

Housing Biz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 17 ฉบับที่ 58

อสังหาริมทรัพย์
ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ
ปี 2020





Contents

- 2 สารจากนายกสมาคมฯ
3-8 นโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ
ของภาครัฐเพื่อสร้างความ
เชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
9 สกิดิต : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
10-11 กิจกรรมสมาคมฯ
12 สร้างสำนักงานนิติบุคคลใน
ส่วนสาธารณะหมู่บ้าน
ผิดกฎหมายหรือไม่?

ปีนี้เป็นปีที่ท้าทายความสามารถของผู้ประกอบการอย่างถึงที่สุด คงไม่มีใคร
คาดคิดว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จะรุนแรงมากขนาดนี้
ส่งผลซ้ำเติมให้ปัจจัยลบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยิ่งมีมากขึ้นจากที่มีอยู่แล้ว ไม่
ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอย มาตรการ LTV หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ซึ่งสถานการณ์วิกฤติจากไวรัส COVID-19 นี้จะสิ้นสุดเร็วหรือช้าขึ้นอยู่กับความ
ร่วมมือของพวกเราทุกคน

และในภาวะเช่นนี้เศรษฐกิจไทยรวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบ
อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ประมาณการตัวเลขต่างๆ ทางเศรษฐกิจคงต้องรอให้สถานการณ์
นิ่งกว่านี้ก่อน ระหว่างนี้ขอให้เพื่อนสมาชิกปรับแผนงานต่างๆ ให้เข้ากับสถานการณ์
รวมถึงการเตรียมความพร้อมในการดำเนินงานเมื่อสถานการณ์คลี่คลายลง แต่สิ่ง
สำคัญที่สุดในช่วงนี้คือการรักษาสุขภาพ ระวังตัวเองและคนรอบข้างไม่ให้
ติดเชื้อไวรัสนี้ ให้ความร่วมมือกับมาตรการต่างๆ ที่จะช่วยยับยั้งการแพร่ระบาด
ของเชื้อ

สุดท้ายนี้ผมขออำนาจสิ่งศักดิ์สิทธิ์ในสากลโลกได้โปรดคุ้มครองให้ทุกท่าน
ปราศจากโรคภัย มีสติและกำลังใจที่เข้มแข็ง เพื่อให้สามารถนำพาธุรกิจผ่านพ้น
สถานการณ์นี้ไปได้อย่างราบรื่นทุกท่านครับ

นายวสันต์ เคียงศิริ
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

นโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันอังคารที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกันจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2563 ในหัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์ ดชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2020”

คุณปริญญา พัฒนภักดี ประธานกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และประธานกรรมการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ขณะนี้ทั่วโลกและประเทศไทยกำลังประสบปัญหาหลายเรื่องส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทำให้ความเชื่อมั่นหดหายไปมาก จึงเป็นที่มาของการจัดสัมมนาครั้งนี้เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความรุนแรงถึงขนาดขาดความเชื่อมั่น จึงมีความจำเป็นที่จะให้ทุกภาคส่วนให้ความร่วมมือช่วยดูแลระดับประคองกันเพื่อลดการตื่นตระหนก

ในส่วนของภาครัฐกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจโดยรวม อย่างน้อย 8-10% ของ GDP ฉะนั้นต้องสร้างความเชื่อมั่นทั้งความต้องการซื้อขายและต้องสร้างความเชื่อมั่นให้กับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจอื่นๆ ที่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจาก COVID-19 อย่างธุรกิจท่องเที่ยว จากผลกระทบนั้นก็ยิ่งเหลืออีกไม่กี่ภาคส่วนที่ยังมี

ความแข็งแรงอยู่ เพราะฉะนั้นภาครัฐกิจอสังหาฯ จึงต้องเป็นอีกภาคส่วนหนึ่งที่เป็นฐานหลักให้กับประเทศที่จะช่วยกันสร้างความเชื่อมั่น เพื่อผู้ที่ต้องการซื้อขาย และแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินต่างๆ ก็ยังคงยกระดับประคองส่วนนี้อยู่

หากภาคอสังหาฯ มีการขับเคลื่อนจะส่งผลให้มีการจ้างงานสร้างรายได้ให้กับประชาชน และยังมีเชื่อมโยงกับภาคอุตสาหกรรมอื่น อาทิ วัสดุก่อสร้าง เครื่องใช้ไฟฟ้า สถาบันการเงิน ฯลฯ สิ่งเหล่านี้ทำให้ห่วงโซ่ของภาคเศรษฐกิจมีการขับเคลื่อน ซึ่งเป็นสาเหตุที่ทำให้ภาครัฐเห็นความสำคัญ จึงเกิดเป็นมาตรการต่างๆ ที่จะเข้ามาช่วยสนับสนุนผ่านทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตามวัตถุประสงค์และวิสัยทัศน์ที่วางไว้ว่าให้ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม พัฒนาตามหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงและสร้างโอกาสความเท่าเทียมในสังคมได้

เพราะอย่างที่รู้กันว่าการยกระดับของธุรกิจสิงหาฯ ก็จะต้องเอื้อต่อคนในสังคมระยะยาวเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุที่นับวันจะมีมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม กิติพื้นฐานทางเศรษฐกิจก็จะต้องมีความแข็งแกร่งอยู่ เพียงแต่ต้องมีการพัฒนา แต่ในหลายสถาบันก็ยังคงจัดลำดับเศรษฐกิจไทยให้เป็นบวก นอกจากนี้ธนาคารโลกยังจัดอันดับความยากง่ายในการประกอบธุรกิจประจำปี 2563 ซึ่งประเทศไทยได้ปรับลำดับขึ้นจากเดิมอันดับที่ 27 เป็นลำดับที่ 21 ถือว่าปรับตัวได้ดีที่สุดในรอบ 6 ปี สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของเศรษฐกิจไทย และจำเป็นมากที่เราจะต้องรับรู้ เข้าใจ และผลักดันสิ่งเหล่านี้ให้เป็นจุดแข็ง แล้วนำมาแก้ปัญหาในเรื่องของความเชื่อมั่นได้

