

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 15 ฉบับที่ 49

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล



สวัสดีปีใหม่ 2561 ท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารสมาคมฯ ทุกท่าน จากมุมมองเศรษฐกิจของหลายฝ่ายที่คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2561 จะสามารถขยายตัวได้มากกว่าร้อยละ 3.8 นั้น เชื่อว่าจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีหน้าสามารถเติบโตอย่างชัดเจนมากขึ้นกว่าปี 2560 และเชื่อว่าปัจจัยลบจะไม่รุนแรง อีกทั้งมีปัจจัยสนับสนุนจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก EEC ที่มีความชัดเจนอย่างเป็นรูปธรรม ภาครัฐมีการประมูล ลงทุนก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าในหลายเส้นทาง ซึ่งจะเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 คึกคักมากยิ่งขึ้น

สำหรับในปี 2561 จะต้องพิจารณาจากปัจจัยที่จะมาขับเคลื่อนตลาดที่อยู่อาศัย อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้การส่งออกดีขึ้น, การลงทุนของภาครัฐชัดเจนมากขึ้น, ทิศทางอัตราดอกเบี้ยจะยังคงทรงตัวแต่มีโอกาสปรับขึ้นเล็กน้อยในครึ่งปีหลัง, กำลังซื้อยังอยู่ในเกณฑ์ดี รวมถึงมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นจากนักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะจีน, สภาพคล่องของสถาบันการเงินยังมีสูง, อัตราปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ปรับลงมาอยู่ในระดับปกติ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเติบโตได้มาก

อย่างไรก็ตามปัจจัยเรื่องที่จะต้องคอยติดตามก็คือราคาและปริมาณของผลผลิตทางการเกษตรว่าจะดีขึ้นหรือไม่ เพราะเป็นปัจจัยสำคัญในด้านกำลังซื้อของภูมิภาค, ปัจจัยเรื่องค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มแข็งค่าขึ้นจะมีผลกระทบต่อส่งออกและการท่องเที่ยวเพียงใด และจะมีผลต่อความผันผวนของเงินทุนไหลเข้าออกจากต่างประเทศสู่การลงทุน ทั้งทางตรงและเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์และตลาดเงินแค่ไหนอย่างไร และปัจจัยทางด้านกฎหมายใหม่ที่กำลังจะออกมาใช้บังคับ เช่น พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, พ.ร.บ.ผังเมือง ฯลฯ จะมีผลกระทบต่อราคาที่ดินและความต้องการของผู้ซื้ออย่างไร

อย่างไรก็ดีแนวโน้มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของไทยที่ผ่านมา มีนักลงทุนต่างชาติสนใจเข้ามาลงทุนและร่วมทุนกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยจำนวนมาก เนื่องจากเห็นโอกาสการเติบโตของธุรกิจไทยที่ยังมีอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจัยการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์มาจากการเติบโตเศรษฐกิจที่ยังคงขยายตัว การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น เส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ EEC หรือโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) รวมทั้งบรรยากาศความน่าลงทุนของตลาด โดยภาพรวมอสังหาฯ จึงเป็นทิศทางที่ดีขึ้นในช่วงสุดท้ายของปี 2560 และมีแนวโน้มที่จะดีต่อเนื่องในปี 2561

สุดท้ายในโอกาสขึ้นปีใหม่ 2561 นี้ ผมและคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลาย โปรดอำนวยการอำนวยพรให้ท่านสมาชิกและผู้ประกอบการพร้อมทั้งครอบครัวจงประสบแต่ความสุข มีสุขภาพพลานามัยที่แข็งแรงสมบูรณ์ มีความสำเร็จก้าวหน้าในธุรกิจตลอดปี 2561 และตลอดไปครับ

นายอธิป พีชานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents

2
3-7
8-9

สารจากนายกสมาคมฯ
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
สถิติ : การลงทุนของภาคเอกชน,
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

10-11
12
กิจกรรมสมาคมฯ
การจดทะเบียนจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล



ทิศทางตลาด

สิ้นชื้อที่อยู่อาศัยปี 2561

โดยคุณไฉวรรณ ปองเสงี่ยม รองกรรมการ-
ผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การขยายตัวของตลาดสินเชื่ที่อยู่อาศัย
ในปี 2560 ได้รับผลกระทบต่อเนื่องตั้งแต่ปี
2559 เนื่องจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยถูก
กดซับหรือถูกเร่งให้ตัดสินใจซื้อไปแล้ว เพื่อให้
ได้รับประโยชน์จากมาตรการลดหย่อนค่า
ธรรมเนียมต่างๆ โดยเฉพาะช่วงเดือนเมษายนปี
2559 ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถปล่อย
สินเชื่ที่อยู่อาศัยได้เกือบ 20,000 ล้านบาท
เพิ่มขึ้นถึง 60% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของ
ปี 2558

ส่งผลให้ตลาดรวมสินเชื่ที่อยู่อาศัย
ไตรมาสแรกของปี 2560 มียอดปล่อยกู้ใหม่
เพียง 115,000 ล้านบาท หดตัวลดลงเมื่อ
เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559
ถึง 15% ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ก็ลดลงเช่น
เดียวกันสูงถึง 33%

ในขณะที่ภาพรวมของตลาดสินเชื่ที่อยู่
อาศัยไตรมาสที่ 2 เริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้นแม้จะ
มีอัตราขยายตัวติดลบอยู่ก็ตาม จนกลับ
มาบวกในไตรมาส 3 โดยสามารถปล่อยกู้ได้
ถึง 167,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสแรก
ที่ปล่อยกู้ได้เพียง 115,000 ล้านบาท ถือเป็น
ทิศทางที่สอดคล้องกับเศรษฐกิจของประเทศที่

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์
ได้จัดสัมมนาในหัวข้อเรื่อง
“สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล”
เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560
ณ ห้องวิภาวดี B
โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท
เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว



มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ดังนั้นโดยรวมทั้งปี 2560 คาดว่าน่าจะปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านใหม่ได้ประมาณ 587,000 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมากที่ปล่อยได้ประมาณ 586,000 ล้านบาท ในส่วนของ ธอส. ในฐานะที่มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับทุกสถาบันการเงิน ช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2560 ปล่อยสินเชื่อไปได้แล้ว 119,000 ล้านบาท คาดว่าทั้งปีจะทำได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ 178,000 ล้านบาท

สำหรับทิศทางของตลาดสินเชื่อในปีนี้ ต้องพิจารณาจากปัจจัยของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลให้เกิดกำลังซื้อในตลาดต่างประเทศ โดยคาดว่าตลาดการส่งออกของเราน่าจะดีขึ้น รวมถึงปัจจัยจากการลงทุนของภาครัฐบาลในโครงการใหญ่ๆ ที่จะเห็นภาพที่ชัดเจนในปี 2561 นี้ ก็จะส่งผลให้เกิดการจ้างแรงงานเพิ่มมากขึ้น รวมถึงทิศทางอัตราดอกเบี้ยของตลาดในต่างประเทศของ Fed ซึ่งคาดว่าน่าจะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

