



สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
กรกฎาคม-กันยายน
2557

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 11 ฉบับที่ 36

เศรษฐกิจไทยปี 2557
ในมุมมองของนักเศรษฐศาสตร์

ลูกค้าจ่ายเงินคาวน์ไม่ตรง
ยกเลิกสัญญาได้หรือไม่





สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ ปี 2557 ถือเป็นปีที่มีหลากหลายรสชาติของปัญหาอุปสรรคที่เข้ามามีผลต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ต้นปีก็มีเรื่องการเมืองที่ก็ยังมีผลยืดเยื้อมาจนถึงปัจจุบัน และยังคงคาดว่าจะมีผลต่อเนื่องไปอีกระยะหนึ่ง ผลจากการเมืองก็มีผลต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ยังตามมาด้วยเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่รุนแรงครั้งหนึ่งในรอบหลายสิบปีในภาคเหนือ ส่งผลต่อความเสียหายในทรัพย์สินและความกังวลใจว่าจะมีเกิดขึ้นอีกในอนาคตหรือไม่ แถมมาด้วยเหตุการณ์วางระเบิดที่หาดใหญ่ และยังมีเหตุการณ์ทางธรรมชาติ เช่น พายุฝนที่รุนแรง แต่ก็ยังมีบางพื้นที่ที่กังวลเรื่องภavnน้ำแล้งไม่พอกับการเพาะปลูก สิ่งเหล่านี้ล้วนแล้วแต่เป็นความหลากหลายของปัจจัยภายนอกธุรกิจที่เราไม่สามารถควบคุมได้ ได้แต่เฝ้าติดตามวิเคราะห์ประเมินผลกระทบและภาวนาให้ยุติทุเลาเบาบาง

ผมจึงขอให้ท่านสมาชิกมีการเตรียมพร้อมที่จะปรับตัว ปรับแผนงานและเฝ้าติดตามสถานการณ์ รวมทั้งหาข้อมูลให้เพียงพอในการตัดสินใจในการลงทุนและดำเนินงานอย่างรอบคอบ ทางสมาคมฯ ก็จะพยายามจัดหาข้อมูลความรู้ต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อสมาชิกให้ได้ดีที่สุด รวมถึงการเสริมสร้างภูมิคุ้มกันทางธุรกิจและช่วยเตรียมความพร้อมของสมาชิกในการที่จะเติบโตในโอกาสที่เอื้ออำนวย โดยการจัดสัมมนาในหัวข้อที่เหมาะสมกับสถานการณ์และการจัดดูงานเพื่อเสริมสร้างความรู้และ

ประสบการณ์ รวมถึงการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายให้กับสมาชิก ให้เกิดโอกาสในการขายในภาวะที่อาจจะมีความอุปสรรค สิ่งเหล่านี้ทางสมาคมฯ จะเริ่มดำเนินการตามแผนที่วางไว้ จึงขอให้ท่านสมาชิกโปรดติดตามและเข้าร่วมกิจกรรมกับทางสมาคมฯ

ท้ายนี้เช่นเดิม ผมและคณะกรรมการสมาคมฯ ใคร่ขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ในสากลโลกที่ท่านเคารพนับถือโปรดดลบันดาลให้ท่านและครอบครัวมีความสุขกายและใจที่แข็งแรง ประสบความสำเร็จในกิจการงานและชีวิตตลอดไปเทอญ

นายอริบ พิชานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- 2 สาส์นจากนายกสมาคมฯ
- 3-7 บทความ : เศรษฐกิจไทยปี 2557 ในมุมมองของนักเศรษฐศาสตร์
- 8-9 สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 10-11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 ถาม-ตอบ : บัดจำไว้! แต่ยังไม่ตกลงกันได้.. จะบังคับทำสัญญา.. ได้หรือไม่

เศรษฐกิจไทยปี 2557 ในมุมมองของนักเศรษฐศาสตร์

จากข่าวคราวที่ปรากฏตามหน้าหนังสือพิมพ์และสื่อต่างๆ มักจะนำเสนอประเด็นเศรษฐกิจไทยปีนี้ติดลบแน่นอน รวมถึงความเห็นของนักวิเคราะห์หลายๆ คน ได้ประเมินกันว่าเศรษฐกิจไทยปีนี้นักตกถอยและติดลบแน่นอน ทำให้นักลงทุนและกลุ่มผู้บริโภคเกิดความกังวลใจว่าเป็นจริงหรือเปล่า และหากเกิดขึ้นจริงจะต้องเตรียมตัวตั้งรับอย่างไร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 ที่ผ่านมานี้ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจึงได้จัดสัมมนาในหัวข้อ “แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2557 และการเตรียมความพร้อมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเวที AEC” โดยมี ดร.กอบศักดิ์ ภูตระกูล ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มาวิเคราะห์ และให้มุมมองเรื่องเศรษฐกิจไทยแบบเจาะลึกให้ได้รับทราบกัน



ดร.กอบศักดิ์ ภูตระกูล บอกว่าเศรษฐกิจไทยในปีนี้เป็นเริ่มต้นร้อนแรงมาตั้งแต่วันแรกของปี จะได้จากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์หรือ LTF เปิดตลาดหุ้นวันแรกลดลงกว่า 60 จุด ทำให้เทขายกันแทบไม่ทัน จนบรรดาคนเล่นหุ้นแทบหัวใจวายเพราะกำไรหายไป 5% ภายใน 1 วัน แต่หลังจากนั้นราคาหุ้นค่อยๆ ขยับเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ขณะที่ช่วงเดือนมกราคมที่ผ่านมา ตลาดการเงินโลกมีความผันผวนพอสมควรในด้านอิตาลี อิตาลี มาร์เก็ต ซึ่งส่งผลกระทบต่อลามมาถึงเมืองไทยด้วย นั่นคือปัญหาที่เกิดขึ้นในประเทศอิตาลีเงินตรา ส่งผลให้ค่าเงินอ่อนตัวลดลง 15% จนนำไปสู่ความผันผวนในตลาดการเงินโลก เช่น ดัชนีประกาศขึ้นดอกเบี้ย 5% ส่วนเงินบาทไทยอ่อนค่ามาอยู่ที่ 33 กว่าบาท แต่หลังจากนั้นปรับตัวดีขึ้น

จากภาพรวมที่เกิดขึ้นสะท้อนให้เห็นว่าในปีนี้เป็น “ปีม้าพยศ” ทำให้หลายๆ คนที่ทำธุรกิจเริ่มกังวลใจในหลายๆ ประเด็นทั้งเรื่องการเมือง ตลาดหุ้น ปัญหาเงินไหลออก รวมถึงปัญหาความผันผวนในตลาดการเงินโลก จนไม่รู้ว่าจะดำเนินธุรกิจของตัวเองไปในทิศทางไหน และเกิดความกังวล 3 ประเด็นคือแนวโน้มของเศรษฐกิจไทยในปี 2557 จะเป็นอย่างไร ความเสี่ยงอยู่ตรงไหนบ้าง และในฐานะที่เป็นนักธุรกิจจะฝ่าด่านความผันผวนเหล่านี้ไปได้อย่างไร

