



มกราคม-มีนาคม
2557

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 11 ฉบับที่ 34

รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย
สรุปปี 2556 และแนวโน้มปี 2557

ถนนหมู่บ้านถูกเวนคืน
ค่าชดเชยจะจ่ายให้ใคร





สวัสดีปีใหม่ 2557 ครับท่านสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรทุกท่าน ผมและคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายที่ทุกท่านเคารพนับถือ จงดลบันดาลพรให้ท่านและครอบครัวมีความสุขภาพแข็งแรง มีความสุข สมปรารถนาทุกประการ มีความเจริญก้าวหน้าในหน้าที่การงานและธุรกิจ ตลอดจนมีความร่ำรวยทั้งเงินทอง ชื่อเสียงตลอดปี 2557 และตลอดไป

สภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศไทยในช่วงต้นปี 2557 ยังคงมีความผันผวนอยู่มาก และอาจจะมีผลต่อเนื่องไปถึงไตรมาสที่ 2 จึงอาจจะมีผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงขอให้ท่านสมาชิกทั้งหลายต้องเตรียมปรับตัวในการดำเนินธุรกิจให้ผ่านพ้นความแปรปรวนรอบนี้ โดยจะต้องคอยติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างใกล้ชิดตลอดเวลา ทั้งโดยตัวท่านเองและผ่านทางแหล่งข้อมูล เช่น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และจากทางสมาคมที่จะจัดส่งวารสารไปให้ หรือทางเว็บไซต์ของสมาคมฯ และในวันพุธที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557 ที่จะถึงนี้ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปีคือ “งานสัมมนาอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2557” ที่โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซาลาดพร้าว โดยจะครอบคลุมหัวข้อด้านทิศทาง

เศรษฐกิจ, การเงินการคลัง, ตลาดทุน และตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย, หัวข้อด้านกฎหมาย กฎระเบียบต่างๆ เช่น เรื่องผังเมือง, EIA, พ.ร.บ.จัดสรร และพ.ร.บ.อาคารชุด และกฎระเบียบใหม่ของการไฟฟ้าและการประปา ทั้งนครหลวงและภูมิภาค และจบท้ายด้วยหัวข้อแนวโน้มทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2557 ในมุมมองของผู้ประกอบการ ซึ่งจะประกอบประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการดำเนินธุรกิจในปี 2557 ที่มีความผันผวนสูง จึงขอเชิญชวนให้ท่านสมาชิกและผู้สนใจเข้าร่วมงานสัมมนาโดยติดต่อโดยตรงที่สมาคมได้ในวันเวลาทำการ แต่หากท่านใดที่อาจจะติดภารกิจสำคัญ ทางสมาคมก็จะรวบรวมเนื้อหาสาระมาสรุปลงในวารสารฉบับถัดไป

เนื่องในโอกาสที่จะถึงเทศกาลตรุษจีน ผมในฐานะนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับคณะกรรมการสมาคม ใคร่ขออวยพรให้ท่านสมาชิกและท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ โดยกล่าวว่า “ซินเจียยู่อี่ ซินนี้ฮวดใช้” ขอให้ทุกท่านมั่งมีศรีสุข อายุยืน มีความสุข มีความเจริญ มีโชคลาภ ตลอดปีและตลอดไป

นายอริ พิษานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- 2 สารสันจากนายกสมาคมฯ
- 3-6 บทความ :
รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย สรุปปี 2556 และแนวโน้มปี 2557
- 7-8 สถิติ :
เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 9-10 ประชาสัมพันธ์
- 11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 ถาม-ตอบ :
ถนนหมู่บ้านถูกเวนคืน ค่าชดเชยจะจ่ายให้ใคร

รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย สรุปปี 2556 และแนวโน้มปี 2557



สถานการณ์ปี 2556

โดยภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2556 อยู่ในสถานะค่อนข้างดี และมีความเติบโตเพิ่มจากปี 2555 โดยการเปิดขายหน่วยในโครงการใหม่มีมากขึ้น มูลค่าสินเชื่อปล่อยใหม่มีสูงขึ้น กิจกรรมการซื้อขายโดยภาพรวมคึกคักในช่วงไตรมาสแรก และแม้จะชะลอตัวลงบ้างหลังจากนั้นในบางเดือน สาเหตุจากดินฟ้าอากาศและภัยธรรมชาติ สาเหตุทางการเมือง หรือจากเทศกาลวันหยุดยาวต่อเนื่อง แต่โดยภาพรวมทั้งปีมีได้ด้อยลงจากปีก่อนหน้าแต่อย่างไร

การที่ตลาดชะลอตัวลงในช่วงเวลาโดยไม่ได้ตกต่ำน่าจะเป็นโอกาสให้มีการปรับฐานให้เกิดดุลยภาพมากขึ้น ผู้ประกอบการและสถาบันการเงินมีโอกาสพิจารณาปรับลดหรือกำหนดเกณฑ์ลูกค้าให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจมากขึ้น อีกทั้งผู้บริโภคซึ่งได้รับผลกระทบด้านศักยภาพทางการเงินสามารถพิจารณาความจำเป็นซื้อที่แท้จริงได้ดีถึ้นมากขึ้น

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในงวดครึ่งปี 2556 และพบว่า มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 843 โครงการ (นับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย) โดยมีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมกันประมาณ 174,800 หน่วย แต่ในจำนวนนี้ขายได้แล้วประมาณ 107,900 หน่วย

จึงมีหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานที่เหลือจากโครงการบ้านจัดสรรต่างๆ ดังกล่าวประมาณ 66,900 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 274,200 ล้านบาท

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดอยู่ในกรุงเทพฯ มากที่สุด 392 โครงการ รวมประมาณ 72,900

หน่วยที่อยู่อาศัยปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แยกรายเดือนถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน 2556

