

Housing Biz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 15 ฉบับที่ 50

อสังหาริมทรัพย์
ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2018



สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ เราได้ก้าวเข้ามาในไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 เชื่อว่าน่าจะดีขึ้น และคาดว่า การขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศจะขยายตัวประมาณ 4% ขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตได้ 5-10% จากปีที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยบวกมาจากการลงทุนของภาครัฐ โดยเฉพาะในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะการขยายการลงทุนส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายต่างๆ ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยจะทรงตัวในช่วงครึ่งปีแรก และอาจจะมีโอกาสที่จะปรับขึ้นร้อยละ 0.25 ในครึ่งปีหลังหากธนาคารกลางสหรัฐหรือ Fed มีมติปรับขึ้นดอกเบี้ยตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตามแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะมีการปรับขึ้นแต่เชื่อว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจมากนัก เพราะสิ่งที่ผู้บริโภคเป็นห่วงก็คือราคาบ้านมากกว่า เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างโดยเฉพาะราคาที่ดินมีการปรับขึ้นทุกปี ดังนั้นปัจจัยที่จะมีผลต่อการปรับขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นสูงอย่างต่อเนื่อง และเป็นต้นทุนหลักของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ควบคุมได้ค่อนข้างยาก โดยเฉพาะราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เพิ่มสูงขึ้นจากการลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ทำให้จะเห็นแนวโน้มของราคาที่ดินขยับเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ยังมองว่าในสิ่งที่มีความน่ากังวลอยู่เป็นเรื่องของแรงงาน ที่อาจจะยังขาดแคลนหากมีการลงทุนและก่อสร้างโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น ทำให้มีการใช้แรงงานเป็นจำนวนมาก ซึ่งประเทศไทยยังคงเป็นประเทศที่มีการใช้แรงงานค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับประเทศที่พัฒนาแล้ว ทั้งนี้ในปี 2561 ผู้ประกอบการหลายรายจะเริ่มให้ความสำคัญเรื่องเทคโนโลยีสมัยใหม่มากขึ้น เพราะคนรุ่นใหม่นิยมใช้อุปกรณ์มือถือในการควบคุมระบบต่างๆ ภายในที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้มีความสะดวกสบาย เช่น Internet of Things (IoT) และ Smart Home เป็นต้น

ตลาด กทม.-ปริมณฑลโดยภาพรวมค่อนข้างดี ยกเว้นตลาดต่างจังหวัดที่กำลังซบเซาไม่ฟื้นตัว การลงทุนใหม่ โดยเฉพาะคอนโดฯ หากไม่จำเป็นก็ไม่ควรรีบลงทุน ต้องดูสภาวะเศรษฐกิจที่ชัดเจนก่อน เพราะยังมีการซื้อเพื่อปล่อยเช่าหรือเก็งกำไร ส่วนโครงการแนวราบยังพอไปได้ ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์ต่างจังหวัดในบางพื้นที่อัตรารายขายยังไม่ดีเท่าที่ควรเพราะกำลังซื้อยังไม่กลับมา และสถาบันการเงินยังมีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่ออยู่

สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบหากอยู่ใกล้ทางด่วน ห้างสรรพสินค้า แหล่งงาน โรงเรียนฯลฯ ก็จะเป็นจุดขายที่ดี เพราะลูกค้าที่ซื้อส่วนใหญ่ไม่ค่อยย้ายถิ่นฐาน ดังนั้นการสำรวจดีมานด์-ซัพพลายค่อนข้างมีความสำคัญเป็นอย่างมาก และควรพัฒนาในทำเลและประเภทที่ตนเองมีความถนัด เพราะมีข้อมูลจริงและฐานลูกค้าอยู่แล้ว การร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศก่อนที่จะตัดสินใจร่วมทุนจะต้องมีการศึกษาถึงข้อดีข้อเสียก่อน เพราะผู้ร่วมทุนชาวต่างชาติบางกลุ่มเมื่อถึงจุดหนึ่งก็จะทิ้งผู้ร่วมทุนไทย เพราะเมื่อสามารถเรียนรู้ทุกกระบวนการและพฤติกรรมของผู้บริโภคในประเทศไทยแล้วส่วนใหญ่จะหันไปพัฒนาเอง

ในท้ายนี้ผมในฐานะนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร พร้อมด้วยคณะกรรมการสมาคม ใคร่ขออวยพรในวาระเนื่องในเทศกาลสงกรานต์ให้ทุกท่านมีกำลังใจและกำลังใจที่เข้มแข็ง พร้อมทั้งจะเผชิญหน้าและเอาชนะอุปสรรคทุกประการ ตลอดจนมีความรอบคอบไม่ประมาทในการดำเนินธุรกิจ ให้เจริญก้าวหน้ายิ่งขึ้นไปครับ



นายอชิป พิษานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



Contents

2	สารจากนายกสมาคมฯ
3-7	อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2018
8-9	สถิติ : การลงทุนของภาค เอกชน, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
12	ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ อย่างไร

อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2018



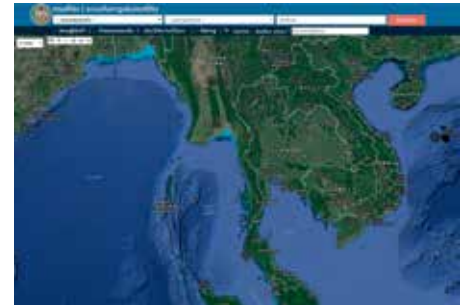
เมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ.2561 ที่ผ่านมา สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมอาคารชุดไทย ได้ร่วมกันจัดสัมมนาใหญ่ประจำปี หัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2018” ณ ห้องบอลรูม ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูล ความรู้และความเข้าใจ แก่สมาชิกผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

คุณประทีป กิรติเรขา อธิบดีกรมที่ดินกล่าวว่า กรมที่ดินได้มีการปรับเปลี่ยนระบบการทำงานให้มีความมาตรฐานมากขึ้นรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสังคม โดยจะลดความล่าช้าและความผิดพลาดในการทำงานให้น้อยลง

