

# Housing Biz

[www.housingbiz.org](http://www.housingbiz.org)

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 15 ฉบับที่ 51

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย  
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล



สวัสดิ์ศรีรับท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติ ผู้อ่านวารสารฉบับนี้ ในช่วง 2 ไตรมาสที่ผ่านมา ยังคงเป็นไปตามคาดว่าเป็นปี 2561 จะดีขึ้นกว่าปี 2560 และทุกฝ่ายทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนยังมองมุมมองต่อเศรษฐกิจไทย จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ก็เริ่มจะมีความกังวลเล็กน้อยต่อผลกระทบจากการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยต่อจากนี้ เพราะไทยยังพึ่งพาการส่งออกกว่า 70% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ

แนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยช่วงครึ่งปีหลังของปีนี้คาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยแรงส่งเศรษฐกิจจากปัจจัยในประเทศจะมีผลมากขึ้น ทั้งการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชนและภาครัฐ โดยเฉพาะช่วงไตรมาสที่ 2 ที่จะมีการเบิกจ่ายงบกลางปี อาทิ โครงการบัตรสวัสดิการคนจนเฟส 2 จัดสรรงบให้กองทุนหมู่บ้าน โครงการพัฒนาเศรษฐกิจฐานรากสนับสนุนการท่องเที่ยวระดับชุมชน เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการบริโภคในช่วงครึ่งปีหลังที่จะเห็นการลงทุนภาครัฐออกมาและทำให้ภาคเอกชนลงทุนมากขึ้น

ขณะที่ปัจจัยต่างประเทศอย่างการส่งออกยังขยายตัวดีและการท่องเที่ยวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามปัจจัยภายนอกประเทศ เช่น ข้อขัดแย้งด้านการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีนและสหภาพยุโรป, การปรับอัตราดอกเบี้ยของสหรัฐฯ, การไหลออกของเงินลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ฯลฯ ยังคงเป็นข้อกังวลและแรงกดดันที่มีผลต่อการเติบโตของการส่งออกและเศรษฐกิจโดยรวมของไทย และคาดว่าจะอาจมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยในไตรมาส 3 หรือ 4 ของปีนี้อย่างน้อย 1 ครั้ง ประมาณ 0.25% ก็อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจของผู้ซื้อบ้านได้ ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเป็นบวก โดยดัชนีราคามีการปรับเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มการค่อยๆ ฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ

หนึ่งในปัจจัยที่สนับสนุนการเติบโตของราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ เป็นปัจจัยที่ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ ทั้งนี้ดัชนีราคาบ้าน-คอนโดฯ ในพื้นที่กรุงเทพฯ นั้นปรับเพิ่มขึ้นมากในช่วงระยะเวลาเพียง 3 ปี อัตราการเติบโตดังกล่าวเป็นผลมาจากราคาที่ดินที่แพงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการในปัจจุบันเลือกที่จะพัฒนาโครงการแนวสูงในพื้นที่กรุงเทพฯ ในขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบอยู่บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์นั้นจะไปเปิดตัวอยู่ในโซนกรุงเทพฯ รอบนอก ชานเมืองและในต่างจังหวัด

สำหรับภาพรวมตลาดในไตรมาส 2 เชื่อว่าจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ดีขึ้น ประกอบกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างหนักและต่อเนื่องช่วยเร่งกระตุ้นยอดขายตั้งแต่ต้นปี และการแข่งขันที่เข้มข้นกว่าในไตรมาสที่ผ่านมา ด้วยจำนวนโครงการใหม่ที่จะทยอยเปิดตัวมากขึ้น และด้านซัพพลายที่ตอบโจทย์ตลาดระดับกลางบนขึ้นไปยังคงได้รับการตอบรับที่ดี

นโยบายการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน ถือเป็น ส่วนสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะประชาชนต้องวางแผนการเงินให้มีความพร้อม หากไม่สามารถกู้สินเชื่อผ่านก็ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยล่าช้าออกไป โดยปัจจุบันภาพรวมการปฏิเสธสินเชื่ออยู่ที่ประมาณ 30% ซึ่งในส่วนนี้ผู้ประกอบการและสมาชิกทุกท่านต้องดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิด ตั้งแต่ขั้นตอนการยื่นกู้ว่ามีปัญหาหรือไม่ โดยอาจทดลองยื่นกู้สินเชื่อที่สถาบันการเงินตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจอง เพื่อจะได้ไม่เกิดปัญหาในภายหลัง ส่วนด้านกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในสภานิติบัญญัติแห่งชาติ มีร่าง พ.ร.บ.ภาษีและสิ่งปลูกสร้างและร่าง พ.ร.บ.ผังเมือง ซึ่งคาดว่าจะผ่านการพิจารณาภายในปี 2561 นี้ก็เป็นอีกสิ่งหนึ่ง ที่สมาคมฯ จะติดตาม และเป็นตัวแทนของสมาชิกและผู้ประกอบการในการนำเสนอข้อคิดเห็น และนำข้อมูลมาแจ้งให้ท่านสมาชิกทราบในโอกาสต่อไป

นายอติป พิษานนท์  
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



## Contents

2	สารจากนายกสมาคมฯ
3-6	สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
7-8	สถิติ : การลงทุนของภาคเอกชน, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
9	สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดทัศนศึกษาพาสมาชิกดูงาน โครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ เมืองเมลเบิร์น ประเทศออสเตรเลีย
10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
12	คนเซ็นไปใช้ผู้มีอำนาจ สัญญาเป็นลางคืบใช้หรือไม่

# สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล



เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2561  
ที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูล  
อสังหาริมทรัพย์ สภา  
อาคารสูงเคราะห์ ได้จัดสัมมนา  
ในหัวข้อเรื่อง “สถานการณ์ตลาด  
ที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล”  
ณ โรงแรม Radisson Blu Plaza  
Bangkok

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธุ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ  
สายงานกลยุทธ์ 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ  
รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
กล่าวว่า จากผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่  
ระหว่างการขายในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล  
ช่วงครึ่งปีหลัง 2560 พบว่า มีจำนวนโครงการที่อยู่  
ระหว่างการขายทั้งหมด 1,584 โครงการ จำนวน  
รวม 458,943 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการประมาณ  
1,764,603 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 1,135  
โครงการ 212,997 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งปีแรกที่  
มีอยู่ 208,237 ยูนิต และคอนโดมิเนียม 449 โครงการ  
จำนวน 245,946 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกของ  
ปี 2560 ที่มีอยู่ 242,852 ยูนิต โดยจำนวนยูนิตที่เปิด  
ตัวมากที่สุดจะอยู่ในเขตกรุงเทพฯ มากที่สุด 50.5%  
รองลงมาเป็นจังหวัดนนทบุรี 17.4%

แต่ข้อมูล ณ สิ้นปี 2560 พบว่า จากจำนวนที่  
อยู่อาศัยในฝั่งทั้งหมด 458,943 ยูนิต มีอุปทานเหลือ  
ขายอยู่แค่ 142,860 ยูนิตเท่านั้น มูลค่ารวม 549,807  
ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านจัดสรรเหลือขายจำนวน 80,449  
ยูนิต คิดเป็น 56.3% มูลค่าเหลือขายรวม 340,302  
ล้านบาท และอาคารชุดมีจำนวน 62,441 ยูนิต คิด  
เป็น 43.7% มูลค่าเหลือขาย 209,504 ล้านบาท

สำหรับบ้านจัดสรรที่เหลือขายจำนวน 80,449  
ยูนิต ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนเหลือขายมากที่สุด 53.6%  
โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านระดับราคา 2-3 ล้านบาท รอง  
ลงมาเป็นบ้านเดี่ยวเหลือขายประมาณ 31.5% บ้าน  
แฝดเหลือขายอยู่ที่ 10.3% อาคารพาณิชย์เหลือขาย

4.3% และที่ดินเปล่าเหลือขาย 0.2% โดยราคาสินค้า  
ที่เหลือขายมากที่สุดจะอยู่ในระดับราคา 3-5 ล้าน  
บาท

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เหลือขาย  
มากที่สุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วยทำเลลำลูกกา-  
คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ, จังหวัดสมุทรปราการ,  
บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ซึ่งเป็น  
แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่เปิดให้บริการแล้ว, ทำเล  
สมุทรสาคร และมีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-  
ลาดกระบัง โดยทั้ง 5 ทำเลนี้สินค้าที่เหลือขายมาก  
ที่สุดยังเป็นทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2.01-3.00 ล้าน  
บาท ยกเว้นทำเลสมุทรปราการ ทาวน์เฮ้าส์ในระดับ  
ราคา 1.51-2.00 ล้านบาทเหลือขายมากที่สุด

ส่วนสินค้าประเภทโครงการอาคารชุด ข้อมูล  
ณ สิ้นปี 2560 พบว่า ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนเหลือ  
ขายมากที่สุด 66.2% โดยส่วนใหญ่จะเหลือขายใน  
ระดับราคา 2-3 ล้านบาท รองลงมาเป็นห้องชุดแบบ  
สตูดิโอเหลือขาย 22.1% ระดับราคา 1.00-1.50 ล้าน  
บาทเหลือขายมากที่สุด ส่วนห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน  
เหลือขาย 10.7% ในกลุ่มราคา 3-5 ล้านบาท และ  
ห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเหลือขาย 0.9% ใน  
ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เหลือขายมาก  
ที่สุด 5 อันดับแรก คือ จังหวัดนนทบุรี ตามมาด้วย  
ธนบุรี ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว ดากสิน-บาง  
หว้าที่เปิดให้บริการแล้ว, จังหวัดสมุทรปราการ,  
ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง และจังหวัดปทุมธานี

โดยทำเลจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดสมุทรปราการ มีห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนในระดับราคา 2-3 ล้านบาทเหลือขายมากที่สุด ส่วนทำเลธนบุรีและห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน ในระดับราคาตั้งแต่ 3-5 ล้านบาทเหลือขายมากที่สุด และทำเลจังหวัดปทุมธานีจะเป็นห้องชุดแบบสตูดิโอราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทเหลือขายที่สุด

## สต็อกสินค้าเหลือขาย 145,099 ยูนิตรอระบายปี

สำหรับอุปทานเหลือขายที่อยู่อาศัยในตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2561 ดร.วิชัยคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 145,099 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านแนวราบมีประมาณ 80,490 ยูนิต และอาคารชุด 64,609 ยูนิต โดยจำนวนหน่วยที่เหลือขายมากที่สุดคืออาคารชุด 44.5% รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 32.4% บ้านเดี่ยว 16% ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์

## ผังเมือง-โครงข่ายรถไฟฟ้า เปลี่ยนทำเลพัฒนาที่อยู่อาศัย

คุณชัยวัฒน์ ทองคำคูณ ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) กล่าวว่า ปัจจุบันในพื้นที่กรุงเทพฯ มีรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว 5 เส้นทาง รวมระยะทางเกือบ 110 กิโลเมตร ประกอบด้วยรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์เชื่อมสนามบินสุวรรณภูมิและพญาไท, รถไฟฟ้าสายสีเขียวหมอชิต-สำโรง, รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน สนามกีฬาแห่งชาติ-บางหว้า, รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (MRT) หัวลำโพง-บางซื่อ-เตาปูน และสายสีม่วง เตาปูน-บางใหญ่ ซึ่งมีจำนวนผู้ใช้บริการค่อนข้างมาก ทำให้บางสถานีมีจำนวนผู้ใช้บริการล้นสถานี