	บ้านจัดสรร	คอนโดมิเนียม	รวม
มกราคม	840	4,890	5,730
กุมภาพันธ์	3,020	10,740	13,760
มีนาคม	7,230	12,180	19,410
พฤษภาคม	3,630	3,960	7,590
มิถุนายน	3,920	8,960	12,880
กรกฎาคม	3,370	3,680	7,050
สิงหาคม	5,860	8,870	14,730
กันยายน	2,620	6,260	8,880
ตุลาคม	1,860	13,860	15,720
พฤศจิกายน	6,180	9,020	15,200
รวม	41,320	84,570	125,890



หน่วย เหลือขายประมาณ 23,800 หน่วย, อยู่ในนนทบุรี 152 โครงการ รวมประมาณ 31,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 13,000 หน่วย, อยู่ในปทุมธานี 117 โครงการ รวมประมาณ 28,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 12,800 หน่วย, อยู่ในสมุทรปราการ 108 โครงการ รวมประมาณ 25,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 9,700 หน่วย, อยู่ในสมุทรสาคร 49 โครงการ รวมประมาณ 11,900 หน่วย เหลือขายประมาณ 5,600 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 25 โครงการ รวมประมาณ 4,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,900 หน่วย

เมื่อเทียบกับตัวเลขจากการสำรวจในงวด 6 เดือนก่อนหน้า พบว่ามีโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นมากในเขตรอบนอกของกรุงเทพฯ ขณะที่ข้อมูลของจังหวัดปริมณฑลไม่แตกต่างกันนักจากผลสำรวจครั้งที่แล้ว

โครงการบ้านจัดสรรโดยเฉลี่ยเป็นโครงการที่มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 21-50 ไร่ โครงการขนาดใหญ่มากซึ่งมีเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่ มี 8 โครงการ และโครงการขนาดเล็กมากซึ่งมีเนื้อที่ต่ำกว่า 10 ไร่ มี 129 โครงการ

โครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ซึ่งมีจำนวนหน่วยในผังมากกว่า 250 หน่วยมี 272 โครงการ ส่วนโครงการขนาดเล็กที่มีจำนวนหน่วยในผังไม่เกิน 100 หน่วยมี 254 โครงการ

หากนับเฉพาะหน่วยเหลือขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งเป็นอุปทานที่ผู้บริโภคสามารถซื้อได้แยกประเภทได้เป็นบ้านเดี่ยวประมาณร้อยละ 40 เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 48 เป็นบ้านแฝดประมาณร้อยละ 9 และเป็นอาคารพาณิชย์ประมาณร้อยละ 2 ซึ่งไม่แตกต่างจากการสำรวจงวดที่แล้ว

ในทางทฤษฎีหน่วยเหลือขายของบ้านจัดสรรจะขายได้ทั้งหมดภายในระยะเวลาประมาณ 22 เดือน หากไม่มีหน่วยใหม่เพิ่มในตลาด

แยกตามระดับราคาของหน่วยเหลือขาย พบว่าเป็นหน่วยบ้านจัดสรรในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ประมาณร้อยละ 26, ช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท ประมาณร้อยละ 20, ช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาท ประมาณร้อยละ 32 และช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท ประมาณร้อยละ 22

จากหน่วยเหลือขายทั้งหมดประมาณ 66,900 หน่วยดังกล่าวแยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 13,900 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 23,600 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 29,300 หน่วย

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2556 เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยบ้านเดี่ยวเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอ บางบัวทองและอำเภอลำลูกกา ซึ่งมีหน่วยเหลือขายอำเภอละประมาณ 1,700-1,800 หน่วย รองลงมา ได้แก่ อำเภอเมืองปทุมธานี, เขตสายไหม, อำเภอลองหลวง และเขตคลองสามวาตามลำดับ

ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยทาวน์เฮ้าส์เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรสาคร ซึ่งมีหน่วยเหลือขายอำเภอละประมาณ 3,100 หน่วย รองลงมา ได้แก่ อำเภอลำลูกกา, อำเภอบางบัวทอง, อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และอำเภอเมืองสมุทรปราการ ซึ่งมีหน่วยเหลือขายอำเภอละประมาณ 1,600-1,900 หน่วย

นอกจากการสำรวจภาคสนาม ณ สิ้นงวดกลางปี 2556 ดังกล่าวแล้ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ยังพบว่ามีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกรกฎาคม-พฤศจิกายน 2556 อีกประมาณ 114 โครงการ จำนวนหน่วยเพิ่มอีกรวมกันประมาณ 19,900 หน่วย

สำหรับตัวเลขโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 11 เดือนแรกของปี 2556 มีจำนวนรวม 247 โครงการ รวมประมาณ 41,300 หน่วย โดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) มีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 66 หรือประมาณ 2 ส่วน 3 ของหน่วยบ้านจัดสรรทุกประเภทที่เปิดขายใหม่ทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พื้นที่ซึ่งมีหน่วยเปิดขายใหม่มากที่สุด

หน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ระหว่างมกราคม-พฤศจิกายน 2556	
พื้นที่	หน่วย
1.สมุทรปราการ	7,900
2.บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	5,000
3.สมุทรสาคร	4,400
4.ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	4,200
5.มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	3,500
6.พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	3,100

หน่วยในผังโครงการจัดสรรเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 11 เดือนแรกปี 2556

จังหวัด/ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	3,931	768	9,548	732	14,979	36%
นนทบุรี	2,195	902	4,516	52	7,665	19%
ปทุมธานี	1,891	72	3,124	202	5,289	13%
สมุทรปราการ	1,576	712	5,546	107	7,941	19%
นครปฐม	171	-	781	85	1,037	3%
สมุทรสาคร	1,672	724	1,651	357	4,404	11%
รวม	11,436	3,178	25,166	1,535	41,315	
ร้อยละ	28%	8%	61%	4%		

ผังโครงการจัดสรรเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 11 เดือนแรกปี 2556