สำหรับมาตรการกระตุ้นและปรับระดับโครงสร้างทางรัฐบาลกล่าวว่าได้ทำอย่างต่อเนื่อง และหวังผลให้กลุ่มธุรกิจต่างๆ ได้รับการดูแลบรรเทาความเดือดร้อน โดยการกระตุ้นแบ่งเป็นระยะๆ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้น ระยะกลาง หรือระยะยาว เพื่อตอบโจทย์ความยั่งยืนในอนาคตที่วางเป้าหมายยุทธศาสตร์ไว้ 20 ปี แต่ต้องสร้างให้เกิดความเชื่อมั่นก่อนภาคธุรกิจอื่นๆ จึงจะไปได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคอสังหาฯ เป็นภาคส่วนที่มีความสำคัญ เพราะมีส่วนมากกว่า 4 ล้านล้านบาท ซึ่งเป็นเม็ดเงินที่หมุนเวียนอยู่ในวงจรธุรกิจจึงมีผลต่อทุกภาคส่วน รัฐบาลจึงต้องกระตุ้นความเข้มแข็งให้กับเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งรากฐานก็จะต้องมีความแข็งแกร่งเมื่อรากฐานแข็งแรงทุกอย่างก็จะดีขึ้นตามแนวคิดที่ว่า “ประชารัฐสร้างไทย”

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจของตลาดเงินและตลาดทุน ที่มีผลกระทบต่อสิงหาฯ ในปี 2563

ดร.ดร.สมประวิณ มันประเสริฐ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารสายงานวิจัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้กล่าวถึงแนวโน้มเศรษฐกิจในภาคเศรษฐกิจไว้ว่า ตั้งแต่ต้นปีมีเหตุการณ์มากมายที่ทำให้เศรษฐกิจโลกในมุมมองของนักเศรษฐศาสตร์ไม่ได้เป็นเส้นตรงและมีความผันผวน ดังนั้นจึงทำให้เศรษฐกิจมีขึ้นมีลง เมื่อกราฟแสดงเช่นนี้ให้เราคิดว่าเมื่อไหร่เศรษฐกิจจะเริ่มฟื้นตัวกลับมาดีขึ้น ซึ่ง ดร.สมประวิณ ก็ให้ความเห็นไว้ว่า ปีหน้าจึงจะมีการฟื้นตัวจากมาตรการต่างๆ แต่ก็ทำให้วันนี้มีเวลาคิดว่าเราควรเตรียมตัวอย่างไรในช่วงเวลานี้ ซึ่งจากมุมมองของนักเศรษฐศาสตร์ในเดือนธันวาคมปีที่แล้ว ก็สามารถประเมินได้ว่าแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจยังพอไปได้

ในเรื่องของ COVID-19 ที่กำลังระบาดอยู่ในขณะนี้ ดร.สมประวิณ คาดว่า จะมีการติดเชื้อมากสุดประมาณเดือนมีนาคม-เมษายน แล้วจะค่อยๆ ทรุดตัวในเดือนพฤษภาคม หลังจากนั้นก็มีกรลดลงอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว และเชื่อว่าน่าจะจบลงในเดือนมิถุนายน แต่ก็ยังมีสิ่งที่มีความกังวลใจอยู่ เพราะเนื่องจากเศรษฐกิจของจีนเมื่อเทียบการใช้เงิน 17 ปีที่แล้วพบว่าเงินใช้เงินในการท่องเที่ยวทั่วโลกกว่า 3% แต่วันนี้เพิ่มขึ้นมากถึง 20%



แล้วถ้าหนึ่งในห้าของนักท่องเที่ยวจีนหยุดเที่ยวก็จะมีผลทันที เพราะฉะนั้นก็จะเกิดผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยวรวมไปถึงภาคอื่นๆ ด้วย

อีกปัจจัยหนึ่งที่จะส่งผลกระทบต่อคือเรื่องภัยแล้ง คาดการณ์ว่าปีนี้จะแล้งเยาะกว่าปีที่ผ่านมาแน่นอนผลกระทบจะเกิดขึ้นกับหลายภาคส่วน อาทิ เช่น ภาคเกษตรกรรมจะได้รับผลกระทบมากที่สุด อาจจะทำให้กระทบต่อ GDP ในภาคเกษตรกรรมถึง 0.3% ด้วยกัน ส่งผลให้ต้องพยุง และเป็นเหตุผลที่ทางธนาคารกรุงศรีอยุธยาปรับการคาดการณ์เศรษฐกิจลงจาก 2.5% เป็น 1.5% แม้ว่ารัฐบาลจะมีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น การทำนโยบายทางด้านภาษี การแจกเงิน เมื่อดูข้อมูลก็จะพบว่า ยังมีกลุ่มที่มีกำลังซื้ออยู่คือชนชั้นกลางขึ้นไป เพราะฉะนั้นถ้ามีการกระตุ้นเศรษฐกิจก็จะฟื้นกลับมาได้