แต่ล่าสุด สนข.ได้จัดทำแผนการพัฒนารถไฟฟ้าในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลที่ใช้ชื่อว่า M-MAP จะมีเส้นทางรถไฟฟ้าอยู่ทั้งหมด 10 เส้นทาง รวมระยะทาง 464 กิโลเมตร ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง 120 กิโลเมตร เช่น

สายสีแดงเข้มที่วิ่งขนานถนนวิภาวดีรังสิตจากสถานีกลางบางซื่อไปรังสิต, สายสีแดงอ่อนจากบางซื่อไปตลิ่งชัน ขณะนี้งานก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่มีการเดินทาง เพราะต้องรอการเดินรถของสายสีแดงเข้มก่อนเนื่องจากใช้ขบวนรถชุดเดียวกัน

ส่วนสายสีน้ำเงินกำลังอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจากเตาปูนไปท่าพระ ไปบรรจบกับเส้นหัวลำโพงไปบางแค ระยะทาง 97 กิโลเมตร ขณะนี้งานก่อสร้างคืบหน้าเกือบ 100% คาดว่าภายในปลายปีนี้นางโครงการทั้งหมดจะแล้วเสร็จ ล่าสุด รฟม.ได้ดำเนินการจัดซื้อขบวนรถไฟฟ้าแล้ว ประมาณเดือนกันยายนปีหน้าจะเปิดดำเนินการเดินรถได้

“ปีหน้าหลังจากที่เปิดให้ขบวนรถไฟฟ้าวิ่งได้ ก็เท่ากับว่าสายสีน้ำเงินจะมีเส้นทางครบวงลักษณะรูปตัว Q โดยวิ่งจากบางแควิ่งเข้ามาในเมืองจนถึงหัวลำโพง แล้ววนขึ้นไปข้างบนไปที่บางซื่อและวนกลับลงมาที่ท่าพระ”

รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินถือว่ามีความสำคัญมาก เพราะเป็น Circle Line ที่จะร้อยเรียงรถไฟฟ้าทุกสายมารวมกันทั้งสายสีแดงและสายสีเขียว มีลักษณะคล้ายๆ กับเส้นทางรถไฟฟ้าสายยามาโนเอะของประเทศญี่ปุ่นที่มีเส้นทางวิ่งเป็นวงกลมรอบเมืองโตเกียว เชื่อมต่อย่านการค้าและย่านธุรกิจที่สำคัญ

ส่วนรถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้มจากหมอชิตไปคูคตถือเป็นเส้นทางที่วิ่งผ่านย่าน Prime Area ของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะเส้นทางจากหมอชิตวิ่งไปถึงคูคตจะผ่านย่านพหลโยธิน ที่มีพื้นที่บางส่วนได้ถูกพัฒนาไปล่วงหน้าแล้ว และยังไปเชื่อมต่อกับสายสีเขียวได้ส่วนต่อขยายจากบางซื่อไปสมุทรปราการที่กำลังก่อสร้าง เท่ากับว่ารถไฟฟ้าสายสีเขียวจะวิ่งผ่าน 3 จังหวัดคือปทุมธานี, กรุงเทพฯ และสมุทรปราการ

รถไฟฟ้าอีกหนึ่งสายที่มีความสำคัญอยู่ในแนวตะวันตก-ตะวันออก คือ สายสีส้ม เป็นรถไฟฟ้าใต้ดินที่วิ่งจากศูนย์วัฒนธรรมฯ ไปถึงมีนบุรี ล่าสุดงานก่อสร้างคืบหน้าไปแล้วประมาณ 8%

นอกจากนี้ยังมีรถไฟฟ้าอีก 2 สายที่กำลังเตรียมพื้นที่และร้อยย้ายระบบสาธารณูปโภค คือ สายสีชมพูวิ่งจากศาลากลางเมืองนนทบุรีไปถึงแคทรายและจากแคทรายผ่านรามอินทราไปสิ้นสุดที่มีนบุรี และสายสีเหลืองวิ่งตามแนวถนนลาดพร้าวไปสิ้นสุดที่สำโรง ซึ่งทั้งสองสายนี้ถือว่าเป็นระบบเสริมเพราะวิ่งอยู่บนเส้นทางที่มีการพัฒนาพื้นที่ไปหมดแล้ว เป็นระบบลอยฟ้าแบบโมโนเรลโดยมีบริษัททีเอส กรุ๊ปฯ เป็นผู้ได้รับสัมปทาน

ส่วนอีก 3 เส้นทางอยู่ในขั้นตอนของการ

### ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเหลือขายมากที่สุดในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ทำเล	จำนวนหน่วยเหลือขาย	มูลค่าเหลือขาย	ระดับราคาที่เหลือขายมากที่สุด	ประเภทที่เหลือขายมากที่สุด
1.ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	15,248 ยูนิต	50,943 au.	2.01-3 au.	ทาวน์เฮ้าส์
2.สมุทรปราการ	14,822 ยูนิต	52,648 au.	1.51-2 au.	ทาวน์เฮ้าส์
3.บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	13,913 ยูนิต	53,437 au.	2.01-3 au.	ทาวน์เฮ้าส์
4.สมุทรสาคร	7,328 ยูนิต	24,171 au.	2.01-3 au.	ทาวน์เฮ้าส์
5.มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	4,814 ยูนิต	20,582 au.	2.01-3 au.	ทาวน์เฮ้าส์