จังหวัด/ราคา	ไม่เกิน 1,000,000	1,000,001- 2,000,000	2,000,001- 3,000,000	3,000,001- 5,000,000	5,000,001- 7,500,000	7,500,001- 10,000,000	มากกว่า 10,000,000	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	-	3,389	3,361	4,098	2,115	731	1,285	14,979	36%
นนทบุรี	-	2,334	1,972	2,902	437	-	20	7,665	19%
ปทุมธานี	-	3,224	140	1,925	-	-	-	5,289	13%
สมุทรปราการ	-	4,430	1,509	1,651	19	195	137	7,941	19%
นครปฐม	-	657	154	181	45	-	-	1,037	3%
สมุทรสาคร	95	1,156	1,510	1,561	-	82	-	4,404	11%
รวม	95	15,190	8,646	12,318	2,616	1,008	1,442	41,315	
ร้อยละ	0%	37%	21%	30%	6%	2%	3%		
มูลค่า	70	22,790	21,620	49,270	16,350	8,820	21,630	14,054	



โครงการอาคารชุดโดยเฉลี่ยมีจำนวนหน่วยประมาณ 80-400 หน่วย โครงการขนาดใหญ่มากที่มีจำนวนหน่วยในผังเกิน 800 หน่วยมี 70 โครงการ ส่วนโครงการขนาดเล็กมากที่มีจำนวนหน่วยในผังต่ำกว่า 80 หน่วยมี 45 โครงการ

หากนับเฉพาะหน่วยเหลือขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่าแยกประเภทได้เป็นห้องแบบสตูดิโอประมาณร้อยละ 17 เป็นแบบ 1 ห้องนอนประมาณร้อยละ 65 เป็นแบบ 2 ห้องนอนประมาณร้อยละ 15 และเป็นแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปประมาณร้อยละ 3

ในทางทฤษฎีหน่วยเหลือขายของห้องชุดจะขายได้ทั้งหมดภายในระยะเวลาประมาณ 8 เดือน หากไม่มีหน่วยใหม่เพิ่มในตลาด แต่ในความเป็นจริงผู้ประกอบการมีการเปิดขายโครงการใหม่และหน่วยใหม่เพิ่มขึ้นตลอดเวลา

สำหรับโครงการอาคารชุด จากการสำรวจพบว่า มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 362 โครงการ (นับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย) โดยมีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมกันประมาณ 170,200 หน่วย เพิ่มมากกว่าการสำรวจในงวด 6 เดือนก่อนหน้าเกือบ 30,000 หน่วย แต่ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานที่เหลือจากโครงการอาคารชุดต่างๆ ดังกล่าวประมาณ 42,900 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 140,900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมไม่มากนัก

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดอยู่ในกรุงเทพฯ มากที่สุด 293 โครงการ รวมประมาณ 132,200 หน่วย เหลือขายประมาณ 30,500 หน่วย, อยู่ในนนทบุรี 28 โครงการ รวมประมาณ 19,500 หน่วย เหลือขายประมาณ 5,500 หน่วย, อยู่ในสมุทรปราการ 27 โครงการ รวมประมาณ 10,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 3,300 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 9 โครงการ รวมประมาณ 6,700 หน่วย เหลือขายประมาณ 3,200 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 5 โครงการ รวมประมาณ 1,100 หน่วย เหลือขายประมาณ 400 หน่วย

แยกตามระดับราคาของหน่วยเหลือขาย พบว่าเป็นหน่วยห้องชุดในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทประมาณร้อยละ 47, ช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท ประมาณร้อยละ 21, ช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาทประมาณร้อยละ 17 และช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท ประมาณร้อยละ 15

จากหน่วยเหลือขายทั้งหมดประมาณ 42,900 หน่วยดังกล่าวแยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 9,600 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 19,400 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 13,900 หน่วย

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2556 เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งมีหน่วยเหลือขายประมาณ 4,400 หน่วย รองลงมา ได้แก่ เขตห้วยขวาง ประมาณ 3,600 หน่วย, เขตบางนา ประมาณ 2,200 หน่วย และเขตวัฒนา ประมาณ 2,100 หน่วย

นอกจากการสำรวจภาคสนาม ณ สิ้นงวดกลางปี 2556 ดังกล่าวแล้ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยังพบว่า มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกรกฎาคม-พฤศจิกายน 2556 อีก

หน่วยในผังโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พื้นที่ซึ่งมีหน่วยเปิดขายใหม่มากที่สุด

หน่วยในผังโครงการอาคารชุด ระหว่างมกราคม-พฤศจิกายน 2556	
พื้นที่	หน่วย
1.นนทบุรี	13,500
2.นนทบุรี	12,500
3.ปทุมธานี	11,600
4.ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	8,600
5.สุขุมวิทตอนปลาย	4,900
6.สีลม-สาทร-บางรัก	4,300

ประมาณ 98 โครงการ จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นรวมกันอีกประมาณ 41,700 หน่วย

สำหรับตัวเลขโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ 11 เดือนแรกของปี 2556 มีจำนวนรวม 199 โครงการ รวมประมาณ 84,600 หน่วย โดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) มีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 72 ของหน่วยคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วยในผังโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 11 เดือนแรกปี 2556

จังหวัด/ประเภท	สตูดิโอ	1 BR	2 BR	≥ 3 BR	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	7,803	38,833	7,380	728	54,744	65%
นนทบุรี	1,025	10,663	1,418	418	13,524	16%
ปทุมธานี	2,252	9,276	118	-	11,646	14%
สมุทรปราการ	1,321	1,811	539	15	3,686	4%
นครปฐม	81	816	70	-	967	1%
รวม	12,482	61,399	9,525	1,161	84,567	
ร้อยละ	15%	73%	11%	1%		

หน่วยในผังโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 11 เดือนแรกปี 2556