โดยเฉพาะในเรื่องของความล่าช้าเกี่ยวกับคิวงวดที่ดินที่มีค้างอยู่ในระบบถึง 160,000 เรื่อง กระจายอยู่ในสำนักงานที่ดิน 460 แห่งทั่วประเทศ เฉพาะสำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขาส่วนแยกที่ทำเรื่องโฉนดโดยเฉพาะ ไม่รวมสำนักงานที่ดินอำเภออีก 360 แห่ง

ล่าสุดจากการดำเนินงานในช่วง 1 ปีที่ผ่านมาสามารถแก้ไขปัญหาการรังวัดไปได้แล้ว 100,000 เรื่อง เหลืองานรังวัดที่ยังค้างอยู่ในระบบแค่ 60,000 เรื่องเท่านั้น โดยเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินงานรังวัดได้ไม่เกิน 60 วันต่อ 1 เรื่อง และตั้งเป้าภายในปี 2561 นี้จะลดระยะเวลาในการรังวัดให้เหลือแค่ 30 วันเท่านั้น

เนื่องจากกรมที่ดินได้มีการพัฒนาระบบรังวัดขึ้นมาใหม่ ทั้งฮาร์ดดิสก์ ซอฟต์แวร์และกล้องต่างๆ รวมถึงระบบสารสนเทศ โดยเฉพาะระบบรังวัดแบบใช้ค่าพิกัดดาวเทียมมาใช้ในการออกโฉนดที่ดิน ซึ่งมีความคลาดเคลื่อนไม่เกิน 1



เซนติเมตร โดยได้นำร่องใช้กับจังหวัดปริมณฑล 3 จังหวัดไปแล้วเมื่อ 4-5 ปีก่อน คือ นนทบุรี ปทุมธานีและสมุทรปราการ ส่วนปี 2560 ที่ผ่านมาได้ประกาศใช้เพิ่มอีก 15 จังหวัด ตั้งเป้าภายในปีนี้จะประกาศใช้เพิ่มอีก 20 จังหวัด

ทั้งนี้ระบบค่าพิกัดดาวเทียมรังวัดที่ดินเป็น 1 ใน 4 โครงการนำร่องของคณะกรรมการไทยแลนด์ 4.0 เพื่อลดความล่าช้าในการดำเนิน

งานและลดความผิดพลาดในการรังวัด โดยปัจจุบันประเทศไทยมีโฉนดที่ดินทั่วประเทศอยู่ทั้งหมด 33 ล้านแปลง ซึ่งในแต่ละปีจะมีประชาชนเข้ามาใช้บริการรังวัดที่ดินที่สำนักงานที่ดินทั่วประเทศประมาณ 500,000 ราย โดยกรมที่ดินตั้งเป้าภายใน 10 ปี เริ่มตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป จะเดินสำรวจขอบเขตที่ดินทั่วประเทศได้ทั่วถึงทั้งประเทศ

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ ตลาดเงินและตลาดทุนของโลกและไทย ผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2561

คุณวิษณุยุทธ บุญชิต รองเลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) กล่าวว่า หลังจากวิกฤติเศรษฐกิจสหรัฐ อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกก็ปรับตัวลดลงต่อเนื่องเป็นระยะเวลาติดต่อกันถึง 7 ปี จนกระทั่งในปี 2560 ที่ผ่านมามีเศรษฐกิจโลกเริ่มมีสัญญาณการขยายตัวที่กระตือรือร้น รวมถึงเศรษฐกิจของประเทศไทยด้วย จะเห็นได้จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจได้มีการประกาศประมาณการเศรษฐกิจโลก เช่น IMF ในช่วงเดือนตุลาคมปี 2559 ได้ประเมินเศรษฐกิจโลกในปี 2560 ว่าจะขยายตัว 3.4% ก่อนจะปรับประมาณการเพิ่มเป็น 3.6% และล่าสุดได้ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 3.7%

อย่างไรก็ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในครั้งนี้ถือเป็นสัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่จะสามารถหลุดพ้นจากวังวนของความตกต่ำได้ เพราะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกในปี 2560 เกิดขึ้นจากการฟื้นตัวของปัจจัยพื้นฐานด้านเศรษฐกิจโดยตรง ขณะที่อัตราการว่างงานของประเทศสหรัฐที่เคยต่ำสุดถึง 4.1% ก็ค่อยๆ ลดลง โดยเฉพาะอัตราการว่างงานของยุโรปที่เคยสูงเกือบ 20% ลดลงเหลือ 7-8% ในปัจจุบัน



ส่วนอัตราเงินเฟ้อและราคาสินค้าในประเทศต่างๆ ช่วงปี 2560 ที่ผ่านมาเริ่มปรับเพิ่มขึ้นเป็นบวก เช่นเดียวกับอัตราดอกเบี้ยโลกก็เริ่มปรับทิศทางเป็นขาขึ้น เช่น แบงก์สหรัฐได้มีการปรับดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นถึง 3 ครั้งในปีที่ผ่านมา แต่เป็นการปรับเพิ่มขึ้นในช่วงระยะสั้นเท่านั้น และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงก็ยังอยู่ในอัตราติดลบ

สำหรับภาคเศรษฐกิจของประเทศไทยในปีที่ผ่านมาที่ปรับเพิ่มขึ้นตามลำดับ จาก 0.9% ในปี 2557 ขยับเพิ่มเป็น 2.9% ในปี 2558 และ 3.2% ในปี 2559 ส่วนช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 มีอัตราการขยายตัว 3.8% และประเมินว่าในปี 2561 จะขยายตัวเพิ่มสูงถึง 4.1% ในรอบ 6 ปี

โดยช่วงแรกของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยจะกระจุกตัวพอสมควร แต่ช่วงปีที่ผ่านมาเริ่มกระจายตัวไปยังธุรกิจสาขาอื่นๆ เพิ่ม เช่น ระหว่างสาขาการผลิตในปี 2558 ภาคการท่องเที่ยวและภาคการลงทุนของภาครัฐเริ่มขยายตัวดีขึ้นต่อเนื่องมาจนถึงปี 2559 โดยเฉพาะช่วงครึ่งหลังปี 2559 เริ่มกระจายตัวฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะภาคการส่งออกและภาคการเกษตรเริ่ม