ภาคอสังหาริมทรัพย์

ผศ.ดร.ธนวรรณ พลวิชัย อธิการบดี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย กล่าวว่า ทางมหาวิทยาลัยหอการค้าไทยได้ทำแบบสอบถามความเชื่อมั่นผู้บริโภค ความเชื่อมั่นธุรกิจ ซึ่งทำให้เห็นได้ว่า ตั้งแต่สิ้นเดือนมกราคมตลาดโรงแรมทั้งโลกรวมถึงตลาดไทย มีทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและคอนโดฯ ไม่ได้แย่งลงกว่าเดิม แม้ว่าจะมีสถานการณ์ COVID-19 แต่ถ้าไม่มีเรื่องไวรัสนี้เศรษฐกิจจะค่อยๆ ฟื้นตัวขึ้น ฉะนั้นสถานการณ์ที่ทุกคนต้องคุยประเด็นเดียวคือ เศรษฐกิจมันซึ่มตัวหรือไม่ ซึ่งมีความจำเป็นที่จะต้องเช็คตั้งแต่ตลาดอสังหาฯ ตลาดการเงิน ตลาดแรงงาน ตามทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ทั่วไป สถานการณ์ทางเศรษฐกิจตัวชี้วัดก็คือภาคอสังหาฯ และสัญญาณที่ว่าควรตั้งรับเวลาที่เศรษฐกิจมีปัญหาคือธนาคารแห่งประเทศไทยต้องลดดอกเบี้ย ซึ่งได้มีการลดมาแล้วถึง 2 ครั้ง และอาจจะลดอีก นั่นหมายความว่าเศรษฐกิจไทยนั้นซึ่มแน่ๆ

ส่วนในภาคอสังหาริมทรัพย์ ผศ.ดร.ธนวรรณ กล่าวว่า จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นเราจะเจอภาวะขายยากเป็นปกติ แต่เป็นโอกาสที่เหมาะสมของคนซื้อในส่วนของ Personal Loan ก็มีการผ่อนปกติ และไม่มีผลกระทบจาก COVID-19 อย่างไรก็ตามไม่ว่าสถานการณ์จะดีขึ้นหรือไม่เราต้องติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ในส่วนอสังหาฯ นั้นไม่ใช่เรื่องง่าย จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลบ้านและทาวน์เฮ้าส์ที่ค้างอยู่ ถ้าเราใช้ระบบใช้เวลาแค่ครึ่งปีก็หมด แต่ความต้องการขายต้องมีความคงเส้นคงวาด้วย เพราะจากข้อมูลไม่มีการแจ้งว่ามนุษย์เงินเดือนจะลดลง เชื่อว่าสถานการณ์ของชนชั้นกลางและคนมีรายได้สูงน่าจะประคองตัวได้ และยังไม่มียะไรที่น่ากังวล



นโยบายและมาตรการทางด้านอสังหาฯ เพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตัวเอง

ในด้านนโยบายและมาตรการทางด้านอสังหาฯ รัฐบาลได้มีการช่วยเหลือให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตและดึงความเชื่อมั่นกลับมา ซึ่งได้แบ่งกลุ่มคนที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองตามฐานะและศักยภาพดังนี้

กลุ่มที่ 1 มีรายได้น้อยและไม่มีความสามารถ กลุ่มนี้รายได้ไม่เพียงพอต่อการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ ส่วนใหญ่ก็จะอาศัยตามชุมชนแออัดคุณภาพชีวิตไม่ดี รัฐบาลจึงอยากยกระดับคุณภาพชีวิตของคนกลุ่มนี้โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของรัฐและปล่อยให้คนกลุ่มนี้เช่า เช่น แพลตดินแดง ซึ่งขณะนี้เสร็จไปแล้วบางส่วน 300 กว่ายูนิต แต่ก็ยังมุ่งเน้นให้คนกลุ่มนี้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง

กลุ่มที่ 2 มีรายได้น้อยแต่มีความสามารถ กลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มที่มีที่อยู่เป็นของตัวเองแต่ยังติดปัญหา รัฐบาลจึงมีหน้าที่ลดอุปสรรคดังกล่าว โดยสนับสนุนค่าใช้จ่ายบางส่วนและลดภาระให้ได้มีเงินเหลือ เมื่อมีเงินเหลือพอ ก็จะยกระดับคุณภาพชีวิตได้ เช่น โครงการสินเชื่อบ้านดอกเบี้ยต่ำสำหรับผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ หรือโครงการบ้านประชารัฐ โครงการบ้านล้านหลัง และการถูกปฏิเสธจากการยื่นกู้จากธนาคาร รัฐบาลก็จะมอบหมายให้ ธอส.เข้ามาช่วยเหลือ ทั้งนี้ยังมีการจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วย

กลุ่มที่ 3 มีรายได้ปานกลาง กลุ่มนี้รัฐบาลจะให้การสนับสนุนผ่านสินเชื่อโครงการต่างๆ ของ ธอส.และสถาบันการเงินอื่นๆ

กลุ่มที่ 4 มีรายได้สูง กลุ่มนี้สามารถดูแลการเงินตัวเองได้ ธอส.จะใช้วิธีการเป็นตัวเลือกให้กับคนกลุ่มนี้ เพราะ ธอส.เน้นการดูแลกลุ่มที่ 1-3 เป็นหลัก

นอกจากนี้รัฐบาลยังมีมาตรการทางภาษีเพื่อส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของตัวเอง โดยกำหนดให้ผู้ที่มีเงินได้ที่มีความสามารถนำค่าผ่อนอสังหาฯ ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุด มูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท มาหักลดหย่อนภาษีตามความเป็นจริงได้ และยังเพิ่มมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับอสังหาฯ ที่ไม่เกิน 3 ล้านบาทด้วย