ประกวดราคา คือ สายสีแดงเข้มจากบางซื่อไปหัวลำโพง โดยจะย้ายส่วนกลางของการเดินทางจากหัวลำโพงมาอยู่ที่บางซื่อ โดยมีแนวเส้นทางอยู่ในเส้นทางเดียวกับรถไฟหัวลำโพงที่วิ่งจากหัวลำโพงไปบางซื่อและไปต่อถึงรังสิต

สายสีแดงอ่อนจากบางซื่อไปหัวหมากจะเป็นระบบรถไฟฟ้า วางตัวอยู่ในแนวเส้นทางคล้ายๆ กับสายสีส้มและสายสีม่วงส่วนต่อขยายไปด้านใต้ไปถึงราชพฤกษ์ ระยะ แนวเส้นทางจะวิ่งผ่านราชดำเนินสามเสน และไปสิ้นสุดที่ราชพฤกษ์

ส่วนอีก 7 เส้นทางอยู่ในขั้นตอนของการนำเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา คือ สายสีแดงเข้มขยายเส้นทางจากรังสิตไปถึงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ระยะทาง 8-9 กิโลเมตร, สายสีแดงจากตลิ่งชันไปศิริราช และจากตลิ่งชันไปศาลายา, สายสีน้ำเงินขยายจากบางแคไปพุทธมณฑล สาย 4 ระยะทาง 8 กิโลเมตร, สายสีส้มตะวันตกขยายไปถึงบางขุนนนท์ที่สามารถเชื่อมต่อกับสายสีแดงที่ศิริราชได้, สายเขียวเข้มต่อจากคูคตไปถึงลำลูกกา สายสีเขียวจากสมุทรปราการไปถึงบางปู

ส่วนเส้นทางรถไฟฟ้ามอเตอร์ดริคกิ้งซึ่งเป็นโครงการเดิมที่วางแผนพัฒนาไว้นานแล้ว จากสถานีพญาไทเชื่อมต่อไปถึงดอนเมือง เพื่อเชื่อมการเดินทางระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิกับสนามบินดอนเมือง ปัจจุบันโครงการนี้ถูกบรรจุอยู่ในแผนพัฒนาโครงการ EEC เป็นรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน คือ สนามบินอู่ตะเภา, สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินดอนเมือง

ทั้งนี้ตามแผนแม่บทระยะที่ 1 (M-MAP 1) จะมีการไฟฟ้าทั้งหมด 10 สายที่จะต้องเกิดขึ้นในรัฐบาลชุดนี้ และหากเปิดให้บริการได้หมดก็จะมีระยะทางรวมกันถึง 464 กิโลเมตร โดยสายสีเขียว แบจ-สมุทรปราการจะเปิดให้บริการปลายปี 2561 และปี 2563 จะเปิดบริการรถไฟฟ้าเพิ่มอีก 4 สาย คือ สายสีน้ำเงิน บางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง-บางแค แต่ล่าสุด รฟม.แจ้งว่าอาจจะให้บริการได้ประมาณปลายปี 2562 สายสีเขียว หมอชิต-คูคต และสายสีแดง บางซื่อ-รังสิตและบางซื่อ-ตลิ่งชัน

ในปี 2564 มีอยู่ 2 สายคือ สายสีชมพูกับสายสีเหลือง แต่คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ล่าช้ากว่ากำหนด เพราะทั้งสองพื้นที่อยู่ในย่านชุมชนที่มีการจราจรค่อนข้างหนาแน่น ปี 2565 มี 3 เส้นทางของสายสีแดงจากตลิ่งชันไปศิริราช จากรังสิตไปธรรมศาสตร์ และจากตลิ่งชันไปศาลายา

ปี 2566 จะเปิดให้บริการสายสีน้ำเงินจาก



บางซื่อไปหัวลำโพงและหัวหมาก และเส้นทางจากบางแคไปพุทธมณฑล สาย 4, สายสีเขียวเหนือจากคูคตไปลำลูกกา และสายสีเขียวใต้จากสมุทรปราการไปบางปู ปี 2567 จะเปิดเส้นทางสายสีม่วงได้จากเตาปูนไปราชพฤกษ์ และสายสีส้มจากศูนย์วัฒนธรรมฯ ไปบางขุนนนท์

เบื้องต้นประเมินว่าหลังจากเปิดให้บริการครบทั้ง 10 เส้นทางในปี 2568 จะรองรับปริมาณการใช้บริการของประชาชนได้กว่า 5 ล้านคนต่อวัน จากจำนวนทั้งหมด 312 สถานี ครอบคลุมพื้นที่ 680 ตารางกิโลเมตรทั้งพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

คุณอนวัช สุวรรณเดช รองอธิบดี กรมโยธิการและผังเมือง กล่าวว่า ในอดีตที่ผ่านมาการขยายตัวของผังเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงอยู่ภายใต้กรอบของโครงสร้างพื้นฐานที่เรียกว่าถนน เช่น ถนนวงแหวน-รัชดาภิเษก, ถนนวงแหวน-กาญจนาภิเษก, ถนนวงแหวนตะวันตก และถนนวงแหวนตะวันออก เป็นต้น แต่การกระจายตัวของเมืองก็ยังคงกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่สองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะในพื้นที่ทิศตะวันออก เพราะมีระบบโครงข่ายคมนาคมรองรับค่อนข้างสมบูรณ์

จนกระทั่งในปี 2545 สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศเริ่มบูมมากขึ้น มีการเปิดตัวสนามบินสุวรรณภูมิ และอีกหลายโปรเจกต์ขนาดใหญ่ ทำให้เมืองมีการกระจายตัวมากขึ้นแต่ส่วนใหญ่ก็ยังคงอยู่ในฝั่งตะวันออกเหมือนเดิม จนมาถึงปี 2558 เริ่มกระจายเมืองออกไปในหลายพื้นที่ หลังจากมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าหลายสายและการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้การขยายตัวของเมืองไม่ได้อยู่เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ เท่านั้น แต่ยังคงกระจาย

