สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
HOUSING BUSINESS ASSOCIATION

กรกฎาคม-กันยายน
2559

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 13 ฉบับที่ 44

วิเคราะห์ภาพรวม
เศรษฐกิจมหภาค-เศรษฐกิจโลก
ในปี 2559 และแนวโน้มปี 2560

สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนการจำนองที่ทางภาครัฐออกมาเพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ ส่งผลให้สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยฟื้นตัวในช่วงครึ่งปีแรกอย่างเห็นได้ชัด แต่ปัจจุบันไม่มีมาตรการนั้นแล้ว ประกอบกับสถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวลง ดังนั้น ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงควรเร่งทำการตลาดกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยการนำเสนอโปรโมชั่น รวมถึงควรพิจารณาความต้องการและข้อจำกัดของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้ลึกยิ่งขึ้น เพื่อนำมาสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างตอบโจทย์ เช่น กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ก่อตั้งธุรกิจเป็นของตนเองซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบโฮมออฟฟิศ กลุ่มครอบครัวที่อยู่ร่วมกับผู้สูงอายุซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยที่มีการออกแบบและฟังก์ชั่นเอื้อต่อผู้สูงอายุ และโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในระยะถัดไปยังต้องติดตามการบังคับใช้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบในหลักการไปเมื่อวันที่ 7 มิถุนายนที่ผ่านมา ซึ่งน่าจะมีผลบังคับใช้ในปี 2560 และก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายด้านภาษีเพิ่มขึ้นสำหรับผู้ถือครองที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งน่าจะเป็นปัจจัยเร่งให้ประชาชนผู้ถือครองที่ดินรกร้างว่างเปล่าจะต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือนำมาให้เช่าหรือขายออกไป ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้บริโภค

อีกเรื่องที่สำคัญ คือ การผลักดันการขยายเวลาเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก 30 ปี เป็น 50 ปี หรือนานกว่านั้น ซึ่งได้มีการทำหนังสือเสนอต่อกระทรวงมหาดไทยและได้ส่งเรื่องถึงรัฐบาลไปแล้ว แต่สมาคมฯจะยังคงผลักดันเรื่องนี้ต่อไป เพราะกลุ่มประเทศอาเซียนรวมตัวกันเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ไทยจะเสียโอกาสในการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของอาเซียน เนื่องจากระยะเวลาเช่า 30 ปีนั้นน้อยเกินไป ในแง่ความคุ้มค่าในการเข้ามาลงทุนของต่างชาติ และหากไม่ขยายเวลาจะทำให้ปัญหาการตั้งบริษัทตัวแทน (Nominee) เข้ามาถือครองที่ดินของต่างชาติก็จะไม่หมดไปด้วย ขณะที่เรื่องอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างการผลักดันจะเป็นการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายหลายฉบับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น พรบ.การผังเมือง, EIA ,กฎระเบียบเกี่ยวกับการส่งมอบสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

สุดท้ายนี้ผมและคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขอให้ความเชื่อมั่นต่อสมาชิกว่า เราจะช่วยผลักดันให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะบ้านจัดสรรแข็งแกร่ง และสามารถผ่านพ้นอุปสรรคต่างๆ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนต่อไปในปัจจุบันและอนาคต

นายอธิป พีชานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents

2 สาส์นจากนายกสมาคมฯ
3-7 วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจมหภาค รวมถึงเศรษฐกิจโลกในปี 2559 และแนวโน้มปี 2560
8-9 สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน, เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
10-11 กิจกรรมสมาคมฯ
12 ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ...

วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจมหภาค รวมถึงเศรษฐกิจโลกในปี 2559 และแนวโน้มปี 2560

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ผ่านมา สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี พร้อมจัดดินเนอร์ทอล์คเรื่อง "วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจมหภาค รวมถึงเศรษฐกิจโลกในปี 2559 และแนวโน้มปี 2560" โดยมีวิทยากร 2 ท่านจากธนาคารแห่งประเทศไทยและธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) มาร่วมให้ข้อมูล

ดร.ดอน นาครทรรพ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวถึงมุมมองของเศรษฐกิจโลกในปีนี้ว่าจะฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ เพราะเดิมหากเศรษฐกิจของโลกขยายตัว 1% จะมีผลให้การค้าโลกขยายตัวประมาณ 2% แต่ในยุคปัจจุบันลดลงเหลือ 0.5% เท่านั้น เพราะช่วงหลายปีที่ผ่านมามีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของการค้าโลกที่ค่อนข้างชัดเจน โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกามีการนำเข้าลดลง เพราะความก้าวหน้าในเรื่องของเทคโนโลยีทำให้ต้องลดการนำเข้าจากต่างประเทศ

ขณะที่เศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาในปีนี้ยังคงได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัวลง แต่โดยรวมถือว่าแข็งแกร่งที่สุดในกลุ่มเศรษฐกิจของประเทศที่พัฒนาแล้ว

ด้านเศรษฐกิจของประเทศจีนในระยะสั้นมีทิศทางที่ดีขึ้น โดยรวมยังอยู่ในภาวะชะลอตัวแต่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับเศรษฐกิจของหลายๆ ประเทศในแถบเอเชียที่ค้าขายกับจีน หลังจากได้ดำเนินนโยบายทางการเงินแบบผ่อนคลายต่อเนื่องทั้งการปรับลดอัตราดอกเบี้ยและอัตราการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง โดยปัจจัยที่มีผลต่อการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของจีนส่วนหนึ่งเกิดจากความจงใจเพื่อปรับโครงสร้างภายในประเทศด้วยการใช้สินค้าในประเทศมากขึ้นแทนการนำเข้า

ส่วนประเทศในกลุ่มยูโรมีอัตราการขยายตัวที่ดีขึ้นแต่ไม่ได้ดีมาก โดยในช่วง 1-2 เดือนนี้ต้องจับตาดูเศรษฐกิจของประเทศอังกฤษว่าจะออกจากกลุ่มยูโรหรือไม่

เช่นเดียวกับเศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นยังมีทิศทางที่ชะลอตัวเช่นกัน เนื่องจากรัฐบาลไม่ยอมกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มทำให้เงินเยนแข็งค่าเพิ่มขึ้น

แบงก์ชาติประเมิน GDP ไทยปีนี้โต 3.1%

ส่วนเศรษฐกิจของประเทศไทยในปีนี้หากเทียบกับปีที่ผ่านมาถือว่าดีขึ้น หลังจากที่เศรษฐกิจชะลอตัวติดต่อกันมาหลายปี แต่โดยภาพรวมก็ยังถือว่าอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยล่าสุดธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับลดประมาณการปี 2559 (GDP) จากเดิมตั้งไว้ 3.5% ลดเหลือ 3.1% เนื่องจากการส่งออกสินค้ามีปริมาณลดลงตามเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่ขยายตัวต่ำกว่าเป้า โดยเฉพาะเศรษฐกิจของเอเชีย ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าคิดเป็น 53% ของ GDP

"ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมาการส่งออกของไทยติดลบต่อเนื่อง โดยเฉพาะในปีที่แล้วติดลบถึง 5.6% ขณะที่ช่วง 3 เดือนแรกของปีนี้ก็ติดลบไปถึง 2% ดังนั้นหากปีนี้ติดลบอีกก็จะเป็นปีที่ 4 และคาดว่าในปีหน้าก็มีโอกาสที่จะติดลบสูง"

โดยเฉพาะสินค้าส่งออกอันดับ 1 ของประเทศไทยคือ Disk Drive ซึ่งเป็นหน่วยความจำในเครื่อง PC และ Notebook ที่ประเทศไทยเคยส่งออกเป็นอันดับ 1 ของโลกในสมัยอดีต แต่ปัจจุบันแนวโน้มลดลงสูงมากเพราะทั่วโลกมีการใช้เครื่อง PC และ Notebook น้อยลง ทำให้ตัวเลขการส่งออกของไทยลดลง สะท้อนให้เห็นว่าโครงสร้างการส่งออกของไทยตามโลกไม่ทัน ซึ่งรัฐบาลก็พยายามหาทางแก้ไขกันอยู่ในการหาสินค้าส่งออกตัวใหม่เข้ามาทดแทน

ส่วนปัจจัยบวกสำหรับเศรษฐกิจไทยในปีนี้ยังอยู่ที่ภาคธุรกิจการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่ดี จะเห็นได้จากไตรมาสแรกที่ผ่านมามีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทยประมาณ 9 ล้านคน เพิ่มขึ้นถึง 15.5% โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนขยายตัวสูงมาก ขณะที่แบงก์ชาติประเมินว่าปีนี้จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในเมืองไทยประมาณ 32.47 ล้านคน

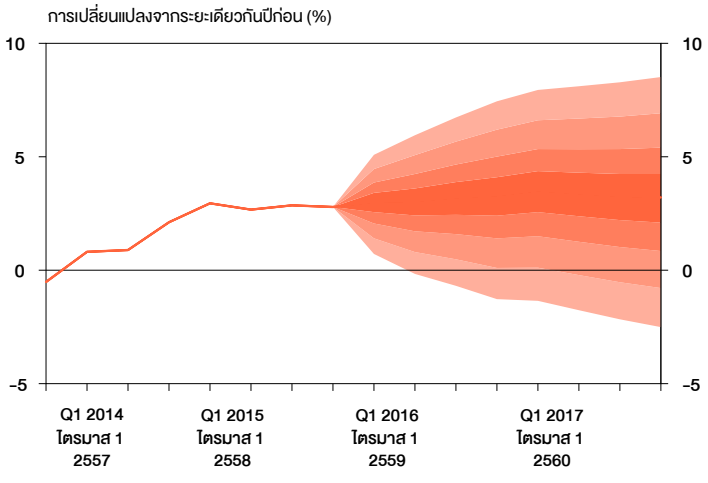
นอกจากนี้ยังมีปัจจัยบวกในเรื่องของภาครัฐ จะเห็นได้จากตัวเลขการเบิกจ่ายและการก่อหนี้ผูกพันลดลง โดยเฉพาะในปีที่ผ่านมาตัวเลขการก่อหนี้ผูกพันต่ำมาก ส่วนการใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ โดยเฉพาะปีนี้จะมีการลงทุนขนาดใหญ่ประมาณ 20 โครงการ มูลค่า 1.7 ล้านล้านบาท หากโครงการเหล่านี้มีการเซ็นสัญญาได้ก็จะมีส่วนช่วยกระตุ้นให้เอกชนเข้าไปลงทุนต่อและเกิดการลงทุนที่เกี่ยวเนื่องตามมา

ส่วนการบริโภคของเอกชนในปีนี้มีแรงกดดันค่อนข้างเยอะ โดยเฉพาะประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศซึ่งประกอบธุรกิจด้านการเกษตรยังประสบปัญหาในเรื่องราคาสินค้าตกต่ำ

ดังนั้นการขายอสังหาฯ ในยุคนี้ต้องทำสินค้าขายให้กับมนุษย์เงินเดือนเป็นหลัก เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงด้านรายได้ โดยล่าสุดมีการลดภาษีรายได้บุคคลธรรมดาจะเอื้อประโยชน์ให้กับกลุ่มมนุษย์เงินเดือนระดับบน ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจมากนัก

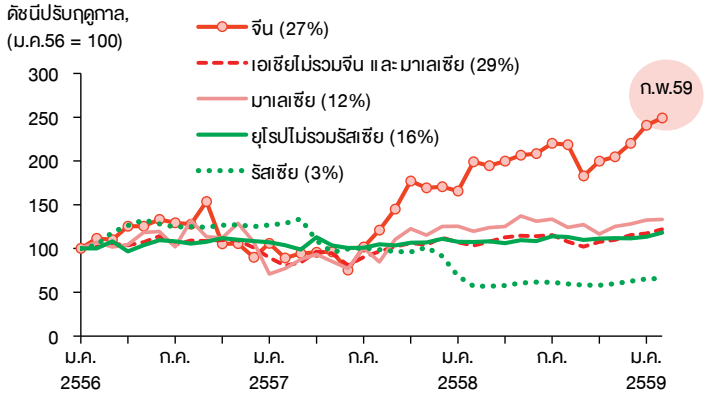
ดร.เบญจรงค์ สุวรรณคีรี ผู้อำนวยการ ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ให้มุมมองว่า ทิศทางเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกายังขยายตัวได้ดีที่สุดในกลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยมีอัตราการขยายตัวอยู่ในระดับ 2.6% ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีเพราะเคยขยายตัวสูงสุดถึง 3% ส่วนกลุ่มยูโรโซนเศรษฐกิจโดยภาพรวมยังทรงตัวและมีโอกาสการเติบโตต่ำ โดยเฉพาะปีนี้จะมีความเสี่ยงจากประเทศอังกฤษที่อยู่ระหว่างการตัดสินใจว่าจะยังอยู่ในกลุ่ม EU ต่อไปหรือไม่