ประเด็นแรก หากต้องการทราบว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2557 จะเป็นอย่างไร ต้องมองย้อนกลับไปดูข้อมูลปี 2556 ก่อน ซึ่งเศรษฐกิจโดยรวมทั้งปีเติบโต 3% แม้ช่วงไตรมาสสุดท้ายจะเกิดเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองจนทำให้เศรษฐกิจทรุดตัวลง แต่ยังมีอัตราเติบโต 0.1% ลดลงจากเดิมที่ประเมินกันว่าจะโต 0.9% แต่ยังถือว่าเป็นตัวเลขที่ดี เพราะดูจากเหตุการณ์โดยรวมแล้วตัวเลขน่าจะติดลบ เนื่องจากในปีที่แล้วเริ่มมีสัญญาณไม่ดีมาตั้งแต่รถยนต์คันแรก และมาเจอปัญหาความคุกรุ่นจากเรื่องการเมืองในช่วงปลายปี แต่สุดท้ายตัวเลขเศรษฐกิจโดยรวมยังอยู่ในอัตราบวก เพราะไม่มีการนำเข้าและเก็บสต็อกเอาไว้

ส่วนตัวเลขเศรษฐกิจไตรมาสแรกของปี 2557 เริ่มต้นจากเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ ในส่วนของภาคอุตสาหกรรมติดลบ 5.7% และ 4.4% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2556 แต่ถ้าเทียบระหว่างเดือนมกราคมกับเดือนธันวาคมปีที่ผ่านมาถือว่าดีขึ้นเล็กน้อย ขณะที่ตัวเลขการบริโภคของภาคเอกชนช่วง 2 เดือนแรกของปีเติบโตไม่ค่อยดีเพราะมีปัญหาจากการรถยนต์คันแรก เช่นเดียวกับตัวเลขการลงทุนยังติดลบแต่ก็ดีกว่าเดือนธันวาคมเล็กน้อย ทำให้ประเมินกันว่าภาพรวม

เศรษฐกิจในปีนี้น่าจะไม่ได้อำแย่ถึงขั้นตกเหวหรือล้มละลาย แต่อยู่ในสถานะที่แผ่วลงและไม่ได้เติบโตเหมือนที่ควรจะเป็น

เนื่องจากตัวเลขส่งออกซึ่งเป็นความหวังในการกระตุ้นเศรษฐกิจของไทยให้ดีขึ้น ซึ่งประเมินกันว่าปีนี้ตัวเลขส่งออกน่าจะโต 5% แม้ช่วงเดือนมกราคมจะติดลบ แต่เดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมายังโต 1-2% แสดงให้เห็นว่าภาพรวมของการส่งออกยังมีทิศทางที่ดี เพราะเมื่อประเมินจากเศรษฐกิจยุโรปยังเติบโตต่อเนื่อง เช่นเดียวกับเศรษฐกิจของอเมริกาตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลังปี 2556 เป็นต้นมาเริ่มเติบโตเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ แม้จะประสบปัญหาในเรื่องของสภาพภูมิอากาศที่หนาวติดลบมากถึง -50 องศาเซลเซียสก็ตาม จนทำให้ประชาชนในประเทศไม่ออกมาจับจ่ายใช้สอย แต่หลังจากสถานการณ์คลี่คลายตอนนี้เริ่มกลับมาดีขึ้นแล้ว ส่วนประเทศญี่ปุ่นเศรษฐกิจโดยรวมเติบโตขึ้นเช่นกัน

เช่นเดียวกับตัวเลขการท่องเที่ยวแม้จะได้รับผลกระทบจากการปิดกรุงเทพฯ จนทำให้อัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวลดลงจากช่วงไตรมาส 3 ของปี 2556 ที่อยู่ในระดับ 20% ลดเหลือ 10% ในช่วงไตรมาส 4 ส่วนเดือนมกราคมปีนี้ลดเหลือ 0% และเดือนกุมภาพันธ์ติดลบ 8% เนื่องจากนักท่องเที่ยวมีความกังวลเกี่ยวกับเรื่องความไม่ปลอดภัยจากการชุมนุม แต่ถ้ามองจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยกลับเพิ่มขึ้นถึง 2.2 ล้านคน ซึ่งสูงกว่าเมื่อเทียบกับช่วงบูมของธุรกิจท่องเที่ยวเมื่อช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในเมืองไทยไม่ถึง 2 ล้านคน แสดงให้เห็นว่ารายได้จากธุรกิจท่องเที่ยวยังสามารถเลี้ยงตัวเองได้

แต่หากมองภาพรวมของเศรษฐกิจในย่านเอเชียปีนี้อาจจะเติบโตไม่มาก แต่หลายๆ ประเทศกลับมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงถึง 12% เช่น ลาว เขมร พม่าและเวียดนาม แสดงให้เห็นว่ากำลังซื้อในประเทศเพื่อนบ้านยังดีอยู่พอสมควร

ดังนั้นหากวิเคราะห์โดยภาพรวมสามารถสรุปได้ว่าแม้ความอ่อนแอภายในประเทศไทย



ยังมีอยู่ต่อเนื่อง แต่ภาพรวมเศรษฐกิจไม่ถึงกับเจ๊งหรือล้มละลาย เพราะการส่งออกยังเป็นตัวหลักที่จะช่วยหล่อเลี้ยงให้เศรษฐกิจไทยเดินต่อไปได้

สอดคล้องกับประมาณการตัวเลขเศรษฐกิจของสภาพัฒน์ แม้ในเดือนพฤศจิกายนปีที่แล้วจะประเมินว่าตัวเลขการเติบโตทางเศรษฐกิจในปีนี้จะเติบโต 4.5% แต่เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ได้ปรับตัวเลขประมาณการใหม่ลดลง 1% เหลือ 3.4% แสดงให้เห็นว่าปัญหาจากการเมืองได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศแค่ 1% เท่านั้น

ขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแม้จะประเมินว่าตัวเลขส่งออกในปีนี้จะขยายตัว 5-7% แต่ล่าสุดเมื่อเดือนมีนาคมที่ผ่านมาได้ปรับตัวเลขการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปีนี้ไว้ที่ 2.7% ซึ่งต่ำกว่าตัวเลขของสภาพัฒน์เล็กน้อย

การประมาณการเศรษฐกิจปี'57 ของสภาพัฒน์

	2012	2013	2014 Nov Forecast	2014 Feb Forecast
GDP	6.5	2.9	4.0-5.0	3.0-4.0
Private Consumption	6.7	0.2	2.7	1.4
Public Consumption	7.5	4.9	3.8	2.0
Private Investment	14.4	-2.8	5.8	3.8
Public Investment	8.9	1.3	12.0	0.3
Export	3.1	-0.2	7.0	5.0-7.0
Import	8.8	-0.4	6.7	5.7

การประมาณการเศรษฐกิจปี'57 ของ สปท.