แต่อย่างไรก็ตามอัตราดอกเบี้ยโดยรวมก็ยังคงอยู่ในระดับต่ำซึ่งจะเป็นตัวกระตุ้นกำลังซื้อ ขณะที่สภาพคล่องในระบบสถาบันการเงินก็อยู่ในระดับสูง สามารถรองรับความต้องการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้พอเพียง โดยประเมินว่าตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2561 นี้ น่าจะขยายตัวได้ประมาณ 3-4% หรือไม่ต่ำกว่า 600,000 ล้านบาท สะท้อนจากปัจจัยบวกของเศรษฐกิจไทยที่ขยายตัวต่อเนื่องทั้งการส่งออก ท่องเที่ยว และการลงทุนภาครัฐ

ส่วน ธอส. ตั้งเป้าจะปล่อยสินเชื่อบ้านใหม่ปี 2561 ไม่ต่ำกว่า 180,000 ล้านบาท โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักที่มาใช้สินเชื่อของธนาคารจะมี 2 กลุ่มหลัก คือกลุ่มที่เป็น Business ประมาณ 60% และกลุ่มที่เป็น Social อีก 40% โดยยังคงมุ่งเน้นปล่อยสินเชื่อให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือกลุ่ม Social เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากลูกค้ากลุ่มนี้ยังมีปัญหาในเรื่องของการเข้าถึงเงินกู้จากสถาบันการเงินต่างๆ

ซึ่งจากข้อมูลการลงทะเบียนผู้มีรายได้น้อยในการขอสวัสดิการภาครัฐพบว่า มีจำนวนมากถึง 11 ล้านคน โดยธนาคารจะเข้าไปวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อทำให้คนกลุ่มนี้มีบ้านเป็นของตนเองได้ โดยธนาคารจะปรับเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อสำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ขึ้นมาโดยเฉพาะ เช่น การกู้รวมของคู่สมรส บุตรหลาน รวมถึงราคาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยประมาณ 1-2 ล้านบาท แต่ที่ผ่านมากพบว่าผู้ประกอบการอสังหาฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ระดับราคา 1-2 ล้านบาทต่อยูนิตเป็นจำนวนน้อยมาก

“ในปีนี้นี้ ธอส. จะนำเอาเทคโนโลยีเข้ามาช่วยให้บริการในด้านสินเชื่อ เพื่อลดช่องว่างระหว่างผู้ซื้อและผู้ที่ต้องการขอสินเชื่อให้สามารถเข้าถึง ธอส. ได้รวดเร็วมากขึ้น ด้วยการยื่นขอสินเชื่อผ่านระบบออนไลน์ต่างๆ ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาระบบมารองรับการให้บริการลูกค้า”

สรุปสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2560 และแนวโน้มในปี 2561

โดย ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์ 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และรักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

อุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2561 เฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลน่าจะอยู่ที่ 154,000 ยูนิต แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม 79,900 ยูนิตหรือเท่ากับ 51.8% และบ้านแนวราบ 74,300 ยูนิต คิดเป็น 48.2% โดยพื้นที่กรุงเทพฯ จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวมากที่สุด 69,300 ยูนิต แบ่งเป็นแนวราบ 18,600 ยูนิต คอนโดมิเนียม 50,000 ยูนิต และอื่นๆ

ขณะที่ภาวะการดูดซับ (Absorption Rate) อุปทานที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2561 นี้ มีแนวโน้ม “สมดุล” และจะไม่เกิดภาวะล้นตลาด เพราะจากสถิติการระบายอุปทานเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมาใช้เวลาคแค่ 17 เดือนก็สามารถขายได้หมด และคาดว่าในปีนี้จะใช้เวลาระบายซัพพลายแค่ 15 เดือนเท่านั้น

ครึ่งแรก ปี 2560					
ช่วงราคา	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม
≤ 1,000,000	n.a.	n.a.	4.5%	n.a.	4.4%
1,500,001 - 2,000,000	n.a.	n.a.	2.8%	n.a.	2.8%
1,000,001 - 1,500,000	3.4%	7.7%	3.5%	2.4%	3.6%
2,000,001 - 3,000,000	2.4%	4.1%	3.7%	3.4%	3.7%
3,000,001 - 5,000,000	2.4%	3.9%	3.5%	3.8%	3.2%
5,000,001 - 7,500,000	3.6%	5.1%	4.4%	3.2%	3.7%
7,500,001 - 10,000,000	4.0%	3.1%	4.0%	7.4%	4.2%
10,000,001 ขึ้นไป	2.8%	3.5%	4.7%	4.1%	3.0%
รวม	3.0%	4.1%	3.6%	3.8%	3.5%
ครึ่งแรก ปี 2559					
ช่วงราคา	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม
≤ 1,000,000	n.a.	n.a.	4.1%	n.a.	4.1%
1,500,001 - 2,000,000	n.a.	n.a.	4.3%	n.a.	4.3%
1,000,001 - 1,500,000	8.1%	2.7%	3.6%	0.7%	3.5%
2,000,001 - 3,000,000	2.3%	2.5%	3.5%	4.1%	3.3%
3,000,001 - 5,000,000	2.5%	3.1%	3.5%	2.8%	2.9%
5,000,001 - 7,500,000	2.6%	4.8%	2.9%	3.8%	2.9%
7,500,001 - 10,000,000	3.6%	n.a.	4.7%	4.2%	3.6%
10,000,001 ขึ้นไป	2.5%	n.a.	4.9%	4.5%	2.7%
รวม	2.7%	3.0%	3.5%	3.2%	3.1%

โดยเฉพาะค่าเฉลี่ยอัตราการดูดซับของแนวราบช่วง 5 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 22 เดือน คาดว่าปีนี้ น่าจะลดลงเหลือ 17 เดือน ส่วนอาคารชุดมีอัตราการดูดซับเฉลี่ย 12 เดือน แต่ปีนี้ อาจจะมีเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 13 เดือน