ไปสู่พื้นที่ของปริมณฑลด้วย เช่น จังหวัดปทุมธานี, นนทบุรี, นครปฐม, สมุทรปราการ และสมุทรสาคร แต่ในกรอบของยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี นโยบายไทยแลนด์ 4.0 และระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกหรือ EEC ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นสำคัญที่รัฐบาลต้องการให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในเชิงเศรษฐกิจภูมิภาค โดยทางเลขาธิการคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ได้ร่วมมือกับกรมโยธิการและผังเมืองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการออกนโยบายภาพรวมทั้งหมดของ EEC ทั้ง 3 จังหวัด และหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลแล้วก็ให้กรมโยธิการและผังเมืองเป็นผู้วางผังเมืองทั้ง 3 จังหวัด พื้นที่ 13,000 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 8 ล้านไร่ให้เสร็จภายใน 1 ปีนับจากรวันที่ สำนักงานเพื่อการพัฒนาระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (สกปร.) ได้นำเสนอให้คณะรัฐมนตรีเห็นชอบ และหลังจากที่มีผลบังคับใช้แล้วก็ให้ยกเลิกผังเมืองรวมทั้งบังคับใช้ตาม พ.ร.บ.ผังเมืองทั้งหมด 15 ผัง ประกอบด้วยผังเมืองย่อย 12 ผัง และผังใหญ่ที่เป็นผังเมืองจังหวัด 3 ผัง พร้อมกับให้กรมโยธิการและผังเมืองออกผังเมืองย่อยใช้แทนผังเมืองรวม EEC

ส่วนการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะใช้แนวทางของรถไฟฟ้าเป็นตัวนำในการพัฒนาเมือง โดยไหนดีไหนๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะอยู่ในพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้า แต่ยังคงกำหนดให้พื้นที่ศูนย์กลางหลักยังคงเป็นย่านสีลมและสาทร ส่วนพื้นที่ศูนย์กลางรองจะเป็นย่านมักกะสัน บางซื่อ และตากสิน และเมืองใหม่ที่จะกระจายตัวออกไปยังพื้นที่ภูมิภาค

## กลยุทธ์ดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัยผ่านมุมมองบริษัทมหาชน

คุณอชิป พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า การดำเนินธุรกิจอสังหาฯ ของบริษัทมหาชนมีตัววัดมาก ทั้งตลาดหลักทรัพย์ นักวิเคราะห์ และ Investor Relation ดังนั้นสิ่งที่ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทเติบโตไปข้างหน้า คือ Live Healthy, Aim High, Work Hard (and Smart), Look Ahead, Be Hot และ Do It by Heart

โดยเฉพาะในเรื่องของ Live Healthy หรือการทำให้บริษัทดูดีตลอดเวลา ซึ่งจะวัดด้วย Financial Indicators โดยเฉพาะ D/E หรือหนี้สินต่อทุน และ Gearing การวัดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจะต้องไม่สูง แต่ที่สำคัญคือต้องไม่ Over Borrowing เกินกว่ากำลัง



ของตัวเอง แต่จุดตายของธุรกิจอสังหาฯ ในอดีตที่ผ่านมาคือ Liquidity เพราะบริษัทอสังหาฯ ส่วนใหญ่จะมี Long-term ค่อนข้างสูง ทำให้ไม่มีกระแสเงินสดเพียงพอ

Aim High ข้อจำกัดของบริษัทมหาชนจะต้องตั้งเป้าเติบโตในทุกๆ ปี ทั้งยอดขายและรายได้ ซึ่งจจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอน ซึ่งหากพัฒนาโครงการประเภทบ้านจัดสรร สัดส่วนของยอดขายและรายได้จะอยู่ในระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน แต่หากพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมแบบไฮโรล์ การบันทึกรายได้และยอดขายจะต่างกันมาก ดังนั้นหากจะต้องทำ Revenue Target จะต้องมีการวางแผนการลงทุนล่วงหน้า 3-4 ปี

“ธุรกิจอสังหาฯ ทรัพย์สินเหมือนกับหมูถีบจักร หากในแต่ละปีไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ก็จะทำให้ไม่มียอดขายและรายได้เข้ามา ดังนั้นบริษัทจึงต้องเพิ่มจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่เข้ามาตลอด แต่ไม่ใช่การเพิ่มจำนวนโครงการที่มากขึ้นเท่านั้น คงต้องขึ้นอยู่กับองค์ประกอบของตัวโครงการมากกว่า รวมถึงการพัฒนาสินค้าให้ตรงกับความต้องการของคนซื้อและศักยภาพของทำเลนั้นๆ เช่น การเปิดตัวคอนโดฯ แค่ 1 โครงการ แต่ถ้าเป็นบ้านแนวราบอาจจะต้องเปิดตัวถึง 2-3 โครงการ จึงจะมีจำนวนยูนิตเท่ากัน”

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ อุปนายกฝ่ายวิชาการ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า การทำธุรกิจอสังหาฯ ทั้งของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์และนอกตลาดจะมีลักษณะคล้ายๆ กัน คือ การสร้างบ้านเพื่อขายเพื่อตอบสนองของกลุ่มผู้ซื้อที่ต้องการบ้านที่มีคุณภาพ แต่ในด้านของบริษัทมหาชนเจ้าของบริษัทมีได้หลายคน และมีความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ ที่สำคัญต้องขยายการลงทุนให้มากขึ้น เพื่อสร้างผลกำไรเพิ่มขึ้นให้กับผู้ถือหุ้นภายใต้ภาวะการแข่งขันในตลาดที่สูงมาก ทำให้การทำให้โปรเจกต์ที่ดีได้นั้นทำได้ยาก จะต้องมีความเป็นมืออาชีพ เพราะธุรกิจอสังหาฯ ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง อาจจะทำให้