ประมาณการเศรษฐกิจในรายงานนโยบายการเงินเดือนมีนาคม 2557

(%YoY)	2556	2557	2558
อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจ	2.9	2.7	4.8
- การบริโภคภาคเอกชน	0.2	0.3	4.6
- การลงทุนภาคเอกชน	-2.8	-0.5	10.2
- อุปโภคภาครัฐ	4.9	2.9	2.4
- การลงทุนภาครัฐ	1.3	1.7	2.7
- ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	4.2	4.5	7.7
- ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	2.3	1.1	9.1
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)*	-2.8	0.7	-0.5
- มูลค่าการส่งออกสินค้า*	-0.2	4.5	6.5
- มูลค่าการนำเข้าสินค้า*	-0.4	3.0	7.5

ปัญหาการเมืองอุดหนุนธุรกิจตก ชีปะกะ นองเลือดมีสิทธิติดลบ

ทั้งนี้ปัจจัยความสำคัญที่มีผลกระทบโดยตรงต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ในปี 2557 คงหนีไม่พ้นเรื่องปัญหาการเมืองในประเทศ ซึ่งได้ส่งผลกระทบทั้งภาคการท่องเที่ยว การบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน รวมถึงการใช้จ่ายของภาครัฐบางส่วน ดังนั้นหากปัญหาทางการเมืองจบลงภายในครึ่งปีแรกหรือภายในไตรมาส 3 และเศรษฐกิจโดยรวมสามารถเดินหน้าต่อไปได้ คาดการณ์กันว่าเศรษฐกิจปีนี้อาจจะโต 2-3% แต่หากการเมืองยังยืดเยื้อไปจนถึงสิ้นปีนี้ เศรษฐกิจจะโตประมาณ 2% และหากผู้ชุมนุมทั้งสองฝ่ายปะทะกันและยืดเยื้อจะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจมากที่สุด ทำให้เศรษฐกิจปีนี้จะงักอยู่ที่ 0% ถึง -2%

แต่ในความเห็นของ ดร.กอบศักดิ์ ภูตระกูล ยังยืนยันว่าเศรษฐกิจโดยรวมจะเติบโตได้ประมาณ 2-3% เพราะประเมินจากปัญหาทางการเมืองที่เคยเกิดขึ้นในหลายๆ ครั้งที่ผ่านมามีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมประมาณ 1-1.5% เท่านั้น แม้จะมีเหตุการณ์รุนแรงเกิดขึ้นก็ตาม แต่การลงทุนของภาคเอกชนก็ยังเดินหน้าต่อไปได้ และยังสามารถเติบโตได้ดีกว่าเมื่อเทียบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่เมื่อปลายปี 2554 ที่ผ่านมา ซึ่งมีโรงงานจำนวนมากต้องหยุดการผลิตไป

“หากมองย้อนกลับไปที่เมื่อ 3 ปีก่อนที่เกิดความวุ่นวายจากการชุมนุม แต่หลังจากความวุ่นวายสงบลง กำลังซื้อของประชาชนที่อ่อนไวก็



ออกมาใช้จ่ายใช้สอยกันเป็นจำนวนมาก ดังนั้นหากการเมืองในวันนี้จบลงได้ไม่เกินไตรมาส 3 กำลังซื้อที่อ่อนไวก็จะเป็นแรงขับเคลื่อนให้เศรษฐกิจกลับมาฟื้นตัวได้อีกครั้ง ทั้งจากกลุ่มผู้บริโภคและนักลงทุน รวมถึงธุรกิจท่องเที่ยวจะกลับมาคึกคักอีกครั้ง แต่ถ้าหากการเมืองยืดเยื้อทั้งปีโอกาสที่กำลังซื้อจะกลับมาฟื้นตัวคงเป็นเรื่องที่ยาก แต่ที่คาดการณ์กันว่าเศรษฐกิจไทยปีนี้จะเติบโตได้เพราะมีสินค้าส่งออกเป็นแรงหนุนหลัก”

แม้ในส่วนของงบลงทุนภาครัฐเองซึ่งปีนี้ได้ตั้งงบไว้ 2,500,000 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 2,000,000 ล้านบาทเป็นงบเงินเดือน ซึ่งคาดว่าจะจ่ายได้ 97.7% งบลงทุน 440,000 ล้านบาทคาดว่าจะจ่ายออกไปได้ 65% และงบผูกพันอีก 300,000 ล้านบาทคาดว่าจะจ่ายได้ 72% ส่วนที่เหลือเป็นงบโครงการน้ำและโครงการ 2,000,000 ล้านบาท ซึ่งตั้งงบไว้ที่ 150,000 ล้านบาท คาดว่าจะจ่ายออกไปได้ 30% ในงวดแรก เนื่องจากโครงการสะดุดจากปัญหาการเมือง ซึ่ง 2 งบนี้รวมกันหายไปถึง 25% ซึ่งเท่ากับว่างบภาครัฐทั้งหมดที่ถูกกระทบหายไปแค่ 50,000 ล้านบาทเท่านั้น และเมื่อนำไปเปรียบเทียบกับงบการเติบโตของ GDP ถือว่าผลกระทบจากงบของภาครัฐไม่ได้สูงมากนัก แสดงให้เห็นว่างบลงทุนของภาครัฐยังสามารถขับเคลื่อนเศรษฐกิจต่อไปได้

แต่อย่างไรก็ตามงบประมาณส่วนนี้จะมีปัญหาหนักก็ต่อเมื่อปัญหาการเมืองยังยืดเยื้อจนถึงสิ้นปี เพราะงบประมาณในไตรมาส 4 ยังไม่ออกมา ทำให้อาจจะต้องใช้งบประมาณในไตรมาส 4 ของเดิมไปก่อนเพื่อให้งบเงินเดือนยังออกเป็นปกติ แต่งบลงทุนต่างๆ จะไม่สามารถออกได้ ดังนั้นหากปลายปีนี้มีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ขึ้นมาได้ งบประมาณของภาครัฐในไตรมาส 4 จะไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

“หลังจากการปิดล้อมกรุงเทพฯ เริ่มคลี่คลาย จากเดิมที่มีหลายเวทีและได้ยุบรวมเหลือเวทีเดียว ทำให้การใช้จ่ายใช้สอยตามห้างสรรพสินค้าต่างๆ เริ่มกลับมา รวมถึงการจัดงานมอเตอร์โชว์ในช่วงต้นปีที่ผ่านมามียอดผู้ชมงานกว่า 1 ล้านคน และมียอดขายในงานรวม 39,000 คัน คิดเป็นมูลค่ากว่า 90,000 ล้านบาท นั่นแสดงว่ากำลังซื้อของคนไทยยังมีอยู่แต่ไม่มีกำลังใจ โดยเฉพาะในภาคของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับผลกระทบพอสมควร เพราะลูกค้าจะชะลอการตัดสินใจซื้อบ้าน เนื่องจากยังมีความกังวลใจจากปัญหาการเมือง แต่ยังมีการซื้อขายเกิดขึ้นในตลาดอยู่ในปริมาณที่ลดลง”

ปัญหาใหญ่รออยู่ อีก 2 ปีข้างหน้ารัฐยับดอกเบี้ยแรง

ทั้งนี้นอกเหนือจากปัญหาความไม่สงบภายในประเทศแล้ว ยังมีปัจจัยภายนอกที่จะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยในระยะยาว นั่นคือการถอนมาตรการอัดฉีดสภาพคล่องของอเมริกาซึ่งจะเกิดขึ้นแน่นอนในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ซึ่งปัญหานี้จะทำให้เกิดความตึงเครียดทางเศรษฐกิจและการบริหารจัดการ โดย