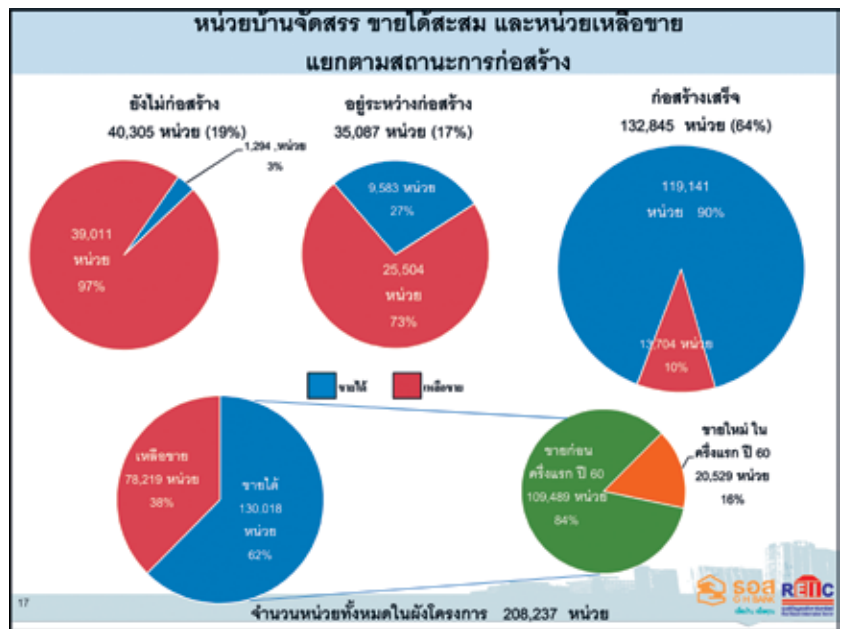
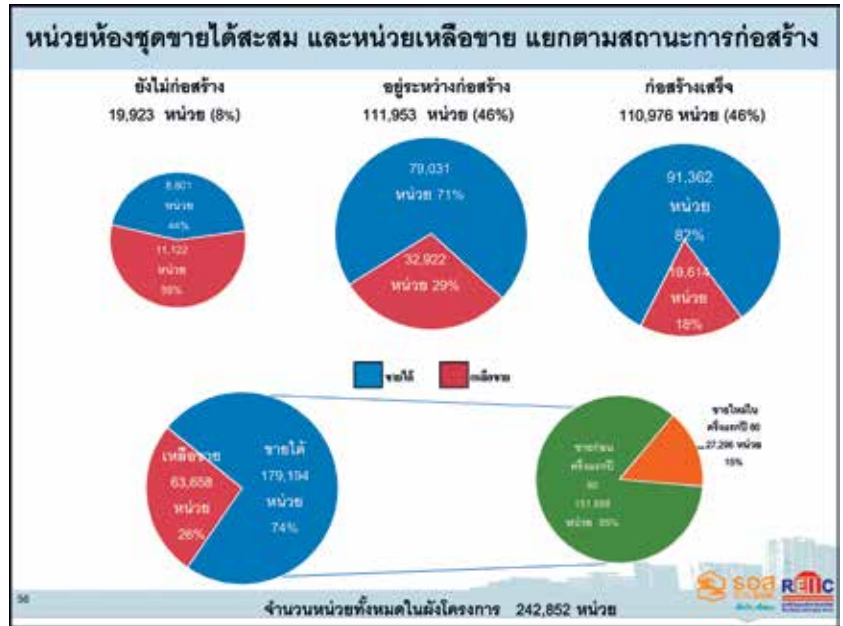
ด้านผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปี 2560 ที่ผ่านมา พบว่าตลาดอสังหาฯ ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมีการกระจายและกระจุกตัวของคอนโดมิเนียมอยู่ในพื้นที่เมืองเป็นหลัก ส่วนบ้านแนวราบจะกระจายตัวอยู่ตั้งแต่เขตชั้นกลางไปถึงชานนอกของกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560 มีโครงการที่เปิดขายอยู่ทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 1,573 โครงการ จำนวน 450,000 ยูนิต แต่มีหน่วยเหลือขายอยู่ประมาณ 140,000 ยูนิตเท่านั้น

แต่ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในตลาดทั้งหมด 450,000 ยูนิต เป็นโครงการที่เกิดขึ้นก่อนครึ่งปีแรกของปี 2560 ถึง 400,000 ยูนิต เท่ากับว่าช่วง 6 เดือนแรกของปี 2560 มีโปรเจกต์ที่เปิดขายใหม่ประมาณ 50,000 ยูนิต ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแล้วพร้อมเข้าอยู่ค่อนข้างเยอะประมาณ 243,000 ยูนิต ในจำนวนนี้เป็นคอนโดฯ 110,976 ยูนิต ขายออกไปได้แล้ว 91,362 ยูนิต เหลือขายอยู่ประมาณ 19,614 ยูนิต

ขณะที่บ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จแล้วมีจำนวน 132,845 ยูนิต ขายไปแล้ว 119,141 ยูนิต ส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้างมีประมาณ 40,305 ยูนิต เหลือขายอยู่ถึง 39,011 ยูนิต

โดยพื้นที่ที่มีจำนวนอาคารชุดเปิดขายมากที่สุดจะเป็นพื้นที่กรุงเทพฯ และนนทบุรี ส่วนจังหวัดปทุมธานีจะมีความผสมผสานของตัวสินค้ามีทั้งคอนโดฯ บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนจังหวัดสมุทรปราการซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเชื่อมต่อกับเขตกรุงเทพฯ สินค้าประเภทคอนโดฯ มีการเปิดตัวเข้ามาในตลาดค่อนข้างมาก



ส่วนระดับราคาขายสินค้าของพื้นที่กรุงเทพมหานครจะมีตั้งแต่ราคา 2 ล้านบาทไปถึงประมาณ 5 ล้านบาท ถือเป็นกลุ่มสินค้าหลักที่มีการเปิดขายในตลาดมากที่สุด โดยเฉพาะราคาขายคอนโดมิเนียมจะอยู่ในระดับ 2-5 ล้านบาท ส่วนพื้นที่นนทบุรีระดับราคาก็ใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ เฉลี่ย 2-5 ล้านบาท

แต่ถ้าแยกตามประเภทสินค้าจะพบว่าราคาอาคารชุดที่มีการซื้อขายกันมากที่สุดจะอยู่ในช่วง 2-3 ล้านบาท ส่วนกลุ่มบ้านเดี่ยวราคาขายจะอยู่ในช่วง 3-7.5 ล้านบาท บ้านแฝดราคา 2-5 ล้านบาท ส่วนทาวน์เฮ้าส์ที่คน

นิยมซื้อราคาจะอยู่ประมาณ 2-3 ล้านบาท

ทั้งนี้ จะเห็นว่าอาคารชุดกับทาวน์เฮ้าส์มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ในระดับเดียวกันประมาณ 2-3 ล้านบาท ถือเป็นสินค้าทดแทนระหว่างกัน ดังนั้นในทำเลนอกเมืองที่มีระบบสาธารณูปโภครองรับ การซื้อทาวน์เฮ้าส์ถือเป็นทางเลือกที่ผู้บริโภคจะให้ความสำคัญมากกว่าสินค้าคอนโดฯ

ขณะที่ช่วงไตรมาส 3 ที่ผ่านมา มีจำนวนบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 14,878 ยูนิตจากทั้งหมด 77 โครงการ กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ มาก

ถึง 6,209 ยูนิต ส่วนสินค้าคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวโครงการใหม่เข้ามามากถึง 36,680 ยูนิต ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ธนบุรี ห้วยขวาง จตุจักร และสุขุมวิทตอนกลางรวมกันประมาณ 10,730 ยูนิต

วิเคราะห์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2561

โดย คุณวสันต์ เคียงศิริ

อุปนายก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ตลาดอสังหาฯ ในวันนี้สำหรับผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กยังสามารถเจาะช่องว่างตลาดที่ผู้ประกอบการรายใหญ่เข้าไปไม่ถึงได้อีกมาก เพราะการพัฒนาโครงการจัดสรรไม่ว่าจะมีมูลค่า 3,000 ล้านบาทหรือโครงการขนาดเล็กมูลค่า 500 ล้านบาทก็เสียเวลาเท่าๆ กันในการออกแบบหรือการทำการตลาด

ขณะที่ตลาดบ้านจัดสรรในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 ก็ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราที่ค่อนข้างสูงถึง 60,000 ยูนิต หรือเฉลี่ยประมาณเดือนละ 5,000 ยูนิต เมื่อเทียบกับจำนวนสินค้าใหม่ที่เข้ามาในตลาดเพียงแค่ 30,000 ยูนิต ทำให้โอกาสที่จะเกิดโอเวอร์ซัพพลายในตลาดแนวราบค่อนข้างยาก โดยเฉพาะสินค้าบ้านเดี่ยวมีซัพพลายเหลืออยู่ในตลาดค่อนข้างน้อย เพราะมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นจำนวนมาก เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นสินค้าสร้างเสร็จพร้อมโอน

