

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 13 ฉบับที่ 43

อสังหาริมทรัพย์
ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ
ปี 2016





สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ ไตรมาสแรกของปี 2559 จบลงไปแล้ว พร้อมทั้งมีปรากฏการณ์ที่ผสมผสานกันระหว่างสิ่งที่ดีและสิ่งที่ไม่ดี กล่าวคือ สิ่งที่ดีที่เกิดขึ้นก็คือยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกออกมาดีมาก ต่อเนื่องจากไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการของภาครัฐในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนและค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ซึ่งจะหมดเขตภายในวันที่ 28 เมษายน 2559 นี้ นอกจากนั้นบรรยากาศในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 34 ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ที่ผ่านมาเมื่อวันที่ 10-13 มีนาคม 2559 มีความคึกคักและยอดจองขายในงานมากขึ้นเป็นประวัติศาสตร์ เมื่อวันที่ 23 มีนาคมที่ผ่านมา คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบโครงการบ้านประชารัฐที่รัฐบาลมุ่งหวังให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินร่วมกันให้สินเชื่อผู้ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน สามารถขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท โดยได้รับอัตราดอกเบี้ยพิเศษ และวงเงินการผ่อนชำระต่องวดของสินเชื่อที่ดีกว่าปกติจากทั้งสองธนาคาร แต่ทั้งนี้ต้องมีข้อจำกัดเพียงวงเงิน 20,000 ล้านบาทต่อธนาคาร ซึ่งอาจจะหมดลงในระยะเวลาอันสั้น ทางด้านสินเชื่อโครงการธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็มีวงเงินอีก 30,000 ล้านบาท เพื่อปล่อยกู้ให้ผู้ประกอบการมาพัฒนาโครงการบ้านประชารัฐในอัตราดอกเบี้ยพิเศษ

สำหรับฝั่งผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์, ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน, ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 1 ปีให้กับลูกค้า และต้องให้ส่วนลดพิเศษอีก 2% จากราคาสูทธิ แล้วสิ่งที่ดีอีกประการก็คือ รัฐบาลประกาศ

แผนการลงทุนในโครงการรถไฟฟ้า 10 สายใน กทม.และปริมณฑล, โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงสาย กทม.-โคราช, โครงการขยายสนามบินสุวรรณภูมิ, ดอนเมือง, ภูเก็ตและสตูล, โครงการมอเตอร์เวย์สายบางใหญ่-ราชบุรี สายบางปะอิน-โคราช ฯลฯ, โครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษ 5 แห่ง กรณีข้างต้นถือเป็นสิ่งที่ดีต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ของไทย แต่ก็มีสิ่งที่ไม่ค่อยดีเกิดขึ้น กล่าวคือยอดขายในส่วนภูมิภาคในไตรมาสแรกยังคงไม่กระเตื้องขึ้น มาจากกำลังซื้อที่ลดลงจากภาคการเกษตรที่ประสบปัญหาภัยแล้งและราคาพืชผลตกต่ำ ปัญหาเรื่องเศรษฐกิจโลกที่ยังไม่ฟื้นตัว ปัญหาภัยก่อการร้าย และความไม่สงบทั้งในต่างประเทศและชายแดนภาคใต้

มีอีกเรื่องที่สำคัญมากคือทางสมาคมฯ และผมเองก็ได้เข้าไปมีส่วนร่วมในการปฏิรูปการผังเมือง ซึ่งเป็นปัญหาเรื้อรังมายาวนาน และมีผลให้ประเทศเสียโอกาสในการพัฒนาและแข่งขันเมื่อเทียบกับประเทศในภูมิภาคเดียวกันและในโลก การปฏิรูปใกล้จะแล้วเสร็จก็จะเป็นประโยชน์ต่อทุกภาคส่วนที่มีส่วนได้ส่วนเสียรวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ จึงขอให้ท่านสมาชิกติดตามรวมทั้งให้ความคิดเห็นและรับทราบการเปลี่ยนแปลงในการปฏิรูปผังเมืองในครั้งนี้ โดยสมาคมฯ ก็จะทำหน้าที่ให้ดีที่สุดและจะแจ้งให้ท่านทราบความคืบหน้าต่อไป

นายอริป พิชานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents

2
3-7
8-9

สาส์นจากนายกสมาคมฯ
อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2016
สถิติ : เครื่องจักรการลงทุนของภาคเอกชน,
เครื่องจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

10-11
12

กิจกรรมสมาคมฯ
“การจัดตั้ง/จดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร”

อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2016



คุณวิสุทธิ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง กล่าวว่า เศรษฐกิจของประเทศไทยยังสามารถเติบโตได้อีก แต่ต้องเผชิญกับสภาวะที่ท้าทายและปัจจัยเสี่ยงหลายๆ ด้านภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่บอบบาง โดยเฉพาะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์กันไว้ ซึ่งเดิม IMF ได้ประมาณการว่า เศรษฐกิจโลกจะเติบโต 3.6% ล่าสุดมีการปรับลด GDP โลกเหลือ 3.4% ส่วนประเทศไทยก็ได้มีการปรับตัวเลขประมาณการให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ โดยเฉพาะราคาน้ำมันที่ปรับลดราคาลงมาต่ำมากที่สุดในรอบ 12 ปี ส่งผลกระทบต่ออัตราเงินเฟ้อ ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ตกต่ำ เพราะได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายในเรื่องภัยแล้ง รวมถึงการส่งออกที่ชะลอตัวถึงร้อยละ 5

สำหรับแรงขับเคลื่อนในปี 2559 นอกเหนือจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล เช่น มาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจส่งออก อีกส่วนหนึ่งจะมาจากการลงทุนของภาครัฐที่จะเกิดขึ้นในปีนี้ ซึ่งจะเป็นแรงขับเคลื่อนโดยเฉพาะโครงการเมกะโปรเจกต์ ทั้งการพัฒนาระบบน้ำ ระบบถนนมอเตอร์เวย์ รถไฟรางคู่ ซึ่งจะเริ่มทยอยประมูลได้ในช่วงปี 2559-2560 คิดเป็นมูลค่าการลงทุนมหาศาลกว่า 1.79 ล้านล้านบาท โดยเฉพาะในปี 2559-2560 จะมีเม็ดเงินลงทุนประมาณ 420,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ยังมีมาตรการหักค่าเสื่อมได้ 2 เท่าของเม็ดเงินลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ ได้แก่ เครื่องจักร อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และอาคารถาวร ซึ่งมาตรการนี้จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 การให้

เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2559 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยได้จัดสัมมนาใหญ่ประจำปี 2559 “อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2016” ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

สิทธิประโยชน์ทางด้านโครงสร้างใน 10 อุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ อุตสาหกรรมท่องเที่ยว การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ เป็นต้น รวมถึงสิทธิประโยชน์ให้กับชาวต่างชาติที่ใช้ประเทศไทยเป็นฐานในอาเซียน เช่น สิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีในการจัดตั้งสำนักงานใหญ่ข้ามประเทศ และสิทธิประโยชน์ในเขตเศรษฐกิจพิเศษซึ่งมีทั้งหมด 10 เขต แต่จะทำให้เกิดเป็นรูปธรรมก่อน 5 เขตในปีนี้ เช่น แม่สอด จังหวัดตาก อรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว และสะเดา จังหวัดสงขลา

ส่วนภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยก็ขยายตัวต่อเนื่องในอัตรา 12% โดยปีที่ผ่านมาจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทยเกือบ 30 ล้านคน คาดว่าปีนี้จะเข้ามาไม่ต่ำกว่า 35 ล้านคน ซึ่งจะสร้างรายได้ให้กับประเทศไทยประมาณ 1.67 ล้านล้านบาท

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2558 ที่ผ่านมามูลค่าตลาดรวม 32,000 ล้านบาท คิดเป็น 8.3% ของผลิตภัณฑ์มวลรวม และหากมองถึงธุรกิจที่เชื่อมโยงกับธุรกิจอสังหาฯ เช่น อุตสาหกรรมไฟฟ้า เครื่องเรือน จะมีสัดส่วนรวมกันถึง 25% ของผลิตภัณฑ์มวลรวม