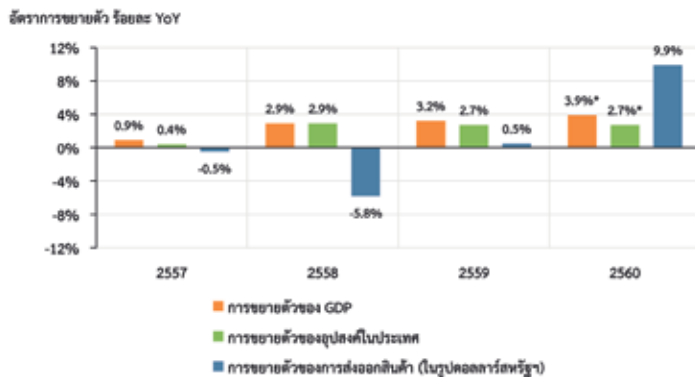
ขยายตัวช้าๆ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนภาคเอกชนยังไม่ฟื้นตัว จนกระทั่งมาถึงช่วงครึ่งหลังปี 2560 ภาคอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นเครื่องยนต์หลักของการกระตุ้นเศรษฐกิจไทยเริ่มกลับมาขยายตัว

ส่วนอัตราการจ้างงานก็เพิ่มขึ้นในช่วงปลายปี 2560 ที่ผ่านมามีเฉพาะในภาคนอกการเกษตร เช่น ภาคอุตสาหกรรม

สำหรับทิศทางของเศรษฐกิจโลกในปี 2561 ล่าสุด IMF ได้ปรับประมาณการเศรษฐกิจโลกเพิ่มขึ้นเป็น 3.9% เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่อยู่ในระดับ 3.7% โดยได้ปรับขึ้นเป็นวงกว้างทั้งในกลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้วและกำลังพัฒนา รวมถึงประเทศเกิดใหม่

สะท้อนให้เห็นว่าเทรนด์ของเศรษฐกิจโลกในปีนี้น่าจะเติบโตต่อเนื่อง โดยเห็นสัญญาณอัตราเงินเฟ้อในตลาดโลกปรับเข้าสู่เป้าหมายของนโยบายการเงินในประเทศสำคัญมากขึ้น ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่ยังไม่มากนักเพราะที่ผ่านมาอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำ เช่นเดียวกับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตร

อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจ และมูลค่าการส่งออกของไทย



ระยะยาวได้เริ่มเห็นสัญญาณการปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงต้นปีนี้ ทั้งอัตราดอกเบี้ย 2 ปี 5 ปีและ 10 ปี

ส่วนเศรษฐกิจไทยในปี 2561 คาดว่า จะมีอัตราการขยายตัวประมาณ 4.1% เพิ่มขึ้นจาก 3.9% ในปี 2560 โดยเฉพาะการส่งออกที่ขยายตัวสูงและการลงทุนของภาครัฐ มีกรอบงบประมาณรายจ่ายการลงทุนของภาครัฐในปี 2561 เพิ่มขึ้น 4% เช่นเดียวกับกรอบงบลงทุนของภาครัฐวิสาหกิจก็เพิ่มขึ้นถึง 40% บวกกับความคืบหน้าของการลงทุนโครงการด้านโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะงบลงทุนโครงการในปี 2559 ที่มีจำนวน 20 โครงการ มูลค่าการลงทุน 1.3 ล้านล้านบาท ปัจจุบันมีการก่อสร้างแล้ว 11 โครงการ มูลค่า 600,000 ล้านบาท และอยู่ในขั้นตอนของการประกวดราคาอีก 5 โครงการอีก 200,000 ล้านบาท

ดร.ดอน นาครทรรพ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค ธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวว่า ปีนี้สภาพัฒน์ได้ประมาณการเศรษฐกิจ

ไทยในปีนี้จะเติบโตประมาณ 4.4-4.5% หลังจากในช่วง 4 ปีที่ผ่านมามีพัฒนาการเติบโตไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยเฉพาะในปี 2560 ภาคการส่งออกเป็นแรงขับเคลื่อนให้เศรษฐกิจไทยเติบโตโดยตัวเลข ณ สิ้นปี 2560 การส่งออกเติบโตถึง 9.9% ขณะที่การขยายตัวของ GDP ก็สูงถึง 3.9%

เช่นเดียวกับเศรษฐกิจโลกในปีนี้ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งเศรษฐกิจของสหรัฐฯ กลุ่มยุโรป ประเทศญี่ปุ่น ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากนโยบายการคลัง และประเทศจีนที่ได้มีการปฏิรูปโครงสร้างด้านเศรษฐกิจ

ทั้งนี้การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปีนี้จะกระจายตัวมากขึ้น ทั้งการส่งออกที่มีแนวโน้มดีต่อเนื่อง การท่องเที่ยวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้จากนักท่องเที่ยวขยายตัวดีขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนทั้งประเภทกรุ๊ปทัวร์และ Free Independent Tourist ที่มีกำลังซื้อสูง

ส่วนการลงทุนของภาครัฐก็มีกรอบวงเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน รวมถึงการลงทุนของวิสาหกิจหลายโครงการที่เลื่อนมาจากปี 2560

และงบกลางปี แต่การลงทุนของภาคเอกชนยังอยู่ในระดับต่ำและกระจุกตัวอยู่เฉพาะในบางอุตสาหกรรมเท่านั้น

ขณะที่นโยบายทางการเงินก็เริ่มผ่อนคลาย รวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ยังเอื้อให้ภาวะการเงินอยู่ในระดับที่ผ่อนคลายและต้นทุนการกู้ยืมอยู่ในระดับต่ำ