ส่วนสินค้าแนวราบที่กำลังมาแรงในตลาดตอนนี้จะเป็นกลุ่มบ้านแฝดซึ่งมีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว และเป็นสินค้าที่มาช่วยตอบโจทย์ปัญหาราคาที่ดินแพงจนต้องพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยว ทำให้คนซื้อบ้านส่วนหนึ่งมีกำลังซื้อไม่ถึงจึงหันมาซื้อบ้านแฝดแทน เพราะมีราคาเฉลี่ยประมาณ 3 ล้านบาท ขณะที่ฟังก์ชันใช้สอยของบ้านแฝดก็ใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว

สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นกับตลาดแนวราบในปี 2561 คือการหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการค่อนข้างยากและมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้ทำเลหลักของตลาดบ้านแนวราบ

จะอยู่ในรัศมีรอบนอกของวงแหวนและย่านบริเวณชลา ส่งผลให้ภาครัฐต้องใช้งบลงทุนด้านสาธารณูปโภคค่อนข้างมากทั้งระบบประปา ไฟฟ้าและถนน เพื่อรองรับการกระจายตัวของประชากรไปสู่พื้นที่ชานเมือง โดยคาดหวังว่าผังเมืองรวมฉบับใหม่จะลดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจะช่วยให้ราคาที่ดินขยับตัวไม่สูงขึ้น ขณะที่กำลังซื้อของบ้านแนวราบยังมีสะสมอยู่ค่อนข้างมากหลังจากมีการชะลอการตัดสินใจซื้อไประยะหนึ่ง

คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

ตลาดอสังหาฯ ในปี 2561 กระแสภาคโอเวอร์และร่วมทุนกับพันธมิตรต่างชาติจะยังมีอยู่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะบริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ที่จะมีการร่วมทุนกันมากขึ้น ขณะที่บริษัทขนาดเล็กและกลางจะเข้ามาในตลาดอสังหาฯ เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายเล็กอยู่ยากขึ้น เพราะจะต้องพัฒนาโครงการที่อยู่ในซอยลึกเพื่อลดต้นทุนค่าที่ดิน

แต่สิ่งที่น่ากังวลคือจำนวนประชากร ณ ปี 2558 มีจำนวน 66 ล้านคน มีจำนวนผู้เสียภาษี ร.ง.ด.ทั้งหมด 10 ล้านคน แต่ในจำนวนนี้มีแค่ 3-4 ล้านคนเท่านั้นที่จ่ายภาษี แสดงให้เห็นว่าจำนวนประชากรที่อยู่ในระบบอีกจำนวนมากมีรายได้ไม่ถึงเกณฑ์การจ่ายภาษี แต่ขณะเดียวกันกลุ่มประชากร 4 ล้านคนที่จ่ายภาษีเกินกว่าครึ่งก็มีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตัวเองแล้ว ขณะที่ในแต่ละปีมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้ามาในตลาดประมาณ 150,000 ยูนิต เท่ากับว่า 10 ปีจะมีจำนวนที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดมากถึง 10.5 ล้านยูนิต

ขณะที่เด็กเรียนจบใหม่เงินเดือนสตาร์ท 15,000-20,000 บาท ซึ่งภายในระยะเวลา 5 ปีโอกาสที่เงินเดือนจะไปแตะ 50,000 บาทถือว่าค่อนข้างยาก ทำให้มนุษย์เงินเดือนที่มีฐานรายได้ประมาณ 20,000-50,000 บาทมีอยู่จำนวนมากในกลุ่มที่เสียภาษีทั้งหมด 3-4 ล้านคน ทำให้คนกลุ่มนี้มีโอกาสที่จะซื้อที่อยู่อาศัย

ได้ค่อนข้างยาก เพราะราคาที่ดินและราคาบ้านคอนโดฯ เพิ่มสูงขึ้น และยังมีปัญหาเรื่องยื่นกู้ขอสินเชื่อจากแบงก์ค่อนข้างลำบาก

ดังนั้นจึงคิดว่าภาครัฐควรจะมีมาตรการเพื่อกระตุ้นให้ฐาน Middle Income มีรายได้เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะการเปิดโครงการระเบียบเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ EEC ถือเป็นหนึ่งมาตรการที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ

ขณะที่ในฝั่งของ 3 สมาคมอสังหาฯ ก็เตรียมเจรจากับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) เพื่อผลักดันสินเชื่อ Mortgage รูปแบบใหม่ๆ ขึ้นมารองรับกลุ่มผู้ซื้อบ้านที่ยื่นกู้แบงก์ไม่ผ่านเพราะติดปัญหาเครดิตบูโร และอีกหนึ่งโครงการที่กำลังจะเกิดขึ้นในปีนี้ก็คือบริษัทพัฒนาเมือง ซึ่งเป็นการรวมตัวของกลุ่มนักธุรกิจจัดตั้งเป็นบริษัทขึ้นมาเพื่อพัฒนาจังหวัดของตัวเอง ปัจจุบันมี 11 จังหวัดที่เข้าร่วมโครงการนี้แล้ว โดยมีจังหวัดขอนแก่นเป็นจังหวัดนำร่อง ด้วยการเตรียมเริ่มต้นก่อสร้างรถไฟฟ้าและพัฒนาอสังหาฯ รูปแบบใหม่ขึ้นในจังหวัดเพื่อสร้างเมืองใหม่

“เทรนด์การพัฒนาธุรกิจอสังหาฯ ในอนาคตจะไม่ใช่แค่ดีเวลอปเปอร์เข้ามาสร้างบ้านหรือคอนโดฯ เพื่อขายเพียงอย่างเดียว แต่จะมีการพัฒนาโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูสเพิ่มมากขึ้น รวมถึงจะมีการนำเอาระบบบิกดาต้าระบบหรือพเทคโนโลยีเข้ามาใช้กับธุรกิจอสังหาฯ มากขึ้น”

ส่วนประเด็นปัญหาที่จะมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ ในปีนี้คือเรื่องของผังเมืองรวมผังเมืองกลุ่มจังหวัด ผังเฉพาะจังหวัดที่แต่ละจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการเอง จะมีผลต่อการจัดวางผังเมืองที่ไม่สอดคล้องกันของแต่ละจังหวัด เช่น ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีที่มีข้อกำหนดว่าถ้าถนนกว้างไม่ถึง 10 เมตรห้ามสร้างอาคารขนาดใหญ่

คุณวิชัย พูลวรลักษณ์

กรรมการสมาคมอาคารชุดไทย

ในช่วงระยะเวลา 6-7 ปีที่ผ่านมาตลาดคอนโดฯ ยังคงครองแชมป์จำนวนยูนิตเปิดใหม่มากที่สุด แต่ก็ยังไม่มีปัญหาเรื่องสินค้าโอเวอร์ซัพพลาย ยังสามารถทำยอดขายได้ตามเป้าและมีการโอน ก่อสร้างตามแผนที่กำหนดไว้ เพราะมีมาตรการควบคุมที่ดีทั้งระบบศูนย์ข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์และผู้ประกอบการก็มีความระมัดระวังในการลงทุน ขณะที่ตลาดคอนโดฯ จะเติบโตตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างและที่จะเริ่มก่อสร้าง