ประมาณการ GDP Growth ที่ปรับปัจจัยเสี่ยง



หมายเหตุ : แผนภาพรูปพัด (Fan Chart) ครอบคลุมโอกาสที่จะเกิดขึ้นร้อยละ 90

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

หมายเหตุ : ( ) แสดงสัดส่วนนักท่องเที่ยวในปี 2558

ประมาณการเศรษฐกิจในรายงานนโยบายการเงิน เดือนมีนาคม 2559

(% YoY)	2558*	2559E	2560E
อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจ	2.8	3.1	3.3
- การบริโภคภาคเอกชน	2.1	1.8	2.4
- การลงทุนภาคเอกชน	-2.0	2.4	4.0
- การอุปโภคภาครัฐ	2.2	3.3	2.8
- การลงทุนภาครัฐ	29.8	10.7	4.5
- ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	0.1	1.0	1.7
- ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	-0.4	0.6	1.5
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)	34.8	34.8	32.7
- มูลค่าการส่งออกสินค้า	-5.6	-2.0	0.1
- มูลค่าการนำเข้าสินค้า	-11.3	-6.1	3.6

หมายเหตุ: E = ประมาณการ * ข้อมูลจริง

ขณะที่ประเทศญี่ปุ่นก็มีภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวเช่นกัน แต่จะแตกต่างจากยุโรปที่มีปัญหาด้านเศรษฐกิจมีอัตราการว่างงานสูงและไม่มีกำลังซื้อ แต่ปัญหาเศรษฐกิจที่ชะลอตัวของประเทศญี่ปุ่นเกิดจากประชาชนในประเทศไม่ยอมใช้เงินในการจับจ่ายใช้สอย แม้รัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของประชาชนออกมาหลายมาตรการก็ตาม ล่าสุดรัฐบาลต้องประกาศนโยบายอัตราดอกเบี้ยติดลบ ซึ่งถือว่าเป็นยาแรงของนโยบายการเงิน หากไม่จำเป็นจริงๆ จะไม่นำออกมาใช้กัน

ทั้งนี้เป็นเพราะประชาชนชาวญี่ปุ่นขาดความเชื่อมั่นในระบบเศรษฐกิจ ทำให้มีความระมัดระวังสูงมากในการบริโภค เพราะมองว่าเศรษฐกิจของญี่ปุ่นจะไม่สามารถกลับไปยิ่งใหญ่เหมือนในอดีตเมื่อ 20 ปีก่อน ที่สามารถล้มยักษ์อย่างสหรัฐอเมริกาได้หลังจากเกิดภาวะฟองสบู่แตก จะเห็นได้จากขีดความสามารถในการแข่งขันด้านอุตสาหกรรมหลักๆ หายไป เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยเฉพาะสินค้า Sony ทั้งโทรศัพท์มือถือหรือโทรทัศน์เริ่มหายไปจากตลาดทั่วโลก เนื่องจากไม่ได้รับความนิยมเหมือนในอดีต ยกเว้นอุตสาหกรรมยานยนต์ที่ยังขยายตัวได้ดี

ส่วนเศรษฐกิจของจีนปีนี้คาดว่าจะขยายตัวประมาณ 6.5% ซึ่งเมื่อเทียบกับสหรัฐอเมริกาถือว่าจีนขยายตัวได้สูงมาก แต่หากเทียบกับหลายๆ ปีที่ผ่านมาถือว่าเป็นอัตราที่ลดลง เพราะเดิมเคยขยายตัวได้มากถึง 10% ก่อนจะค่อยๆ ลดลง และมีแนวโน้มว่าจะขยายตัวลดลงไปอยู่ที่ 6.3%

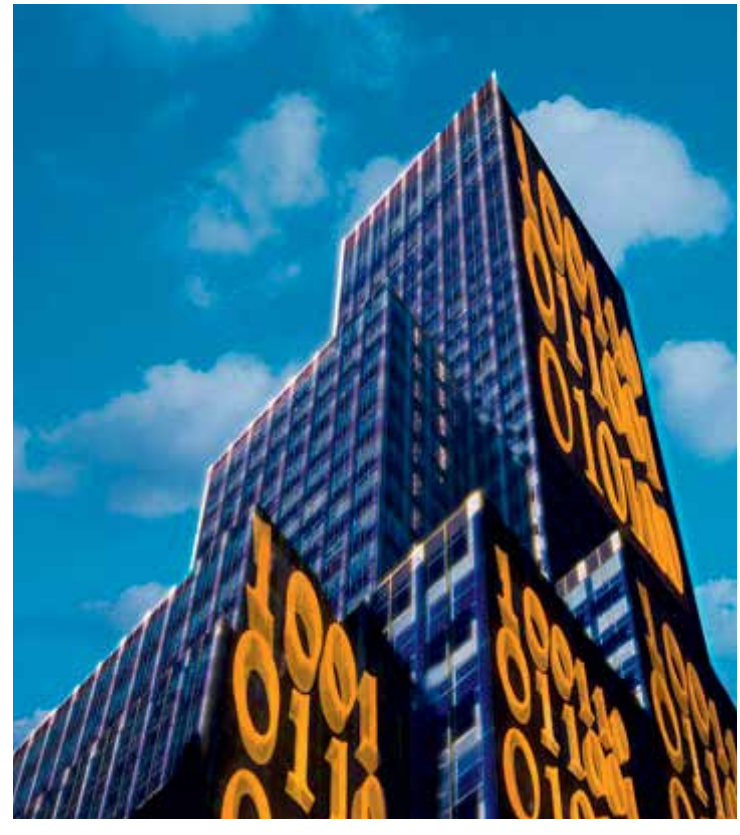
การค้าชายแดนช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจไทย

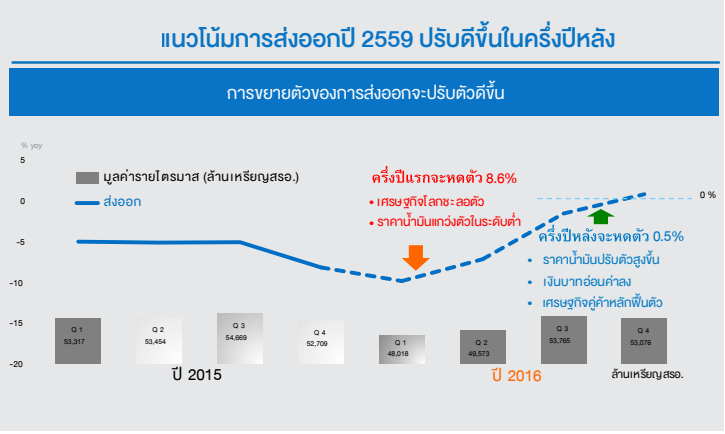
ดังนั้นการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศจีนส่งผลให้เศรษฐกิจในภูมิภาคอาเซียนชะลอตัวตามไปด้วย แต่ในส่วนของประเทศไทยถือว่าโชคดีเพราะได้ก้าวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ทำให้ประเทศเพื่อนบ้านมีการเปิดประเทศมากขึ้น ผลักดันให้เศรษฐกิจการค้าชายแดนในกลุ่ม CLMV เช่น พม่า ลาว กัมพูชา ขยายตัวเพิ่มโดยสินค้าที่ไทยส่งออกไปจำหน่ายในกลุ่มนี้จะถูกบริโภคและใช้สอยในประเทศเกือบทั้งหมด ซึ่งถือว่าเป็นตลาด Final Market เนื่องจากประเทศในกลุ่มนี้ยังไม่มีกำลังการผลิตเป็นของตัวเอง อยู่ในช่วงของการลงทุนและยังไม่ได้เชื่อมต่อกับเศรษฐกิจโลกมากนัก ขณะที่กลุ่มผู้บริโภคก็มีกำลังซื้อสูง ซึ่งแตกต่างจากประเทศในกลุ่มอาเซียน 5 เพราะสินค้าส่งออกที่ไทยส่งไปขายในอินโดนีเซีย มาเลเซีย หรือสิงคโปร์ จะถูกส่งต่อไปยังสหรัฐอเมริกา ยุโรป หรือญี่ปุ่น