จังหวัด/ราคา	ไม่เกิน 1,000,000	1,000,001-2,000,000	2,000,001-3,000,000	3,000,001-5,000,000	5,000,001-7,500,000	7,500,001-10,000,000	มากกว่า 10,000,000	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	2,338	23,593	14,473	9,145	2,641	1,260	1,290	54,744	65%
นนทบุรี	3,552	7,250	1,446	1,161	113	2	-	13,524	16%
ปทุมธานี	9,801	1,774	-	71	-	-	-	11,646	14%
สมุทรปราการ	1,545	1,451	250	425	10	3	2	3,686	4%
นครปฐม	81	816	70	-	-	-	-	967	1%
รวม	17,317	34,884	16,239	10,802	2,764	1,269	1,292	84,567	
ร้อยละ	20%	41%	19%	13%	3%	2%	2%		
มูลค่า	12,990	52,330	40,600	43,210	17,280	11,100	19,380	196,890	

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2557

ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะเผชิญแรงกดดันเพิ่มขึ้นในปี 2557 หากยังไม่มีข้อยุติจากปัญหาการเมืองในประเทศ ดังจะสังเกตได้จากกิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงในเดือนพฤศจิกายน และต่อเนื่องในเดือนธันวาคม 2556 นอกจากนั้นการขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมายังจะเป็นปัจจัยลบต่อเนื่อง ปัญหาเศรษฐกิจทั้งในประเทศและผลกระทบจากมาตรการผ่อนคลายนหรือเลิกผ่อนคลายนทางการเงิน มีผลต่อกระแสเงินร้อนไหลเข้าสู่หรือไหลออกจากประเทศ Emerging Markets ต่างๆ ในภูมิภาคเอเชียรวมทั้งไทย

ท่ามกลางปัจจัยลบก็ยังมีปัจจัยบวก หากการเมืองมีข้อยุติในรูปแบบที่ภาคส่วนต่างๆ ในตลาดมีความพึงพอใจ และเป็นการเปลี่ยนผ่านโดยสันติวิธี ปัจจัยบวกอื่นๆ ได้แก่ การเคลื่อนเข้าใกล้กำหนดการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ ASEAN Economic Community (AEC) อย่างเป็นทางการในปี 2558 ทำให้ อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับอานิสงส์ในเบื้องต้น

ได้แก่ โรงแรม ที่พัก อาคารสำนักงาน นิคมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้าหรือห้างค้าปลีก และในระยะต่อไปอาจเป็นที่พักอาศัยถาวรมากขึ้น เช่น หอพัก อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียมในที่สุด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ส่งสัญญาณถึงผู้ประกอบการและผู้บริโภคในภาคที่อยู่อาศัยแล้วหลายครั้ง ให้ตระหนักถึงผลกระทบจากการเก็งกำไรในราคาที่ดินในจังหวัดภูมิภาค จากการเก็งกำไรหรือการลงทุนเกินตัวในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และจากการเปิดขายหน่วยคอนโดมิเนียมในปริมาณมากเกินไป โดยเฉพาะการเปิดขายใหม่มากถึง 84,600 หน่วยในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2556 ทำให้ระยะเวลาในการขายช้าลง หรือขายได้แต่ระยะเวลาในการก่อสร้างยาวนานขึ้น ทำให้เกิดสินค้าขายได้แต่รอส่งมอบ (Backlog) มากเป็นประวัติการณ์ และทำให้สภาพคล่องของผู้ประกอบการหลายรายเริ่มตึงตัว

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าในปี 2557 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่โดยเฉพาะรายใหญ่ในตลาดจะลดสัดส่วนสินค้าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมลง และเพิ่มการเปิดขายที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมากขึ้น เพื่อให้การบริหารสภาพคล่องดีขึ้น และลดปัญหาระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้าในประเภทคอนโดมิเนียม □



สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากราย)	2554	2555	2556		ยอดสะสม			ตั้งแต่ ม.ค.
			ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	208.8	245.1	238.4	239.8	238.9	236.5	235.2	-
	(6.7)	(17.4)	(-4.3)	(-3.1)	(-3.5)	(-4.9)	(-7.8)	
■ ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน) ^{2/}	28,093	31,338	2,911	2,949	2,822	2,796	2,712	31,665
	(4.6)	(11.6)	(9.2)	(9.5)	(6.1)	(0.4)	(7.7)	(10.2)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	362,011	692,228	50,662	50,142	47,714	42,284	45,331	590,396
	(-11.4)	(91.2)	(-12.7)	(-19.9)	(-21.1)	(-34.4)	(-35.0)	(-7.5)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาขงปี 2000 : ล้านบาท)	1,352,875	1,681,413	132,982	127,807	120,730	127,834	132,440	1,408,070
	(15.0)	(24.3)	(-8.5)	(-8.5)	(-10.9)	(-13.5)	(-19.6)	(-9.4)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{4/} (พันตารางเมตร)								
รวมทั่วประเทศ	24,170	26,099	2,166	2,093	2,458	2,270	1,422	22,368
	(34.4)	(8.0)	(-7.9)	(-20.0)	(10.2)	(-16.4)	(-23.2)	(-6.5)
ที่อยู่อาศัย	15,121	15,818	1,424	1,347	1,642	1,356	955	15,055
	(21.1)	(4.6)	(-16.3)	(-10.3)	(18.2)	(-10.9)	(-29.8)	(4.4)
พาณิชยกรรม	5,434	5,895	461	510	436	633	256	4,547
	(87.0)	(8.5)	(22.4)	(-31.8)	(-10.2)	(-22.5)	(-6.4)	(-16.3)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	3,615	4,386	282	236	380	281	210	2,766
	(40.0)	(21.3)	(2.6)	(-35.7)	(6.7)	(-25.4)	(-3.3)	(-32.3)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	15,407	15,963	1,276	1,333	1,594	1,320	700	13,175
	(54.0)	(3.6)	(-2.2)	(-18.1)	(31.9)	(-32.5)	(-25.4)	(-9.4)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,602	2,392	377	208	250	255	212	2,808
	(-11.8)	(-8.1)	(18.4)	(-0.5)	(-9.3)	(55.0)	(-3.0)	(28.0)
ภาคอื่นๆ	6,161	7,744	513	551	614	696	510	6,385
	(22.7)	(25.7)	(-29.5)	(-29.2)	(-17.8)	(16.5)	(-26.6)	(-11.3)
■ ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน) ^{2/}	1,947	1,989	196	186	199	158	183	1,997
	(7.6)	(2.2)	(17.9)	(4.2)	(20.3)	(-8.3)	(-1.9)	(11.3)
■ การจำหน่ายสิ่งก่อสร้างในประเทศ (ตัน) ^{2/}	303,322	379,472	29,526	28,513	32,966	32,807	31,613	332,932
	(5.6)	(25.1)	(11.0)	(-8.5)	(4.9)	(-6.6)	(-4.3)	(-5.5)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	648	446	56	61	66	74	62	620
เงินลงทุน	142,331	131,228	10,850	19,096	13,141	40,408	31,298	221,590
	(32.2)	(-7.8)	(69.6)	(123.3)	(154.1)	(308.2)	(524.7)	(225.5)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	2,956	3,258	377	340	315	349	300	3,406
เงินลงทุน	64,178	80,384	12,467	13,597	16,467	9,615	9,850	130,981
	(-0.8)	(25.3)	(143.3)	(129.9)	(121.4)	(37.6)	(-53.1)	(73.4)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	(259.0)	(317.0)	(19.0)	(24.0)	(27.0)	(31.0)	(22.0)	(241.0)
เงินลงทุน	(1,463.4)	(1,971.7)	(180.0)	(287.6)	(311.4)	(269.6)	(172.2)	(3,401.6)
	(111.1)	(34.7)	(-32.9)	(-7.5)	(57.2)	(148.0)	(57.1)	(104.8)
■ เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่	-	337,987	30,725	30,970	18,331	19,093	...	319,535
			(17.6)	(6.8)	(8.0)	(-49.6)		(10.0)
เพิ่มทุน	1,150,880	950,812	66,466	91,708	63,779	80,563	...	1,292,140
	(51.7)	(-17.4)	(-11.2)	(4.8)	(23.2)	(-21.3)		(65.1)
ลดทุน	-	212,411	17,522	14,293	8,563	8,487	...	140,614
			(-9.1)	(-60.9)	(1.9)	(-50.3)		(-21.0)
เลิกกิจการ (ราย)	6,770	16,936	1,400	1,248	1,450	1,581	...	11,070
	(-4.0)	(150.2)	(-0.1)	(-7.8)	(4.9)	(-2.6)		(-2.4)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ** (ราย)	1,975	2,358	141	122	131	149	154	1,696
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	626.2	1,215.9	34.1	41.1	43.1	28.4	43.2	791.1
	(56.8)	(94.2)	(-61.9)	(-55.9)	(-64.1)	(-51.5)	(-46.0)	(-8.4)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,649	2,260	163	179	141	205	123	1,919
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	447.3	983.6	39.8	281.2	27.0	209.3	9.2	1,016.9
	(-8.9)	(120.0)	(-45.9)	(55.8)	(-75.0)	(187.1)	(-77.1)	(25.0)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1,526	2,005	161	151	175	157	160	1,788
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	418.3	804.9	78.3	38.4	192.9	67.8	109.1	951.4
	(-14.3)	(92.4)	(63.8.4)	(-31.6)	(117.5)	(-59.4)	(116.0)	(30.1)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} ropic ปรับปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} ropic ปรับไปใช้ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

^{3/} สิ้นค้าพณำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง ropic ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าพณำเข้าตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (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

** ขันขอรับการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขันขอรับการส่งเสริมสิทธิแทน

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตกรุงเทพฯ

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากราย)	2554 ^P	2555 ^P	ยอดสะสม					ตั้งแต่ ม.ค.
			ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	14,585	16,208	1,682	1,640	2,243	1,551	...	15,642
	(33.5)	(11.1)	(20.4)	(17.8)	(24.0)	(36.6)		(21.0)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	14,585	16,208	1,589	1,640	1,811	1,551	...	15,642
	(33.9)	(11.1)	(20.4)	(17.8)	(24.0)	(36.6)		(21.0)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	...	0.00
	(-100.0)	-	-	-	-	-	-	-
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	729,262	810,417	79,451	81,984	90,552	77,559	...	782,119
	(-13.5)	(11.1)	(20.4)	(17.8)	(24.0)	(36.6)		(21.0)
- ภาคกลาง	455,406	498,045	47,566	51,821	59,192	3,716	...	448,756
		(9.4)	(25.4)	(24.3)	(38.4)	(-90.1)		(15.5)
- ภาคตะวันออก	77,866	91,048	10,868	11,284	10,056	255	...	74,769
		(16.9)	(36.9)	(33.6)	(-1.6)	(-89.4)		(-0.0)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	68,956	75,803	7,119	7,218	7,236	0	...	63,134
		(9.9)	(-1.5)	(1.2)	(2.5)	(-100.0)		(-1.9)
- ภาคเหนือ	71,088	84,201	7,838	6,908	7,606	117	...	69,051
		(18.4)	(3.5)	(-3.1)	(3.8)	(-98.4)		(-0.5)
- ภาคใต้	55,947	61,320	6,059	4,753	6,462	72	...	53,312
		10	13	-8	15	-99		8
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	120,657	87,007	4,895	8,516	13,437	5,750	...	72,046
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	24,853	21,271	301	1,507	4,551	781	...	17,280
	(19.6)	(-14.4)	(-76.8)	(-2.8)	(160.2)	(-55.7)		(8.3)
- ต่างจังหวัด	95,804	65,736	4,594	7,009	8,886	4,969	...	54,766
	(27.4)	(-31.4)	(-4.6)	(54.2)	(51.6)	(-8.4)		(-10.3)
■ การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	39,795	81,665	8,456	10,838	5,738	9,858	...	78,783
	(-37.7)	(105.2)	(214.8)	(66.4)	(-24.1)	(-11.4)		(32.1)
กรุงเทพมหานคร	29,055	34,461	5,045	2,866	2,502	4,672	...	36,358
	(-31.0)	(18.6)	(456.8)	(109.7)	(-54.6)	(80.7)		(55.6)
ต่างจังหวัด	10,740	47,204	3,411	7,972	3,236	5,186	...	42,425
	(-50.7)	(339.5)	(91.6)	(54.9)	(58.1)	(-39.3)		(17.0)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	1,606,923	1,795,476	1,927,462	1,956,531	1,982,448	2,004,768	...	2,004,768
	(11.0)	(11.7)	(12.7)	(11.6)	(12.6)	(13.1)		(13.1)
ผู้ประกอบการ	409,209	457,348	514,555	522,239	530,331	538,110	...	538,110
	(13.4)	(11.8)	(13.7)	(13.6)	(16.1)	(16.8)		(16.8)
ผู้บริโภค	1,197,715	1,338,128	1,412,907	1,434,292	1,452,117	1,466,657	...	1,466,657
	(10.1)	(11.7)	(12.4)	(10.9)	(11.3)	(11.7)		(11.7)
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	81,856	125,002	12,747	8,705	12,573	8,548	...	100,032
(หน่วย)	(-23.4)	(52.7)	(52.9)	(-49.8)	(58.2)	(-27.3)		(0.8)
บ้านจัดสรร	26,994	22,174	3,385	3,621	3,373	3,387	...	28,775
	(10.3)	(-14.2)	(105.8)	(32.8)	(10.2)	(115.2)		(46.4)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	34,734	78,391	7,680	2,833	6,957	3,062	...	52,210
	(-42.0)	(125.7)	(69.0)	(-76.9)	(166.3)	(-62.7)		(-13.0)
ปลูกสร้างเอง	20,128	23,437	1,682	2,201	2,243	2,099	...	19,047
	(-10.5)	(-16.4)	(-21.7)	(2.6)	(-1.4)	(6.7)		(-4.3)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มร้อยละจากรายละเอียดปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะค่าธรรมเนียมจดทะเบียนซื้อขายและค่าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2
^{3/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นการพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างใหม่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีโปรดติดต่อกรมที่ดิน อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงให้กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่ มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