โดยเฉพาะสายสีน้ำเงิน บางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง-บางแค จะมีอัตราการเติบโตของตลาดคอนโดฯ ค่อนข้างมากทั้งย่านบางแคและบางหัวฯ ขณะที่ราคาซื้อขายคอนโดฯ ในย่านนี้ยังไม่สูงมาก ส่วนอีกสายที่กำลังมาแรงคือสายสีเขียวส่วนต่อขยาย แบริ่ง-สมุทรปราการ ปัจจุบันยังคงมีการเปิดตัวโครงการใหม่เข้ามาเพิ่มต่อเนื่อง และสายสีเขียวส่วนต่อขยายหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต

ขณะที่ทำเลของตลาดคอนโดฯ ที่ขายดีก็ยังคงอยู่ในย่านสุขุมวิท อโศก พร้อมพงษ์ ทองหล่อ เอกมัย อ่อนนุชและย่านรัชดาภิเษก ซึ่งมีอัตราการเติบโตค่อนข้างสูง เพราะอยู่ในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้วและมี Facility รองรับ ทำให้มีสินค้าใหม่ทั้งคอนโดฯ และอาคารสำนักงานทยอยเปิดตัวต่อเนื่อง

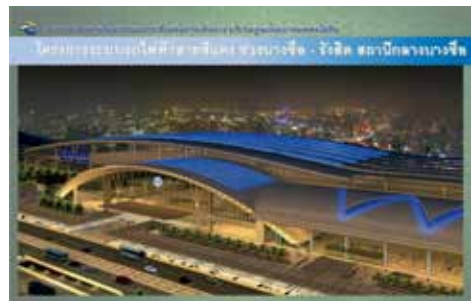
ขณะที่ราคาขายคอนโดฯ เพิ่มขึ้นตลอดเวลาเฉลี่ยปีละ 9-10% จากราคาหลักหมื่นบาทต่อตารางเมตร ปัจจุบันขยับมาอยู่ที่ตารางเมตรละแสนกว่าบาท โดยราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 140,000-150,000 บาทต่อตารางเมตร ทำให้คอนโดฯ ราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทค่อนข้างหายาก เพราะที่ดินมีราคาแพงเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 10-20% ดังนั้นคนที่ซื้อห้องชุดเก็บไว้จะสามารถสร้างผลตอบแทนได้ในอนาคต ส่วนราคาห้องชุดที่ขายดีในตลาดตอนนี้จะเป็นสินค้าระดับไฮเอนด์ราคา 7-10 ล้านบาท หรือราคาเฉลี่ย 150,000-200,000 บาทต่อตารางเมตร

ทั้งนี้การแข่งขันของผู้ประกอบการในตลาดคอนโดฯ วันนี้ไม่ได้แข่งกันที่ราคาขายหรือลดต้นทุน แต่จะมาเน้นการให้บริการหลังการขาย เพราะกลุ่มลูกค้าที่ซื้อคอนโดฯ ในวันนี้จะมีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน ทำให้ผู้ประกอบการจะต้องมีทีมบริการหลังการขายเข้ามาดูแลลูกค้ากลุ่มนี้ โดยเฉพาะการดูแลเรื่องการปล่อยเช่า

คุณวิจิตร นิมิตรวานิช

นักวิชาการและผู้ทรงคุณวุฒิ สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.)

ขณะนี้ สนข. อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาศูนย์คมนาคมพหลโยธินบนที่ดินกว่า 2,325 ไร่ ซึ่งปัจจุบันมีความคืบหน้างานก่อสร้างระบบรางต่างๆ ที่จะเชื่อมต่อกันหมดแล้วเสร็จไปแล้วกว่า 50% และคาดว่าจะสร้างเรียบร้อยภายในปี 2563 เพื่อรองรับศูนย์กลางการเดินทางขนส่งระบบรางของประเทศและภูมิภาครวม รวมทั้งจะเป็นเมืองใหม่ฝั่งทิศเหนือของกรุงเทพฯ ด้วย และมีแผนจะพัฒนาเมืองไปตามระบบขนส่งมวลชนแบบรางด้วยแนวคิด TOD (Transit Oriented Development) ในย่านพหลโยธิน ซึ่งจะทำให้เกิดการพัฒนาด้านที่ดินโดยมีระบบรางเป็นศูนย์กลางมากขึ้น



โดยล่าสุด สนข. ได้รับการสนับสนุนจาก JICA เข้ามาช่วยวางแผนพัฒนาแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล MMap2 ซึ่งเป็นการเตรียมงานต่อเนื่องต่อจาก MMap1 ที่เป็นการก่อสร้างรถไฟฟ้า 10 สาย ระยะเวลา 20 ปี (พ.ศ.2553-2572) โดยจะใช้ตัวสถานีเป็น

พื้นที่หลักในการพัฒนา และจะเน้นการใช้วัสดุภายในประเทศ ลดต้นทุนการขนส่งและการเดินทางของระบบโดยใช้รถไฟเป็นพาหนะในการขนส่งประชาชน ซึ่งในอนาคตประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ โดยจะมีประชากรผู้สูงอายุเกิน 15% และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ไม่เกิน 20 ปีข้างหน้าจะมีประชากรผู้สูงอายุถึง 1 ใน 4 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งระบบขนส่งสาธารณะจะต้องเข้ามารองรับกับประชากรกลุ่มนี้ ทั้งการออกแบบระบบรางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

“การจัดวางระบบขนส่งมวลชนครั้งนี้ถือเป็นการแก้ไขปัญหาในเรื่องของความหนาแน่นของประชากรและการเจริญเติบโตของที่อยู่อาศัยที่กระจุกกระจาย จากเดิมจะใช้ระบบถนนเพื่อรองรับการกระจายตัวของเมือง แต่ว่าการสร้างถนนก็ยังไม่เพียงพอกับความต้องการ และจำนวนรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่เมืองมากขึ้นเรื่อยๆ”

แต่อย่างไรก็ตามระบบรางไม่ได้เข้ามาใช้แก้ไขปัญหาโรคติดเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ เท่านั้น แต่ถือเป็นเส้นเลือดใหญ่ของประเทศ ซึ่งในอนาคตอีก 10-20 ปีข้างหน้าระบบรางจะเข้ามามีบทบาทในการกำหนดการพัฒนาที่ดินของเมือง เพราะจากการศึกษาพบว่ามูลค่าที่จะทำโครงการเหล่านั้นมีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจก็คือ “การพัฒนาที่ดิน” จะเห็นได้จากตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการอยู่ตอนนี้จะมีสินค้าประเภทคอนโดฯ เปิดตัวเกาะแนวเส้นทางอยู่ค่อนข้างมาก

ตามแผนนี้จะส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานสำหรับพื้นที่รอบสถานีในระยะเดินเท้าได้ และมุ่งสร้างแหล่งกิจกรรมใกล้สถานี เพื่อจูงใจให้คนเดินเท้าในระยะเฉลี่ย 500-800 เมตรจากที่อยู่อาศัยไปยังขนส่งมวลชน ซึ่งเป็นสิ่งที่ประเทศพัฒนาแล้วอย่างญี่ปุ่นหรือยุโรปทำสำเร็จมาแล้ว H