แต่ในฝั่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ช่วงปี 2560 ที่ผ่านมาตัวเลข NPL อยู่ในระดับสูงสุดของสินเชื่อบุคคล ขณะที่สินเชื่อรถยนต์ สินเชื่อบัตรเครดิตลดลง แต่โดยภาพรวมยังไม่มีปัญหาเรื่องซับไพรม์ เพราะโดยปกติของการผ่อนเงินกู้ค่าบ้าน ธนาคารมักจะทำให้ลูกค้าผ่อนในอัตราเท่าๆกันตลอดอายุสัญญา ทำให้เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นแต่ลูกค้าก็ยังผ่อนในอัตราเดิม ขณะที่จำนวนระยะเวลาในการผ่อนอาจนานขึ้น

ดร.เบญจรงค์ สุวรรณคีรี ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ในปีที่ผ่านมาตัวเลขเศรษฐกิจไทยหรือ GDP ขยายตัวได้ 4.0% สูงสุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา ขณะที่ตัวเลขการบริโภคภาคเอกชนขยายตัว 3.0% และคาดว่าปีนี้ GDP น่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นถึง 4.2% แต่ทั้งนี้ปัญหาของเศรษฐกิจไทยจะฟื้นตัวได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับว่าจะกระจายตัวอย่างไร ซึ่งที่ผ่านมาแค่ภาคการส่งออกเท่านั้นที่ฟื้นตัว

ขณะที่ความเป็นจริงเศรษฐกิจไทยไม่ได้พึ่งพิงเฉพาะภาคการส่งออกเป็นหลักเท่านั้น แต่ต้องอาศัยปัจจัยทั้งในประเทศและต่างประเทศในส่วนเท่าๆกัน แบ่งออกเป็นส่งออก 60% การท่องเที่ยว 20% ส่วนภายในประเทศจะแบ่งเป็นการบริโภค 50% การลงทุนของภาครัฐ 20% และการลงทุนของภาคเอกชน 20%

แต่การเติบโตของเศรษฐกิจไทยยังเติบโตแบบกระจุกตัว เช่น ภาคการส่งออกที่เติบโตได้ดี โดยเฉพาะปีนี้คาดว่าจะขยายตัวได้ 4.8% แต่ใน



แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และกลยุทธ์ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561

คุณอธิป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ตลาดอสังหาฯ ในปีนี้น่าจะมีอัตราการเติบโตมากกว่า 5% โดยเฉพาะอาคารชุดจะมีจำนวนยูนิตเพื่อขายและการโอนมากที่สุด ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า

แต่ขณะที่ตลาดทาวน์เฮ้าส์จะมีอัตราการเติบโตมากที่สุดเมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และคอนโดฯ เพราะเมื่อเทียบราคาขายต่อตารางเมตรห้องชุดสูงกว่ามาก อยู่ในระดับหลักแสนและได้ขนาดห้องชุดไม่เกิน 30 ตารางเมตร ทำให้กลุ่มคนซื้อที่อยู่อาศัยที่มีรายได้ระดับปานกลางหันไปซื้อสินค้าทดแทนนั่นก็คือทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น ส่งผลให้ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาตลาดทาวน์เฮ้าส์เติบโตต่อเนื่องและอยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากทำเลคอนโดฯ

ส่วนตลาดอสังหาฯ ต่างจังหวัดสินค้าแนวราบก็ยังได้รับความนิยมมากกว่าคอนโดฯ ยกเว้นทำเลเมืองใหญ่ที่ราคาที่ดินแพง ทำให้ต้องพัฒนาเป็นคอนโดฯ แทน

ทั้งนี้ตลาดคอนโดฯ จะเกิดขึ้นได้จาก 2 ปัจจัย คือราคาที่ดินแพงจนไม่สามารถพัฒนาเป็นสินค้าประเภทอื่นได้นอกจากคอนโดฯ เพราะใช้ที่ดินน้อยแต่มีสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ โดยเฉพาะราคาที่ดิน 30,000-40,000 บาทต่อตารางวาจะนำมาพัฒนาเป็นสินค้าแนวราบค่อนข้างยาก เช่นเดียวกับทำเลไหนที่สามารถพัฒนาเป็นสินค้าแนวราบได้ตลาดคอนโดฯ ก็จะไม่เกิดยาก เพราะราคาขายทาวน์เฮ้าส์ต่อตารางเมตรรวมค่าที่ดินจะเฉลี่ยประมาณ 30,000 บาท ขณะที่คอนโดฯ ราคาเฉลี่ยต่ำสุด 50,000-60,000 บาทต่อตารางเมตร

ดังนั้นตลาดอสังหาฯ ปีนี้ราคาที่ดินจะเป็นตัวชี้้นำเมื่อเทียบกับราคาต้นทุนค่าก่อสร้าง โดยราคาต้นทุนที่ดินสำหรับทำเลคอนโดฯ เฉลี่ยจะอยู่ที่ 3-10%

ขณะที่ภาคธุรกิจ SME กลับไม่ได้รับอานิสงส์ จากปัจจุบันในประเทศไทยมีผู้ประกอบการส่งออกอยู่ประมาณ 15,600 ราย จากผู้ประกอบการที่มีอยู่ทั้งหมด 3 ล้านราย และในจำนวนนี้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ประมาณ 3,600 รายที่ได้รับอานิสงส์จากการส่งออก สามารถทำยอดส่งออกรวมกันได้ถึง 6.7 ล้านล้านบาท ขณะที่ผู้ประกอบการรายเล็กจำนวนทั้งหมด 12,000 ราย มีมูลค่าส่งออกรวมกันได้ 0.8 ล้านล้านบาท

เช่นเดียวกับการเติบโตของกลุ่มธุรกิจท่องเที่ยวที่กระจุกตัวอยู่เฉพาะในบางจังหวัด ไม่เกิน 10 จังหวัดเท่านั้น โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวหลัก 70% เป็นชาวต่างชาติ และส่วนใหญ่มักจะจับจ่ายใช้สอยอยู่ใน 4 จังหวัดหลัก ซึ่งถือว่าเป็นความเสี่ยงในการเติบโตแบบกระจุกตัว