เฉพาะปัญหาเรื่องต้นทุน อัตราดอกเบี้ย และสภาพคล่องสำหรับบริษัทที่มีการกู้ยืมเงินลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งอเมริกามีปัญหาสภาพเศรษฐกิจตกต่ำเหมือนกับประเทศไทยเมื่อปี 1997 ซึ่งต้องใช้เวลาจนถึง 5 ปีในการแก้ไข ปัญหาหนี้เสียในระบบ และในวันนี้อเมริกาผ่านปัญหานี้มา 5 ปีแล้วเริ่มตั้งแต่ปี 2008 เท่ากับว่าได้มีการล้างหนี้เสียในระบบออกไปได้พอสมควร ทำให้ภาคสถาบันการเงิน ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีสภาพคล่องที่ดีอีกครั้ง ขณะที่อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับแค่ 6.7% เท่านั้น ดังนั้นเมื่อสภาพคล่องภายในประเทศของอเมริกาเริ่มฟื้นตัวขึ้น อัตราดอกเบี้ยทั้งเงินกู้ยืมและเงินฝากจะเริ่มทยอยปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงกลางปีหน้าเป็นต้นไปเป็นเวลา 2 ปี โดยคาดว่าดอกเบี้ยน่าจะขยับขึ้นมาอยู่ที่ 4% หลังจากที่ยอดดอกเบี้ยลดต่ำสุดมาจนถึง 8 ปี ทำให้ผู้ประกอบการของไทยที่ต้องกู้ยืมเงินต่างประเทศมาลงทุนตั้งแต่ปีหน้าเป็นต้นไปจะได้รับผลกระทบแน่นอน

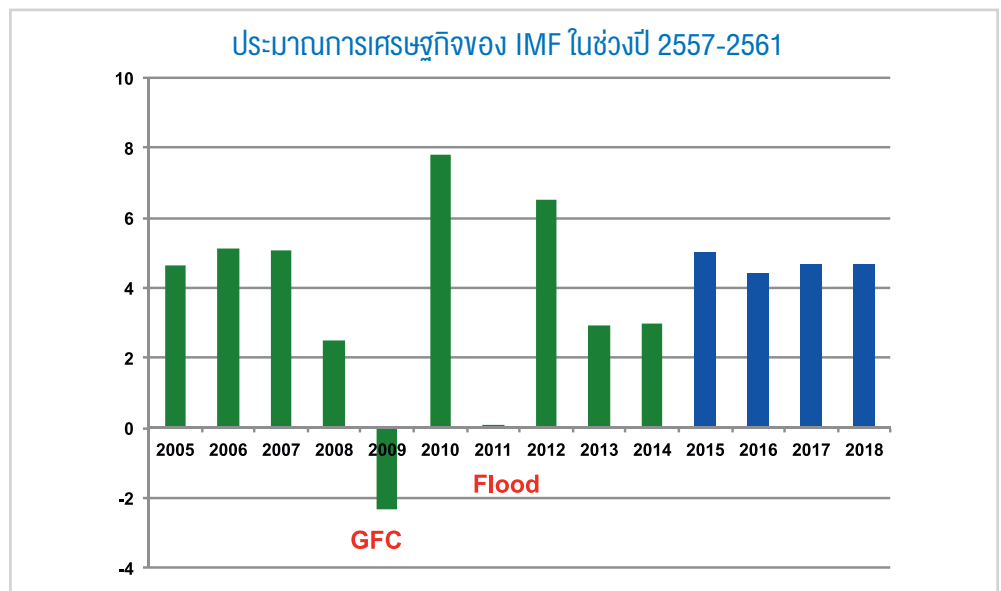


ผู้ประกอบการจะฝ่าวิกฤตการณ์ครั้งนี้ได้อย่างไร

จากปัญหาความผันผวนของเศรษฐกิจไทย ปัญหาความวุ่นวายทางการเมืองและปัญหาจากเศรษฐกิจโลก ดร.กอบศักดิ์ประเมินว่า ประเทศไทยยังต้องตั้งรับกับปัญหาทางการเมืองและปัจจัยกระทบภายนอกต่อไปอีก 2 ปี แต่ถ้าประเมินเศรษฐกิจโดยรวมในวันนี้ถือว่ามีการชะลอตัวไปในบางธุรกิจและหากต้องการทราบว่าประเทศไทยยังนำลงทุน

หรือไม่ ต้องมองย้อนกลับไปดูว่าในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยหายไปหรือไม่ เช่น เศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้น การลงทุนข้ามประเทศยังมีอยู่ต่อเนื่อง รวมถึงโครงการ 2,000,000 ล้านบาทสำหรับการก่อสร้างระบบโครงสร้างพื้นฐานยังมีอยู่ ซึ่งมั่นใจว่าทุกโครงการยังสามารถเดินหน้าต่อไปได้ เพราะเป็นโครงการเก่าที่ผ่านการอนุมัติงบประมาณไปแล้ว ทั้งโครงการรถไฟรางคู่ และโครงการรถไฟฟ้าใน กทม. ยกเว้นโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงทั้งสี่สายที่อาจจะต้องมีการทบทวนกันใหม่ ซึ่งการก่อสร้างโครงการเหล่านี้จะมีผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในการขยายการลงทุนออกไปย่านชานเมืองได้มากขึ้น

ซึ่งสอดคล้องกับการประมาณการของเศรษฐกิจไทยของ IMF ที่ชี้ว่าเศรษฐกิจไทยในปีนี้อาจจะชะลอตัวลงแต่ยังเติบโตได้ประมาณ 2-3% และในระยะยาวเศรษฐกิจไทยจะเติบโตได้ในระดับ 4-5% เหมือนเดิม



อย่างไรก็ตามแม้สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศจะไม่สดใส แต่เรื่องที่เป็นผลดีกับผู้ประกอบการและผู้บริโภคในปีนี้เป็นเรื่องอัตราดอกเบี้ย ซึ่งมีแนวโน้มเป็นดอกเบี้ยขาลงไปถึงสิ้นปีนี้ โดยเฉพาะในการประชุมดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. ที่เหลืออีก 2-3 ครั้ง มีโอกาสที่จะปรับลดดอกเบี้ยลงได้อีก และหากปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงทุก 0.25% ไปอีก 2-3 ครั้ง จะทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายในสิ้นปีนี้อยู่ที่ 1.25% ซึ่งถือว่าเป็นตัวเลขที่ต่ำสุดเท่ากับช่วงที่เคยเกิดวิกฤติต้มยำกุ้งครั้งที่ผ่านๆ มา ดังนั้นช่วงเวลาที่เหลือไปถึงสิ้นปีนี้จึงเหมาะสำหรับการทำรีไฟแนนซ์

ขณะที่กำลังซื้อของประชาชนในประเทศถือว่ายังมีกำลังซื้ออยู่ และมีเงินออมเหลืออยู่ในกระเป๋า เพราะไม่กล้าใช้จ่ายใช้สอย แต่หลังจากปัญหาการเมืองคลี่คลาย คนที่เคยใช้จ่ายใช้สอยเป็นประจำจะกลับมาใช้จ่ายเงินกันอีกรอบ เช่นเดียวกับฝั่งธนาคารซึ่งได้เฝ้าดูกลุ่มลูกค้าอยู่ตลอดเวลา และพยายามตีไลน์โปรดักส์ให้เข้ากับกลุ่มลูกค้าให้ได้มากที่สุด

แม้ในปีที่ผ่านมา กำลังซื้อของกลุ่มคนซื้อบ้านอาจจะชะลอตัวลงไปบ้าง เพราะเกิดผลกระทบจากนโยบายลดดอกเบี้ยที่มียอดสั่งซื้อสูงถึง 1.3 ล้านคัน หากคิดเป็นเงินค่าผ่อนรถต่อเดือน 10,000 บาท บวกค่าน้ำมันอีก 2,000 บาท และค่าดูแลอีก 2,000 บาท เท่ากับว่าในแต่ละเดือนมีการใช้จ่ายเงินในเรื่องรถยนต์คันแรกสูงถึง 20,000 ล้านบาท ทำให้กำลังซื้อของกลุ่มชนชั้นกลางกลุ่มนี้หายไปจากตลาด มีการใช้จ่ายใช้สอยน้อยลง ส่วนกำลังซื้ออีกกลุ่มหนึ่งที่หายไปจากตลาดคืออสังหาริมทรัพย์ นักเล่นหุ้น ซึ่งปีที่ผ่านมาราคาหุ้นตกทำให้กำลังซื้อของคนกลุ่มนี้จะชะลอตัวลงเช่นกัน