สถิติ : การลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านดอลลาร์ สรอ. นอกจากระบุ

	2558	2559			2560			ยอดสะสมตั้งแต่
			ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ม.ค.
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	125.0 (1.1)	125.0 (-0.0)	124.7 (0.8)	124.7 (0.8)	125.8 (1.5)	126.1 (1.4)	126.7 (1.5)	-
ปริมาณการใช้จ่ายใหม่ในประเทศ (พันตัน)	34,475 (-0.9)	33,916 (-1.6)	2,568 (-3.6)	2,817 (2.7)	2,635 (2.8)	2,448 (-5.4)	2,525 (-1.6)	29,985 (-3.3)
ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)	14,644,872 (-1.9)	14,366,632 (-1.9)	1,194,406 (0.2)	1,244,070 (1.8)	1,180,472 (3.8)	1,066,074 (-7.6)	1,224,362 (3.9)	12,926,787 (-1.0)
ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)	1,837,211 (-7.6)	1,780,138 (-3.1)	122,983 (-7.5)	133,129 (-10.1)	136,349 (-2.0)	116,615 (-14.8)	127,673 (2.2)	1,534,945 (-7.7)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	500,405 (-2.2)	488,295 (-2.4)	38,379 (5.8)	41,094 (5.8)	48,118 (27.8)	39,812 (6.1)	46,647 (12.5)	462,547 (7.3)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)	299,010 (-19.1)	279,991 (-6.4)	26,795 (10.0)	26,868 (8.5)	29,474 (14.0)	28,739 (24.3)	31,435 (34.9)	304,787 (21.7)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)	3,276 (-0.6)	3,365 (2.7)	237 (-14.3)	269 (-14.9)	228 (-12.2)	176 (-26.8)	230 (-20.7)	2,660 (-13.6)
การจำหน่ายสิ่งกะสาลีในประเทศ (ตัน)	851,860.4 (24.4)	973,320.4 (14.3)	93,265.8 (21.6)	95,435.7 (9.3)	104,589.5 (26.5)	98,748.0 (25.4)	103,795.7 (10.7)	1,022,621.6 (14.8)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาคงที่ปี 2553 : ล้านดอลลาร์ สรอ.) ^{2/}	47,785.4 (-0.8)	46,936.9 (-1.8)	4,064.3 (6.9)	4,324.8 (6.0)	4,038.7 (0.6)	4,579.4 (13.4)	4,359.7 (2.7)	44,455.3 (3.8)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	43,219.0 (1.1)	38,370.2 (-11.2)	1,935.0 (-37.5)	2,911.8 (-5.3)	2,986.9 (4.1)	2,336.8 (-42.9)	27,924.8 (-13.2)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)^{3/}								
รวมทั้งประเทศ	20,731 (-11.4)	19,605 (-5.4)	1,797 (2.7)	1,540 (-21.8)	2,057 (3.6)	1,477 (5.8)	1,428 (-17.0)	17,387 (-0.8)
ที่อยู่อาศัย	13,585 (-16.4)	12,511 (-7.9)	772 (-2.4)	1,026 (-14.5)	1,263 (-6.7)	824 (-10.1)	1,042 (-5.5)	10,999 (-2.1)
พาณิชย์กรรม	3,755 (8.2)	3,084 (-17.9)	851 (128.3)	216 (3.1)	409 (58.6)	114 (-45.6)	205 (3.4)	2,894 (5.7)
อุตสาหกรรมและอื่น ๆ	3,391 (-7.5)	4,010 (18.2)	174 (-70.4)	298 (-46.8)	385 (3.4)	538 (100.0)	180 (-57.0)	3,494 (-1.5)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	12,376 (-10.5)	12,089 (-2.3)	1,437 (40.3)	1,062 (-21.1)	1,420 (15.5)	1,048 (54.0)	875 (-20.9)	11,480 (7.0)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	3,272 (7.2)	2,578 (-21.2)	129 (-41.2)	165 (-10.5)	238 (-8.6)	138 (-54.5)	201 (-2.0)	2,378 (0.6)
ภาคอื่นๆ	5,084 (-22.0)	4,937 (-2.9)	231 (-54.5)	313 (-28.9)	399 (-19.3)	291 (-29.5)	352 (-14.0)	3,529 (-20.3)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	722	746	62	44	91	52	45	648
เงินลงทุน	278,265 (11.1)	190,085 (-31.7)	15,171 (73.4)	4,287 (-49.5)	14,695 (2.9)	79,414 (558.0)	7,999 (-32.2)	198,707 (39.6)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,487	3,225	227	295	345	214	281	2,880
เงินลงทุน	116,069 (-4.4)	113,598 (-2.1)	9,264 (-17.5)	8,154 (-62.1)	8,964 (-16.5)	3,755 (-38.1)	12,203 (46.6)	90,320 (-14.9)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	216	257	32	33	25	23	18	243
เงินลงทุน	2,367 (-37.4)	3,230 (36.5)	449 (268.3)	348 (-3.6)	289 (18.9)	123 (-65.9)	189 (-67.1)	2,668 (-13.6)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่ ^{4/}	264,276.5 (-5.99)	236,779.2 (-10.40)	21,258.0 (37.81)	47,354.0 (144.58)	31,628.0 (41.01)	39,723.0 (169.86)	68,462.0 (327.78)	372,706.0 (73.73)
เพิ่มทุน	2,150,162.6 (-40.57)	1,058,999.9 (-50.75)	500,286.0 (1,062.48)	98,115.0 (28.26)	130,425.0 (75.78)	72,339.0 (2.84)	72,823.0 (-13.79)	1,300,547.0 (41.09)
ลดทุน	1,251,199.8 (1.21)	412,219.9 (-67.05)	77,515.0 (22.91)	12,155.0 (-66.22)	8,660.0 (-51.40)	13,550.0 (-44.88)	12,809.0 (-12.66)	261,162.0 (-31.37)
เลิกกิจการ (ราย)	22,536.0 (18.81)	20,938.0 (-7.09)	1,626.0 (15.73)	1,755.0 (0.46)	1,717.0 (-7.14)	1,797.0 (13.16)	2,306.0 (-3.80)	15,682.0 (-0.87)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	2,941	983	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	978
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1,658.0 (64.3)	197.6 (-88.1)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	376.6 (7.5)
จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,662	2,237	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	911
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	724.7 (-29.4)	809.4 (11.0)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	565.7 (-16.3)
จำนวนโครงการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1,510	1,612	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	954
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	519.74 (-48.6)	687.85 (32.3)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	467.09 (40.3)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

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

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องบิน เรือ ทวีจอร์และแท่นขุดที่เป็นของรัฐบาลและเช่าของเอกชน สปท. ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงการสร้างการจ้างงานประเภทของพิภคอุตสาหกรรมใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

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

^{4/} ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด เปลี่ยนมาใช้เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