ขณะที่ปัญหาที่เกิดขึ้นตอนนี้คือภาคการบริโภคยังไม่ฟื้นตัว เพราะโครงสร้างการจ้างงานส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคการเกษตรมากถึง 32% หรือประมาณ 12 ล้านบาทจากจำนวนแรงงานทั้งประเทศ 40 ล้านคน แต่ขณะที่ภาคการเกษตรยังประสบปัญหาขาดค่า ส่วนแรงงานอีก 55% หรือ 21 ล้านคนอยู่ในบริษัทขนาดเล็ก

ส่งผลให้ตลาดอสังหาฯ ยังเติบโตไม่ได้เต็มที่ โดยคาดว่าปีนี้จะเติบโตประมาณ 5% และส่วนใหญ่จะโตในตลาดระดับกลาง-บนและโครงการที่อยู่ติดเส้นทางรถไฟฟ้า ส่วนตลาดระดับล่างและตลาดในต่างจังหวัดยังไม่ฟื้นตัว ทั้งนี้เพราะราคาสินค้าเกษตรยังตกต่ำ ขณะที่หนี้ครัวเรือนเริ่มลดลงแต่ก็ยังอยู่ในระดับสูง

โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของธุรกิจอสังหาฯ จะมี 2 กลุ่มใหญ่ คือกลุ่มลูกค้าต่างชาติและกลุ่มคนซื้อในประเทศ ที่แบ่งออกเป็นกลุ่มคนซื้อในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลและกลุ่มคนซื้อในต่างจังหวัด ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนใช้แรงงาน

ขณะที่ฝั่งธนาคารก็เริ่มเห็นสัญญาณตัวเลขหนี้ NPL ที่ค่อยๆ ชะยิบขึ้นในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา แต่คาดว่าปีนี้หนี้ NPL น่าจะปรับตัวดีขึ้นและทำให้การปล่อยสินเชื่อใหม่ขยายตัวเพิ่มขึ้น 5-6% โดยเฉพาะสินเชื่อ Post-finance จะขยายตัวได้ดีกว่าสินเชื่อ Pre-finance

ส่วนแนวโน้มทิศทางของอัตราดอกเบี้ยมีโอกาสที่จะปรับเพิ่มขึ้น แต่คาดว่า กนง.น่าจะยึดระยะเวลาปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายไปจนถึงปลายปีนี้ โดยต้องรอดูการกระจายตัวของเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีแรกก่อน



ส่วนปัจจัยบวกปีนี้น่าจะเป็นเรื่องของธนาคารที่แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน-คอนโดฯ ขณะที่แนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยบ้านที่จะปรับเพิ่มขึ้นในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีนี้ยังมีน้อยมาก ส่งผลให้กำลังซื้อของประชาชนยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดี ยกเว้นกำลังซื้อในต่างจังหวัดที่อาจจะมีสัญญาณกำลังซ่อลดลงบ้างในบางจังหวัด

รวมถึงการเปิดตัวของ AEC ช่วยเปิดโอกาสให้ความต้องการลงทุน ในเมืองไทยสูงขึ้น ทั้งสินค้าประเภทอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรมและคอนโดมิเนียม

ดังนั้นปัจจัยที่จะมีส่วนกระตุ้นให้เศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศขยายตัวมากขึ้นขึ้นอยู่กับนโยบายของภาครัฐในการเร่งรัดโครงการเมกะ-โปรเจกต์ เช่น รถไฟฟ้าสายสีชมพู สายสีส้ม และการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC

สิ่งที่ต้องจับตาในปีนี้คือการตัดสินใจซื้อบ้านและคอนโดฯ ของกลุ่มลูกค้าจะเน้นที่ Price Performance Product หรือความคุ้มค่าเป็นหลัก เช่นเดียวกับการนำเอาระบบ Smart Home มาใช้ในบ้านจะมีความสำคัญมากขึ้น ขณะที่กลุ่มสินค้าราคา 1.5-5 ล้านบาทจะเป็นสินค้าหลักที่ได้รับความสนใจจากกลุ่มคนซื้อ

ส่วนทำเลที่น่าสนใจของตลาดคอนโดฯ ยังคงเกาะติดแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายใหม่ที่กำลังก่อสร้าง และสินค้าทาวน์เฮ้าส์ในทำเลชานดิวิชคือถูกประกบข้างด้วยทำเลของบ้านเดี่ยวและคอนโดฯ จะเป็นทำเลที่น่าสนใจ เช่น ทำเลถนนวงแหวนรอบในและรอบนอก

ขณะที่บ้านเดี่ยวจะต้องอยู่ในทำเลที่ใกล้แนวเส้นทางรถไฟฟ้าและใกล้ทางด่วน แต่หากเป็นทำเลในต่างจังหวัดจะต้องเป็นจังหวัดที่มีสองขา คือมีแหล่งอุตสาหกรรมและแหล่งท่องเที่ยวอยู่ในจังหวัดเดียวกันจะได้รับความนิยมมากที่สุด H

บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 3 ไตรมาสของ ปี 2560 แยกตามจังหวัด และประเภทบ้าน

จังหวัด / ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	2,500	322	6,249	263	9,334	31.33%
ปทุมธานี	671	927	5,654	15	7,267	24.90%
นนทบุรี	1,114	434	4,119	75	5,742	19.00%
สมุทรปราการ	569	474	4,108	40	5,191	17.70%
สมุทรสาคร	-	210	1,090	-	1,300	4.30%
นครปฐม	-	-	963	-	963	3.20%
รวม	4,854	2,367	22,183	393	29,797	
ร้อยละ (ประเภทบ้าน)	16.29%	7.94%	74.45%	1.32%		