บริษัทที่มีผลประกอบการเป็นกำไรแต่กลับมีสภาพคล่องที่เป็นศูนย์ได้

และยิ่งในยุคปัจจุบันที่เกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่จากระบบดิจิทัล ทำให้การทำตลาดอสังหาฯ ก็ต้องเปลี่ยนไปด้วย จากเดิมที่ทำป้ายโฆษณา ป้ายบอกทางติดตามถนน แต่ปัจจุบันมีการจองคอนโดฯ ผ่านระบบออนไลน์กันแล้ว ดังนั้นหากบริษัทไหนไม่เปลี่ยนแปลงระบบการทำงานเข้าสู่โลกดิจิทัลก็จะอยู่ยาก เพราะพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าโดยเฉพาะ Gen Y จะอยู่กับมือถือตลอดเวลา

### กลยุทธ์การบุกตลาดบ้านจัดสรร-คอนโดฯ

คุณอิสระ บุญยัง นายกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษา สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า เดิมตลาดทาวน์เฮ้าส์เป็นสินค้าที่ต้องการของกลุ่มคนที่ต้องการซื้อบ้านอยู่ในย่านชานเมือง แต่ปัจจุบันราคาทาวน์เฮ้าส์ปรับตัวเร็วมาก จะเห็นจากค่าเฉลี่ยของราคาทาวน์เฮ้าส์ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมาจะอยู่ที่ 1.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 5 ปีที่แล้วจะอยู่ที่ 1 ล้านบาทต้นๆ ทำให้คาดการณ์ว่า ในอีก 5 ปีข้างหน้าทาวน์เฮ้าส์ราคา 1.5 ล้านบาทอาจจะไม่มีขายในตลาด เนื่องจากต้นทุนที่ดินที่แพงขึ้น และต้นทุนค่าก่อสร้างที่สูงกว่าบ้านเดี่ยวเพราะใช้เนื้อที่น้อยกว่า ทำให้ราคาทาวน์เฮ้าส์ปรับเพิ่มขึ้นเร็วกว่าดัชนีราคาของแบงก์ชาติ ส่งผลให้ตลาดทาวน์เฮ้าส์ราคา 2-3 ล้านบาทถือเป็นตลาดใหญ่และเป็นที่ต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เป็นฐานใหญ่ของประเทศที่มีรายได้ต่อครัวเรือน ประมาณ 40,000 บาทขึ้นไป เนื่องจาก 1 ใน 3 ของรายได้ครัวเรือนจะต้องนำมาใช้ผ่อนซื้อที่อยู่อาศัยหรือประมาณ 14,000-21,000 บาท

ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อที่เป็นครอบครัวเริ่มต้นมีความสามารถในการซื้อทาวน์เฮ้าส์ราคาล้านต้นๆ ในย่านชานเมือง ก็ต้องเปลี่ยนไปซื้อคอนโดมิเนียมย่านชานเมืองแทน เช่น ย่านพระราม 2, บางบัวทอง หรือปทุมธานี

รวมทั้งข้อจำกัดของผังเมืองกรุงเทพฯ ในปัจจุบัน จากเดิมที่ผังเมืองในโซนสีเหลืองสามารถสร้างทาวน์เฮ้าส์ได้ แต่ผังสีเหลือง ย.1 ในวันนี้ก่อสร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยว 100 ตารางวาเท่านั้น ยกเว้นกรณีที่ดินที่มีความกว้าง 12 เมตร จึงจะสร้างทาวน์เฮ้าส์เนื้อที่ 20 ตารางวาได้ ส่วนพื้นที่สีเขียวในย่านปริมณฑลก็มีกฎหมายห้ามสร้างทาวน์เฮ้าส์ ให้พัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดได้

ดังนั้นทำเลที่สามารถสร้างเป็นบ้านทาวน์เฮ้าส์ได้ในพื้นที่กรุงเทพฯ จะอยู่ในพื้นที่ ย.3 เช่น ย่านรามอินทรา ปัจจุบันราคาซื้อขายที่ดินสูงถึงไร่ละ 10 ล้านบาท หากจะนำมาพัฒนาเป็นทาวน์เฮ้าส์ก็ต้องมีราคา 4 ล้านบาทบวก

คุณณรงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) หรือ CMC กล่าวว่า ข้อจำกัดของบริษัทขนาดกลางที่ทำคอนโดฯ จะอยู่ที่เรื่องของแหล่งเงินทุน เพราะจะใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง เช่น ซื้อที่ดิน 1 แปลงอาจจะต้องใช้เงินทุนถึง 90 ล้านบาท ค่าก่อสร้างประมาณ 600 ล้านบาท

ขณะที่ตึกสูง 8 ชั้นจะต้องใช้ระยะเวลาก่อสร้างที่ค่อนข้างนานประมาณ 8 เดือนถึง 1 ปี ทำให้บริษัทต้องแบกรับภาระหนี้ที่ค่อนข้างสูงในระหว่างก่อสร้าง ทำให้ต้องพยายามหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำมาใช้ และเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายใหญ่