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

หน่วย : ล้านบาท นอกจากระบุ

	2558		2559		2560		ยอดสะสมตั้งแต่	
	ก.ค.	ส.ค.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม^{1/}	16,154	15,648	2,022	1,504	1,683	1,848	1,568	16,873
	(-16.7)	(-3.1)	(17.4)	(14.5)	(2.2)	(5.6)	(0.4)	(44.4)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	16,139	15,620	2,022	1,504	1,683	1,848	1,568	16,873
	(-16.7)	(-3.2)	(17.4)	(14.5)	(2.2)	(5.6)	(0.4)	(44.7)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	15.4	27.8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	(80.4)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)	(-2.0)
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ^{4/}	961,149	1,059,202	101,112	75,175	84,150	92,407	78,383	843,651
	(-0.8)	(10.2)	(17.4)	(14.5)	(2.2)	(5.6)	(0.4)	(-2.0)
- ภาคกลาง	n.a.	n.a.	67,074	48,195	54,260	62,491	50,558	553,400
	n.a.	n.a.	(26.1)	(19.6)	(5.7)	(10.1)	(-1.6)	n.a.
- ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	13,068	8,856	9,520	10,940	6,570	93,164
	n.a.	n.a.	(21.1)	(11.3)	(-3.6)	(1.7)	(-20.3)	n.a.
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	8,238	6,657	7,328	7,137	9,648	73,365
	n.a.	n.a.	(6.0)	(5.4)	(-1.2)	(-4.6)	(34.6)	n.a.
- ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	8,347	6,473	7,054	6,991	5,860	70,814
	n.a.	n.a.	(11.9)	(4.7)	(-4.9)	(3.5)	(-7.4)	n.a.
- ภาคใต้	n.a.	n.a.	4,385	4,994	5,989	4,847	5,747	52,909
	n.a.	n.a.	(-3.6)	2	0	-15	16	n.a.
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ^{5/} (หน่วย)	94,052	87,570	5,182	6,562	6,035	8,619	10,979	63,313
	(27.4)	(-29.1)	(-16.8)	(134.1)	(-56.1)	(3.9)	(91.3)	(-13.1)
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	20,875	14,796	862	1,339	814	1,939	1,238	10,302
	(19.8)	(-0.6)	(-14.3)	(-39.8)	(0.5)	(-24.3)	(72.3)	(-11.0)
- ต่างจังหวัด	73,177	72,774	4,320	5,223	5,221	6,680	9,741	53,011
	(8.7)	(-3.6)	(-8.0)	(258.8)	(-28.0)	(-53.9)	(15.0)	(-34.7)
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	117,600	113,395	7,357	5,702	6,917	4,863	11,168	60,120
	(-6.8)	(1.6)	(31.4)	(603.4)	(-16.1)	(-46.9)	(-17.7)	(-14.1)
กรุงเทพมหานคร	41,186	41,859	5,786	1,864	2,806	2,733	5,062	26,620
	(19.5)	(-6.4)	(-56.3)	(189.9)	(-34.3)	(-60.6)	(71.6)	(-45.1)
ต่างจังหวัด	76,414	71,536	1,571	3,838	4,111	2,130	6,106	33,500
	(9.1)	(4.3)	(6.1)	(5.8)	(5.5)	(5.7)	(6.0)	(6.0)
สินเชื่อสิ่งทรมิทรัพย์ของ ธพ.^{6/}	2,463,183	2,568,871	2,671,733	2,658,478	2,669,969	2,691,835	2,701,141	2,701,141
	(8.6)	(-3.6)	(9.8)	(8.0)	(6.3)	(5.7)	(7.4)	(7.4)
ผู้ประกอบการ	617,167	594,850	653,954	634,813	634,581	637,126	641,203	641,203
	(9.3)	(6.9)	(5.0)	(5.1)	(5.3)	(5.6)	(5.6)	(5.6)
ผู้บริโภค	1,846,016	1,974,021	2,017,779	2,023,665	2,035,388	2,054,709	2,059,938	2,059,938
	(-7.2)	(2.2)	(122.6)	(-50.0)	(-1.3)	(-34.2)	(-5.0)	(-18.0)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	123,830	126,543	12,840	6,181	13,210	10,085	8,379	90,592
	(-0.3)	(-6.2)	(-14.1)	(-23.5)	(14.6)	(10.6)	(-20.5)	(-4.2)
บ้านจัดสรร	33,827	31,742	2,694	1,597	3,335	2,485	2,538	24,414
	(-9.9)	(7.8)	(1,071.2)	(-65.1)	(-1.3)	(-49.0)	(8.4)	(-25.9)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	67,628	72,886	8,257	2,958	8,033	5,715	4,308	49,186
	(-8.5)	(-2.1)	(-2.1)	(-9.3)	(-21.4)	(-0.2)	(-7.3)	(-8.5)
ปลูกสร้างเอง	22,375	21,915	1,889	1,626	1,842	1,885	1,533	16,992
	(-8.5)	(-2.1)	(-2.1)	(-9.3)	(-21.4)	(-0.2)	(-7.3)	(-8.5)

ที่มา :
 1. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย 2. สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานครและเทศบาลในต่างจังหวัด
 3. ศูนย์ข้อมูลสิ่งทรมิทรัพย์ 4. ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน P-ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธพท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตรา ร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างใหม่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากการนี้ที่กล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรือยื่น

การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธพท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมในแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

^{4/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธพท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม^{2/} และ^{3/}

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ขอข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่งวดเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธพ.ไทยในต่างประทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานพิเศษนอกเขตของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธุรกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการจดทะเบียนธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจการกรมทางเศรษฐกิจ (SIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่งวดเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร ... หมายถึงไม่มีตัวเลข

บทสรุป

ช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการขยายตัวเล็กน้อยจากกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก โดยเฉพาะสินค้าระดับกลาง-บนที่ขยายตัวตามความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและการขยายตัวของเมืองในเกือบทุกภูมิภาค ยกเว้นในภาคเหนือตอนล่างที่กำลังซบเซาลง ขณะที่ตลาดคอนโดมิเนียมขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงและมีอุปทานส่วนเกินในบางพื้นที่ เช่น ท่าเล่างจังหวัดและแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ยกเว้นตลาดคอนโดฯ ระดับบนย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ที่เติบโตดี โดยเฉพาะจากกลุ่มลูกค้าชาวเงินและได้วัน

ส่วนภาคก่อสร้างขยายตัวดีตามโครงการภาครัฐในทุกภูมิภาค แต่ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาในการขายนานกว่าในอดีต ด้านตลาดสินเชื่อ สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อทั้งสินเชื่อโครงการและสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่าง ส่งผลให้การระบายสต็อกที่อยู่อาศัยทำได้ช้าลง รวมถึงต้องชะลอการลงทุนโครงการใหม่ออกไป โดยผู้ประกอบการประเมินว่าธุรกิจอสังหาฯ ยังมีความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรงกำลังซื้อที่ลดลง และความระมัดระวังในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงปัญหาด้านแรงงานและต้นทุนค่าแรงที่คาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้น H

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนกันยายน-ธันวาคม 2561

7 กันยายน 2560

คุณวรัทภพ แพทยานันท์, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ ร่วมงาน “Grand Opening Ceremony of New Showroom” จัดโดยพานาโซนิค สาขาเสรีไทย



9 กันยายน 2560

คุณวรัทภพ แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุม “Public Hearing” จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร ณ โรงแรม เอสซีพาร์ค

26 กันยายน 2560

คุณอธิป พิษานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2560 จัดโดยศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



13 กันยายน 2560

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและ Taiwan Intelligent Building Association ได้เซ็นสัญญา LOI ร่วมกัน ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์