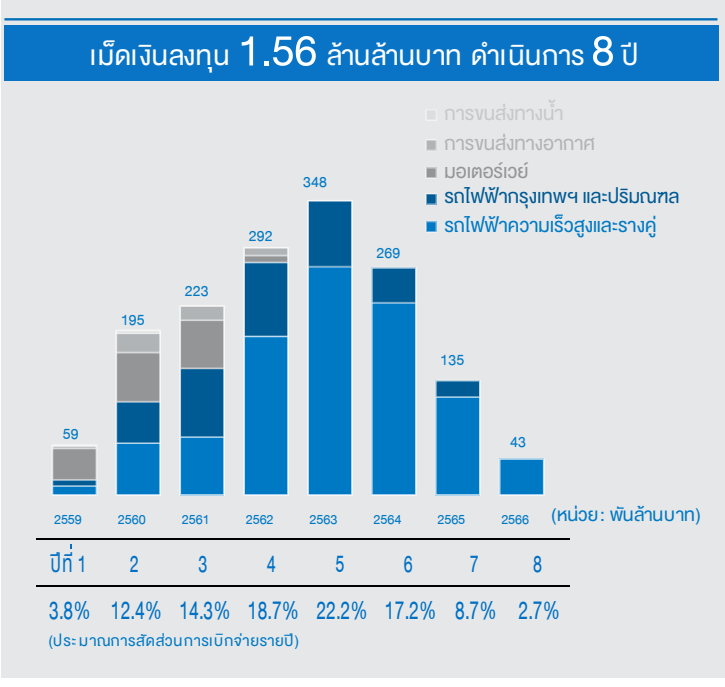
ขณะที่ราคาน้ำมันแม้จะผ่านจุดต่ำสุดไปแล้วแต่ยังไม่มีปัจจัยหนุนให้ราคาน้ำมันเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นเรื่องที่ดีเพราะช่วยพยุงให้ต้นทุนการผลิตของภาคธุรกิจลดลง แต่ในขณะเดียวกันกลับส่งผลกระทบให้ราคาสินค้าเกษตรตกต่ำลงด้วย

เนื่องจากสินค้าเกษตรเป็นหัวใจสำคัญของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย แต่ว่าในปีนี้เป็นปีที่ราคาสินค้าเกษตรตกต่ำและเกิดปัญหาภัยแล้งไปพร้อมๆ กัน และไม่ได้เกิดขึ้นเฉพาะประเทศไทยเท่านั้น แต่ยังมีผลกระทบไปทั่วโลก สาเหตุเกิดจากอุปสงค์หรืออุปสงค์ที่หายไปในตลาดโลก ทำให้ราคาสินค้าเกษตรส่งออกฟื้นตัวยาก ส่งผลให้เศรษฐกิจภูธรและภูมิภาคของไทยประสบปัญหาซบเซาตามไปด้วย

สำหรับตลาดส่งออกในปีนี้ ประเมินว่าน่าจะติดลบถึง 4.5% สูงกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินไว้ว่าจะติดลบ 2% แม้ในช่วง 2 เดือนแรกตลาดส่งออกจะขยับตัวเพิ่มขึ้นเป็นบวก 0.7% ก็ตาม แต่เป็นการส่งออกสินค้ารายการพิเศษคือ อาวุธยุทโธปกรณ์และทองคำ ซึ่งประเทศไทยส่งออกทองคำติดอันดับท็อป 5 ของโลก แสดงให้เห็นว่าคนไทยเป็นนักเก็งกำไรทองคำระดับโลก ดังนั้นช่วงที่ราคาทองคำขึ้นก็จะมีการส่งออกทองคำมหาศาล แต่ช่วงที่ราคาทองคำตกก็จะมีการนำเข้าทองคำเพื่อเก็บสะสมกันไว้เก็งกำไร ถือว่าเป็นความผันผวนในตลาดส่งออกที่ต้องเฝ้าระวัง







ส่วนตลาดท่องเที่ยวยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยมีกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก ทั้งด้านปริมาณและค่าใช้จ่ายต่อหัวที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา โดยคาดว่าปีนี้จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทยประมาณ 32.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 8.7% และจะสร้างรายได้ให้กับประเทศไทยประมาณ 1.65 ล้านล้านบาท

แต่อย่างไรก็ตามตลาดท่องเที่ยวถือว่าเป็นปัจจัยบวกเฉพาะบางภูมิภาคเท่านั้น เพราะว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจาก 10 ล้านคนเพิ่มเป็น 30 ล้านคน ส่วนใหญ่ก็ยังท่องเที่ยวอยู่ในจังหวัดที่เป็นหัวเมืองท่องเที่ยวหลัก ดังนั้นตลาดท่องเที่ยวไม่ได้ช่วยพยุงเศรษฐกิจของประเทศแน่นอน แต่จะเป็นปัจจัยบวกเฉพาะบางจังหวัดเท่านั้น

ส่วนงบประมาณในการเบิกจ่ายงบลงทุนของภาครัฐที่ขยายตัวถึง 40% ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สูง แต่ส่วนใหญ่เป็นการเบิกจ่ายเงินงบประมาณ โดยเฉพาะในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมามีการเบิกจ่ายถึง 138.6 พันล้านบาท แบ่งเป็นรายจ่ายประจำ 108.9 พันล้านบาท ลดลง 0.8% และรายจ่ายลงทุน 29.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.9%

ขณะที่งบประมาณในการลงทุนเมกะโปรเจ็กต์ตามแผนดำเนินการ 8 ปี ใช้เม็ดเงินลงทุนประมาณ 1.56 ล้านล้านบาท ประกอบด้วย 5 โครงการใหญ่ แบ่งเป็นโครงการรถไฟความเร็วสูงและรถไฟฟ้ารางคู่ 63% โครงการรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 23% โครงการมอเตอร์เวย์ 10% โครงการขนส่งทางอากาศ 3.3% และโครงการขนส่งทางน้ำ 0.2% ซึ่งจะเป็นปัจจัยกระตุ้นการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย

ดังนั้นโดยภาพรวมคาดว่าเศรษฐกิจไทย (GDP) ในปีนี้น่าจะขยายตัวได้ 2.8% ซึ่งถือว่าอยู่ในภาวะทรงตัวไม่ได้ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยสนับสนุนด้านอุปสงค์จากการลงทุนของภาครัฐ การส่งออกการบริการและการท่องเที่ยว ซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีหลังน่าจะดีขึ้น โดยเฉพาะในภาคเกษตรกรรมที่จะเริ่มการเพาะปลูกในช่วงฤดูฝน จะทำให้เกิดเงินหมุนเวียนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับภาคการเกษตร

เฝ้าระวังสต็อกอสังหาฯ เหลือขายสูง

สำหรับแนวโน้มของธุรกิจอสังหาฯ ในปีนี้คาดว่ามูลค่าตลาดรวมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะอยู่ที่ 3.84 แสนล้านบาท ขณะที่สต็อกสินค้ายังอยู่ในระดับสูง และเริ่มมีสต็อกสะสมเพิ่มขึ้นมาตั้งแต่ปี 2557 โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่อยู่ตามหัวเมืองใหญ่และที่อยู่ห่างจากแนวเส้นทางรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ แต่อัตราการระบายสต็อกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะดีกว่าเมื่อเทียบกับต่างจังหวัดที่มีสต็อกสินค้าเหลือขายค่อนข้างสูงเช่นกัน โดยเฉพาะภาคตะวันออกมีสินค้าเหลือขายอยู่ในระดับที่ต้องเฝ้าระวัง และคาดว่าปีนี้การเปิดตัวโครงการใหม่ในต่างจังหวัดจะลดลง

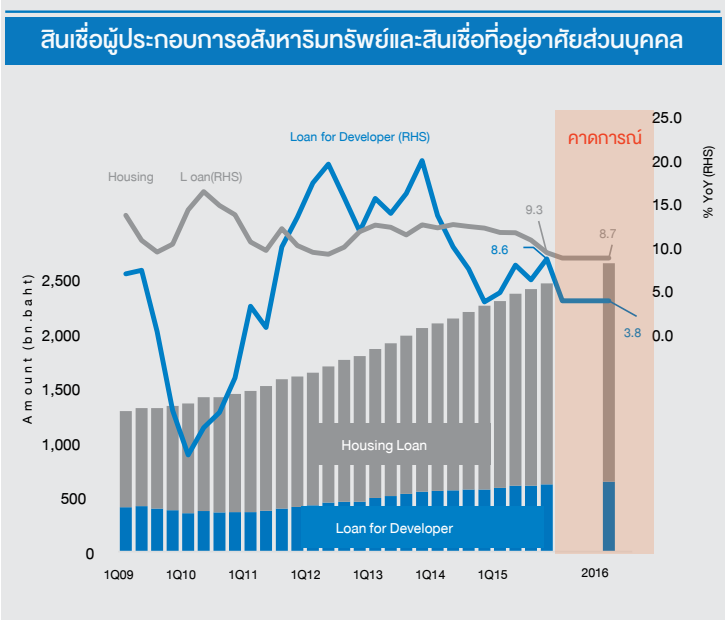
ดังนั้นผู้ประกอบการจึงมีการปรับตัวหันมาเน้นลงทุนโครงการแนวราบมากขึ้นเพราะเป็นเรียลดีมานด์ ส่วนผู้ประกอบการที่ทำโครงการแนวสูงก็ได้ชะลอการปรับราคาขายห้องชุดเพื่อเร่งระบายสต็อก ทำให้ตลาดคอนโดฯ ระดับ

กลาง-บนราคา 50,000-80,000 บาท และ 80,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร ยังทรงตัว ส่วนตลาดล่างราคาต่ำกว่า 50,000 บาทต่อตารางเมตร มีทิศทางชะลอตัวตามกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดล่างที่ลดลง

ส่วนการขยายตัวของสินเชื่อบุคคลในปีนี้ **ดร.เบญจรงค์ สุวรรณคีรี ผู้อำนวยการศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)** วิเคราะห์ว่า ยังขยายตัวได้ดีอยู่ในระดับ 8-9% เมื่อเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่นๆ แต่ลดลงจากปีก่อนที่ขยายตัว 9.3% ผลกระทบจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ขณะที่สินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาฯ จะขยายตัวประมาณ 3.8% ลดลงจากปีก่อนที่ขยายตัวสูงถึง 8.6% เพราะผู้ประกอบการระมัดระวังการเปิดตัวโครงการใหม่มากขึ้น จากการประเมินว่ากำลังซื้อจะลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ

คุณอิสระ บุญยัง นายกกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษา สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมาตัวเลขการปล่อยสินเชื่อใหม่ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มสูงมาก โดยเฉพาะปี 2556 มีการปล่อยสินเชื่อใหม่ไปกว่า 5.43 แสนล้านบาท ควบคู่ไปกับกระแสข่าวการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์และปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง แต่ในปี 2557 ตัวเลขการปล่อยสินเชื่อใหม่กลับสูงถึง 5.7 แสนล้านบาท สูงสุดในรอบ 17 ปี ขณะที่ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลก็พุ่งสูงถึง 1.7-1.9 แสนยูนิต

คุณอธิป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ปัจจุบัน



ตัวเลขการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินปรับเพิ่มขึ้นสูงมาก จากเดิมอยู่ในระดับ 20% ขยับเพิ่มขึ้นเป็น 30% ในช่วง 4-5 เดือนที่ผ่านมา ถือเป็นสัญญาณที่ต้องเฝ้าระวัง ส่วนหนึ่งเกิดขึ้นจากลูกค้าที่ชำระคืนหนี้หมดแล้วแต่ประวัติยังถูกบันทึกไว้ในเครดิตบูโรถึง 3 ปี เมื่อถึงเวลาไปยื่นกู้กลับกู้ไม่ผ่าน ที่ผ่านมาเคยนำเสนอให้ลดระยะเวลาในการบันทึกประวัติของลูกค้าในเครดิตบูโรเหลือ 2 ปี แต่ยังไม่ได้รับการเห็นชอบ H