^{4/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำนวนออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ), ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศและกรมการระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติมตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

บทสรุป

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน สถาบันการเงินบางแห่งมีแนวโน้มเพิ่มความเข้มงวดมาตรฐานการให้สินเชื่อมากขึ้น เพราะมีความกังวลเพิ่มขึ้นต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้กู้ ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการประเมินว่าความต้องการอาคารชุดและที่อยู่อาศัยแนวราบจะขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยที่

เร่งสูงขึ้น และกำลังซบเซาลงจากการหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ความเชื่อมั่นต่อภาวะธุรกิจในภาคตลาดลงเป็นลำดับจากต้นปี สะท้อนความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นด้านการลงทุน ธุรกิจส่วนใหญ่ยังไม่มีแผนลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพิ่มเติม เพราะต้องการรอประเมินความชัดเจนของภาวะเศรษฐกิจโลกและไทย รวมทั้งความคืบหน้าของการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ แต่หลายธุรกิจยังคงลงทุนตามแผนที่ได้เริ่มดำเนินการไปแล้ว

การบริโภคมีแนวโน้มปรับดีขึ้นเล็กน้อย ความต้องการสินเชื่อเพื่อการบริโภคของภาคครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน เทียบกับในช่วงก่อนหน้าที่ยาคาดว่าจะทรงตัว อย่างไรก็ตามหนี้สินภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงอาจจะเป็นปัจจัยเบียดบังการขยายตัวของการบริโภคในระยะต่อไป □

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ประชาสัมพันธ์



พบอธิบดีกรมที่ดิน

คุณอริป พิชานนท์, คุณสมาน ลิ้มทองแท้, คุณวันดี เคียงศิริ เข้าพบคุณพินิจ หาญพาณิชย์ ในโอกาสเข้ารับตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดินคนใหม่ ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2556



สัมมนาศูนย์ข้อมูล

คุณอริป พิชานนท์, คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวันดี เคียงศิริ, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้, คุณมานะ จิระนากุลเข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง "นโยบายการคลังและการลงทุนภาครัฐ : ผลต่อการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย" ณ โรงแรมพูลแมน คิงส์ พาวเวอร์ เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2556



สัมภาษณ์งานมหกรรมบ้านฯ # 29

คุณอริป พิชานนท์, คุณอัครา ปัญญาสกุลวงศ์, คุณพรนริช ขวนไชยสิทธิ์ สัมภาษณ์ในรายการ "Business Smart" ช่อง NBT เพื่อประชาสัมพันธ์การจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2556



สัมมนาศูนย์ข้อมูล

คุณอิสระ บุญยัง และคุณวิชุดา ใจเที่ยงเข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง "ทิศทางการค้าที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2557" จัดโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ กรุงเทพฯ ซอยสุขุมวิท 22 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2556



สัมมนาการไฟฟ้านครหลวง

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้เข้าร่วมงานสัมมนาลูกค้าธุรกิจอุตสาหกรรมของการไฟฟ้านครหลวง เรื่อง "ยุทธศาสตร์ตลาดทุนไทยต่อการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจอุตสาหกรรม" ณ โรงแรมพลาซ่า แอทธินี รอยัล เมอริเดียน กรุงเทพฯ เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556



ครบรอบ 30 ปี ส.อาคารชุดไทย

คณะกรรมการสมาคมเข้าร่วมงานเลี้ยงฉลอง "ครบรอบ 30 ปี สมาคมอาคารชุดไทย" ณ โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556



เสวนา CONC Thammasat Forum

คุณอริป พิชานนท์เข้าร่วมงานเสวนา CONC Thammasat Forum เรื่อง "Real Estate 2014 ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" ณ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2556



ประชุมสภาหอการค้าฯ

คุณอริป พิชานนท์ และคุณอานะวัฒน์ นาวิธรรมเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2556 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556



สวัสดีปีใหม่อธิบดีกรมที่ดิน

คุณอริป พิชานนท์, คุณสมาน ลิ้มทองแท้, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้เข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่ 2557 คุณพินิจ หาญพาณิชย์ อธิบดีกรมที่ดิน, คุณสุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน และคุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557



สวัสดีปีใหม่อธิบดีกรมโยธา

คุณอริป พิชานนท์, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณชูรัชฎ์ ขาครกุล และคุณวิชุดา ใจเที่ยงเข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่ 2557 คุณมนทล สุดประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2557



สวัสดีปีใหม่รองผู้ว่า รปท.