26 กันยายน 2560

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ และคุณวรัทภพ แพทยานันท์ เข้าร่วมการประชุมหารือเพื่อรับฟังความคิดเห็นการจัดทำกฎหมายลำดับรองฯ จัดโดยกรมการจัดหางาน กระทรวงแรงงาน

16 ตุลาคม 2560

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับรางวัลจากการเข้าร่วมโครงการประกวดสมาคมการค้าดีเด่น ประจำปี 2560 โดยมีคุณวินิจฉัย แจ่มแจ่ม ผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงพาณิชย์เป็นผู้มอบรางวัล ได้แก่ รางวัลสมาคมการค้าดีเด่น โดยคุณอธิป พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และรางวัลผู้บริหารสมาคมการค้ารุ่นใหม่ โดยคุณสุนทร สถาพร อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์

15 กันยายน 2560

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2560 จัดโดยศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



28 กันยายน 2560

สมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดงานเสวนาประจำไตรมาส ครั้งที่ 1/2560 ณ โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ



18 ตุลาคม 2560

คณะที่ปรึกษาจากประเทศญี่ปุ่น (Urban Renaissance Agency) เข้าพบคุณอธิป พิษานนท์ และคุณวสันต์ เคียงศิริ เพื่อหารือเรื่องการจัดรูปที่ดินการพัฒนาพื้นที่ ณ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

21 กันยายน 2560

คุณประสงค์ เอภาพาร เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จัดโดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย



21 กันยายน 2560

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรเสวนาเรื่อง “Bangkok’s New Landmark แนวโน้มกรุงเทพมหานครเมืองใหม่จากแลนด์มาร์คใหม่” จัดโดย Prop 2 Morrow ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



28 กันยายน 2560

คุณอธิป พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณอิสระ บุญยัง และ ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการ ครั้งที่ 2 โครงการวางผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จัดโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



8 พฤศจิกายน 2560

คุณอธิป พิษานนท์ และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมงานสัมมนาวิชาการเนื่องในวันผังเมืองโลก เรื่อง “วาระใหม่แห่งการพัฒนาเมือง” จัดโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง ณ โรงแรมดิเอมเมอร์ลด์

22 กันยายน 2560

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเกียรติเป็นตัวแทนกลุ่มธุรกิจเพื่อนำเสนอยุทธศาสตร์กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จัดโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ กระทรวงพาณิชย์



5-8 ตุลาคม 2560

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 37 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนกันยายน-ธันวาคม 2561



9 พฤศจิกายน 2560

คุณอชิป พิฆานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร และ คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมระดมความคิดเห็นแนวทางการปรับปรุงแผนผัง ข้อกำหนด และมาตรการทางผังเมือง : กลุ่มที่อยู่อาศัยตามโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพฯ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) จัดโดยสำนักผังเมือง ณ ศูนย์ประชุม-สัมมนาเดอะคอนเน็คชั่น (สถานที่รถไฟใต้ดินสถานีลาดพร้าว เขตจตุจักร)



16 พฤศจิกายน 2560

คุณอชิป พิฆานนท์ และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2560 จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



29 พฤศจิกายน 2560

คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสมนึก ต้นขเทอดธรรม, คุณดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต, คุณวรวิทย์ แพทยานันท์ และคุณฐิรัษฎ์ ชาติกรกุล เข้าร่วมสัมมนาตลาดที่อยู่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว



13 พฤศจิกายน 2560

ผศ.อัศวิน พิญชโยธิน เข้าร่วมการประชุมเพื่อนำเสนอผลการศึกษาและรับฟังความคิดเห็นโครงการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (จ้างที่ปรึกษากำหนดมาตรการทางผังเมืองที่เหมาะสมในพื้นที่อนุรักษ์ขนบและเกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร) (พื้นที่ด้านตะวันตก เขตตลิ่งชัน, เขตทวีวัฒนา, เขตบางแค, เขตภาษีเจริญ และเขตบางขุนเทียน) จัดโดยสำนักผังเมือง ณ โรงแรมรอยัล ซิตี้ ถนนบรมราชชนนี



17 พฤศจิกายน 2560

คุณอชิป พิฆานนท์ เข้าร่วมงานสัมมนาความท้าทายความปลอดภัยในอาคารสาธารณะ "Secutech Thailand 2017" จัดโดย Messe Frankfurt ร่วมกับ Worldex G.E.C. ณ ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา

18 ธันวาคม 2560

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 6/2560 จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



19 ธันวาคม 2560

คุณอชิป พิฆานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ และคุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม เข้าร่วมงานเสวนาเรื่อง "การสร้างความรู้ ความเข้าใจและการรับฟังความคิดเห็น ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ..." จัดโดยสถาบันนิติบัญญัติแห่งชาติ ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



14 พฤศจิกายน 2560

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมการประชุมเพื่อนำเสนอผลการศึกษาและรับฟังความคิดเห็นโครงการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (จ้างที่ปรึกษากำหนดมาตรการทางผังเมืองที่เหมาะสมในพื้นที่อนุรักษ์ขนบและเกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร) (พื้นที่ด้านตะวันออก เขตคลองสามวา, เขตมีนบุรี, เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอก) จัดโดยสำนักผังเมือง ณ โรงแรมเดอะ แกรนด์ โฟร์วิงส์ คอนเวนชั่น กรุงเทพฯ ถนนศรีนครินทร์



17 พฤศจิกายน 2560

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าพบปะคณะสมาคมพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรรกัมพูชา ณ ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา



27-28 พฤศจิกายน 2560

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเกียรติเป็นวิทยากร และคุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมโครงการจัดอบรมหลักสูตร "REIC Certification Program" ปี 2560 รุ่นที่ 17 "การวิเคราะห์โอกาสทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับข้อมูลดัชนีเศรษฐกิจ" จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว



19 ธันวาคม 2560

คุณอชิป พิฆานนท์, คุณสุนทร สถาพร และคุณวรวิทย์ แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมหารือแนวทางการผลักดันให้มีการทำธุรกรรมดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา จัดโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง



การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

Q: การยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคพร้อมเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อไร และเป็นจำนวนเท่าไร ถ้าไม่ดำเนินการจะมีผลอย่างไร ในกรณีที่ดินจัดสรรตามกฎหมายเก่าจะต้องดำเนินการเช่นเดียวกันหรือไม่

A: จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้กำหนดอัตราร้อยละ 7 ของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ (ร้อยละ 7 ของสาธารณูปโภคที่ดำเนินการเสร็จแล้ว) เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ดินแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถ้าไม่ส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้จัดสรรก็จะไม่พินหน้ำที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยผู้จัดสรรยังคงต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ทั้งนี้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ผู้จัดสรรไม่ต้องส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัตินี้ดังกล่าวมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้

Q: ถ้าต้องการโอนถนนในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์จะทำได้หรือไม่ อย่างไร

A: การโอนถนนที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ไม่สามารถกระทำได้ในทันที เนื่องจากปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน หากต้องการพินหน้ำที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต้องดำเนินการตามลำดับดังนี้

(1) แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) หากไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรที่ดินได้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องเสนอแผนงานวิธีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา และหากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไม่อนุมัติแผนงานวิธีการที่เสนอ จึงสามารถดำเนินการตาม

(3) ผู้จัดสรรที่ดินขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ **H**