្គការហិរញ្ញវត្ថុចម្បងៗលើពិភពលោក ពិសេស IMF បាន
ស្វែងរកវិធីសាស្ត្រតាមដាន និងវាយតម្លៃវឌ្ឍនភាពនៃវិស័យនេះឱ្យបានជិតដល់ ដើម្បី
ប្រើប្រាស់ជាធាតុចូលក្នុងការរៀបចំគោលនយោបាយបញ្ចៀសពីការកើតឡើងវិបត្តិធ្ងន់ធ្ងរណាមួយ។

ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រី និងនាងកញ្ញាទាំងអស់ជាទីមេត្រី !

ដោយមើលឃើញពីសារៈសំខាន់នៃការប្រមូល និងចងក្រងទិន្នន័យនៃវិស័យផ្ទះសំបែង
សម្រាប់បម្រើដល់ការសិក្សា ការវិភាគ ការតាមដាន និងការវាយតម្លៃវឌ្ឍនភាព និងហានិភ័យ
ដែលអាចកើតឡើងពីវិស័យនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានស្វែងរកការចែករំលែកបទពិសោធន៍
ពីធនាគារកណ្តាលក្នុងតំបន់ និងស្នើសុំជំនួយបច្ចេកទេសពីស្ថាប័នអន្តរជាតិជាបន្តបន្ទាប់។ ជា
លទ្ធផល ក្នុងឆ្នាំ២០១៩ IMF បានសម្រេចផ្តល់ជំនួយបច្ចេកទេសមកកាន់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា
ក្រោមការឧបត្ថម្ភពីកម្មវិធីជំនួយបច្ចេកទេស “មូលនិធិទិន្នន័យសម្រាប់ការសម្រេចចិត្ត (Data for
Decision Fund-D4D)” ដើម្បីចាប់ផ្តើមរៀបចំប្រមូលទិន្នន័យ និងចងក្រងសន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋាន
(Residential Property Price Index – RPPI)។ ខ្ញុំសូមជម្រាបជូនថា មូលនិធិ D4D បានទទួល
ជំនួយហិរញ្ញវត្ថុពីប្រទេសចិន សហភាពអឺរ៉ុប អាស្ត្រីម៉ង់ ជប៉ុន កូរ៉េខាងត្បូង លុចសំបូ ហូល្លង់
ន័រវែស និងស្វីស ហើយត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីធ្វើឱ្យប្រសើរឡើងគុណភាពស្ថិតិ ដែលជា
ធាតុចូលយ៉ាងសំខាន់សម្រាប់ការរៀបចំគោលនយោបាយម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច និងគាំទ្រការសម្រេច
បាននូវគោលដៅអភិវឌ្ឍន៍ប្រកបដោយចីរភាព។ ក្រោមបេសសកម្មជំនួយបច្ចេកទេសជា
បន្តបន្ទាប់ពី IMF ក្នុងរយៈពេល២ឆ្នាំចុងក្រោយនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានអនុវត្តអនុសាសន៍
និងសម្រេចបានជំហានសំខាន់ៗមុននឹងឈានដល់ការទទួលបានលទ្ធផលនៅពេលនេះ។
សកម្មភាពសំខាន់ៗក្នុងដំណើរការចងក្រងស្ថិតិសន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋាន រាប់បញ្ចូល ៖ ១/. ការ
វាយតម្លៃប្រភពទិន្នន័យ ដើម្បីជ្រើសរើសប្រភពទិន្នន័យមួយដែលមាននិរន្តរភាព វិសាលភាព
អាចទទួលយកបាន ទិន្នន័យទាន់ពេលវេលា និងមានគុណភាពសមស្រប ២/. ការរៀបចំតារាង
ទិន្នន័យ ដើម្បីប្រមូលយកទិន្នន័យ និងព័ត៌មានចាំបាច់ឆ្លើយតបនឹងតម្រូវការចងក្រងសន្ទស្សន៍
ថ្លៃលំនៅដ្ឋាន ៣/.ការរៀបចំឯកសារណែនាំ និងសេចក្តីពន្យល់សម្រាប់អ្នករាយការណ៍ ដើម្បី
ពង្រឹងគុណភាព និងកាត់បន្ថយកំហុសឆ្គងលើរបាយការណ៍ ៤/.ការវាយតម្លៃទិន្នន័យ ដើម្បីផ្តល់
ជាមតិយោបល់ដល់អ្នករាយការណ៍ពីវិធីសាស្ត្រតាមដាននិងវាយតម្លៃគុណភាពរបាយការណ៍
៥/. ការជ្រើសរើសនិងធ្វើតេស្តវិធីសាស្ត្រចងក្រង ដើម្បីធានាពីគុណភាពនិងការទទួលយកបាន
នូវលទ្ធផលដែលទទួលបាន និង៦/.ការវិភាគលទ្ធផល និងការរៀបចំទិន្នន័យនិងសូចនាករ
បន្ទាប់បន្សំបន្ថែមទៀត។ ជាមួយគ្នានេះ ដើម្បីឱ្យអង្គសិក្ខាសាលាទាំងមូលជ្រាបបន្ថែមទៀតពី

ដំណើរការលម្អិតលើការចងក្រងស្ថិតិនេះ មន្ត្រីជំនាញរបស់នាយកដ្ឋានស្ថិតិ នៃធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា នឹងធ្វើបទបង្ហាញពិស្តារពីដំណើរការ និងនីតិវិធី នៃការចងក្រង RPPi ក៏ដូចជាលទ្ធផលដែលសម្រេចបាន ។

ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រី និងនាងកញ្ញាទាំងអស់ជាទីមេត្រី !

ជារួម វិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់បានក្លាយជាសសរស្តម្ភដ៏សំខាន់ក្នុងការគាំទ្រកំណើនសេដ្ឋកិច្ច ហើយព័ត៌មាន និងទិន្នន័យពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យនេះវិភាគសំខាន់ទៅទៀតសម្រាប់ អ្នករៀបចំគោលនយោបាយសេដ្ឋកិច្ច និងរូបិយវត្ថុ សំដៅតាមដានអតុល្យភាពម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច និងវាយតម្លៃហានិភ័យដែលអាចកើតមានលើវិស័យពាក់ព័ន្ធ ពិសេសវិស័យហិរញ្ញវត្ថុ។ បន្ថែមពីនេះ ការដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់សន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋាននឹងរួមចំណែកដ៏សំខាន់ក្នុងការតាមដាន វាយតម្លៃ និងរៀបចំគោលនយោបាយអភិវឌ្ឍន៍ ក៏ដូចជាវិធានការនានា ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យជាអតិបរមា ក្នុងគោលដៅរក្សាស្ថិរភាពម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច។ ដូច្នេះ សិក្ខាសាលានាពេលនេះនឹងផ្តល់ឱកាសបន្ថែមទៀតដល់អ្នកប្រើប្រាស់ទិន្នន័យ ដើម្បីសាកសួរបន្ថែមពីដំណើរការនៃការចងក្រងសន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋាននេះ។

ជាទីបញ្ចប់ ខ្ញុំសូមប្រកាសបើកសិក្ខាសាលាស្តីពី ការផ្សព្វផ្សាយ និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការស្ថិតិសន្ទស្សន៍ថ្លៃលំនៅដ្ឋាន ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ។

សូមអរគុណ !