สำหรับในปีนี้เป็นประเมินว่ากำลังซื้อของกลุ่มคนที่อยู่ในตลาดหุ้นจะกลับมา ส่วนกลุ่มชนชั้นระดับกลางที่มีภาระผ่อนหนี้รถยนต์ในปีที่แล้วในปีนี้อาจจะหนี้ดังกล่าวคงลดไปได้มาก กำลังซื้อของคนกลุ่มนี้จะเริ่มกลับมาแต่กลุ่มคนระดับล่างกำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัว

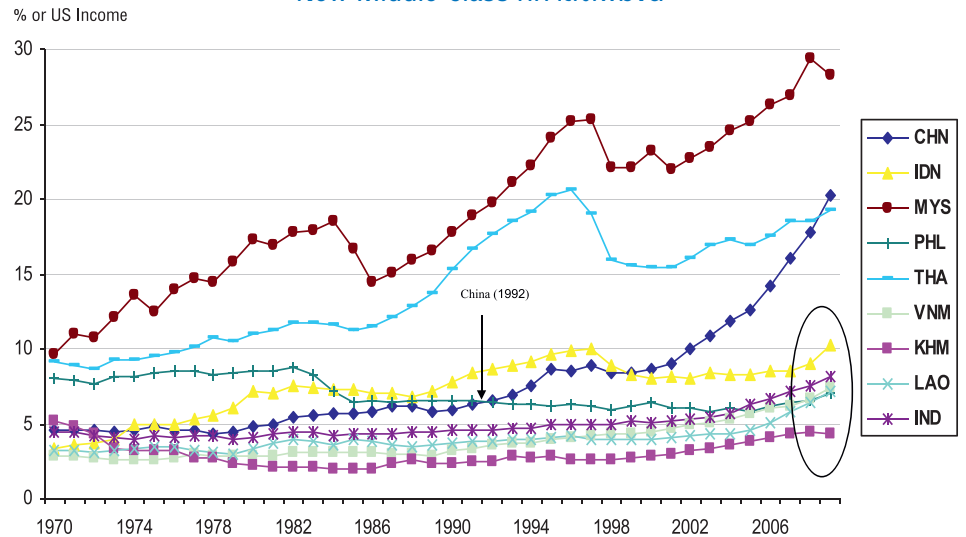


เตรียมพร้อมรับมือ AEC

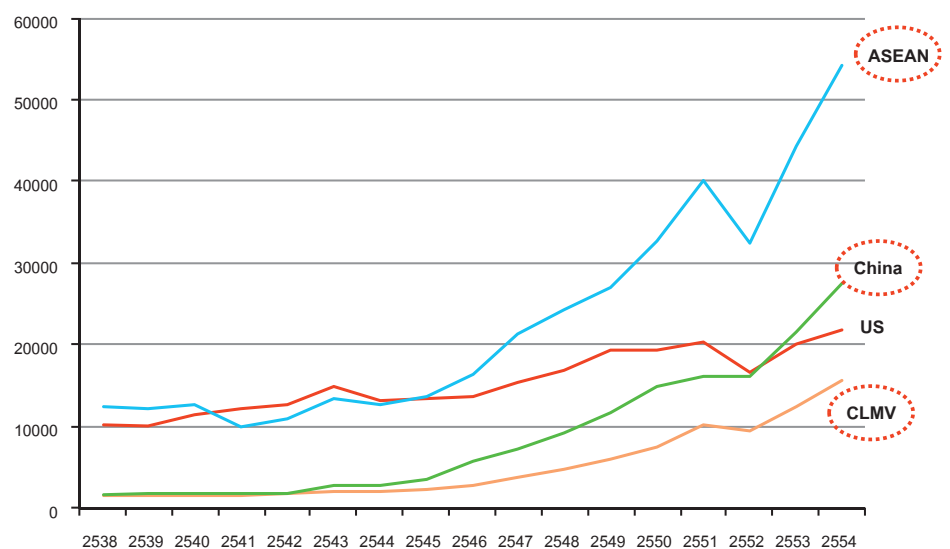
ส่วนการเปิดตลาดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ AEC ดร.กอบศักดิ์ให้ความเห็นว่าถือเป็นผลดีต่อประเทศไทย แต่ไม่ควรให้ความใส่ใจในเรื่องของวันที่จะเปิดตัวมากเกินไป แต่ควรเตรียมความพร้อมเพื่อรับมือกับสิ่งที่เกิดขึ้นในปีหน้า ทั้งในเรื่องของการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างประเทศและการสร้างโอกาสทางธุรกิจ รวมทั้งหลังจากผ่านปี 2558 ไปแล้วจะตั้งรับมืออย่างไร เพราะจะเป็นการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญ ทั้งเรื่องภาษีศุลกากรแบบเดียวกันทั้งภูมิภาค การทำวีซ่าเดียวกัน และการทำฟรีเทรดโซนเดียวกัน

ขณะเดียวกันสิ่งที่เกิดขึ้นพร้อมๆ กับการเปิด AEC คือระบบโครงข่ายสาธารณูปโภคที่จะเชื่อมโยงต่อกัน ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจสูงมาก เช่น ประเทศลาว ซึ่งไม่มีเส้นทางเชื่อมออกสู่ทะเล แต่ในวันนี้ประเทศจีนเตรียมสร้างเส้นทางรถไฟความเร็วสูงเชื่อมจากเมืองจีนเข้ามาถึงเมืองเวียงจันทน์ รวมถึงได้รับเงินสนับสนุนจากประเทศออสเตรเลีย ญี่ปุ่น และไทยเพื่อสร้างถนนและสะพานในประเทศเพิ่ม รวมถึงการสร้างเขื่อนขนาดใหญ่ เพราะหลายประเทศเล็งเห็นผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นทางด้านการค้า ที่จะสามารถขนส่งได้สะดวกสบายมากขึ้น

New Middle-class ที่กำลังเพิ่มขึ้น



นำไปสู่โอกาสทางการค้าที่สำคัญ



“การเปิด AEC จะทำให้เศรษฐกิจของหลายประเทศเติบโตมากขึ้น รวมถึงรายได้ของประชาชนจะเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะประเทศขนาดเล็ก เช่น ลาว เวียดนาม กัมพูชา พม่า จะเห็นได้จากเศรษฐกิจของประเทศลาวที่เติบโตต่อเนื่องอยู่ในระดับ 8% มาแล้วถึง 4 ปี เพราะหลาย ๆ ประเทศนำเงินไปลงทุนในประเทศลาวเป็นจำนวนมาก รวมถึงการสนับสนุนก่อสร้างระบบโครงข่ายสาธารณูปโภคในประเทศด้วย โดยเฉพาะประเทศจีนที่ต้องการขยายการลงทุนออกไปสู่ตอนใต้แต่มีประเทศลาววางอยู่ตรงกลาง จีนจึงได้สนับสนุนก่อสร้างถนนให้มากมาย เช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่นที่ต้องการเชื่อมเส้นทางเดินทางจากตะวันออกสู่ตะวันตก ยอมจ่ายเงินสร้างถนนจากด้านตะวันออกสู่ตะวันตกให้กับประเทศลาว ทำให้เศรษฐกิจของลาวเติบโตต่อเนื่องมาหลายปี”