สุดท้ายมาตรการที่ออกมาคือโครงการบ้านดีมีดาวน์ เกิดจากภาวะหลายๆ ปัจจัย รวมถึงมาตรการ LTV ที่ผู้ซื้อจะต้องวางมัดจำ แต่ประชาชนไม่มีเงินวางมัดจำ รัฐบาลก็จะช่วยสำหรับผู้ที่มีรายได้ปีละไม่เกิน 1.2 ล้านบาท โดยมีโควตา 100,000 คนเท่านั้น ซึ่งก็มีผู้สนใจและลงทะเบียนเข้ามาแล้วกว่า 99,000 คน ทำให้เกิดการกระตุ้นและเกิดแรงกระตุ้นได้ดีขึ้น

ทิศทางของอสังหาฯ ในปี 2563

จากมาตรการทั้งหมดนี้ส่งผลในปี 2562 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในไตรมาสที่ 3-4 ปรับตัวดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด จะเห็นว่ามีการขยายจำนวนหน่วยในการรับโอน 2.7% และมูลค่าเพิ่มขึ้น 4.3% จากที่คาดการณ์ว่า

ในปี 2562 จะติดลบทั้งจำนวนโอนและมูลค่า ทั้งนี้ได้รับความร่วมมือจากทุกภาคส่วน ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐ ภาคสถาบันการเงินของรัฐและเอกชน สมาคมอสังหาฯ และผู้บริโภค ช่วยกันทำให้เกิดความเชื่อมั่นและมีมาตรการรองรับ จนทำให้ภาคอสังหาฯ สามารถเดินต่อไปได้อย่างมีศักยภาพในปี 2563

ทิศทางของอสังหาฯ ปี 2563 ยังคงมีความแข็งแกร่ง และเป็นกำลังสำคัญของประเทศที่จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นได้ เพราะภาคธุรกิจท่องเที่ยวกำลังประสบปัญหาจาก COVID-19 การกระตุ้นให้เกิดความเชื่อมั่นจึงไม่สามารถทำได้ภายในหนึ่งครั้ง เพราะฉะนั้นจึงต้องมีมาตรการอย่างต่อเนื่องเพื่อความน่าเชื่อถือ

นโยบาย กฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2563

เมื่อพูดถึงนโยบาย กฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่มีผลต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ว่าด้วยเรื่องของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2563 คุณชุมพล สุวรรณกิจบริหาร เลขานุการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ได้กล่าวว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการประกาศใช้ตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562 แต่การบังคับใช้ในการจัดเก็บภาษีนั้นได้เริ่มเมื่อ 1 มกราคม 2563 โดยปกติเราจะถูกแจ้งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประมาณเดือนพฤศจิกายน แล้วก็ได้รับใบประเมินภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์

ในด้านของคุณเดิมนิธิ จงพูนผล ผู้อำนวยการ กองจัดการคุณภาพอากาศและเสียง สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร ได้กล่าวถึง EIA (Environmental Impact Assessment) ถือว่าเป็นเครื่องมือตามกฎหมายที่ทางรัฐบาลกำหนดให้การพัฒนาทั้งหลายไม่เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพราะฉะนั้นทางกฎหมายก็จะมีการศึกษาการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และมีมาตรการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และมีมาตรการตรวจสอบตามกระบวนการของกฎหมาย พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้วย

ส่วน ดร.วิชัย วิรัตน์ ผู้ตรวจการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ออส.) และรักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้กล่าวถึงภาพรวมในสถานการณ์ปี 2562 รวมทั้งคาดการณ์ไปถึงทิศทางของปี 2563 ไว้ดังนี้

การดูภาพแบบรายไตรมาส ใน Q4 ไตรมาสต่างๆ ที่เปิดตัวลดลง ตั้งแต่บ้านจัดสรร อาคารชุด สิ่งหนึ่งที่เห็นคือในปี 2562 ลดลงทุกไตรมาส ยกเว้นไตรมาสที่ 2 ในไตรมาสที่ 1, 3, 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 จะเปิดตัวน้อยลง ทำให้เห็นการปรับตัวของผู้ประกอบการหลังจากที่มีมาตรการ LTV ออกมาในช่วง Q3, Q4 ของปี 2561 ผู้ประกอบการมีการชะลอการเปิดตัวโครงการต่างๆ ออกไปบ้าง ตรงนี้ถือเป็นจุดหนึ่งที่เป็นการปรับตัวให้เข้ากับสภาวะ เพราะหลังจากที่ทุกคนเห็นตัวเลขของไตรมาส 2 แล้วจะทำให้มีการปรับตัวค่อนข้างเร็ว

การดูภาพแบบรายปี จะเห็นว่าตัวเลขโครงการติดลบ 26% จำนวนหน่วยติดลบ 32% และมูลค่าโครงการปี 2562 ลดไป 15% ตรงนี้เป็นจุดหนึ่งที่จะสะท้อนให้เห็นว่าการปรับตัวที่ทุกๆ ไตรมาสลดลง ยกเว้นไตรมาส 2 ที่อาจ

จากมุมมองของทุกฝ่ายในเรื่องนโยบายการจับคู่สินเชื่อเศรษฐกิจของภาครัฐเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดนี้คือทิศทางของการเปลี่ยนแปลงโดยรวมของธุรกิจอสังหาฯ ที่เป็นไปในทิศทางบวก