หน่วย : ล้านดอลลาร์ สรอ. นอกจากระบุ

	2557	2558	2558 ธ.ค.	2559 ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	ยอดสะสมตั้งแต่ ม.ค.
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน[1/]	120.2	122.3	124.3	124.3	122.4	122.0	122.0	-
	(-1.4)	(1.8)	(2.2)	(2.5)	(0.9)	(1.2)	(1.4)	
ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน)	34,791	34,501	2,772	2,891	3,112	3,380	2,617	11,999
	(-0.7)	(-0.8)	(1.4)	(-0.8)	(4.7)	(-0.9)	(1.6)	(1.1)
ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)	14,955,406	14,656,633	1,297,195	1,066,645	1,247,455	1,366,433	989,666	4,670,199
	(0.7)	(-2.0)	(4.8)	(-3.4)	(2.1)	(0.3)	(5.2)	(0.9)
ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)	1,989,950	1,838,245	113,707	145,002	160,807	198,110	145,082	649,002
	(-10.3)	(-7.6)	(-8.5)	(-7.9)	(-5.8)	(-3.6)	(-8.4)	(-6.2)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	511,730	500,233	66,822	35,335	39,265	48,670	34,299	157,569
	(-26.4)	(-2.2)	(26.6)	(-2.7)	(1.9)	(10.7)	(12.1)	(5.5)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)	511,730	500,233	34,602	16,380	17,825	23,734	20,687	78,626
	(-41.3)	(-19.0)	(-5.8)	(-30.0)	(-29.9)	(-21.3)	(-11.9)	(-23.2)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)	2,327	2,204	188	195	162	161	150	669
	(2.8)	(-5.3)	(-4.2)	(-3.4)	(-13.3)	(-35.4)	(-3.8)	(-15.9)
การจำหน่ายสังกะสีในประเทศ (ตัน)	547,608.9	856,160.4	60,489.8	70,927.3	75,614.7	81,372.6	77,001.0	304,915.6
	(47.8)	(56.3)	(1.1)	(6.5)	(10.8)	(10.2)	(16.7)	(11.0)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาคงที่ปี 2553 : ล้านดอลลาร์สรอ.)[2/]	48,178.2	47,796.9	3,874.4	3,959.5	3,532.7	4,033.1	3,672.8	15,198.0
	(-2.0)	(-0.8)	(-3.7)	(1.4)	(-6.6)	(9.3)	(-4.8)	(-0.3)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	42,734.5	43,219.0	3,282.4	2,481.3	3,084.3	3,742.7	....	9,308.3
	(-1.6)	(1.1)	(-10.3)	(-30.1)	(-15.0)	(-1.8)		(-15.3)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)[3/]								
รวมทั้งประเทศ	23396	20731	1972	1805	1296	1669	1357	6127
	(-2.8)	(-11.4)	(-13.9)	(26.0)	(-19.3)	(-4.8)	(-22.7)	-6.39394046
ที่อยู่อาศัย	16,259	13,585	1,081	1,351	784	1,161	816	4,112
	(0.3)	(-16.4)	(-39.4)	(46.0)	(-32.2)	(0.8)	(-23.1)	(-4.3)
พาณิชยกรรม	3,470	3,755	553	217	202	236	403	1,058
	(-28.4)	(8.2)	(116.5)	(-24.0)	(-36.0)	(-25.9)	(-15.9)	(-24.4)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	3,666	3,391	339	238	310	271	138	957
	(22.1)	(-7.5)	(34.1)	(7.0)	(132.3)	(-3.5)	(-35.8)	(12.4)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	13,821	12,376	1,239	1,102	772	1,037	978	3,889
	(-2.7)	(-10.5)	(-16.5)	(31.9)	(-18.3)	(0.6)	(9.8)	(5.1)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	3,053	3,272	383	321	154	205	114	794
	(-2.8)	(7.2)	(51.9)	(87.6)	(-17.2)	(-23.6)	(-57.8)	(-11.3)
ภาคอื่นๆ	6,522	5,084	351	383	369	427	265	1,444
	(-2.9)	(-22.0)	(-36.8)	(-10.3)	(-22.2)	(-5.8)	(-55.3)	(-25.9)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	692	722	69	33	42	51	110	236
เงินลงทุน	250,447	278,265	27,386	9,663	15,788	14,137	31,300	70,888
	(5.0)	(11.1)	(-34.6)	(11.9)	(10.9)	(20.2)	(-47.3)	(-24.6)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,682	3,487	264	224	199	306	286	1,015
เงินลงทุน	121,468	116,069	6,803	7,964	5,472	8,083	10,144	31,663
	(-12.1)	(-4.4)	(17.8)	(-3.7)	(-12.4)	(-18.8)	(15.1)	(-4.9)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	237	216	22	12	14	20	15	61
เงินลงทุน	3,780	2,367	285	80	270	442	223	1,015
	(8.4)	(-37.4)	(-13.4)	(-42.7)	(95.1)	(159.1)	(280.8)	(100.0)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่[4/]	281,129.1	264,276.5	54,645.2	28,196.1	22,026.9	27,307.9	12,480.1	90,011.0
	(-25.8)	(-6.0)	(74.1)	(51.4)	(48.7)	(69.7)	(-15.8)	(39.9)
เพิ่มทุน	3,618,096.2	2,150,162.6	133,882.5	45,758.4	146,411.7	67,489.5	116,866.9	376,526.5
	(26.1)	(-40.6)	(-19.3)	(-95.3)	(-58.8)	(-12.3)	(10.9)	(-75.2)
ลดทุน	1,236,267.5	1,251,199.8	51,357.8	14,202.7	7,795.6	3,510.9	137,289.7	162,798.9
	(313.4)	(1.2)	(-80.3)	(-67.0)	(-11.4)	(-98.9)	(73.6)	(-64.2)
เลิกกิจการ (ราย)	18,968.0	22,536.0	5,805.0	1,469.0	922.0	1,183.0	897.0	4,471.0
	(8.8)	(18.8)	(15.2)	(6.4)	(-17.2)	(0.2)	(-3.0)	(-2.8)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	3,162	1,027	79	90	97	124	...	311
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1,930.1	217.3	22.5	20.5	15.5	52.9	...	88.9
	(117.1)	(-88.7)	(-98.1)	(172.7)	(72.0)	(407.6)	...	(230.1)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,662	2,237	156	105	144	174	...	423
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	724.7	809.4	25.4	10.1	69.8	29.2	...	109.1
	(-28.9)	(11.7)	(-73.0)	(-68.1)	(-16.6)	(-71.4)	...	(-49.8)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1510	1612	133	134	139	....	...	273
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	519.74	687.85	63.89	35.73	59.29	....	...	95.02
	-48.6	32.3	280.3	-55.0	30.2	....	...	-24.0

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคือ อัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