อย่างไรก็ดีปัญหาและอุปสรรคสำหรับการออกไปลงทุนในภูมิภาคของผู้ประกอบการไทย คือไม่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐจึงต้องหาข้อมูลเองทั้งหมด ทำให้ผู้ประกอบการบางรายไม่ประสบความสำเร็จในการลงทุน ดังนั้นหากผู้ประกอบการมองหา มีแผนจะไปลงทุนในต่างประเทศ ก็ควรรวมกลุ่มกับผู้รับเหมาแล้วออกไปรับงานด้วยกันจะดีกว่า □

สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนภาคเอกชน

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากราย)	2555	2556	2556		2557			ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	245.1	238.8	234.5	233.0	233.0	229.4	229.7	-
	(17.4)	(-2.6)	(-7.8)	(-8.0)	(-8.1)	(-7.4)	(-6.4)	
■ ปริมาณการใช้จ่ายขั้นต้นในประเทศ (ปีต้น) ^{2/}	31,338	34,291	2,712	2,626	2,894	2,969	3,245	9,108
	(11.6)	(9.4)	(7.7)	(1.0)	(-1.1)	(2.0)	(0.3)	(0.4)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	692,228	644,691	49,086	50,540	39,229	36,305	37,869	113,403
	(91.2)	(-6.9)	(-29.6)	(-5.9)	(-37.4)	(-41.0)	(-46.7)	(-41.9)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,681,413	1,520,299	132,440	112,195	129,387	105,460	122,682	357,529
	(24.3)	(-9.6)	(-19.6)	(-12.0)	(-7.9)	(-12.4)	(-2.2)	(-7.5)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{4/} (พันตารางเมตร)								
รวมทั้งประเทศ	26,099	24,232	1,412	1,867	1,550	2,232	2,267	6,049
	(8.0)	(-7.2)	(-23.7)	(-13.9)	(-14.8)	(20.6)	(5.2)	(3.9)
ที่อยู่อาศัย	15,818	16,383	948	1,330	1,116	1,344	1,481	3,941
	(4.6)	(3.6)	(-30.3)	(-5.2)	(-18.1)	(7.5)	(4.4)	(-2.2)
พาณิชยกรรม	5,895	4,845	260	293	208	279	350	837
	(8.5)	(-17.8)	(-4.9)	(-36.7)	(-26.9)	(-31.3)	(-25.1)	(-27.7)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	4,386	3,004	205	244	225	610	436	1,271
	(21.3)	(-31.5)	(-5.9)	(-19.2)	(31.1)	(212.8)	(62.4)	(100.1)
เฉพาะเขตกรุงเทพมหานคร	15,963	14,205	700	1,030	870	1,452	1,383	3,705
	(3.6)	(-11.0)	(-25.4)	(-27.6)	(-15.1)	(52.8)	(28.4)	(21.4)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,392	3,143	208	333	180	197	359	736
	(-8.1)	(31.4)	(-4.8)	(67.1)	(28.5)	(-43.0)	(-7.4)	(-15.7)
ภาคอื่นๆ	7,744	6,884	505	504	500	583	525	1,608
	(25.7)	(-11.1)	(-27.3)	(-7.8)	(-23.7)	(5.1)	(-23.9)	(-15.4)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถจักรยานยนต์ (คัน) ^{2/}	1,989	2,141	183	145	198	212	219	629
	(2.2)	(7.7)	(-1.9)	(-25.7)	(-4.2)	(26.8)	(21.2)	(13.4)
■ การจำหน่ายสิ่งก่อสร้างในประเทศ (ตัน) ^{2/}	379,472	369,739	36,316	32,105	36,045	37,782	40,457	114,284
	(25.1)	(-2.6)	(10.0)	(18.1)	(15.1)	(28.9)	(12.3)	(18.3)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	446	667	62	47	18	52	43	113
เงินลงทุน	131,228	238,519	31,298	16,929	1,330	18,243	3,680	23,253
	(-7.8)	(81.8)	(524.7)	(-73.2)	(-69.9)	(156.0)	(-85.5)	(-37.1)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,258	3,717	300	311	279	245	255	779
เงินลงทุน	80,384	138,241	9,850	7,260	8,764	8,412	6,378	23,555
	(25.3)	(72.0)	(-53.1)	(49.7)	(73.8)	(61.4)	(16.9)	(49.9)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	317	261	22	20	17	16	16	49
เงินลงทุน	1,972	3,487	172	85	84	505	171	760
	(34.7)	(76.8)	(57.1)	(-72.6)	(17.8)	(280.7)	(69.7)	(149.3)
■ เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่ ^{5/}	337,987	378,799	25,450	33,814	29,641	18,532	...	48,173
		(12.1)	(-17.1)	(101.4)	(-27.3)	(-48.2)		(-37.0)
เพิ่มทุน	950,812	2,869,772	169,943	1,407,690	34,920	36,077	...	70,998
	(-17.4)	(201.8)	(159.1)	(1,274.1)	(-73.4)	(2.0)		(-57.4)
ลดทุน	212,411	299,043	122,595	35,833	2,114	9,056	...	11,171
		(40.8)	(680.8)	(90.7)	(-86.0)	(-7.7)		(-55.2)
เลิกกิจการ (ราย)	16,936	17,435	1,783	4,582	1,420	644	...	2,064
	(150.2)	(2.9)	(1.3)	(19.4)	(18.1)	(-3.0)		(10.6)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ** (ราย)	2,347	2,237	150	554	77	107	107	291
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1,181.9	1,110.4	43.0	270.3	20.5	42.3	171.3	234.1
	(88.7)	(-6.0)	(-46.3)	(-14.9)	(-69.6)	(-49.5)	(55.2)	(-10.5)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	2,260	2,016	123	97	147	173	128	448
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	983.6	1,027.3	9.2	10.4	11.3	13.0	10.6	34.9
	(119.9)	(4.4)	(-77.1)	(-93.9)	(-65.2)	(-56.4)	(-94.9)	(-87.2)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	2,005	1,890	160	102	116	142	140	398
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	804.9	1,010.9	109.1	59.5	16.9	32.4	25.1	74.4
	(92.4)	(25.6)	(116.0)	(-18.9)	(-68.4)	(-70.9)	(-53.4)	(-66.0)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} ระบุปรับปรุงปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} ระบุปรับปรุงปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

^{3/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง ระบุได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั้งประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{5/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** ขั้นตอนการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขั้นตอนการส่งเสริมสิทธิแทน