“ผู้ประกอบการรายกลางจะต้องตอบโจทย์ให้ได้ว่าความสามารถและความถนัดของตัวเองอยู่ในจุดไหน ซึ่งในช่วงแรกที่ลงทุนในตลาดคอนโดฯ บริษัทจะไม่เลือกแปลงที่ดิน แต่จะเน้นแปลงที่ดินที่อยู่ในซอยเป็นหลัก แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไป 3-5 ปี ทำเลที่ตั้งโครงการของ CMC กลายเป็นทำเลที่มีศักยภาพ เพราะเข้าไปลงทุนก่อนผู้ประกอบการรายอื่น” H

**สถิติ :**  
**การลงทุนของภาคเอกชน**

หน่วย : ล้านบาท/ล้านบาท สรอ. นอกจากระบุ

	2558	2559	2560	2561			ยอดสะสมตั้งแต่	
			ต.ค	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	ม.ค.
<b>ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน<sup>1/</sup></b>	130.3 (0.5)	131.1 (0.6)	134.0 (4.6)	133.4 (3.4)	135.2 (2.8)	131.8 (-2.8)	133.0 (-2.5)	-
<b>ปริมาณการจำหน่ายซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน)</b>	34,475 (-0.9)	33,916 (-1.6)	2,448 (-5.4)	2,594 (1.1)	2,779 (-4.7)	2,799 (-3.4)	2,850 (-2.5)	5,649 (-3.0)
<b>ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)</b>	14,759,333 (-1.6)	14,461,713 (-2.0)	1,079,586 (-6.8)	1,235,127 (3.8)	1,249,154 (-5.9)	1,136,119 (2.1)	1,255,912 (1.0)	2,392,031 (1.5)
<b>ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)</b>	1,837,211 (-7.6)	1,780,138 (-3.1)	116,615 (-14.8)	128,665 (3.0)	113,189 (-3.2)	162,307 (14.1)	158,900 (3.8)	321,207 (8.7)
<b>ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)</b>	500,405 (6.4)	488,295 (-2.4)	39,812 (6.1)	46,647 (12.5)	62,823 (9.5)	40,764 (10.1)	45,761 (9.7)	86,525 (9.9)
<b>ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)</b>	299,010 (-27.3)	279,991 (-6.4)	28,739 (24.3)	31,435 (34.9)	41,449 (40.7)	25,749 (27.3)	29,618 (10.9)	55,367 (18.0)
<b>ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)</b>	2,972 (2.3)	3,299 (11.0)	188 (-21.7)	254 (-11.6)	214 (-21.7)	241 (-10.7)	231 (-16.2)	471 (-13.5)
<b>การจำหน่ายสังกะสีในประเทศ (ตัน)</b>	851,860.4 (24.4)	973,320.4 (14.3)	96,649.0 (22.7)	99,674.7 (6.3)	80,475.7 (-2.1)	96,658.3 (8.2)	95,801.7 (20.6)	192,460.1 (14.0)
<b>มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาคงที่ปี 2553 : ล้านดอลล่าร์ สรอ.)<sup>2/</sup></b>	47,882.4 (-0.8)	47,018.1 (-1.8)	4,598.4 (13.7)	4,367.5 (2.7)	3,966.8 (-3.2)	4,194.1 (12.8)	3,713.7 (6.8)	7,907.9 (9.9)
<b>พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)</b>	43,219.0 (1.1)	38,370.2 (-11.2)	2,336.8 (-42.9)	3,216.1 (14.6)	3,440.7 (1.2)	3,414.7 (34.8)	....	3,414.7 (34.8)
<b>พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)<sup>3/</sup></b>								
<b>รวมทั้งประเทศ</b>	20,731 (-11.4)	19,605 (-5.4)	1,477 (5.8)	1,455 (-15.4)	2,050 (-1.7)	1,338 (9.9)	1,582 (32.3)	2,921 (21.0)
<b>ที่อยู่อาศัย</b>	13,585 (-16.4)	12,511 (-7.9)	824 (-10.1)	1,068 (-3.1)	1,507 (18.0)	928 (-1.2)	1,031 (31.0)	1,959 (13.5)
<b>พาณิชย์ยกรรม</b>	3,755 (8.2)	3,084 (-17.9)	114 (-45.6)	206 (3.9)	284 (-17.8)	151 (36.0)	224 (43.6)	375 (40.4)
<b>อุตสาหกรรมและอื่นๆ</b>	3,391 (-7.5)	4,010 (18.2)	538 (100.0)	180 (-57.0)	258 (-44.1)	259 (54.5)	327 (29.6)	587 (39.5)
<b>เฉพาะเขตกรุงเทพฯ</b>	12,376 (-10.5)	12,089 (-2.3)	1,048 (54.0)	900 (-18.6)	1,393 (2.2)	785 (17.8)	967 (26.1)	1,752 (22.2)
<b>ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)</b>	3,272 (7.2)	2,578 (-21.2)	138 (-54.5)	201 (-2.0)	283 (32.2)	139 (-52.4)	145 (20.8)	285 (-31.1)
<b>ภาคอื่นๆ</b>	5,084 (-22.0)	4,937 (-2.9)	291 (-29.5)	354 (-13.7)	374 (-26.4)	414 (60.3)	470 (52.3)	884 (56.0)
<b>โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม</b>								
<b>กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)</b>	722	746	52	45	40	64	58	122
<b>เงินลงทุน</b>	278,265 (11.1)	190,085 (-31.7)	79,414 (558.0)	7,999 (-32.2)	22,403 (-53.1)	9,736 (-16.3)	9,166 (27.8)	18,902 (0.5)
<b>อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)</b>	3,487	3,225	214	281	231	245	205	450
<b>เงินลงทุน</b>	116,069 (-4.4)	113,598 (-2.1)	3,755 (-38.1)	12,203 (46.6)	5,105 (-31.4)	5,178 (-21.5)	4,403 (-30.8)	9,581 (-26.0)
<b>ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)</b>	216	257	23	18	26	31	14	45
<b>เงินลงทุน</b>	2,367 (-37.4)	3,230 (36.5)	123 (-65.9)	189 (-67.1)	273 (93.7)	387 (103.9)	161 (-13.0)	548 (46.2)
<b>เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์</b>								
<b>ตั้งใหม่<sup>4/</sup></b>	264,276.5 (-5.99)	236,779.2 (-10.40)	39,723.0 (169.86)	68,462.0 (327.78)	146,984.0 (560.54)	17,940.0 (8.78)	17,636.0 (-34.65)	35,576.0 (-18.18)
<b>เพิ่มทุน</b>	2,150,162.6 (-40.57)	1,058,999.9 (-50.75)	72,339.0 (2.84)	72,823.0 (-13.79)	123,149.0 (-10.26)	912,286.0 (1,282.84)	70,699.0 (-31.15)	982,985.0 (482.81)
<b>ลดทุน</b>	1,251,199.8 (1.21)	412,219.9 (-67.05)	13,550.0 (-44.88)	12,809.0 (-12.66)	19,293.0 (-39.08)	29,474.0 (221.98)	3,867.0 (-83.74)	33,341.0 (1.22)
<b>เลิกกิจการ (ราย)</b>	22,536.0 (18.81)	20,938.0 (-7.09)	1,797.0 (13.16)	2,306.0 (-3.80)	5,762.0 (12.58)	1,350.0 (16.68)	810.0 (23.29)	2,160.0 (19.07)
<b>การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน</b>								
<b>จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)</b>	983	1,455	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>เงินลงทุน (พันล้านบาท)</b>	197.6 (-88.1)	524.3 (165.2)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)</b>	2,237	1,688	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>เงินลงทุน (พันล้านบาท)</b>	809.4 (11.0)	861.3 (6.4)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>จำนวนโครงการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)</b>	1,612	1,575	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>เงินลงทุน (พันล้านบาท)</b>	687.85 (32.3)	494.97 (-28.0)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