1/ ธปท. ได้มีการปรับปรุงดัชนีการลงทุนภาคเอกชนตั้งแต่ปี 2553 เพื่อให้สะท้อนการลงทุนภาคเอกชนได้ดีขึ้น โดยปรับคุ้มรวมของข้อมูลและน้ำหนักขององค์ประกอบ รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้ที่ : www2.bot.or.th/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=828&language=TH 2/ สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องบิน เรือ หัวจักรและแท่นขุดที่เป็นของรัฐบาล และเช่าของเอกชน ธปท.ได้การปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

3/ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั้งประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวิ ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารปี พ.ศ. 2522 ไว้ด้วย

4/ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** ขั้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด เปลี่ยนมาใช้ เป็นขั้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

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

หน่วย : ล้านดอลลาร์ สรอ. นอกจากระบุ

	2557	2558	2558 ธ.ค.	2559 ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	ยอดสะสมตั้งแต่ ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม [1/]	19,382	16,154	1,184	525	571	750	....	1,845
	(-4.2)	(-16.7)	(-50.1)	(-57.0)	(-52.5)	(-49.6)		(-52.8)
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 [2/](กรณีปกติ)	19,382	16,139	1,176	520	566	742	....	1,828
	(-4.2)	(-16.7)	(-50.4)	(-57.3)	(-52.9)	(-50.1)		(-53.2)
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 [3/](กรณีพิเศษ)	0.0	15.4	7.92	4.16	4.92	7.62	....	16.69
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศ [4/]	969,084	961,149	137,991	67,608	77,447	113,283	....	258,338
	(-4.2)	(-0.8)	(16.4)	(10.9)	(29.0)	(52.3)		(32.2)
ภาคกลาง	612,343	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	....	n.a.
	(-2.5)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
ภาคตะวันออก	116,813	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	....	n.a.
	(-9.0)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	87,010	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	....	n.a.
	(-3.9)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
ภาคเหนือ	81,192	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	....	n.a.
	(-11.2)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
ภาคใต้	71,725	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	....	n.a.
	-1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศ [5/] (หน่วย)	107,615	94,052	10,909	5,181	4,710	6,718	....	16,609
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	16,381	20,875	3,034	729	1,817	905	....	3,451
	(-19.1)	(27.4)	(3.8)	(-18.4)	(71.1)	(-73.5)		(-35.7)
ต่างจังหวัด	91,234	73,177	7,875	4,452	2,893	5,813	....	13,158
	(15.5)	(-19.8)	(60.5)	(-26.1)	(-41.3)	(-22.6)		(-28.7)
การขอจดทะเบียนอาคารชุดทั้งประเทศ (หน่วย)	108,175	117,600	13,325	12,085	7,864	16,885	....	36,834
	(5.8)	(8.7)	(6.8)	(24.2)	(37.8)	(8.1)		(18.6)
กรุงเทพมหานคร	44,208	41,186	8,050	1,846	1,723	5,748	....	9,317
	(-12.6)	(-6.8)	(247.0)	(-41.0)	(-16.3)	(40.6)		(0.4)
ต่างจังหวัด	63,967	76,414	5,275	10,239	6,141	11,137	....	27,517
	(24.0)	(19.5)	(-48.1)	(55.1)	(68.3)	(-3.4)		(26.4)
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธพ. [6/]	2,256,703	2,463,183	2,463,183	2,460,683	2,467,302	2,477,147	....	2,477,147
	(9.9)	(9.1)	(9.1)	(8.7)	(8.4)	(7.7)		(7.7)
ผู้ประกอบการ	568,259	617,167	617,167	612,076	613,100	601,155	....	601,155
	(3.6)	(8.6)	(8.6)	(6.6)	(6.5)	(3.0)		(3.0)
ผู้บริโภค	1,688,444	1,846,016	1,846,016	1,848,607	1,854,202	1,875,993	....	1,875,993
	(12.1)	(9.3)	(9.3)	(9.4)	(9.1)	(9.3)		(9.3)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	133,479	124,515	10,165	9,513	16,015	12,632	....	38,160
(หน่วย)	(0.9)	(-6.7)	(-24.7)	(68.9)	(20.3)	(112.1)		(53.2)
บ้านจัดสรร	33,525	33,992	2,725	2,306	1,985	3,628	....	7,919
	(-10.8)	(1.4)	(-15.6)	(-29.5)	(-14.8)	(10.2)		(-11.0)
แฟลตและอาคารชุด [7/]	75,058	67,424	5,753	5,591	12,242	6,792	....	24,625
	(5.1)	(-10.2)	(-29.0)	(1,105.0)	(34.7)	(1,075.1)		(143.1)
ปลูกสร้างเอง	24,896	23,099	1,687	1,616	1,788	2,212	....	5,616
	(6.9)	(-7.2)	(-22.2)	(-14.7)	(-5.8)	(6.1)		(-4.4)

ที่มา :

1. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย 2. สำนักงานเขตใน กทม. และเทศบาลในต่างจังหวัด
3. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 4. ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

P-ตัวเลขเบื้องต้น

[1/] ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและขายฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

[2/] ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒(๗)ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2

[3/] ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีที่กล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อ กรมที่ดิน หรืออนึ่งการลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้นธปท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมในแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่ เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

[4/] มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/

[5/] กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจงรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

[6/] ตั้งแต่งวดเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

[7/] สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ตั้งแต่งวดเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกทม.

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

บทสรุป

ความต้องการตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่างอาจชะลอลงบ้างจากกำลังซื้อที่ลดลงและสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ แต่ผู้ประกอบการบางรายเห็นว่าโครงการบ้านประชารัฐที่ออกมาในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2559 จะมีส่วนช่วยกระตุ้นอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดระดับกลางถึงล่างในระยะต่อไป โดยผู้ประกอบการหลายรายได้ขยายโครงการที่อยู่อาศัยไปยังเมืองรองรอบกรุงเทพฯ เช่น สมุทรสาครและสมุทรสงคราม โดยเฉพาะบนถนนพระราม 2 เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการผลิตภาคอุตสาหกรรมและประมง รวมถึงมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค H

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2559

1 มีนาคม 2559
คุณอธิป พีชานนท์ เป็นประธานจัดการประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ออกแบบและก่อสร้าง ครั้งที่ 5-2/2559 และประชุมคณะกรรมการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครั้งที่ 5-2/2559 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

3 มีนาคม 2559
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดงานแถลงข่าวมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 34 ณ ร้านอาหารครัวเจ๊ง้อ สุขุมวิท 20

4 มีนาคม 2559
คุณประสงค์ เอาฟาร เข้าร่วมงานเลี้ยงขอบคุณผู้ประกอบการภาคเอกชน (BOT Thank You Party) ประจำปี 2559 ณ ธนาคารแห่งประเทศไทย

4 มีนาคม 2559
คุณรุ่งอนันต์ ลิ่มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมหารือถึงแนวทางการพัฒนาโครงการบ้านประชารัฐ ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