ดังนั้นรัฐบาลจึงให้ความสำคัญกับภาคธุรกิจนี้ค่อนข้างมาก โดยในปี 2558 รัฐบาลก็ได้เข้าไปดูแลกลุ่มคนซื้อระดับกลาง-ล่างให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง โดยออกมาตรการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษที่มีธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้รับผิดชอบวงเงิน 25,000 ล้านบาท นอกจากนี้ยังให้สามารถนำค่าน้ำไปหักภาษีได้ 20% เป็นเวลา 5 ปีในวงเงิน 3 ล้านบาท

ส่วนในปีรัฐบาลจะโฟกัสไปที่กลุ่มคนซื้อระดับล่างที่มีรายได้น้อย โดยจะเปิดตัวโครงการบ้านคนจนหรือบ้านประชารัฐซึ่งจะนำทรัพย์สินที่เป็น NPA ของธนาคาร, บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ (BAM), บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท (SAM) และกรมบังคับคดี จำนวนกว่า 12,000 ยูนิตออกมาขาย รวมถึงการลงทุนโครงการใหม่โดยภาคเอกชนซึ่งจะออกมาทั้งในรูปแบบของ Leasehold และ Freehold โดยจะนำที่ดินของรัฐ เช่น ที่ดินราชพัสดุและที่ดินของกรมธนารักษ์ออกมาพัฒนา ส่วน Freehold จะให้เอกชนพัฒนาโครงการบนที่ดินของตัวเอง ซึ่งจะมีทั้งคอนโดมิเนียมและบ้านแถว

นอกจากนี้ในส่วนของการวางแผนพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ก็ยังได้ออกยุทธศาสตร์ระยะยาว 10 ปีและ 30 ปี เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศมีโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัย เช่น โครงการบ้านพักข้าราชการ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลอง การแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด และการพัฒนาโครงการเดิมของแฟลตดินแดง

ส่วนแผนการขยายระยะเวลาเช่าจาก 30 ปีเป็น 99 ปี ซึ่งเคยมีการพูดคุยกันมานานโดยตามกฎหมายแฟ้งจะให้สิทธิการเช่า 30 ปี แต่ถ้าเป็น พ.ร.บ.การเช่าเพื่อการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรมให้สิทธิการเช่า 30-50 ปี ประเด็นนี้ได้มีการศึกษาข้อมูลเปรียบเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านไปแล้วพอสมควร แต่ขณะนี้ยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน

วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดทุน ตลาดเงิน

และตลาดสินเชื่ออสังหาฯ ปี 2559

ดร.ดอน นาครทรรพ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน สายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวว่า ล่าสุด IMF ระบุว่าปีนี้เศรษฐกิจโลกจะมีการฟื้นตัวอย่างช้าๆ ประมาณ 3.4% นำโดยประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นการปรับตัวเลขลดลงมาจากช่วงเดือนตุลาคมปี 2558 ที่ประมาณการไว้ว่า GDP ปีนี้จะโตถึง 3.6% เพราะมองว่าเศรษฐกิจโลกอ่อนแอ โดยเฉพาะในประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ เช่น ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งกำลังแก้ปัญหาในเรื่องของเงินเฟ้อภายในประเทศ ส่วนเศรษฐกิจประเทศจีนก็ยังไม่สามารถคาดเดาได้ว่า จะเติบโตไปในทิศทางไหน

ด้านเศรษฐกิจของประเทศไทยแบงก์ชาติประเมินว่าปีนี้น่าจะเติบโตได้ประมาณ 3.5% ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นจากปี 2558 ที่เติบโตแค่ 2.8% เพราะเศรษฐกิจไทยยังผูกพันกับต่างประเทศค่อนข้างเยอะ เพราะมีการส่งออกสูงถึง 70% ของ GDP แบ่งเป็นสินค้า 55% และบริการ 15%

สำหรับปัจจัยบวกในปีนี้จะเป็นเรื่องของการลงทุนภาครัฐ จะเป็นตัวกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่อง เช่น การก่อสร้างแนวเส้นทางรถไฟฟ้ายาวใหม่ โดยเฉพาะโครงการ Fast Track ระยะเวลาดำเนินการ 2 ปี เช่น โครงการรถไฟฟ้ายาวสีลมพู่ สีเหลืองและสีม่วง จะทำให้ธุรกิจอสังหาฯ มีการขยายตัว และธุรกิจด้านการท่องเที่ยวมีอัตราการเติบโตที่ดี ส่วนปัจจัยลบจะเป็นผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนและภัยแล้งในประเทศ ทำให้ภาคเกษตรกรรมได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก

ส่วนอัตราดอกเบี้ยนโยบายในปีนี้มีแนวโน้มที่จะทรงตัวต่อเนื่องไปจนถึงสิ้นปี ซึ่งจะยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการลงทุนต่อเนื่องในปี แต่สินเชื่อ Pre-finance

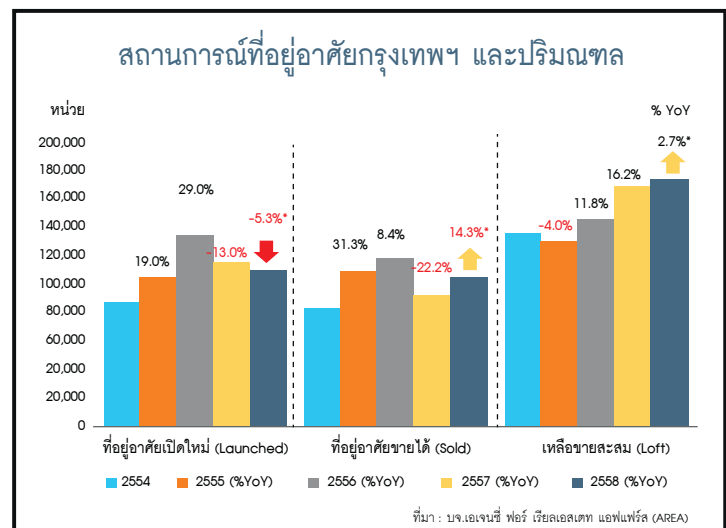
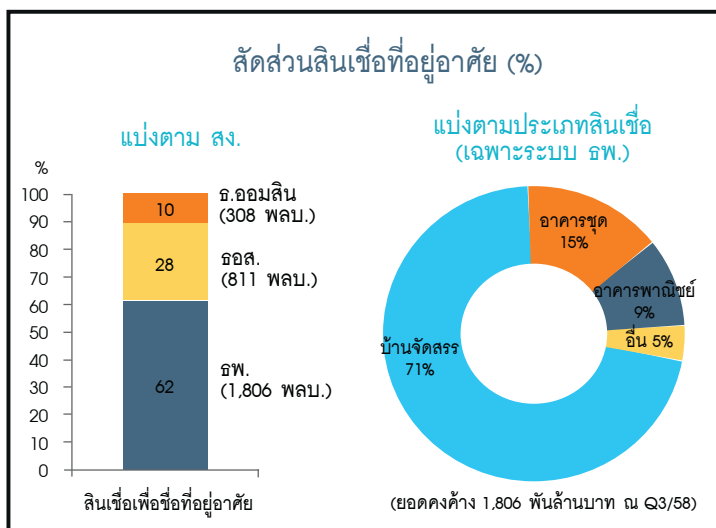
ขยายตัวไม่ได้ดีมาก ส่วนหนึ่งเพราะผู้ประกอบการรายใหญ่หันไประดมทุนในตลาดทุนมากขึ้น ส่วนสินเชื่อเพื่อการพาณิชย์กลับมีการขยายตัวค่อนข้างดีในกลุ่มธุรกิจค้าปลีกและอาคารพาณิชย์

ด้านสินเชื่อ Post-finance โดยภาพรวมยังขยายตัวได้ดีในระดับตัวเลข 2 หลัก โดยเฉพาะในตลาดคอนโดมิเนียมมีการขอสินเชื่อเงินกู้ค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับบ้านแนวราบ และยังมีมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ของภาครัฐเข้ามาเสริมก็จะช่วยให้ช่วงไตรมาสแรกของปีมีการขอสินเชื่อรายย่อยเพิ่มขึ้น