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตกรุงเทพฯ

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากระบุ)	2555 ^R	2556 ^R	2556		2557			ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	17,016	19,826	1,472	1,975	1,288	1,303	...	2,591
	(16.7)	(16.5)	(-12.4)	(2.7)	(-7.4)	(-11.3)		(-9.4)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	17,016	19,826	1,472	1,975	1,288	1,303	...	2,591
	(16.7)	(16.5)	(-12.4)	(2.7)	(-7.4)	(-11.3)		(-9.4)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	...	0.00
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	850,818	991,319	73,600	98,737	64,375	65,151	...	129,526
	(16.7)	(16.5)	(-12.4)	(2.7)	(-7.4)	(-11.3)		(-9.4)
- ภาคกลาง	519,124	616,992	46,174	66,030	38,648	40,373	...	79,021
	(14.0)	(18.9)	(-16.4)	(6.0)	(-4.7)	(-10.4)		(-7.7)
- ภาคตะวันออก	101,984	128,298	12,029	11,853	8,906	8,634	...	17,540
	(31.0)	(25.8)	(37.3)	(1.1)	(3.7)	(0.3)		(2.0)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	84,176	82,724	3,314	6,519	6,048	5,414	...	11,463
	(22.1)	(-1.7)	(-56.6)	(-16.9)	(-19.2)	(-22.4)		(-20.8)
- ภาคเหนือ	84,201	90,949	6,631	7,654	6,510	5,496	...	12,006
	(18.4)	(8.0)	(-4.7)	(-2.8)	(-10.8)	(-23.7)		(-17.2)
- ภาคใต้	61,332	72,355	5,452	6,681	4,263	5,234	...	9,497
	10	18	-1	5	-24	-7		-15
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	87,007	99,217	6,622	20,549	13,502	9,481	...	22,983
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	21,271	20,247	2,551	416	527	356	...	883
	(-14.4)	(-4.8)	(9.7)	(-86.1)	(-54.4)	(-86.1)		(-76.3)
- ต่างจังหวัด	65,736	78,970	4,071	20,133	12,975	9,125	...	22,100
	(-31.4)	(20.1)	(31.9)	(1,159.9)	(121.6)	(257.3)		(162.8)
■ การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	81,665	102,200	9,548	13,869	9,942	4,984	...	14,926
	(105.2)	(25.1)	(-16.3)	(30.3)	(45.4)	(124.7)		(64.8)
กรุงเทพมหานคร	34,461	50,602	3,334	10,910	5,947	1,912	...	7,859
	(18.6)	(46.8)	(2.7)	(39.0)	(11.3)	(134.6)		(27.6)
ต่างจังหวัด	47,204	51,598	6,214	2,959	3,995	3,072	...	7,067
	(339.5)	(9.3)	(-23.8)	(5.8)	(167.2)	(119.0)		(143.9)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	1,795,476	2,053,857	2,035,483	2,053,857	2,063,006	2,075,791	...	2,075,791
	(11.7)	(14.4)	(13.5)	(14.4)	(13.4)	(13.2)		(13.2)
ผู้ประกอบการ	457,348	548,270	551,405	548,270	551,664	555,240	...	555,240
	(11.8)	(19.9)	(18.2)	(19.9)	(15.3)	(14.7)		(14.7)
ผู้บริโภค	1,338,128	1,505,587	1,484,078	1,505,587	1,511,342	1,520,550	...	1,520,550
	(11.7)	(12.5)	(11.8)	(12.5)	(12.7)	(12.6)		(12.6)
■ กู้ยืมอาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	125,002	131,954	15,382	9,507	4,341	7,342	...	11,683
(หน่วย)	(52.7)	(5.6)	(26.1)	(-30.2)	(17.2)	(30.9)		(25.4)
บ้านจัดสรร	23,174	37,230	3,405	2,452	1,581	2,874	...	4,455
	(-14.2)	(60.7)	(79.3)	(21.5)	(12.1)	(60.1)		(39.0)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	78,391	71,440	9,784	5,283	907	2,733	...	3,640
	(125.7)	(-8.9)	(17.2)	(-47.2)	(247.5)	(35.3)		(59.6)
ปลูกสร้างเอง	23,437	23,284	2,193	1,772	1,853	1,735	...	3,588
	(16.4)	(-0.7)	(12.5)	(11.7)	(-8.9)	(-3.4)		(-6.3)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

- ^{1/} ตัวเลขเบื้องต้น
- ^{2/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์
- ^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2
- ^{4/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างและกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์กำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีไปตลอดปีงบประมาณที่ 2557 อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงให้กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มีมติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)
- ^{5/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/
- ^{6/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543
- ^{7/} ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศและรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการจดทะเบียนธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)
- ^{8/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

บทสรุป

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ภาวะธุรกิจจะยังไม่ฟื้นตัวสู่ภาวะปกติ ยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคโดยรวมยังไม่ฟื้นตัว สถานการณ์ทางการเมืองยังคงเป็นปัจจัยที่บั่นทอนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคต่อไป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อุปทานใหม่ลดลงสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอต่อเนื่อง แต่คาดว่าตลาดจะค่อยๆ ปรับดีขึ้นในระยะถัดไป โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจะปรับตัวขึ้นตามภาวะ

เศรษฐกิจที่ค่อยๆ ฟื้นตัว รวมถึงสถานการณ์การเมืองที่เริ่มคลี่คลาย ประกอบกับการทำกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อระบายอุปทานคงค้างได้ส่งผลให้ผู้บริโภคกลับมาตัดสินใจซื้อใหม่

ต้นทุนมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยผู้ประกอบการคาดว่าต้นทุนจะเพิ่มขึ้นอีกตามต้นทุนแรงงานที่มีขึ้น เนื่องจากการขาดแคลนแรงงานมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น ขณะที่การส่งผ่านต้นทุนที่เพิ่มไปยังผู้บริโภคน่าจะทำได้มากขึ้นหากเศรษฐกิจสามารถฟื้นตัวได้เร็ว

การบริโภคภาคเอกชนหดตัวตามกำลังซื้อที่ลดลง และการระมัดระวังการใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น โดยสถานการณ์ทางการเมืองยังคงเป็นปัจจัยหลักที่บั่นทอนความเชื่อมั่นของผู้บริโภคต่อไป

สถาบันการเงินส่วนใหญ่เพิ่มความเข้มงวดมาตรฐานการให้สินเชื่อครัวเรือนจากไตรมาสก่อน เนื่องจากมีความกังวลเพิ่มขึ้นเกี่ยวกับคุณภาพของสินเชื่อ ซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการใช้จ่ายของครัวเรือน □

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2557



13 มีนาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าร่วมพิธีเปิดงาน "Home Builder Focus 2014" ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



13-16 มีนาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



25 มีนาคม 2557

คุณอริป พิชานนท์, คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม เข้าร่วมงานสัมมนา "สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกปี 2557" จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมอมารี พัทยา หนอง

26 มีนาคม 2557

คุณวิฑูตา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2557 "นวัตกรรมการตลาดกับศาสตร์เรื่องฮวงจุ้ยปี 57" จัดโดยสมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ อาคาร SV City ถนนพระราม 3



27 มีนาคม 2557

คุณอริป พิชานนท์, คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3-1/57 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

2 เมษายน 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจัดประชุมสรุปผลการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 และงานเลี้ยงสังสรรค์ "Thank You Party" ณ โรงแรมรามาดา พลาซ่า บางกอก แม่น้ำริเวอร์ไซด์



9 เมษายน 2557

คุณอริป พิชานนท์เข้าร่วมงานเสวนารับฟังความคิดเห็นเพื่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการเส้นทางคมนาคม เพื่อการเดินทางในภาวะภัยพิบัติใน กทม.และปริมณฑล ณ โรงแรมเซ็นจูรี พาร์ค กรุงเทพฯ



22 เมษายน 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ และจัดการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2556 และจัด Dinner Talk เรื่อง "แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2557 และการเตรียมความพร้อมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทยในเวที AEC" วิทยากรโดย ดร.กอบศักดิ์ ภูตระกูล ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