จะโตกว่าของปี 2561 เล็กน้อย นั่นก็เป็นจุดหนึ่งที่ทำให้ภาพรวมในปี 2562 ชัฟพลายที่มีอยู่ในมือของผู้ประกอบการมีการเร่งระบาย และในขณะเดียวกันก็เติมชัฟพลายเพียงเล็กน้อย ตรงนี้เป็นจุดดีอันหนึ่งที่ทำให้ภาวะชัฟพลายไม่โอเวอร์มากเกินไป

ธุรกิจโรงแรมในอีก 2-3 ปีข้างหน้ายังน่าลงทุนอยู่หรือไม่ Office Building และนิคมอุตสาหกรรมเป็นอย่างไร

คุณพรนิต ขวัญชัยสิทธิ์ นายกษมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า โรงแรมยังมีนักท่องเที่ยวเข้าพัก ยกเว้นนักท่องเที่ยวจีน ร้านค้าต่างๆ ที่มีกลุ่มคนจีนเป็นลูกค้าเงียบ เพราะลูกค้าหลักคือคนจีน อสังหาฯ ถ้าเป็นคนไทย อาจจะมีปัญหา แต่ถ้าเป็นแนวราบก็ยังพอไปได้ ต้องดูที่สินค้าคือสินค้าราคาไม่แพงของดีราคาถูกจะขายได้แต่กำไรเหลือน้อย ส่วนธุรกิจอื่นๆ ก็ยังขายได้แต่น้อย

ในส่วนของ Office Building ที่น่าเป็นห่วง อาจจะเป็นปี 2563 เพราะออฟฟิศใหม่ๆ จะเริ่มเสร็จ โดยเฉพาะอย่างยิ่งย่านพระราม 4 ซึ่งจะออกมาราว 1 ล้านตารางเมตร จะส่งผลกระทบต่อออฟฟิศที่อยู่ในทำเล CBD และเป็นออฟฟิศเก่า ก็ต้องจับตามองกันว่าทิศทางจะไปไหนแนวด





พันธภาพแนวราบเป็นอย่างไร

คุณวสันต์ เคียงศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า โดยปกติความต้องการมีที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่จะเป็นเรียลติมานด์อยู่แล้ว ซึ่งเรียลติมานด์ในภาวะเศรษฐกิจที่มีปัญหาจะไม่หายไป แต่มันถูกสะสมไว้รอวันที่จะไหลกลับเข้ามา และการบริหารสต็อกก็จะดีกว่า เพราะมีการแบ่งเฟสได้ เพียงแค่ต้องพิจารณา Absorption Rate และสปีดในพื้นที่ที่เราขายและปรับให้เหมาะสม

ทางผู้ประกอบการแนวราบปรับตัวได้ค่อนข้างดี ดูได้จากซัพพลาย การขอใบอนุญาตจัดสรร การขออนุญาตก่อสร้าง การขออนุญาตเปิดใหม่ลดลงทุกตัว รวมถึงการเปิดโครงการลดลง ดังนั้นจึงเข้ากับสถานการณ์ ฉะนั้นไม่ว่าผู้ประกอบการแนวราบหรือแนวสูงก็ควรที่จะปรับตัวเข้ากับสถานการณ์ให้ไว เพราะยังไม่รู้ว่าเศรษฐกิจจะไปในทิศทางใด แอลงหรือดีขึ้น

ส่วนการพัฒนาโครงการในพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) นั้นขึ้นอยู่กับช่วงระยะเวลาของการดำเนินการ ซึ่งผู้ประกอบการที่ดำเนินการอยู่แล้วก็จะเข้าใจกฎหมายเป็นอย่างดี แต่หากจะให้ดีควรที่จะร่วมทุนกับพันธมิตรในพื้นที่ก็จะทำให้ลดความเสี่ยงได้เป็นอย่างมาก

ทั้งนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอดีตจะมีวัฏจักรขึ้นลงรอบละประมาณ 8 ปี แต่ในช่วงหลัง ๆ มามีการเปลี่ยนแปลงแทบจะทุกปี และเริ่มเป็นรายเดือน นอกจากนี้ พฤติกรรมของผู้บริโภคยังมีการเปลี่ยนแปลงเร็วผู้ประกอบการจะต้องศึกษาและปรับตัวให้ทัน

อสังหาฯ บางเซ็กเตอร์อาจได้รับผลกระทบบ้าง เพราะนักลงทุนชาวต่างชาติเริ่มหายไป ทั้งนี้ก็ต้องปรับตัว ดังนั้น เรื่องการเทรนพนักงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นถือว่าเป็นเรื่องสำคัญมาก ทำงานได้หลากหลาย มีคุณภาพและ skill ในการทำงานเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับตลาดพื้นที่การพัฒนาโครงการต้องสร้างสรรค์และคิดให้เยอะขึ้น

“การลงทุนในภาวะแบบนี้เราต้องทำตัวเป็นต้นหญ้า ทั้งลมและพายุที่พัดมามากมาย ทั้ง COVID-19 เศรษฐกิจ ถ้าเราทำตัวเป็นต้นไม้ใหญ่ก็จะหักโค่นง่าย แต่หากเราทำตัวเป็นต้นหญ้าก็จะพลิ้วไหวไปตามแรงลม พายุพัดแรงแค่ไหนก็ยังอยู่ได้”