ส่วนภาพรวมของตลาดอสังหาฯ ปีนี้คงจะไม่ได้อร้อนแรงมากนักเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ดังนั้นผู้ประกอบการคงต้องทำงานหนักกันพอสมควร แต่ในส่วนของนโยบายแบงก์ชาติและสถาบันการเงินก็ไม่ได้เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการและลูกค้ารายย่อยทั่วไป เพียงแต่เพิ่มการติดตามอย่างใกล้ชิด

คุณชาติชาย พุฒนวิชัย ผู้อำนวยการ ธนาคารออมสิน กล่าวว่า ภาวะแนวโน้มของเศรษฐกิจไทยปีนี้หากดูตาม GDP น่าจะเติบโตกว่าปีที่ผ่านมา แต่ปัญหาเศรษฐกิจปีนี้เกิดจากเศรษฐกิจฐานราก ราคาพืชผลด้านเกษตรตกต่ำ และปัญหาภัยแล้ง ทำให้รายได้ของกลุ่มเกษตรกรและผู้มีรายได้น้อยลดลง ซึ่งมีผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาฯ ด้วย เพราะกลุ่มคนซื้อบ้านหลักๆ จะมี 2 กลุ่ม คือกลุ่มมนุษย์เงินเดือนและกลุ่ม SMEs ซึ่งปัจจุบันกลุ่ม SMEs ขายสินค้าไม่ได้ จึงมีผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้ ที่ผ่านมามาครึกได้เข้ามาช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจฐานรากผ่านกองทุนหมู่บ้านวงเงิน 60,000 ล้านบาท แบ่งเป็นตำบลละ 5 ล้านบาท เพื่อกระจายเม็ดเงินสู่ระบบฐานราก กระตุ้นให้เกิดการใช้จ่ายใช้สอยในชีวิตประจำวัน รวมถึงเม็ดเงินชอฟต์โลนอีก 150,000 ล้านบาท ซึ่งวงเงิน 100,000 ล้านบาทแรกใช้หมดภายใน 2 เดือน ทำให้กลุ่ม SMEs มีรายได้เพิ่มขึ้นและมีกำลังซื้อกลับเข้ามาในตลาดได้

จากสถิติตั้งแต่ปี 2554-2558 จะพบว่าอัตราการเร่งเปิดตัวที่อยู่อาศัยมากที่สุดโตในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลจะอยู่ในช่วงปี 2556 ประมาณ 13,645 ยูนิต ส่งผลให้สต็อกเหลือขายในตลาดมีสะสมเพิ่มขึ้นแม้ว่าในปี 2557 การเปิดตัวโครงการใหม่จะลดลง 13% และปี 2558 ลดลง 5% แต่ยอดขายกลับลดลงมากกว่า ทำให้มีสต็อกเหลือขายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลกว่า 170,000 ยูนิต



อย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ซึ่งมีสต็อกบ้านเหลือขายอยู่แค่ 160,000 ยูนิต แต่กลับเกิดภาวะโอเวอร์ซัพพลายอย่างรุนแรง ซึ่งแตกต่างกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในตอนนี้ เพราะคนซื้อบ้านมีรายได้เพิ่มขึ้น แถมกำลังซื้อยังมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ถูกลง ซึ่งเมื่อปี 2540 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงมาก ทำให้อัตราการผ่อนต่อเดือนสูงตามไปด้วย

แต่ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ 1.5% เท่านั้น และคาดว่าจะทรงตัวไปจนถึงสิ้นปีนี้ ทำให้กำลังซื้อของคนซื้อบ้านยังมีอยู่ เพราะอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง 1% จะทำให้กำลังซื้อเพิ่มขึ้นหรือลดลง 6-7 % โดยบ้านราคา 1 ล้านบาท คนซื้อบ้านมีเงินเดือนแค่ 10,000 บาทปลายๆ ก็ซื้อได้แล้ว

ส่วนตลาดอสังหาฯ ในภูมิภาคอยู่ในภาวะหดตัวเช่นเดียวกันหลังจากราคาพีชผลการเกษตรตกต่ำ จึงทำให้มีผลกระทบมากกว่าคนซื้อบ้านในกรุงเทพฯ ส่งผลให้การเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงถึง 29% ขณะที่กำลังซื้อก็ลดลงถึง 35% โดยมีโครงการเหลือขายในภูมิภาคอยู่ประมาณ 107,000 ยูนิต เฉพาะใน 17 จังหวัดที่เป็นเมืองใหญ่ เช่น อุดรธานี ภูเก็ต เชียงใหม่ เชียงราย ชลบุรี ระยอง ขอนแก่น ภูเก็ตและสงขลา เป็นต้น

สำหรับทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 คาดว่ายังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง จะมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 5% สินเชื่อบ้านจะเติบโตประมาณ 10-11% ส่วนการเปิดตัวโครงการใหม่จะเพิ่มขึ้น 5-10% ขณะที่ราคาบ้านจะขยับเพิ่มขึ้น 3-5%

ส่วนประเภทสินค้าที่จะเปิดตัวกันมากในปีนี้น่าจะเป็นบ้านแนวราบมากกว่าอาคารชุด โดยเฉพาะต่างจังหวัดตลาดคอนโดฯ จะเริ่มขายอืดเพราะดีมานด์มีอยู่จำกัด และถ้าหากจะพัฒนาสินค้าคอนโดฯ ควรพัฒนาในรูปแบบของโลว์ไรส์มากกว่าตึกไฮไรส์ เพราะสามารถสร้างเสร็จเร็ว โอนเร็วและขายได้เร็วกว่า

ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

คุณสัมมา คิตลิน ผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ในช่วงปี 2558 ที่ผ่านมามีจำนวนคอนโดฯ เปิดตัวใหม่ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยเปิดตัวใหม่แค่ 60,400 ยูนิต ลดลงจากปี 2557 ถึง 17% ส่วนบ้านจัดสรรอยู่ในระดับทรงตัวประมาณ 44,500 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมเกือบ 400,000 ล้านบาท

ทั้งนี้หากแยกตามประเภทบ้านที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีที่ผ่านมา จะพบว่าสินค้าทาวน์เฮ้าส์เปิดตัวเข้ามาในตลาดมากที่สุดถึง 55% รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 31% และอื่นๆ อีก 14% โดยส่วนใหญ่จะเปิดตัวในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 50% และปทุมธานี 19% ขณะที่จังหวัดสมุทรปราการมีการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงเหลือ 13% จากปี 2557 ที่มีสูงถึง 22%

ส่วนระดับราคาสินค้าที่เปิดตัวมากที่สุดในปีนี้จะเป็นบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มีประมาณ 50% ขณะที่บ้านราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทมีสัดส่วนลดลงต่อเนื่องจากปี 2556 ที่มีจำนวนมากถึง 37% ลดลงเหลือ 14% ในปีที่ผ่านมา

สำหรับผู้ประกอบการระดับมหาชนที่เปิดตัวบ้านแนวราบมากที่สุดจะ

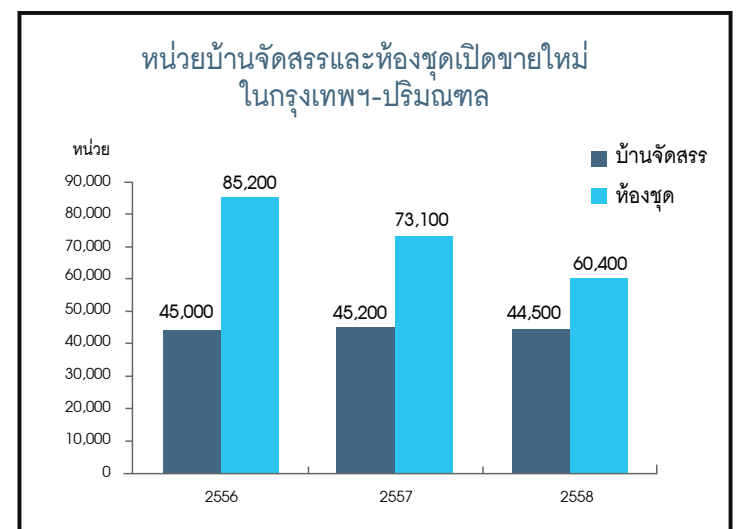
เป็นกลุ่มพญาฯ เรียวเอสเตท เฉลี่ยเปิดตัวปีละ 12,000 ยูนิตในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รองลงมาเป็นกลุ่มเอพี (ไทยแลนด์), ควอลิตี้ เฮ้าส์และศุภาลย์ เปิดตัวรายละประมาณ 2,200-2,400 ยูนิต

ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในปี 2558 กว่า 72% เป็นห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน ส่วนใหญ่ยังคงเปิดตัวเกาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าเป็นหลัก ทำให้จำนวนคอนโดฯ ที่เปิดตัวใหม่กว่า 63% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ รองลงมาเป็นนนทบุรีและสมุทรปราการ ซึ่งมีการเปิดตัวโครงการเพิ่มจาก 6% ในปี 2557 เป็น 14% ในปีที่ผ่านมา

ระดับราคาขายห้องชุดที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดในปี 2558 คือห้องชุดราคา 5-10 ล้านบาท ขยับเพิ่มขึ้นจาก 9% เป็น 16% ขณะที่ห้องชุดราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทมีสัดส่วนลดลงจาก 54% เหลือ 42%

ด้านภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตรตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า พบว่ามีบ้านจัดสรรเปิดตัวทั้งหมด 83 โครงการ จำนวน 13,356 ยูนิต มีหน่วยเหลือขายอยู่ 6,971 ยูนิต และคอนโดมิเนียม 288 โครงการ จำนวน 142,433 ยูนิต ล่าสุดมีสินค้าเหลือขายอยู่ประมาณ 55,000 ยูนิต

สำหรับแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในปี 2559 เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคมมีการเปิด AEC อย่างเป็นทางการ ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่เดือนกุมภาพันธ์ ประกาศใช้ภาษีมรดก ประมูลโหลว์เวย์บางปะอิน-โคราช และประมูลถนน 6 เลนเชื่อมถนนราชพฤกษ์-ถนนกาญจนาภิเษก เดือนเมษายนสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง เดือนพฤษภาคมตัดถนน 345 ไปยังถนน 346 ระยะทาง 12.3 กิโลเมตร และเปิดใช้ถนนพรวนนก-พุทธมณฑลสาย 4 และเดือนมิถุนายน เริ่มเปิดใช้ทางด่วนศรีรัช-วงแหวนรอบนอก เดือนสิงหาคมเริ่มคุมครองเงินฝากโดยลดวงเงินจาก 25 ล้านบาทเหลือ 1 ล้านบาท และทดลองให้ใช้บริการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ส่วนเดือนธันวาคมสิ้นสุดการหักลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท



ผังเมืองรวมมีความสำคัญอย่างไรต่อการพัฒนาอสังหาฯ ในอนาคต

คุณพิชัย อุทัยเชษฐ รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวว่า กรมโยธาฯ อยู่ระหว่างปรับปรุงการวางผังเมืองประเทศ โดยจะพยายามวางผัง

ประเทศให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ส่วนการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ กรมโยธาฯ ได้ดำเนินการวางผังเฟสแรกเสร็จสิ้นไปแล้วจำนวน 6 จังหวัด ส่วนเฟส 2 อยู่ระหว่างดำเนินการอีก 4 จังหวัด จำนวน 6 พื้นที่

โดยเฉพาะพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษของจังหวัดสระแก้ว จะออกเป็นประกาศของกระทรวงมหาดไทยเป็นพื้นที่แรก ซึ่งผู้ประกอบการควรจะทำความเข้าใจกับกฎกระทรวงฉบับนี้ให้ดี เพราะจะเป็นตัวชี้ทิศทางในการลงทุนได้เป็นอย่างดี เพื่อให้ทราบว่าในเขตผังเมืองที่ประกาศโดยกระทรวงมหาดไทยตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร อนุญาตให้พื้นที่บริเวณใดสามารถสร้างโรงแรม อาคารใหญ่พิเศษ สำนักงาน หอประชุม หรือที่อยู่อาศัยขั้นต้นได้

ส่วนร่างพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษของแม่สอด จังหวัดตากได้รับฟังการแสดงความคิดเห็นมาแล้ว 2 ครั้ง กำลังนำร่างเข้าประชุมร่วมกับคณะกรรมการที่ปรึกษากฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ถ้าหากผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการก็จะเข้าสู่ ครม. เพื่ออนุมัติต่อไป

โดยพื้นที่ทั้งหมดที่ประกาศเป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ แต่ละบริเวณจะมีบทบาทและศักยภาพแตกต่างกัน โดยพื้นที่ที่ให้อำนาจตามมาตรา 44 มาก่อนหน้านี้ เช่น บางพื้นที่มี 800 ไร่ บางพื้นที่มี 2,000 ไร่ สำหรับใช้ประกอบอุตสาหกรรม แต่พื้นที่ส่วนใหญ่ที่เหลือได้ถูกกำหนดให้เป็นชุมชนศูนย์กลางใหม่ เช่น พื้นที่สำหรับทำคลังสินค้า ดังนั้นทิศทางการลงทุนจากนี้ไปจึงควรศึกษาเรื่องของกฎหมายเอาไว้ด้วย

ส่วนภารกิจเร่งด่วนของกรมโยธาฯ ตามนโยบายของรัฐบาล คือการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดทั่วประเทศทั้ง 73 จังหวัด ซึ่งตามแผนเดิมจะต้องประกาศให้ครบทั้ง 73 จังหวัดในปี 2558 แต่ล่าสุดได้ประกาศกฎกระทรวงไปแล้ว 33 จังหวัด เหลืออีก 40 จังหวัดที่ยังมีประเด็นข้อกฎหมายที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีความคิดเห็นขัดแย้งในบางประเด็น

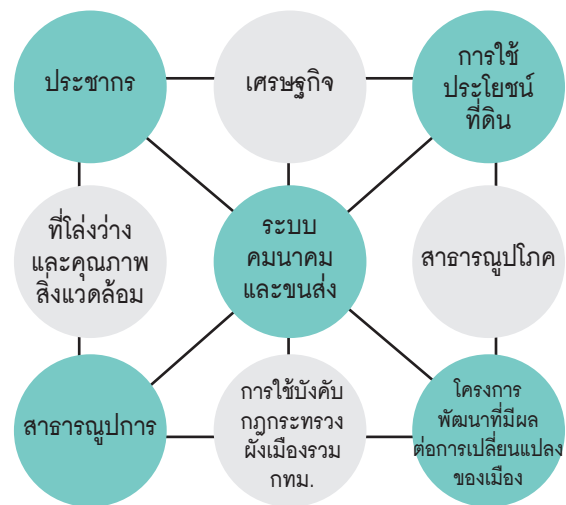
สำหรับปัญหาที่มักเกิดขึ้นหลังจากมีการประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดไปแล้ว คือพื้นที่ทุกตารางนิ้วในจังหวัดถูกกฎหมายผังเมืองบังคับใช้ ทำให้ประชาชนรู้สึกว่าการทับกับกิจการของตัวเอง ทั้งการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร โรงงานอุตสาหกรรม โรงงานไฟฟ้าพลังงานทดแทน ทางกรมโยธาฯ ก็ได้เข้าไปแก้ไขปัญหาร่วมกับผู้ประกอบการมาโดยตลอด

คุณวันชัย ถนอมศักดิ์ ผู้อำนวยการ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร กล่าวว่า เดิมผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 จะครบกำหนดในปี 2561 แต่สถานการณ์บัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปี 2556 ที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบันไม่มีวันหมดอายุการใช้งาน เพื่อให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของเมืองที่พัฒนาอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นสำนักผังเมืองกรุงเทพฯ ต้องทบทวนการใช้งานผังเมืองปัจจุบัน โดยทำการสำรวจเก็บรวบรวมข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ โดยจะมีการปรับปรุงผังเมืองใหม่เป็นรายไตรมาสทุกปีและทุก 3 ปี

โดยข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการประเมินผังเมืองรวม กทม. ประกอบด้วย จำนวนประชากร ภาวะเศรษฐกิจ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่โล่งว่างและคุณภาพสิ่งแวดล้อม รวมถึงระบบคมนาคมและขนส่งและสาธารณูปโภค เป็นต้น