	2558	2559			2560			ยอดสะสมตั้งแต่
			ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ม.ค.
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน^{1/}	124.5	124.4	124.9	125.3	125.7	125.7	126.1	-
	(1.1)	(-0.1)	(1.4)	(1.4)	(1.4)	(0.3)	(1.2)	
ปริมาณการใช้จ่ายในซีเมนตในประเทศ (พันตัน)	34,475	33,916	2,635	2,448	2,594	2,779	2,786	2,786
	(-0.9)	(-1.6)	(2.8)	(-5.4)	(1.1)	(-4.7)	(-3.9)	(-3.9)
ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)	14,759,333	14,461,713	1,191,429	1,079,581	1,235,124	1,249,154	1,135,684	1,135,684
	(-1.6)	(-2.0)	(4.6)	(-6.8)	(3.8)	(-5.9)	(2.0)	(2.0)
ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)	1,837,211	1,780,138	136,349	116,615	128,665	113,189	160,839	160,839
	(-7.6)	(-3.1)	(-2.0)	(-14.8)	(3.0)	(-3.2)	(13.0)	(13.0)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	500,405	488,295	48,118	39,812	46,647	62,823	40,764	40,764
	(6.4)	(-2.4)	(27.8)	(6.1)	(12.5)	(9.5)	(10.1)	(10.1)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)	299,010	279,991	29,474	28,739	31,435	41,449	25,749	25,749
	(-27.3)	(-6.4)	(14.0)	(24.3)	(34.9)	(40.7)	(27.3)	(27.3)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)	2,972	3,299	231	176	239	208	227	227
	(2.3)	(11.0)	(-9.9)	(-26.5)	(-17.0)	(-23.8)	(-15.6)	(-15.6)
การจำหน่ายสิ่งก่อสร้างในประเทศ (ตัน)	851,860.4	973,320.4	104,690.5	98,849.0	103,524.7	82,635.4	97,318.1	97,318.1
	(24.4)	(14.3)	(26.6)	(25.5)	(10.4)	(0.5)	(8.9)	(8.9)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาคงที่ปี 2553 : ล้านดอลลาร์ฯ สรอ.)^{2/}	47,785.4	46,936.9	4,038.7	4,579.4	4,359.7	3,980.8	4,204.4	4,204.4
	(-0.8)	(-1.8)	(0.6)	(13.4)	(2.7)	(-2.8)	(13.7)	(13.7)
พื้นที่รื้อถอนอาคารก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	43,219.0	38,370.2	2,986.9	2,336.8	3,216.1	3,515.9	34,656.8
	(1.1)	(-11.2)	(4.1)	(-42.9)	(14.6)	(3.4)		(-9.7)
พื้นที่รื้อถอนอาคารก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)^{3/}								
รวมทั้งประเทศ	20,731	19,605	2,057	1,477	1,455	2,050	1,298	1,298
	(-11.4)	(-5.4)	(3.6)	(5.8)	(-15.4)	(-1.7)	(6.6)	(6.6)
ที่อยู่อาศัย	13,585	12,511	1,263	824	1,068	1,507	889	889
	(-16.4)	(-7.9)	(-6.7)	(-10.1)	(-3.1)	(18.0)	(-5.3)	(-5.3)
พาณิชย์กรรม	3,755	3,084	409	114	206	284	151	151
	(8.2)	(-17.9)	(58.6)	(-45.6)	(3.9)	(-17.8)	(35.7)	(35.7)
อุตสาหกรรมและอื่น ๆ	3,391	4,010	385	538	180	258	258	258
	(-7.5)	(18.2)	(3.4)	(100.0)	(-57.0)	(-44.1)	(53.5)	(53.5)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	12,376	12,089	1,420	1,048	900	1,393	745	745
	(-10.5)	(-2.3)	(15.5)	(54.0)	(-18.6)	(2.2)	(11.7)	(11.7)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	3,272	2,578	238	138	201	283	139	139
	(7.2)	(-21.2)	(-8.6)	(-54.5)	(-2.0)	(32.2)	(-52.4)	(-52.4)
ภาคอื่น ๆ	5,084	4,937	399	291	354	374	413	413
	(-22.0)	(-2.9)	(-19.3)	(-29.5)	(-13.7)	(-26.4)	(60.2)	(60.2)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	722	746	91	52	45	40	64	64
เงินลงทุน	278,265	190,085	14,695	79,414	7,999	22,403	9,736	9,736
	(11.1)	(-31.7)	(2.9)	(558.0)	(-32.2)	(-53.1)	(-16.3)	(-16.3)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,487	3,225	345	214	281	231	245	245
เงินลงทุน	116,069	113,598	8,964	3,755	12,203	5,105	5,178	5,178
	(-4.4)	(-2.1)	(-16.5)	(-38.1)	(46.6)	(-31.4)	(-21.5)	(-21.5)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	216	257	25	23	18	26	31	31
เงินลงทุน	2,367	3,230	289	123	189	273	387	387
	(-37.4)	(36.5)	(18.9)	(-65.9)	(-67.1)	(93.7)	(103.9)	(103.9)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่ ^{4/}	264,276.5	236,779.2	31,628.0	39,723.0	68,462.0	146,984.0	17,940.0	17,940.0
	(-5.99)	(-10.40)	(41.01)	(169.86)	(327.78)	(560.54)	(8.78)	(8.78)
เพิ่มทุน	2,150,162.6	1,058,999.9	130,425.0	72,339.0	72,823.0	123,149.0	912,286.0	912,286.0
	(-40.57)	(-50.75)	(75.78)	(2.84)	(-13.79)	(-10.26)	(1,282.84)	(1,282.84)
ลดทุน	1,251,199.8	412,219.9	8,660.0	13,550.0	12,809.0	19,293.0	29,474.0	29,474.0
	(1.21)	(-67.05)	(-51.40)	(-44.88)	(-12.66)	(-39.08)	(221.98)	(221.98)
เลิกกิจการ (ราย)	22,536.0	20,938.0	1,717.0	1,797.0	2,306.0	5,762.0	1,350.0	1,350.0
	(18.81)	(-7.09)	(-7.14)	(13.16)	(-3.80)	(12.58)	(16.68)	(16.68)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	983	1,455	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	197.6	524.3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	(-88.1)	(165.2)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	2,237	1,688	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	809.4	861.3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	(11.0)	(6.4)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
จำนวนโครงการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1612	1575	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	687.85	494.97	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	(32.3)	(-28.0)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคือ อัตราเพิ่มหรือลดจากรายเดียวกันปีก่อน