อยากให้รัฐบาลทำอะไรบ้างสำหรับอสังหาฯ

ถ้าเทียบกับปี 2540 วิกฤตินี้ยังถือว่าไม่ใหญ่ ตอนนั้นเรายังแข็งแรงอยู่มันเป็นแค่สถานการณ์โลก จีนจะฟื้นตัวเร็วหรือไม่ขึ้นอยู่กับเตรียมพร้อมในช่วงนี้ควรเตรียมตัวเองให้พร้อมดีกว่า ทั้งในเรื่องของซอฟต์แวร์และพนักงาน ส่วนการพัฒนาเมือง เมืองที่เป็นเมืองรองจะเจดามากกรุงเทพฯ แต่เมืองรองนั้นเจียบมาก เศรษฐกิจในตัวจังหวัด งบประมาณที่มีอยู่ แทบจะทำอะไรไม่ได้เลย 70-80% เป็นงบประมาณที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง แทบจะไม่มีก่อสร้างของใหม่ เพราะไม่มีคนทำและงบประมาณก็ออกช้ากว่ากำหนด นี่คือปัญหาที่ต้องได้รับการแก้ไข

จากมุมมองของทุกฝ่ายในเรื่องของนโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดนี้คือทิศทางการเปลี่ยนแปลงโดยรวมของธุรกิจอสังหาฯ ที่เป็นไปในทิศทางบวก สังเกตได้จากผู้ประกอบการมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก บางแห่งดูแลในเรื่องเสถียรทางการเงินได้ดีกว่าธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นทิศทางที่ดีที่ช่วยกันดูแลและเดินตามมาตรการต่างๆ ทำให้ขับเคลื่อนต่อไปได้ อีกทั้ง ธอส.ยังมุ่งเน้นที่จะกระตุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคอสังหาฯ โดยให้การช่วยเหลือทางการเงินเพื่อให้คนไทยได้มีที่อยู่อาศัย ซึ่งทาง ธอส.มั่นใจว่าเงินมาถูกทางแล้ว ทำยี่สิบถึงแม้ว่าจะมีวิกฤติแต่เราต้องคิดว่ามันเป็นโอกาสทำขาย เราต้องไม่ยอมแพ้และต่อสู้ร่วมกันทุกภาคส่วน เพื่อให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงเดินต่อไปได้ **H**

	2560 ^R	2561 ^R	2562					ยอดสะสมตั้งแต่	
			ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม^{1/}	21,148	22,778	1,721	1,792	1,506	1,487	1,989	20,145	
	(35.2)	(7.7)	(-14.1)	(-7.9)	(-17.4)	(-24.7)	(-20.2)	(-11.6)	
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	21,148	22,778	1,721	1,792	1,506	1,487	1,989	20,145	
	(35.4)	(7.7)	(-14.1)	(-7.9)	(-17.4)	(-24.7)	(-20.2)	(-11.6)	
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	(-100.0)								
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ^{4/}	1,057,415	1,138,905	86,061	89,594	75,306	74,338	99,432	1,007,255	
	(-0.2)	(7.7)	(-14.1)	(-7.9)	(-17.4)	(-24.7)	(-20.2)	(-11.6)	
- ภาคกลาง	696,616	741,900	53,088	59,273	49,208	47,915	68,499	653,797	
	n.a.	(6.5)	(-18.3)	(-9.7)	(-15.4)	(-27.0)	(-21.2)	(-11.9)	
- ภาคตะวันออก	123,913	135,771	12,739	11,620	7,979	9,073	10,117	118,694	
	n.a.	(9.6)	(5.6)	(12.1)	(-24.3)	(-15.9)	(-29.3)	(-12.6)	
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	87,444	94,451	6,643	6,309	6,410	6,265	6,690	82,542	
	n.a.	(8.0)	(-18.8)	(-10.6)	(-16.8)	(-17.6)	(-22.7)	(-12.6)	
- ภาคเหนือ	84,239	92,449	6,703	6,442	6,362	5,863	7,864	80,980	
	n.a.	(9.7)	(-15.5)	(-19.2)	(-27.4)	(-28.7)	(-4.0)	(-12.4)	
- ภาคใต้	65,203	74,333	6,888	5,950	5,347	6,263	6,263	71,243	
	n.a.	14	-3	-5	-11	-20	-5	-4	
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ^{5/} (หน่วย)	76,079	81,992	10,176	8,406	9,175	14,322	7,429	91,193	
	(-5.3)	(30.3)	(-15.4)	(-37.4)	(-81.9)	(3.3)	(-74.6)	(-26.8)	
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,011	18,251	969	1,562	355	2,37	879	13,359	
	(-5.3)	(30.3)	(-15.4)	(-37.4)	(-81.9)	(3.3)	(-74.6)	(-26.8)	
- ต่างจังหวัด	62,068	63,741	9,207	6,844	8,820	11,952	6,550	77,834	
	(-14.7)	(2.7)	(46.7)	(55.4)	(147.5)	(-1.2)	(89.1)	(22.1)	
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	72,521	101,581	4,198	9,791	10,666	7,569	3,567	70,841	
	(-36.0)	(40.1)	(-60.3)	(166.9)	(-17.6)	(-14.9)	(-49.3)	(-30.3)	
กรุงเทพมหานคร	34,490	56,602	1,707	7,634	6,677	4,987	2,225	42,081	
	(-17.6)	(64.1)	(-62.2)	(164.0)	(-4.0)	(17.6)	(-54.2)	(-25.7)	
ต่างจังหวัด	38,031	44,979	2,491	2,157	3,989	2,582	1,342	28,760	
	(-46.8)	(18.3)	(-58.9)	(178.0)	(-33.4)	(-44.6)	(-38.3)	(-36.1)	
สินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของ ธ.ว.^{6/}	2,708,755	2,940,269	3,067,345	3,080,042	3,079,236	3,083,455	3,093,262	3,093,262	
	(5.4)	(8.5)	(8.1)	(7.2)	(6.6)	(6.1)	(5.2)	(5.2)	
ผู้ประกอบกิจการ	626,528	695,691	745,828	747,869	741,235	733,643	726,927	726,927	
	(5.3)	(11.0)	(11.6)	(8.9)	(7.3)	(5.9)	(4.5)	(4.5)	
ผู้บริโภค	2,082,227	2,244,578	2,321,517	2,332,173	2,338,001	2,349,812	2,366,335	2,366,335	
	(5.5)	(7.8)	(7.1)	(6.6)	(6.4)	(6.2)	(5.4)	(5.4)	
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	114,503	122,877	13,672	14,134	12,246	8,419	7,570	111,657	
	(-9.5)	(7.3)	(17.8)	(0.3)	(34.5)	(-32.8)	(4.3)	(-14.7)	
(หน่วย)									
บ้านจัดสรร	30,978	36,778	3,599	3,962	2,982	3,725	2,234	38,251	
	(-2.4)	(18.7)	(11.1)	(13.3)	(-10.5)	(42.2)	(-20.4)	(1.4)	
อพทและอาคารชุด ^{7/}	63,319	65,808	8,257	8,452	7,517	3,030	3,633	53,163	
	(-13.1)	(3.9)	(25.9)	(-2.6)	(82.9)	(-62.5)	(26.8)	(-27.3)	
ปลูกสร้างเอง	20,206	20,291	1,816	1,720	1,747	1,664	1,703	20,243	
	(-7.8)	(0.4)	(0.3)	(-9.9)	(5.1)	(-9.7)	(7.6)	(1.2)	