ซึ่งปัจจุบันประชากรใน กทม.มีประชากรผู้สูงอายุมากถึง 18% ทำให้ กทม.ต้องวางแผนรองรับสังคมผู้สูงอายุ (60 ปีขึ้นไป) ที่จะเพิ่มมากขึ้นในอนาคต โดยจะปรับปรุงพื้นที่ย่านถนนโยธี ย่านราชวิถี ซึ่งบริเวณโดยรอบรัศมี 1 ตารางกิโลเมตรมีโรงพยาบาลเปิดให้บริการอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ไม่สามารถสัญจรไปมาโดยเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสได้ กทม.จึงมีแนวคิดจะสร้างทางเดินแบบสกายวอล์คจากบีทีเอส สถานีอนุสาวรีย์ ไปเชื่อมต่อกับทุกโรงพยาบาลที่อยู่ในย่านนั้น โดย กทม.จะออกแบบให้เสร็จภายใน 8 เดือนนี้

รวมทั้งได้ประสานงานกับการไฟฟ้าโดยมีงบประมาณอยู่ 130,000 ล้านบาทจากรัฐบาล เพื่อนำระบบสายไฟฟ้าทั้งหมดของ กทม.ลงใต้ดิน เบื้องต้นจะติดตั้งระบบสายไฟฟ้าไปตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งมีทั้งหมด 10 สาย จำนวนกว่า 300 สถานี



ทิศทางตลาดของธุรกิจอสังหาฯ ปี 2559

คุณอริป พิฆานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ทิศทางของตลาดอสังหาฯ ปีนี้ น่าจะเติบโตแบบก้าวกระโดด เพราะความไม่เชื่อมั่นในเศรษฐกิจและการเมืองของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ โดยเฉพาะตลาดคอนโดฯ แม้จะมีแนวโน้มของการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงแต่ก็เป็นสินค้าที่มีการเปิดตัวมากที่สุดในตลาด และมีมาร์เก็ตแชร์มากกว่า 50% ของตลาดรวม ส่วนตลาดคอนโดฯ ในต่างจังหวัดถือว่าเป็นปีที่ยากลำบากเมื่อเทียบกับสินค้าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

แต่กลุ่มสินค้าที่กำลังเติบโตคือทาวน์เฮ้าส์ทั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากสินค้าทาวน์เฮ้าส์เป็น Solution ของตลาด เพราะเมื่อมีการขยายตัวของรถไฟฟ้าออกไปโซนรอบนอกทำให้คนซื้อมีทางเลือกมากขึ้น ไม่จำเป็นต้องซื้อคอนโดฯ ที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าเท่านั้น แต่สามารถซื้อทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ในชอยหรืออยู่ห่างจากรถไฟฟ้าในระดับหนึ่ง ทำให้ตลาดทาวน์เฮ้าส์ในบางพื้นที่สามารถแย่งตลาดคอนโดฯ ได้ โดยเฉพาะในบริเวณปลายสถานีของรถไฟฟ้า ส่วนตลาดบ้านแนวราบใน 7 จังหวัดหลัก เช่น สงขลา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุตรดิตถ์ ขอนแก่น ชลบุรีและระยอง ยังเติบโตได้ดี และคาดว่าในอนาคตทั้งบ้านแนวราบและคอนโดฯ ในต่างจังหวัดน่าจะกลับมาเติบโตได้อีกครั้ง



สำหรับปัจจัยบวกที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาฯ ในปีนี้เป็นเรื่องของอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ ขณะที่สภาพคล่องของระบบธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในเกณฑ์สูง ทำให้เอื้อต่อการขยายตัวของสินเชื่อรวมถึงการเปิดเสรีทางการค้า จะทำให้นักลงทุนและกลุ่มลูกค้าต่างชาติเข้ามาเพิ่มในตลาดอสังหาฯ โดยเฉพาะในธุรกิจโรงแรม นิคมอุตสาหกรรมและตลาดคอนโดฯ คาดว่าในอีก 2 ปีข้างหน้าจะเห็นภาพที่ชัดเจนขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจอสังหาฯ จะไม่ใช่มีเฉพาะแค่คนไทยเท่านั้น รวมถึงกลุ่มคนซื้อต่างชาติจะเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในเมืองไทยเพิ่มขึ้น

ส่วนปัจจัยเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ จะมีทั้งภายนอกและภายในประเทศ เช่น ภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะยุโรปและตะวันออกกลาง รวมถึงเศรษฐกิจของจีนและอินเดียด้วย ขณะที่สถานการณ์ทางการเมืองของประเทศยังไม่ปกติ และความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนล้วนส่งผลต่อการลงทุนและกำลังซื้อของผู้บริโภค

คุณอภิพลกล่าวเสริมว่า ในอนาคตระบบผังเมืองของไทยจะมีการเปลี่ยนแปลงพอสมควร ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการ ส่วนปัญหาเรื่องผลกระทบของ EIA ก็อยู่ระหว่างดำเนินการ ล่าสุดได้มีการกระจายอำนาจออกไปสู่ 7 จังหวัดทำให้ไม่ต้องไปกระจุกตัวอยู่ที่ สผ.เพียงแห่งเดียว แต่ปัญหาใหญ่ยังเป็นเรื่องของความไม่แน่นอนในเรื่องระเบียบและการพิจารณา ซึ่งอยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการ ส่วนต้นทุนของการพัฒนาโครงการปีนค่าก่อสร้างไม่ใช่ปัญหาใหญ่ แต่กลับเป็นเรื่องของราคาที่ดิน

คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาริต นายกสสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ปัจจุบันธุรกิจอสังหาฯ มีการเปลี่ยนแปลงแบบหน้ามือเป็นหลังมือ จะเห็นได้จากมูลค่ารวมของตลาดอสังหาฯ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีที่ผ่านมา มีประมาณ 350,000 ล้านบาท อยู่ในมือผู้ประกอบการรายใหญ่ 12 บริษัท สูงถึง 52% ขณะเดียวกันในช่วงกลางปีตลาดคอนโดฯ ระดับพรีเมียมสามารถทำยอดขายได้แบบถล่มทลาย และช่วงปลายไตรมาส 3 ถึงไตรมาส 4 ตลาดทาวน์เฮาส์เริ่มกลับมาในตลาด มีการเติบโตใกล้เคียงกับตลาดคอนโดฯ แต่มูลค่าการลงทุนน้อยกว่า ส่วนช่วงไตรมาส 4 ตลาดบ้านเดี่ยวไฮเอนด์กลับมาเติบโตสูงมาก มีผู้ประกอบการรายใหญ่ 2-3 รายเปิดขายราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป

ส่วนตลาดอสังหาฯ ปีนี้ยังเป็นของผู้ประกอบการระดับบิ๊กในตลาด เพราะราคาที่ดินมีการปรับราคาสูงขึ้นมาก ทำให้ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กไม่สามารถสู้ราคาซื้อที่ดินแข่งกับรายใหญ่ได้ ขณะเดียวกันแลนด์สเคปของอสังหาฯ ก็กำลังจะเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ โดยเฉพาะโครงสร้างทางธุรกิจจากเดิมเป็นรายใหญ่ที่กินมาร์เก็ตแชร์รายกลางและรายเล็กในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา แต่ตอนนี้มีกลุ่มทุนขนาดใหญ่เริ่มเข้ามาแข่งขันกับบริษัทอสังหาฯ รายใหญ่ เช่น กลุ่มทุนในธุรกิจน้ำเมา ธุรกิจอาหาร ซึ่งกลุ่มทุนเหล่านี้มีจุดขายในเรื่องของธุรกิจเกี่ยวเนื่องทั้งธุรกิจโรงแรม ศูนย์การค้า ทำให้รูปแบบของการพัฒนาโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นใหม่จะเป็นในลักษณะของโครงการมิกซ์ยูสมากขึ้น ซึ่งเริ่มทยอยเปิดตัวมาตั้งแต่ปีที่ผ่านมา เช่น โครงการโอคอนสยามย่านริมน้ำเจ้าพระยา ที่มีทั้งรีเทล โรงแรม และคอนโดมิเนียมอยู่ในพื้นที่เดียวกัน