คุณอริป พิชานนท์, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณชูรัชฎ์ ขาครกุล และคุณวิชุดา ใจเที่ยงเข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่ 2557 คุณทองอุไร ลิ้มปิติ รองผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย ณ ธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2557



สวัสดีปีใหม่รองผู้ว่า กกบ.

คุณอิสระ บุญยัง และคุณวสันต์ เคียงศิริเข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่ 2557 คุณจุมพล สำเภาพล รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ณ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2557



ประชุมเชิงปฏิบัติการ

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยจัดการประชุมเชิงปฏิบัติการการขอใช้น้ำประปาโครงการแบบบูรณาการร่วมกับการประปานครหลวง ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2557

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (เดือนตุลาคม 2556-มกราคม 2557)

2 ตุลาคม 2556

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณมานะ จิระนากุล, คุณดลพิพัฒน์ ปริดาภิชาติ, คุณชูรัช ชาติกรกุล เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 (ครั้งที่ 4/2556) ณ โรงแรม โกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

6 ตุลาคม 2556

คุณกิตติมา พิศาลคุณากิจ, คุณวสันต์ อุบลชาติ, คุณวรัทพา แพทยานันท์เข้าร่วมกิจกรรมโครงการทำบุญถวายภัตตาหารพระสงฆ์จำพรรษา 208 รูป และกิจกรรมปลูกป่าชายเลนลดโลกร้อน เนื่องในโอกาสครบรอบ 30 ปีของการก่อตั้งสมาคมอาคารชุดไทย ณ ศูนย์ศึกษาธรรมชาติกองทัพบก (บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ

9 ตุลาคม 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ ประจำเดือน ตุลาคม 2556 ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ

14 ตุลาคม 2556

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2556 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

15 ตุลาคม 2556

คุณอภิป พิชานนท์, คุณกิตติมาพิศาล คุณากิจ, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์, คุณสมนึก ต้นทอเทอดธรรม, คุณวิชุดา ใจเที่ยง, คุณวรัทพา แพทยานันท์ เข้าร่วมงานทำบุญเนื่องในวันครบรอบ 30 ปี สมาคมอาคารชุดไทย ณ ที่ทำการสมาคมอาคารชุดไทย

16 ตุลาคม 2556

คุณอภิป พิชานนท์, คุณสมาน ลิ้มทองแห่ง, คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าพบคุณพินิจ หาญพานิชย์ ในโอกาสเข้ารับตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

22 ตุลาคม 2556

คุณอภิป พิชานนท์, คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณมานะ

จิระนากุล เข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง “นโยบายการคลังและการลงทุนภาครัฐ: ผลต่อการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ” ณ โรงแรมโรงแรมพูลแมน บางกอก คิงเพาเวอร์

4 พฤศจิกายน 2556

คุณอภิป พิชานนท์, คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์, คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์ สัมภาษณ์ในรายการ Business Smart ช่อง NBT ของงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

14-17 พฤศจิกายน 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

16 พฤศจิกายน 2556

คุณอภิป พิชานนท์ เข้าร่วมงานเสวนา “ปัญหาและผลกระทบต่อการออกใบอนุญาต EIA นำมาสู่ความล่าช้าต่อโครงการก่อสร้าง จัดโดยวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ณ อิมแพ็คเมืองทองธานี

19 พฤศจิกายน 2556

คุณอิสระ บุญยัง, คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง “ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2557” จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ สุขุมวิท 22

21 พฤศจิกายน 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันบริจาคเงินและเครื่องใช้ไฟฟ้ารวมมูลค่า 628,890 บาท ให้แก่สมาคมสงเคราะห์เด็กกำพร้าแห่งประเทศไทย ณ สมาคมสงเคราะห์เด็กกำพร้าแห่งประเทศไทย ซอยสุขสวัสดิ์ 52

26 พฤศจิกายน 2556

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมงานสัมมนาหลักสูตรธุรกิจอุตสาหกรรมของการไฟฟ้านครหลวง เรื่อง “ยุทธศาสตร์ตลาดทุนไทยต่อการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของ

ธุรกิจอุตสาหกรรม” ณ โรงแรมพลาซ่า แอทธินี รอยัล เมอร์เดียน กรุงเทพฯ

28 พฤศจิกายน 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกันจัดงานสรุปการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 ณ โรงแรมहरรรษา

2 ธันวาคม 2556

คณะกรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมงานเลี้ยงฉลอง “ครบรอบ 30 ปี สมาคมอาคารชุดไทย” ณ โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ

11 ธันวาคม 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ ประจำเดือน ธันวาคม 2556 ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ

12 ธันวาคม 2556

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกและมอบรางวัลแก่สถานประกอบการที่ปฏิบัติตามมาตรการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ครั้งที่ 1/2556 ณ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

12 ธันวาคม 2556

คุณดลพิพัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล, คุณวิชุดา ใจเที่ยง, คุณชูรัช ชาติกรกุล เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2557 และเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 ณ โรงแรมहरรรษา

13 ธันวาคม 2556

คุณอภิป พิชานนท์ เข้าร่วมงานเสวนา CONC Thammasat Forum เรื่อง “Real Estate 2014 ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ณ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

16 ธันวาคม 2556

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานสังสรรค์ปีใหม่ 2557 ณ สยามสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์

16 ธันวาคม 2556

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2556 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

18 ธันวาคม 2556

คุณอภิป พิชานนท์ คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2556 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

7 มกราคม 2557

คุณอภิป พิชานนท์, คุณสมาน ลิ้มทองแห่ง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่ 2557 คุณพินิจ หาญพานิชย์ อธิบดีกรมที่ดิน, คุณสุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน และคุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