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน
P = ตัวเลขเบื้องต้น

- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่มีอำนาจทั่วประเทศโดย (ธ.ท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การโอนหรือจดทะเบียนการโอนชำระหนี้การเช่าและอื่น ๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๖ ข้อ ๒(๗) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2
- ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นที่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับดูแล (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียม นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีโปรดติดต่อกรมที่ดินหรือหนึ่ง การลดค่าธรรมเนียม จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้เริ่มมีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธ.ท.

- จึงได้กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขออนุมัติไว้)
- มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธ.ท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/
- กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาคจึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ขายข้อมูลตั้งแต่ปี 2543
- ตั้งแต่งวดเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธ.ท.ไทยในต่างประเทศ, สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศและสำนักงานวิเทศกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)
- สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่งวดเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

ทีมข้อมูลเศรษฐกิจในประเทศไทย โทร. 0-2283-5173, 0-2356-7610 : 28 กุมภาพันธ์ 2563

บทสรุป

ภาวะเศรษฐกิจไทยในเดือนมกราคม 2563 อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่อง

เครื่องชี้การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวชะลอลงจากระยะเดียวกันปีก่อน ตามปัจจัยด้านรายได้ที่ยังอ่อนแอและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงต่อเนื่อง รวมทั้งสถาบันการเงินที่ยังระมัดระวังในการให้สินเชื่อแก่ภาคครัวเรือนหลังคุณภาพสินเชื่อด้อยลง แนวโน้มทั้งปีคาดว่า จะหดตัวจากปัญหาภัยแล้งการผลิตภาคอุตสาหกรรมยังคงหดตัวสอดคล้องกับอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่ชะลอตัว

ขณะที่ความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมลดลงต่อเนื่องมาอยู่ที่ระดับต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนกันยายน 2562 โดยเป็นการลดลงต่อเนื่องของทั้งดัชนีความเชื่อมั่นในปัจจุบันและในอีก 6 เดือนข้างหน้า จากความเชื่อมั่นด้านเศรษฐกิจโดยรวม โอกาสในการหางานทำและรายได้ในอนาคตที่ลดลง **H**



11 ธันวาคม 2562

คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณอิสระ บุญยัง, คุณอชิป พิษานนท์, คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง ครั้งที่ 2/2562 ณ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย



12 ธันวาคม 2562

คุณประสงค์ เอภาพาร ได้รับเกียรติเป็นประธานเปิดการอบรมเชิงปฏิบัติการ “พัฒนาศักยภาพสมาคมการค้าด้วย BSC” ณ โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค



17 ธันวาคม 2562

คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสัมมา คิตลิน และคุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมหารือเพื่อรับฟังแนวทางในการแก้ปัญหากรณีผู้บริโภคไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อชำระค่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการ ครั้งที่ 2/2562 ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



18 ธันวาคม 2562

คุณอชิป พิษานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2019 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



19 ธันวาคม 2562

การประชุมคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 42 ครั้งที่ 2/2562 ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน



20 ธันวาคม 2562

คุณอิสระ บุญยัง และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมอบรมการใช้ข้อมูลเพื่อการพยากรณ์ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ เรื่อง “Stay with REIC for Real Estate Sustainability” ณ โรงแรมอินดิโก้ กรุงเทพฯ



8 มกราคม 2563

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมผู้มีส่วนได้เสียเพื่อพิจารณาร่างผลการทบทวนมาตรฐานอาชีพและคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาวิชาชีพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลายา



13 มกราคม 2563

การประชุมคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 42 ครั้งที่ 3/2563 ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์ กรุงเทพฯ

23 มกราคม 2563
คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมงานความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนในการส่งเสริมและพัฒนาสมาคมการค้าสู่มาตรฐานการบริหารจัดการที่ดี ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า