ขณะเดียวกันโครงสร้างของการลงทุนก็จะเปลี่ยนแปลงไปด้วย จากเดิมที่เป็นการลงทุนโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ รายกลางและรายเล็กในตลาด แต่ปีนี้จะเป็นการลงทุนในลักษณะของการร่วมทุนเพิ่มมากขึ้นระหว่างผู้ประกอบการไทยกับกลุ่มทุนจากต่างประเทศ มีทั้งญี่ปุ่น จีน สิงคโปร์และฮ่องกง เช่น กลุ่มแสนสิริร่วมทุนกับบีทีเอส กรุ๊ปฯ กลุ่มเอฟพี (ไทยแลนด์) ร่วมทุนกับกลุ่มมิตซูบิชิ จากญี่ปุ่น

ส่วนกลุ่มผู้ซื้อก็มีการเปลี่ยนแปลงเช่นกันจากเดิมที่มีเฉพาะกลุ่ม Real Demand และกลุ่มนักเก็งกำไร แต่ตอนนี้มีกลุ่ม Investment ที่มีทั้งคนไทยและต่างประเทศเพิ่มขึ้น

ขณะที่รูปแบบของการพัฒนาที่ดินที่กำลังจะเปลี่ยนจากที่ดิน Freehold เป็น Leasehold เพิ่ม เพราะราคาที่ดินในย่าน CBD ซื้อขายกันตารางวาละ 2-3 ล้านบาท ทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการสูง หากมีการแก้ไขสัญญาเช่าจากเดิม 30 ปีขยายเพิ่มเป็น 99 ปี จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาฯ เพราะธนาคารจะสามารถปล่อยกู้สินเชื่อรายย่อยเป็นแบบ Freehold ได้เลย จากเดิมที่เป็นสัญญาเช่า 30 ปี แบงก์จะปล่อยกู้แค่ 60-70% ของราคาซื้อขาย และเมื่อสัญญาเช่าลดลงจาก 30 ปีเหลือ 20 ปี มูลค่าของหลักประกันก็จะลดลงเรื่อยๆ

คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า การขยายระยะเวลาการเช่าจาก 30 ปีเป็น 99 ปีจะมีประโยชน์ต่อการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ที่จะเกิดขึ้นในประเทศ ในช่วงครึ่งปีแรกตลาดอสังหาฯ อาจชะงักงัน และคาดว่าช่วงครึ่งปีหลังน่าจะกระเตื้องขึ้น แต่คงต้องเฝ้าระวังปัจจัยกระทบที่มีรอบด้านทั้งเรื่องราคาน้ำมันและตลาดหุ้น

ตลาดอสังหาฯ ต่างจังหวัดในบางพื้นที่ ผังเมืองรวมจังหวัดมีการอนุญาตให้ก่อสร้างห้างสรรพสินค้าและบ้านจัดสรรได้ต่างๆ ที่อยู่ในโซนสีเขียว เช่น คูเมืองจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งอยู่ในผังสีน้ำตาลห้ามก่อสร้างที่อยู่อาศัย แต่ในความเป็นจริงมีการก่อสร้างต่างๆ เกิดขึ้นเต็มไปหมด H

สถิติ : เครื่องใช้การลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านบาท ล.ร.ร. นอกจากรวม

	2557	2558	2558				2559	ยอดสะสมตั้งแต่
			ก.ย.	ต.ก.	พ.ย.	ธ.ก.	ม.ก.	ม.ก.
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	120.0 (-1.5)	121.9 (1.6)	120.9 (1.3)	122.7 (2.0)	123.5 (1.3)	124.0 (1.9)	123.9 (2.3)	-
ปริมาณการใช้จ่ายเงินในประเทศ (พันตัน)	34,791 (-0.7)	34,501 (-0.8)	2,747 (-3.2)	2,727 (-2.3)	2,594 (-1.7)	2,772 (1.4)	2,869 (-1.5)	2,869 (-1.5)
ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)	14,955,406 (0.7)	14,656,633 (-2.0)	1,199,934 (-4.6)	1,195,451 (-4.8)	1,207,203 (0.2)	1,297,195 (4.8)	1,066,645 (-3.4)	1,066,645 (-3.4)
ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)	1,989,950 (-10.3)	1,838,245 (-7.6)	136,650 (-13.0)	130,907 (-15.1)	131,180 (-4.7)	113,707 (-8.5)	145,002 (-7.9)	145,002 (-7.9)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	511,730 (-26.4)	500,233 (-2.2)	39,284 (1.7)	43,637 (7.3)	50,694 (15.6)	66,822 (26.6)	35,335 (-2.7)	35,335 (-2.7)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)	511,730 (-41.3)	500,233 (-19.0)	22,579 (-25.3)	24,271 (-19.4)	25,727 (-12.0)	34,602 (-5.8)	16,380 (-30.0)	35,335 (-2.7)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)	2,327 (2.8)	2,204 (-5.3)	160 (-8.6)	156 (-17.7)	177 (-7.1)	188 (-4.2)	195 (-3.4)	195 (-3.4)
การจำหน่ายสิ่งก่อสร้างในประเทศ (ตัน)	547,608.9 (47.8)	856,160.4 (56.3)	81,625.0 (99.1)	67,796.8 (4.2)	67,721.9 (15.0)	60,489.8 (1.1)	70,927.3 (6.5)	70,927.3 (6.5)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาในปี 2553 : ล้านบาท ล.ร.ร.) ^{2/}	48,178.2 (-2.0)	47,782.8 (-0.8)	4,067.7 (-4.7)	4,361.8 (1.9)	4,500.5 (11.5)	3,860.3 (-4.0)	3,938.7 (0.9)	3,938.7 (0.9)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	42,734.5 (-1.6)	43,219.0 (1.1)	3,393.7 (-24.7)	4,342.7 (26.7)	3,555.4 (10.1)	3,282.4 (-10.3)		43,219.0 (1.1)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร) ^{3/}								
รวมทั้งประเทศ	23396 (-2.8)	20731 (-11.4)	1691 (-34.0)	1528 (-39.2)	1915 (10.1)	1972 (-13.9)	1750 (22.1)	1750 22.11773058
ที่อยู่อาศัย	16,259 (0.3)	13,585 (-16.4)	1,177 (-35.5)	1,040 (-40.3)	1,164 (0.7)	1,081 (-39.4)	1,294 (39.8)	1,294 (39.8)
พาณิชย์กรรม	3,470 (-28.4)	3,755 (8.2)	262 (-18.6)	229 (-53.0)	183 (-51.4)	553 (116.5)	217 (-24.0)	217 (-24.0)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	3,666 (22.1)	3,391 (-7.5)	253 (-39.4)	259 (-9.2)	568 (174.5)	339 (34.1)	239 (7.6)	239 (7.6)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	13,821 (-2.7)	12,376 (-10.5)	1,035 (-41.8)	876 (-32.8)	1,214 (27.4)	1,239 (-16.5)	1,054 (26.1)	1,054 (26.1)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	3,053 (-2.8)	3,272 (7.2)	226 (-20.2)	335 (-16.5)	316 (20.1)	383 (51.9)	321 (87.6)	321 (87.6)
ภาคอื่นๆ	6,522 (-2.9)	5,084 (-22.0)	430 (-14.1)	317 (-60.8)	386 (-26.3)	351 (-36.8)	375 (-12.0)	375 (-12.0)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	692	722	67	74	83	69	33	33
เงินลงทุน	250,447 (5.0)	278,265 (11.1)	20,565 (-5.8)	60,275 (343.7)	16,255 (-40.6)	27,386 (-34.6)	9,663 (11.9)	9,663 (11.9)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,682	3,487	418	268	278	264	224	224
เงินลงทุน	121,468 (-12.1)	116,069 (-4.4)	12,182 (15.1)	7,371 (-19.9)	7,396 (-17.8)	6,803 (17.8)	7,964 (-3.7)	7,964 (-3.7)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	237	216	11	9	25	22	12	12
เงินลงทุน	3,780 (8.4)	2,367 (-37.4)	43 (-73.9)	42 (-75.8)	279 (63.3)	285 (-13.4)	80 (-42.7)	80 (-42.7)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่ ^{4/}	281,129.1 (-25.8)	264,276.5 (-6.0)	45,515.1 (51.2)	21,085.3 (4.0)	15,724.8 (-56.2)	54,645.2 (74.1)	28,196.1 (51.4)	28,196.1 (51.4)
เพิ่มทุน	3,618,096.2 (26.1)	2,150,162.6 (-40.6)	43,882.4 (-92.4)	93,745.1 (-41.6)	55,523.9 (-43.8)	133,882.5 (-19.3)	45,758.4 (-95.3)	45,758.4 (-95.3)
ลดทุน	1,236,267.5 (313.4)	1,251,199.8 (1.2)	229,092.0 (-1.9)	35,794.5 (12.1)	15,165.1 (-94.5)	51,357.8 (-80.3)	14,202.7 (-67.0)	14,202.7 (-67.0)
เลิกกิจการ (ราย)	18,968.0 (8.8)	22,536.0 (18.8)	1,878.0 (14.3)	2,187.0 (33.3)	2,722.0 (30.8)	5,805.0 (15.2)	1,469.0 (6.4)	1,469.0 (6.4)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	3,464	1,038	129	70	131	79	...	...
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	2,191.1 (117.1)	218.1 (-88.9)	36.4 (-78.9)	23.9 (-54.9)	16.0 (-87.2)	22.5 (-98.1)	...	...
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,663	2,237	206	154	158	156	...	...
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	729.5 (-28.9)	809.4 (11.7)	123.4 (344.9)	28.0 (-69.9)	90.3 (-17.3)	25.4 (-73.0)	...	...
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1510	1612	144	141	140	133	...	...
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	519.74 (-48.6)	687.85 (32.3)	80.31 (105.8)	34.8 (-51.5)	55.47 (-37.9)	63.89 (280.3)	...	...