22 เมษายน 2557

คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกและมอบรางวัลแก่สถานประกอบการที่ปฏิบัติตามมาตรการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมีการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น ประจำปี 2557 ครั้งที่ 3/2557 ณ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



24 เมษายน 2557

คุณอธิป พิชานนท์ เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 47 ของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ณ โรงแรมดุสิตธานี

28 เมษายน 2557

คุณอธิป พิชานนท์ เข้าร่วมงานประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2557 ของสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



7 พฤษภาคม 2557

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ครั้งที่ 1/2557 ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

15 พฤษภาคม 2557

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกและมอบรางวัลแก่สถานประกอบการที่ปฏิบัติตามมาตรการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมีการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น ประจำปี 2557 ครั้งที่ 4/2557 ณ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



23 พฤษภาคม 2557

คุณสมาน ลิ้มทองแท่ง, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ธำ เข้าร่วมงานเปิดตัวโครงการ “คริสตัล พีทีที” ของคุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ คริสตัล พีทีที อ.ชัยพฤกษ์



30 พฤษภาคม 2557

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์, คุณชูวิทย์ ขาครกุล เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2557” ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์

ลูกค้าจ่ายเงินคาวนไม่ตรง ยกเลิกสัญญาได้หรือไม่

กรณีตัวอย่างปัญหาเกี่ยวกับการซื้อขายบ้านและคอนโดมิเนียมที่น่าสนใจในครั้งนี้นี้ เป็นเหตุการณ์ที่มีโอกาสเกิดขึ้นได้บ่อยมาก เพราะโดยปกติการซื้อขายบ้านหรือคอนโดฯ มักมีการวางเงินมัดจำ หรือวางเงินจองไว้ก่อน เพื่อบังคับให้สัญญาซื้อขายจะขายภายหลัง ตรงนี้ละที่เข้าจอกฎหมาย และมักมีประเด็นโต้แย้งระหว่างกันว่าจะสามารถบังคับให้ทำสัญญาหรือรับเงินมัดจำได้หรือไม่

จะเห็นว่าจากข้อตกลงในวันทำสัญญาจองนั้น ซึ่งเป็นการวางมัดจำและเงินจอง เพื่อบังคับให้สัญญาซื้อขายจะขายภายหลังมีผลเท่ากับว่าจะต้องมีการทำสัญญาต่อกันอีกครั้งหนึ่งก่อน เรื่องนี้จึงเข้าข้อกฎหมายที่ว่า “สัญญาจะไม่เกิดจนกว่าจะมีการทำสัญญากันอีกครั้งหนึ่ง แม้ว่าจะมีการวางเงินกันแล้วก็ตาม หากฝ่ายใดไม่ตกลงก็ไม่ถือว่าผิดสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์”

ทั้งนี้ ป.พ.พ.มาตรา 366 วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้าได้ตกลงกันว่าสัญญาอันมุ่งจะทำนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือไว้ เมื่อกรณีเป็นที่สงสัย ท่านนับว่ายังมีได้มีสัญญาต่อกัน จนกว่าจะได้ทำขึ้นเป็นหนังสือ”

คำว่า “ถ้าได้ตกลงกันว่า” ตรงนี้หมายถึงข้อตกลงที่ติดต่อกันไม่ว่าจะได้ทำสัญญากันแล้วหรือไม่ก็ตาม เช่น ผู้ซื้อเดินเข้าไปในโครงการแล้วตกลงจะซื้อบ้านพร้อมที่ดินสักหลังหนึ่ง แต่นำเงินมาไม่พอทำสัญญา หรือกรณีต้องมีเรื่องตรวจสอบการขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อน จะนัดมาทำสัญญากันในภายหลัง จึงต้องวางเงินจองไว้ก่อน ก็เป็นกรณีตกลงกันว่าจะต้องมาทำสัญญาเป็นหนังสือ เมื่อยังไม่ได้ทำสัญญากัน แม้วางเงินจองไปแล้ว สัญญาจะซื้อขายก็ยังไม่เกิดขึ้น หากต่อมามีการผิดข้อตกลง ก็ยังไม่เรียกว่าผิดสัญญา

และมีฎีกาที่เกี่ยวข้องคือ “คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 745/2538 โจทก์จองซื้อห้องชุดเป็นจำนวนมากถึง 38 ห้อง มีราคาทั้งสิ้นถึง 15,124,000 บาท ในลักษณะทำมาหาประโยชน์ทางธุรกิจ โจทก์ยอมจะต้องเสนอเงื่อนไขต่างๆ เพื่อรักษาสีทิวทัศน์ของพื้นที่ให้จำเลยเห็นชอบเสียก่อน โจทก์จึงจะลงนามในสัญญาจะซื้อขายต่อไปได้ เมื่อมีรายละเอียดของข้อความแห่งสัญญาที่โจทก์ยังตกลงกับจำเลย



ไม่ได้หลายข้อดังกล่าวแล้ว ซึ่งโจทก์แสดงไว้ว่าเป็นสาระสำคัญ และโจทก์จำเลยมีความประสงค์ที่จะทำสัญญาจะซื้อขายเป็นหนังสือกันต่อไปอีก แต่ทั้งสองฝ่ายยังไม่ตกลงกันให้ถูกต้องเรียบร้อยทุกข้อ และยังไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือต่อกัน สัญญาจึงไม่เกิดขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 366 ถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยไม่มีสิทธิกำหนดระยะเวลาให้โจทก์ต้องทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดตามความต้องการของจำเลยแต่ฝ่ายเดียว ที่จำเลยรับเงินมัดจำจองห้องชุดที่โจทก์วางไว้แก่จำเลยจึงเป็นการไม่ชอบ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกคืนจากจำเลยได้”

ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกานี้ไม่ใช่ใช้เฉพาะสำหรับการซื้อห้องชุดจำนวนมาก หากเราวางเงินมัดจำซื้อแต่เพียงห้องเดียว แต่ก่อนทำสัญญาจะซื้อขายต้องมีการเจรจาเกี่ยวกับเงื่อนไขต่างๆ หากตกลงกันไม่ได้ สัญญาจะซื้อขายยังไม่เกิด

ขึ้น ผู้ขายจะบังคับให้ผู้ซื้อเข้าไปทำสัญญาไม่ได้ ทั้งยังต้องคืนเงินให้กับผู้ซื้ออีกด้วย

สรุปจากบทเรียนนี้คือสัญญาถ้ารับไม่ได้ก็ต้องคืนไป แต่ถ้าตกลงกันไม่ได้ เงินที่มัดจำไว้ก็ต้องคืนไป □

“ข้อตกลงในวันทำสัญญาจองนั้น ซึ่งเป็นการวางมัดจำและเงินจอง เพื่อบังคับให้สัญญาจะซื้อขายภายหลัง มีผลเท่ากับว่าจะต้องมีการทำสัญญาต่อกันอีกครั้งหนึ่งก่อน เข้าข้อกฎหมายที่ว่าสัญญาจะไม่เกิดจนกว่าจะมีการทำสัญญากันอีกครั้งหนึ่ง แม้ว่าจะมีการวางเงินกันแล้วก็ตาม หากฝ่ายใดไม่ตกลงก็ไม่ถือว่าผิดสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์”

บุญหลง นรจิตต์ เขียนไว้ในนิตยสารโฮมบายเออร์ไกด