17 มกราคม 2563

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2563 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

3 กุมภาพันธ์ 2563

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2563 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่



4 กุมภาพันธ์ 2563

การประชุมคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 42 ครั้งที่ 4-2563 ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน



5 กุมภาพันธ์ 2563

คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, ดร.ดลวิวัฒน์ ปริดาภิชาติ เข้าร่วมงาน "Solutions for a Better" ณ โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์



6 กุมภาพันธ์ 2563

งานจับสลากเลือกพื้นที่บูรจางามธรรมชาติบ้านและคอนโด ครั้งที่ 42 ณ ศูนย์การค้าสยามพารากอน



14 กุมภาพันธ์ 2563

คุณวรัทภาพ แพทยานันท์ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมการประชุมรับฟังความคิดเห็นเพื่อจัดทำข้อเสนอแนวทางการปรับปรุงงานบริการภาครัฐ ณ โรงแรมอมารี วอเตอร์เกท กรุงเทพฯ



17 กุมภาพันธ์ 2563

คุณอรธิป พิทยานนท์, คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณรุ่งอนันต์ ลิมทองแท่ง เข้าร่วมแสดงความยินดีและร่วมบริจาคเงินจำนวน 5,000 บาท เพื่อจัดซื้ออุปกรณ์และเครื่องมือทางการแพทย์ ในงานวันสถาปนากรมที่ดินครบรอบ 119 ปี ณ โรงแรมเซ็นทารา บาย เซ็นทารา ศูนย์ราชการ และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ



20 กุมภาพันธ์ 2563

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณสัมมา คีตสิน และคุณหัตถสาร บุญยัง เข้าร่วมการประชุมหารือกรณีสถาบันทางการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อให้กับผู้บริโภคเพื่อชำระค่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการ ครั้งที่ 3-1/2563 ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



24 กุมภาพันธ์ 2563

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าร่วมงาน "ไขข้อข้องใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" ณ หอประชุม มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2563 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 "อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2020" ณ โรงแรมอนาแกรนด์ กรุงเทพฯ



Q

คณะกรรมการนิติบุคคลมีมติให้สร้างสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่สวนสาธารณะของหมู่บ้าน ตามเสียงส่วนใหญ่ของสมาชิกโครงการ (แต่มีสมาชิก 25 รายคัดค้าน) แบบนี้ผิดกฎหมายหรือไม่?

A

ก่อนการจัดสรรที่ดินผู้จัดสรรที่ดินต้องทำแผนผังโครงการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งในแผนผังโครงการจะมีรายละเอียดว่าส่วนใดเป็นบ้านพักอาศัยที่จะขายแก่บุคคลทั่วไป และส่วนใดจะเป็นสาธารณูปโภคที่ทุกคนมีสิทธิใช้ร่วมกัน เช่น บ่อหมายม ถนน สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ บ่อน้ำบาดน้ำเสีย ลานว่าง สนามกีฬา รั้วรอบโครงการ เป็นต้น

“คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 17411/2557 การที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำเลยที่ 1 มีมติให้ก่อสร้างอาคารสำนักงานนิติบุคคลในที่ดินอันเป็นสวนสาธารณะ โดยสมาชิกของโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีเสียงส่วนใหญ่เห็นชอบด้วยก็ตาม แต่ก็มีสมาชิกคัดค้านถึง 25 ราย

“การก่อสร้างอาคารดังกล่าวนอกจากเป็นการใช้สาธารณูปโภคคนละประเภทแล้ว ยังเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ในการใช้สาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรได้จดทะเบียนไว้ ทั้งยังเป็นการขัดต่อ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 วรรคหนึ่ง (1) ประกอบมาตรา 43 วรรคหนึ่ง ที่ระบุให้หน้าที่ของจำเลยที่ 1 ที่ได้รับมอบที่ดินสวนสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินจะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวที่มีอยู่แล้วให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และยังทำให้สภาพสวนสาธารณะเปลี่ยนแปลงไป พื้นที่สวนสาธารณะต้องลดลง ถือได้ว่าประโยชน์แห่งภาวะจำยอมในการใช้สอยที่ดินดังกล่าวลบล้างหรือเสื่อมความสะดวง

“แม้จะอ้างว่าเป็นการกระทำเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่สมาชิกโดยรวม แต่ทั้งนี้สวนสาธารณะดังกล่าวตกอยู่ในภาวะจำยอมของที่ดินทุกแปลงในโครงการ การเปลี่ยนแปลงการใช้สาธารณูปโภคจะทำให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมของที่ดินบางแปลงลบล้างหรือเสื่อมความสะดวงไป ย่อมมีอาจะกระทำได้”

คดีนี้เป็นกรวางหลักไว้อย่างเหนียวแน่นว่า การจะเปลี่ยนแปลงการใช้สาธารณูปโภคแม้ว่าจะมีมติเสียงส่วนใหญ่ก็ไม่อาจทำได้ เพราะขัดกับหลักกฎหมายที่ต้องคงสภาพ ทั้งยังมีสมาชิกบางคนที่ไม่เห็นด้วย มีไขเป็นเรื่องการลงมติกันตามที่กฎหมายกำหนดให้อำนาจไว้ จะทำให้ภาวะจำยอมของสมาชิกบางคนเสียไป

**“หลักง่ายๆ ก็คือการจะลงมติเปลี่ยนแปลง
สิ่งที่กฎหมายได้วางหลักไว้ น่าจะเป็นเรื่องที่ไม่สามารถกระทำได้”**

ที่มา : นิตยสารโฮมบายเออร์โกด์