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคือ อัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} อปท. ได้มีการปรับปรุงดัชนีการลงทุนภาคเอกชนตั้งแต่ปี 2553 เพื่อให้สะท้อนการลงทุนภาคเอกชนได้ดีขึ้น โดยปรับคุ้มครองข้อมูลและน้ำหนักขององค์ประกอบ รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้ที่ : www2.bot.or.th/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=828&language=TH ^{2/}

สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องปั้น เื่อ หัวจักรและแท่นชุดที่เป็นของรัฐบาล และเช่าของเอกชน อปท. ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพืชผักสดและการใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{3/} ตั้งเดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั่วประเทศรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารปี พ.ศ. 2522 ไว้ด้วย

^{4/} ตั้งเดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด เปลี่ยนมาใช้ เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม, สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, กรมสรรพากร, กรมศุลกากร, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานเขตและสำนักงานโยธา กทม. เทศบาลเมือง เทศบาลนครทั่วประเทศและเมืองพัทยา, กรมโรงงานอุตสาหกรรม, กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หน่วย : ร.บ.	ก.ค.2558 ^P	ส.ค.2558 ^P	ก.ย.2558 ^P	ต.ค.2558 ^P	พ.ย.2558 ^P	ธ.ค.2558 ^P
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ล้านบาท) ^{1/}	1,609.56	1,682.91	1,670.06	1,137.39	631.55	1,183.72
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/}	1,609.56	1,682.91	1,670.06	1,135.13	616.99	1,174.24
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/}	0.00	0.00	0.00	2.27	14.56	9.48
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ (ล้านบาท) ^{4/}	80,477.86	84,145.39	83,502.81	79,418.45	176,461.50	153,558.74
ภาคกลาง	50,298.66	50,563.74	53,836.46	n.a.	n.a.	n.a.
ภาคตะวันออก	10,389.27	9,677.32	10,366.51	n.a.	n.a.	n.a.
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6,678.48	6,949.67	7,098.99	n.a.	n.a.	n.a.
ภาคเหนือ	6,805.41	6,318.99	6,198.92	n.a.	n.a.	n.a.
ภาคใต้	6,306.05	10,635.69	6,001.93	n.a.	n.a.	n.a.
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย) ^{5/}	6,510.00	9,349.00	8,349.00	7,938.00	9,475.00	10,909.00
เพื่อที่อยู่อาศัย	6,016.00	8,759.00	7,872.00	7,504.00	8,805.00	10,091.00
เพื่อการพาณิชย์กรรม	132.00	272.00	270.00	243.00	411.00	341.00
ที่ดินเปล่า	362.00	318.00	206.00	174.00	224.00	477.00
อื่นๆ	0.00	0.00	1.00	17.00	35.00	0.00
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย)	6,510.00	9,349.00	8,349.00	7,938.00	9,475.00	10,909.00
กรุงเทพมหานคร	1,446.00	1,564.00	3,319.00	643.00	2,227.00	3,034.00
จังหวัดอื่นๆ	5,064.00	7,785.00	5,030.00	7,295.00	7,248.00	7,875.00
พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร) ^{6/}	1,938.41	1,781.48	1,690.99	1,527.84	1,915.02	1,972.24
กรุงเทพมหานคร	1,155.69	1,073.53	1,034.86	876.09	1,213.63	1,238.71
สำนักงานเขตใน กทม.	628.53	842.81	872.04	576.11	550.39	783.76
แบบ อ. 1	99.83	22.98	58.01	6.34	27.78	74.02
แบบ 39 ทวี	427.32	207.74	104.81	293.64	635.47	380.93
จังหวัดอื่นๆ	782.73	707.94	656.13	651.75	701.39	733.54
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	7,970.00	16,533.00	11,980.00	6,105.00	12,680.00	13,325.00
กรุงเทพมหานคร	2,478.00	6,663.00	3,680.00	2,019.00	3,461.00	8,050.00
จังหวัดอื่นๆ	5,492.00	9,870.00	8,300.00	4,086.00	9,219.00	5,275.00
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หน่วย)	12,465.00	14,958.00	9,709.00	11,146.00	9,193.00	9,581.00
บ้านจัดสรร	3,846.00	1,920.00	3,002.00	2,310.00	3,014.00	2,725.00
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	6,559.00	11,205.00	4,814.00	6,959.00	4,342.00	5,169.00
ปลูกสร้างเอง	2,060.00	1,833.00	1,893.00	1,877.00	1,837.00	1,687.00
สินเชื่อสหกรณ์การเกษตรของธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท) ^{8/}	2,372,582.79	2,387,741.30	2,411,220.81	2,428,331.49	2,451,364.07	2,463,182.78
สินเชื่อผู้ประกอบการ	596,031.71	599,297.12	605,153.91	619,526.08	624,822.65	617,167.02
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล	1,776,551.08	1,788,444.18	1,806,066.90	1,808,805.41	1,826,541.42	1,846,015.76

ที่มา :

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานเขตใน กทม. และเทศบาลในต่างจังหวัด
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ :

^{1/}ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าเท่านั้นไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์

^{2/}ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒(๖) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2

^{3/}ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณี การปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณี ที่กล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรือ www.dol.go.th) อนึ่งการลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปี

เท่านั้น ดังนั้น ธปท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมในแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

^{4/}มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/

^{5/}กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั่วประเทศที่จำแนกตามประเภทการจัดสรรฯ ตั้งแต่ข้อมูลปี 2543-2552 เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูล

^{6/}ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั่วประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{7/}ตั้งแต่มกราคม 2549 ธอส.ใช้ข้อมูล (แฟลตและอาคารชุด) จากกรมที่ดิน แทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

^{8/}ตั้งแต่งวดเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธพ.ไทยในต่างประเทศ, สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศ-ธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไป ตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC) ในช่วงระหว่างตุลาคม 2546 ถึง ธันวาคม 2547 ไม่มีข้อมูลรายเดือน)

บทสรุป

ภาคอสังหาริมทรัพย์ ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เดือนมกราคม 2559 ทรงตัวจากเดือนก่อน ด้านอุปสงค์ยังคงขยายตัวได้บ้าง เป็นผลต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ สะท้อนจากจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อปล่อยใหม่จากธนาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.72 จากเดือนก่อน โดยเป็นการปรับเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นสำคัญ ขณะที่ด้านอุปทานชะลอตัว ส่วนหนึ่งมาจากการเร่งเปิดตัวโครงการต่างๆ ไปแล้วในช่วงปลายปี 2558 ทั้งนี้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ลดลงร้อยละ 19.13 จากเดือนก่อน **H**

ผลการดำเนินงานของ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนธันวาคม 2558- กุมภาพันธ์ 2559



1 ธันวาคม 2558

คุณกิตติมา พิศาลคุณากิจ และคุณวรัทพา แพทยานันท์ เข้าร่วมมอบสิ่งของและทุนบริจาคแก่โรงเรียนพิทยาลงกรณ์พิทยาคม