8 มกราคม 2557

คุณอภิป พิชานนท์, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณชูรัช ชาติกรกุล และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่ 2557 คุณมนทล สุดประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง

8 มกราคม 2557

คุณอภิป พิชานนท์, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณชูรัช ชาติกรกุล และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่ 2557 คุณทองอุไร ลิมปิตโรงผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย ณ ธนาคารแห่งประเทศไทย

10 มกราคม 2557

คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่ 2557 คุณจุฬพล สำเภาพล รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ณ กรุงเทพมหานคร

24 มกราคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยจัดการประชุมเชิงปฏิบัติการ การขอใช้น้ำประปาโครงการแบบบูรณาการ ร่วมกับการประสานนครหลวง ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ

ถนนหมู่บ้านถูกเวนคืน ค่าชดเชยจะจ่ายให้ใคร

พื้นที่ส่วนกลางคือทะเลสาบบางส่วนของหมู่บ้าน โดนกรมทางหลวงเวนคืนเพื่อ
ก่อสร้างถนนบายพาส ช่วงที่โดนเวนคืนยังไม่ได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน โครงการเลย
รับเงินค่าเวนคืนไปแล้วโดยไม่ชี้แจงและบอกลูกบ้าน จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคล
จึงทราบว่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนโดนเวนคืนและเงินอยู่กับเจ้าของโครงการ แบบนี้
นิติบุคคลควรได้รับเงินค่าเวนคืนนั้นหรือไม่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ส่วนกลาง

การจัดการภายในหมู่บ้านจัดสรรสามารถ
กระทำได้ด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการกันเองอย่าง
หนึ่ง หรือการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรอีกอย่างหนึ่ง ซึ่งในแบบที่สองนี้เป็นแบบที่
มีการบัญญัติไว้ใน พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
2543 มาตรา 45

การจดทะเบียนหมู่บ้านจัดสรรจะกระทำ
ได้ต่อเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง
ภายในโครงการนั้นมีมติให้จัดตั้งและนำไปจด
ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยดูจำนวนผู้
ซื้อที่ดินว่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งหรือไม่ ในตอนนั้น
โครงการอาจยังขายไม่หมดก็ได้ ส่วนที่เหลือผู้
จัดสรรที่ดินถือเสมือนเป็นลูกบ้านตามสัดส่วน
ไปในตัว

หลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรแล้ว ก็จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ของสาธารณูปโภค
พื้นฐานภายในโครงการนั้น เช่น ถนน สวนสาธารณะ
สำนักงาน เป็นต้น ให้มาเป็นกรรมสิทธิ์ในการจัดการ
ดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียน

ในระหว่างที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กฎหมายห้ามมิให้
ผู้จัดสรรที่ดินนำสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ไป
ทำให้ด้อยค่าลง หรือไปทำอะไรที่ไม่เป็นไปตามที่
กำหนดไว้ตอนไปขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในเรื่องนี้มีปัญหาสอบถามว่าหากสาธารณูปโภค
บางส่วนในโครงการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อทำถนน
จากทางราชการ ผู้จัดสรรที่ดินได้รับเงินค่า
เวนคืนไปเรียบร้อยแล้ว ซึ่งตอนนั้นยังไม่มี

จดทะเบียนนิติบุคคล ต่อมาเมื่อจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรแล้วเงินค่าเวนคืนจะตกแก่ใคร

ปัญหานี้ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรร
ที่ดินบัญญัติไว้โดยตรง แต่เมื่อเทียบเคียงกับ
บทบัญญัติเกี่ยวกับการรักษาทรัพย์แล้ว เมื่อทรัพย์
ที่ตนดูแลรักษาต้องสูญหาย เสียหาย เมื่อได้ค่า
สินไหมทดแทนอย่างไรมาแล้วก็ต้องคืนแก่
เจ้าของทรัพย์ซึ่งคือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย ที่เป็น
เช่นนี้เพราะมูลค่าของโครงการที่ลดน้อยลงไป
ความเสถียรสบายเสื่อมค่าลง รวมถึงสภาพของ
สถาปัตยกรรมที่มีมูลค่าเสียไป สิ่งต่างๆ เหล่า
นี้เป็นเงื่อนไขโดยตรงของการตัดสินใจเข้าไปซื้อ
บ้านในโครงการทั้งสิ้น แต่เมื่อต่อมามีการจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ก็ควรจะต้องนำ
ไปคืนแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งถือว่าเป็น
ตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินก็เป็นอันจบความรับผิดชอบ
ของผู้จัดสรรที่ดินเช่นเดียวกัน ต้องโอนกรรมสิทธิ์
สาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่นกัน

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับเงินค่าเวนคืน
นั้นคืนมาแล้ว จะเก็บรักษาไว้ด้วยมติของที่ประชุม
ใหญ่เพื่อเป็นเงินทุนของหมู่บ้านก็ได้ หรือหากจะ
มีมติว่าควรนำเฉลี่ยคืนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย
ตามสัดส่วนก็เป็นไปได้ เนื่องจากมิใช่เงินค่ารักษา
สาธารณูปโภคที่บัญญัติไว้ตามกฎหมายนั่นเอง □

บุญหลง นรจิตต์ เขียนไว้ใน "นิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์"



HOUSING BIZ : วารสารราย 3 เดือน แจกฟรีสำหรับสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้สนใจ

เจ้าของ : สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เลขที่ 77/60 อาคารสินสาทรทาวเวอร์ ชั้น 16 E ถ.กรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กทม. 10600

โทร.0-2440-1274-5, 0-2440-0377 โทรสาร 0-2440-1276 <http://www.housingbiz.org> e-mail : admin@housingbiz.org

ดำเนินการจัดพิมพ์โดย : บริษัท โฮมบายเออร์ไกด์ จำกัด โทร.0-2941-0155 โทรสาร 0-2579-7437