^{1/} สปท. ได้มีการปรับปรุงดัชนีการลงทุนภาคเอกชนตั้งแต่ปี 2553 เพื่อให้สะท้อนการลงทุนภาคเอกชนได้ดีขึ้น โดยปรับรวมรวมข้อมูลและน้ำหนักขององค์ประกอบ รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้ที่ :

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องบิน เรือ หัวจักรและแท่นขุดที่เป็นของรัฐบาล และเข้าของเอกชน สปท. ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงการสร้างงานแก่ผู้ประกอบการที่กีดกลางการใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{3/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั่วประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พรบ. ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์ จากัด

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด เปลี่ยนมาใช้ เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

.... หมายถึงไม่มีตัวเลข

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

	2558		2559		2560		ยอดสะสมตั้งแต่	
	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	พ.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	16,154	15,648	1,683	1,848	1,568	1,851	2,424	21,148
	(-16.7)	(-3.1)	(2.2)	(5.6)	(0.4)	(4.4)	(10.8)	(35.2)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	16,139	15,620	1,683	1,848	1,568	1,851	2,424	21,148
	(-16.7)	(-3.2)	(2.2)	(5.6)	(0.4)	(4.4)	(10.8)	(35.4)
- 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)	(-0.2)
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	961,149	1,059,202	84,150	92,407	78,383	92,549	121,216	1,057,415
	(-0.8)	(10.2)	(2.2)	(5.6)	(0.4)	(4.4)	(10.8)	(-0.2)
- ภาคกลาง	n.a.	n.a.	54,260	62,491	50,558	61,083	82,132	696,616
	n.a.	n.a.	(5.7)	(10.1)	(-1.6)	(3.0)	(14.0)	n.a.
- ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	9,520	10,940	6,570	7,675	9,483	110,322
	n.a.	n.a.	(-3.6)	(1.7)	(-20.3)	(-20.9)	(-30.5)	n.a.
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	7,328	7,137	9,648	11,685	15,986	101,036
	n.a.	n.a.	(-5.1)	(-4.6)	(34.6)	(73.0)	(98.2)	n.a.
- ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	7,054	6,991	5,860	6,032	7,393	84,239
	n.a.	n.a.	(-4.9)	(3.5)	(-7.4)	(-9.9)	(-11.4)	n.a.
- ภาคใต้	n.a.	n.a.	5,989	4,847	5,747	6,073	6,221	65,203
	n.a.	n.a.	0	-15	16	-2	-15	n.a.
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	94,052	87,570	6,035	8,619	10,979	7,645	5,121	76,079
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	20,875	14,796	814	1,939	1,238	1,655	2,054	14,011
	(27.4)	(-29.1)	(-56.1)	(3.9)	(91.3)	(288.5)	(-18.4)	(-5.3)
- ต่างจังหวัด	73,177	72,774	5,221	6,680	9,741	5,990	3,067	62,068
	(-19.8)	(-0.6)	(0.5)	(-24.3)	(72.3)	(-19.5)	(-46.7)	(-14.7)
การขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	117,600	113,395	6,917	4,863	11,168	9,200	3,201	72,521
	(8.7)	(-3.6)	(-28.0)	(-53.9)	(15.0)	(-22.5)	(-66.2)	(-36.0)
กรุงเทพมหานคร	41,186	41,859	2,806	2,733	5,062	6,538	1,332	34,490
	(-6.8)	(1.6)	(-16.1)	(-46.9)	(-17.7)	(-1.7)	(-68.4)	(-17.6)
ต่างจังหวัด	76,414	71,536	4,111	2,130	6,106	2,662	1,869	38,031
	(19.5)	(-6.4)	(-34.3)	(-60.6)	(71.6)	(-49.0)	(-64.4)	(-46.8)
สินเชื่อสิ่งทอสิ่งทอของสห. ^{6/}	2,463,183	2,568,871	2,669,969	2,691,835	2,701,141	2,709,651	2,708,755	2,708,755
	(9.1)	(4.3)	(5.5)	(5.7)	(6.0)	(6.2)	(5.4)	(5.4)
ผู้ประกอบการ	617,167	594,850	634,581	637,126	641,203	643,484	626,528	626,528
	(8.6)	(-3.6)	(6.3)	(5.7)	(7.4)	(9.1)	(5.3)	(5.3)
ผู้บริโภค	1,846,016	1,974,021	2,035,388	2,054,709	2,059,938	2,066,167	2,082,227	2,082,227
	(9.3)	(6.9)	(5.3)	(5.6)	(5.6)	(5.4)	(5.5)	(5.5)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	123,830	126,543	13,210	11,660	8,404	10,538	7,762	111,032
	(-7.2)	(2.2)	(-1.3)	(-23.9)	(-4.7)	(4.3)	(29.0)	(-12.3)
บ้านจัดสรร	33,827	31,742	3,335	2,483	2,530	3,954	2,476	30,834
	(-0.3)	(-6.2)	(14.6)	(10.6)	(-20.8)	(13.6)	(-10.5)	(-2.9)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	67,628	72,886	8,033	7,287	4,308	4,729	3,764	59,791
	(-9.9)	(7.8)	(-1.3)	(-34.9)	(8.4)	(-2.3)	(123.8)	(-18.0)
ปลูกสร้างเอง	22,375	21,915	1,842	1,890	1,566	1,855	1,522	20,407
	(-8.5)	(-2.1)	(-21.4)	(0.1)	(-5.6)	(4.5)	(-2.9)	(-6.9)

ที่มา :

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานครและเทศบาลในต่างจังหวัด
- ศูนย์ข้อมูลสิ่งทอสิ่งทอ
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากรายการเดียวกันปีก่อน P-ตัวเลขเบื้องต้น

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

^{2/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างใหม่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์กำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรืออสังหาฯ

การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น สทง.จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมไปถึงแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯแยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่มกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