10-13 มีนาคม 2559 สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 34 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

11 มีนาคม 2559
คุณอธิป พีชานนท์ เข้าร่วมประชุมเรื่องโครงการบ้านประชารัฐ ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

11 มีนาคม 2559
คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมการจัดสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในที่ราชพัสดุ ณ กรมธนารักษ์

15 มีนาคม 2559
คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2559 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

17 มีนาคม 2559
คุณอธิป พีชานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2559 ณ โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงราย

24 มีนาคม 2558
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมคณะกรรมการสมาคม ครั้งที่ 2 ประจำปี 2559 ณ โรงแรมดุสิตธานี

25 มีนาคม 2559
คุณอธิป พีชานนท์ ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรในงาน "SCG Exclusive Developer Fair 2016" ณ SCG Experience โดยมีคุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณชูรัชฎ์ ชาครกุล เข้าร่วมงานในครั้งนี้ด้วย

29 มีนาคม 2559
คุณมานะ จิระนภากุล และ ดร.ดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต เข้าร่วมงานสัมมนาประจำปี 2559 เรื่อง สถานการณ์เศรษฐกิจและการเงินปี 2559 จัดโดยสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ

20 เมษายน 2559
คุณประสงค์ เอาฟาร เข้าร่วมงานสัมมนา "Together is Power" ครั้งที่ 3 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

26 เมษายน 2559
คุณอธิป พีชานนท์ เข้าร่วมประชุมใหญ่สมาชิกสามัญประจำปี ครั้งที่ 49 จัดโดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ณ โรงแรมดุสิตธานี

26 เมษายน 2559
คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

28 เมษายน 2559
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดงานประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2558 ณ ห้องซาลอน เอ โรงแรมสวิสโซเทล เลอ คองคอร์ด

29 เมษายน 2559
คุณอิสระ บุญยัง ร่วมเป็นวิทยากรงานสัมมนาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ ณ โรงแรมพูลแมน กรุงเทพฯ

3 พฤษภาคม 2559
คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาแนวทางการดำเนินการตามคู่มือสำหรับประชาชน ฝ่ายโยธา ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

4 พฤษภาคม 2559
คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ณ สภากรุงเทพมหานคร

10 พฤษภาคม 2559
คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมเป็นวิทยากรการเสวนาเรื่อง "เปิดมุมมองใหม่ บ้านจัดสรรไทยกับการอนุรักษ์พลังงาน" ณ โรงแรมรามาการ์เด้นส์ กรุงเทพฯ

14 พฤษภาคม 2559
คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมรับฟังการชี้แจงการประกวดสมาคมการค้าดีเด่น ประจำปี 2559 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

19 พฤษภาคม 2559
คุณอธิป พีชานนท์ เป็นประธานจัดการประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริม-ทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้างครั้งที่ 6-3/2559 ณ อาคารจรูญ สีบุญเรือง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

30 พฤษภาคม 2559
คุณอธิป พีชานนท์ ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรงานสัมมนา "เทรนด์...ลงทุนอสังหาฯ 59" ณ โรงแรมเอส 31 สุขุมวิท

31 พฤษภาคม 2559
คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 2/2559 ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

19 พฤษภาคม 2559
คุณอธิป พีชานนท์ เป็นประธานจัดการประชุมคณะกรรมการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 6-3/2559 ณ อาคารจรูญ สีบุญเรือง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

26 พฤษภาคม 2559
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดทัศนศึกษาดูงานให้แก่คณะกรรมการและสมาชิกสมาคม ณ บริษัท ไทย ซัมซุงอิเลคโทรนิคส์ จำกัด

27 พฤษภาคม 2559
คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 1/2559 ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ...

สาระสำคัญ

1.ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508

2.ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

3.หน่วยงานจัดเก็บภาษี ได้แก่ เทศบาลตำบล เทศบาลเมือง เทศบาลนคร องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา โดยรายได้ภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นของ อปท. ที่ทำหน้าที่จัดเก็บ

4.ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

5.ฐานภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

6.อัตราภาษีสูงสุด (1) กรณีใช้เพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.2 (2) กรณีใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัยให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 และ (3) กรณีใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ (เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น) ให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ในส่วนของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน กำหนดอัตราภาษีสูงสุดในกฎหมายให้ อปท. เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินดังกล่าวในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของฐานภาษี

7.ยกเว้นภาษี เช่น สาธารณสมบัติ ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของสถานทูต ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดและที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่มิได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ทรัพย์สินของเอกชนที่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์และบ้านพักอาศัยหลักในส่วนที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท เป็นต้น

8.อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (1) เกษตรกรรม ตั้งแต่ร้อยละ 0 ถึง ร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี (2) ที่พักอาศัยหลัก ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 0.1 และที่พักอาศัยหลังอื่น ตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ถึงร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี (3) ประเภทอื่นๆ ตั้งแต่ร้อยละ 0.3 ถึงร้อยละ 1.5 ของฐานภาษี (4) ที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินจะจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ตั้งแต่ร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 3 ของฐานภาษี

9.การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการบรรเทาภาระให้กับเจ้าของบ้านพักอาศัยหลักที่ได้มาจากการรับมรดก ผู้ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงินที่มีอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ และกิจการสาธารณะ ดังนี้

9.1 ในกรณีที่เจ้าของบ้านพักอาศัยหลักได้รับกรรมสิทธิ์บ้านหลังดังกล่าวมาจากการรับมรดกก่อนที่กฎหมายฉบับนี้มีผลบังคับใช้จะมีการบรรเทาภาษีให้ โดยการลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

9.2 ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีเป็นเวลา 1 ปี ให้กับที่ดินที่อยู่ระหว่างการปลูกสร้างบ้านที่เจ้าของใช้เป็นบ้านของตนเอง

9.3 ให้จัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี สำหรับที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อจัดทำเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของเป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่เจ้าของที่ดินได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

9.4 ให้จัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน เป็นระยะเวลา 5 ปี

9.5 ให้ลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกินร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาลและโรงเรียน เป็นต้น

10.ลดหรือยกเว้นภาษีให้กับเจ้าของอาคารบ้านเรือนที่ได้รับความเดือดร้อน เช่น เกิดภัยพิบัติ หรืออาคาร บ้านเรือนเกิดเสียหายหรือถูกทำลาย H

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร HOUSING BUSINESS ASSOCIATION

HOUSING BIZ : วารสารราย 3 เดือน แจกฟรีสำหรับสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้สนใจ
เจ้าของ : สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เลขที่ 77/60 อาคารสินสาธรทาวเวอร์ ชั้น 16 E ถ.กรุงธนบุรี แขวงคลองต้นไทร 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