2 ธันวาคม 2558

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมรับฟังการบรรยายจาก Mrs. Carrie Kang, Vision and Power Co., Ltd. และทีม (Stanley) เกี่ยวกับ LED Lighting ณ บริษัท ศรีไทยซูเปอร์แวร์ จำกัด (มหาชน)



8 ธันวาคม 2558

คุณสุนทร สถาพร และคุณวรัทพา แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง

14 ธันวาคม 2558

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมสัมมนาเผยแพร่ความรู้ การวิเคราะห์ เปรียบเทียบ และการแปลกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในกลุ่มประเทศอาเซียน ครั้งที่ 2 ณ โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค



17 ธันวาคม 2558

คุณอธิป พิชานนท์ และคุณวรัทพา แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการ Social Enterprise) ณ กรมธนารักษ์

17 ธันวาคม 2558

คุณอิสระ บุญยัง และคุณวรัทพา แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง



17 ธันวาคม 2558

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานสังสรรค์วันขึ้นปีใหม่ 2559 ณ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยท์ เทอร์มินอล 21

22 ธันวาคม 2558

คุณอธิป พิชานนท์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 6/2558 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



22 ธันวาคม 2558

คุณอธิป พิชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร์, คุณอิสระ บุญยัง, คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, คุณวรัทพา แพทยานันท์, คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานดินเนอร์ทอล์ควาระครบรอบ 50 ปี วิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ณ โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท



24 ธันวาคม 2558

คุณประสงค์ เอภาพาร์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ครั้งที่ 37-3/2558 ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง



7 มกราคม 2559

คุณอธิป พิชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร์, ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ และคุณวรัทพา แพทยานันท์ เข้าพบคุณประสงค์ พูนธเนศ อธิบดีกรมสรรพากร เพื่อขอพิจารณาทบทวนและแก้ไขภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมมอบกระเช้าดอกไม้วยพรเนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่ ณ กรมสรรพากร



7 มกราคม 2559

คุณอธิป พิชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร์, ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ และคุณวรัทพา แพทยานันท์ เข้าพบ คุณจักรกฤตย์ พาราพันธกุล อธิบดีกรมธนารักษ์ เพื่อขอเสนอแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับระยะเวลาการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมมอบกระเช้าดอกไม้วยพรเนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่ ณ กรมธนารักษ์



7 มกราคม 2559

คุณอธิป พิชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร์, ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ และคุณวรัทพา แพทยานันท์ เข้าพบคุณวิสุทธิ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง เพื่อขอพิจารณาทบทวนและแก้ไขภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และขอเสนอแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับระยะเวลาการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมมอบกระเช้าดอกไม้วยพรเนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่ ณ กระทรวงการคลัง

25 ธันวาคม 2558

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 2/2558 ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

14 มกราคม 2559

คุณวรัทพ พัททยานันท์ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 34 และงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2559 ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



15 มกราคม 2559

คุณอชิป พิษานนท์, คุณสมาน ลิ้มทองแท่ง, คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง และคุณวรัทพ พัททยานันท์ ร่วมมอบกระเช้าดอกไม้ถวายพรเนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่แก่คุณอภิรักษ์ ซื่อธานวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน และคุณสุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน

19 มกราคม 2559

คุณอิสระ บุญยัง และคุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ธน์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการแรงงาน ครั้งที่ 3-1/2559 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย



19 มกราคม 2559

คุณอชิป พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4-1/2559 และเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง ครั้งที่ 4-1/2559 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย



19 มกราคม 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ ครั้งที่ 1 ประจำปี 2559 ณ ห้องมณฑาทิพย์ 1 ชั้น 1 โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ

19 มกราคม 2559

ผ.ศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เข้าร่วมสัมมนาทางวิชาการเพื่อรับฟังความคิดเห็นต่อการจัดทำร่างพระราชบัญญัติคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ พ.ศ. ... ณ โรงแรมริชมอนด์



25 มกราคม 2559

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการปฏิรูประบบผังเมืองและการใช้พื้นที่ ครั้งที่ 1/2559 ณ อาคารรัฐสภา 3

25 มกราคม 2559

คุณประสงค์ เอภาพาร และคุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ธน์ เข้าร่วมงานทดสอบความสนใจภาคเอกชนในการลงทุน (Market Sounding) โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านสถานีแม่น้ำตามพระราชบัญญัติให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 ณ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียว ฟอรั่ม



26 มกราคม 2559

คุณอชิป พิษานนท์ และคุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย ณ กรมธนารักษ์



28 มกราคม 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดงานจับฉลากเลือกพื้นที่บูธแสดงงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 34 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

8 กุมภาพันธ์ 2559

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมคณะทำงานปฏิรูประบบผังเมืองและการใช้พื้นที่ ครั้งที่ 3 ณ อาคารรัฐสภา 3

11 กุมภาพันธ์ 2559

คุณวรัทพ พัททยานันท์ เข้าร่วมสัมมนาทดสอบความสนใจของผู้ประกอบการเอกชน (Market Sounding) โครงการศึกษาความเหมาะสมและออกแบบเบื้องต้น โครงการพัฒนาพื้นที่นคร กม. 11 ณ โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ

13 กุมภาพันธ์ 2559

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง "การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่" ณ อาคารรัฐสภา 2

24 กุมภาพันธ์ 2559

คุณอชิป พิษานนท์ ได้รับเชิญเป็นวิทยากรในการประชุมวิชาการผังเมืองเรื่อง "การวางผังและการออกแบบปรับปรุงพื้นที่เมือง และโครงสร้างพื้นฐานพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ" ณ ศูนย์การประชุมพุทธวิชาวลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร

24 กุมภาพันธ์ 2559

คุณมานะ จิระนากุล เข้าร่วมสัมมนาตลาดที่อยู่อาศัยภาคอีสาน ปี 2559 ณ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

25 กุมภาพันธ์ 2559

ดร.ชลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 34 ครั้งที่ 3/2559 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

27 มกราคม 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2559 เรื่อง "อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2016" ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

“การจัดตั้ง/จดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร”



Q ประเด็นในเรื่องนี้คือผู้จัดสรรที่ดินได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการที่ขอจัดสรรให้กับผู้ซื้อไปทั้งโครงการแล้วหรือมากกว่า 60% ยังไม่พ้นหน้าที่ความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งสมาชิกก็ได้ประชุมลงมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นที่เรียบร้อย โดยเจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งให้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่ยังไม่รับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินจนกว่าผู้จัดสรรจะพ้นหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามระยะเวลาที่กำหนด

ปัญหาคำถามก็คือ ผู้จัดสรรที่ดินสามารถกระทำได้หรือไม่ และเจ้าพนักงานที่ดินจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้หรือไม่ และหากเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไปแล้ว จะถือว่าขัดต่อพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หรือไม่

A หากยังไม่พ้นหน้าที่ความรับผิดชอบตามแผนงานและวิธีการที่ได้ขอจัดสรรไว้ แม้ว่าผู้จัดสรรจะได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในโครงการที่ขอจัดสรรให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปหมดทั้งโครงการแล้ว

หรือมากกว่า 60% แล้วก็ตาม ก็ยังไม่สามารถแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ส่วนประเด็นเจ้าพนักงานที่ดิน สั่งให้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ยังไม่รับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคก็เป็นเรื่องที่ไม่สามารถกระทำได้ เพราะการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปแล้ว ดังนั้นในเมื่อยังไม่พ้นกำหนดเวลาที่ผู้จัดสรรจะต้องดูแลสาธารณูปโภค แต่เจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลไปแล้วจะต้องทำหนังสือหรือสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพิจารณาต่อไป

Q การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะแต่งตั้งก่อนหรือหลังการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแบบใดจึงจะถือว่าถูกต้อง และสามารถแต่งตั้งโดยวิธีอื่นที่ไม่ใช่การประชุมใหญ่ได้หรือไม่

A การแต่งตั้งคณะกรรมการหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงจะถูกต้อง และการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น และการเลือกตั้งจะต้องกระทำผ่านที่ประชุมใหญ่สมาชิกเท่านั้น จะแต่งตั้งโดยวิธีอื่นไม่ได้ **H**

ที่มา : เอกสารกรมที่ดิน