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

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในขงภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ขอข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธ.ไทยในต่างประเทศ, สาขานาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศนอกของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศนอก In และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่รายละเอียดที่สำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร
..... หมายถึงไม่มีตัวเลข

บทสรุป

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เชื่อมั่นว่าธุรกิจอสังหาฯ ในไตรมาส 1 ปี 2561 เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมีแนวโน้มดีต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายมีแผนซื้อที่ดินสำหรับเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561 เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จับตลาดระดับกลาง-บน รวมทั้งจะมีการพัฒนาโครงการในรูปแบบผสม (Mixed-use) เพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดินขยับเพิ่มสูงขึ้น ไม่สามารถพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมอย่างเดียวได้

ส่วนตลาดอสังหาฯ ในภูมิภาคมีแนวโน้มทรงตัวจากกำลังซื้อในต่างจังหวัดมีอยู่จำกัด และยังมีสินค้าคงค้างอยู่ในตลาดพอสมควร ทั้งนี้หากรัฐบาลได้เพิ่มการก่อสร้างทางด่วนและขยายเส้นทางถนนใหม่ๆ รอบตัวเมืองกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ก็จะช่วยเพิ่มทำเลใหม่ในการลงทุนธุรกิจอสังหาฯ และช่วยในการกระจายตัวของเศรษฐกิจได้ H

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

5 มกราคม 2561

คุณอธิป พีชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้, คุณสมนึก ต้นขเทอดธรรม และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าสวัสดีปีใหม่คุณมนตรีสุดประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง



5 มกราคม 2561

คุณอธิป พีชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้, คุณสมนึก ต้นขเทอดธรรม และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าสวัสดีปีใหม่ดร.รวิวรรณ ภูริเดช เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ณ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

17 มกราคม 2561

คุณอธิป พีชานนท์ เป็นประธานการประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้า กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง ครั้งที่ 1/2561 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

25 มกราคม 2561

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ครั้งที่ 1/2561 จัดโดย การเคหะแห่งชาติ ณ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



18 มกราคม 2561

คุณอธิป พีชานนท์ และคุณประสงค์ เอภาพาร เข้าร่วมประชุมเพื่อนำเสนอการศึกษาโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพฯ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) จำงที่ปรึกษาจัดทำแผนแม่บทและมาตรการทางผังเมืองที่เหมาะสมสำหรับระบบการจัดการโลจิสติกส์ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร) จัดโดย สำนักผังเมือง ณ โรงแรมเซ็นจูรี่ พาร์ค

10 มกราคม 2561

คุณอธิป พีชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ เข้าสวัสดีปีใหม่คุณประทีป กิระติเรขา อธิบดีกรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน

29 มกราคม 2561

Taiwan Intelligent Building Association (TIBA) เข้าพบคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศไทยกับประเทศไต้หวัน และประชุมคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ครั้งที่ 1/2561 ณ โรงแรมเพนินซูลา

10 มกราคม 2561

คุณอธิป พีชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ เข้าสวัสดีปีใหม่คุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ กรมที่ดิน



10 มกราคม 2561

คุณอธิป พีชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ เข้าสวัสดีปีใหม่พลตำรวจตรีประสิทธิ์ เจริญวุฒิศักดิ์ เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

30 มกราคม 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2561 "อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2018" ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

1 กุมภาพันธ์ 2561

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2561 ณ อาคารอาคารสงเคราะห์



12 กุมภาพันธ์ 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมสนับสนุนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทยจัดงานสัมมนา เรื่อง รวมประเด็นสำคัญร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างล่าสุด ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์

6 กุมภาพันธ์ 2561

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมเป็นเกียรติในพิธีลงนามบันทึกความเข้าใจว่าด้วยการจัดทำความร่วมมือด้านการวิเคราะห์ข้อมูล ณ อาคารอาคารสงเคราะห์



15 กุมภาพันธ์ 2561

คุณอธิป พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย ครั้งที่ 1/2561 ณ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



19 กุมภาพันธ์ 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินโครงการศูนย์ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ณ กรมธนารักษ์

6 กุมภาพันธ์ 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานจับสลากบุญ งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 38 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



19 กุมภาพันธ์ 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็น เรื่องร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

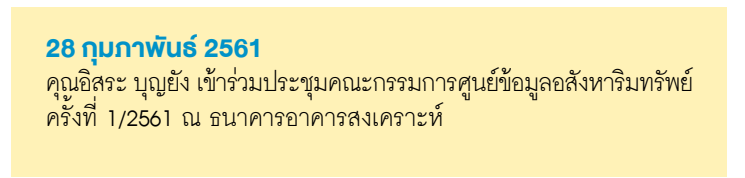


21 กุมภาพันธ์ 2561

คุณอธิป พิษานนท์ และคุณประสงค์ เออาฟาร์ เข้าร่วมประชุมหารือกลุ่มย่อยเพื่อบูรณาการแนวคิดและการจัดทำร่างแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยตามโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จัดโดยสำนักผังเมือง ณ อาคารศรีจุลทรัพย์

9 กุมภาพันธ์ 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าร่วมงาน "ASA Real Estate Forum 2018" ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ @ เซ็นทรัลเวิลด์



28 กุมภาพันธ์ 2561

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2561 ณ อาคารอาคารสงเคราะห์

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้อย่างไร



Q: ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้อย่างไร

A: ตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดไว้ว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 ก็ต่อเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ซึ่งกรณีผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (เมื่อครบตามกำหนดระยะเวลาแล้ว) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้วก็ให้ดำเนินการดังนี้

- 1.1 จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วยรายละเอียด
 - หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละ 7 ของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการ ตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งไม่รวมค่าจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา)
 - ระบุให้ทราบว่าบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้
- ในกรณีที่แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

1.2 แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นปัจจุบัน) ทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตามข้อ 1.1 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลดังกล่าวและรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

1.3 ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่า 3 วัน

1.4 ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

1.5 อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ สำหรับการดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย **H**