<sup>1/</sup> อยท. ได้มีการปรับปรุงดัชนีการลงทุนภาคเอกชนตั้งแต่ปี 2553 เพื่อให้สะท้อนการลงทุนภาคเอกชนได้ดีขึ้น โดยปรับคำนวณข้อมูลและน้ำหนักขององค์ประกอบ รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้ที่ :

<sup>2/</sup> สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องบิน เรือ หัวจักรและแท่นขุดที่เป็นของรัฐบาล และเช่าของเอกชน อยท. ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงการจ้างงานประเภทของพิศศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

<sup>3/</sup> ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั่วประเทศรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

<sup>4/</sup> ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

\*\* ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด เปลี่ยนมาใช้เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

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

	2558 <sup>p</sup>	2559 <sup>p</sup>	2560	2561	ยอดสะสมตั้งแต่			
			พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม <sup>1/</sup>	16,154	15,648	1,851	2,424	1,486	1,524	2,120	5,130
	(-16.7)	(-3.1)	(4.4)	(10.8)	(26.8)	(17.4)	(3.3)	(13.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 <sup>2/</sup>	16,139	15,620	1,851	2,424	1,486	1,524	2,120	5,130
	(-16.7)	(-3.2)	(4.4)	(10.8)	(26.8)	(17.4)	(3.3)	(13.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 <sup>3/</sup>	15.4	27.8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		(80.4)	(-100.0)	(-100.0)	na	na	na	na
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ <sup>4/</sup>	961,149	1,059,202	92,549	121,216	74,315	76,211	105,989	256,515
	(-0.8)	(10.2)	(4.4)	(10.8)	(26.8)	(17.4)	(3.3)	(13.5)
- ภาคกลาง	n.a.	n.a.	61,083	82,132	46,079	47,682	68,720	162,481
	n.a.	n.a.	(3.0)	(14.0)	(31.1)	(15.8)	(1.0)	(12.5)
- ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	11,685	15,986	9,490	9,053	13,688	32,231
	n.a.	n.a.	(20.5)	(17.2)	(35.8)	(15.9)	(17.2)	(21.7)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	7,675	9,483	7,041	7,256	8,757	23,054
	n.a.	n.a.	(13.6)	(17.6)	(8.9)	(22.9)	(12.0)	(14.2)
- ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	6,032	7,393	6,539	6,565	8,320	21,424
	n.a.	n.a.	(-9.9)	(-11.4)	(10.1)	(10.1)	(-8.2)	(2.2)
- ภาคใต้	n.a.	n.a.	6,073	6,221	5,167	5,655	6,504	17,326
	n.a.	n.a.	-2	-15	27	39	9	23
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ <sup>5/</sup> (หน่วย)	94,052	87,570	7,645	5,121	8,600	5,305	6,687	20,592
	(27.4)	(-29.1)	(288.5)	(-18.4)	(-69.0)	(28.0)	(32.8)	(-29.6)
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	20,875	14,796	1,655	2,054	647	713	1,066	2,426
	(-19.8)	(-0.6)	(-19.5)	(-46.7)	(59.7)	(84.6)	(-9.8)	(32.6)
- ต่างจังหวัด	73,177	72,774	5,990	3,067	7,953	4,592	5,621	18,166
	(8.7)	(-3.6)	(-22.5)	(-66.2)	(113.4)	(267.5)	(640.3)	(231.2)
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	117,600	113,395	9,200	3,201	9,109	10,833	7,166	27,108
	(-6.8)	(1.6)	(-1.7)	(-68.4)	(259.0)	(1,622.0)	(664.5)	(547.4)
กรุงเทพมหานคร	41,186	41,859	6,538	1,332	5,680	6,268	4,243	16,191
	(-19.5)	(-6.4)	(-49.0)	(-64.4)	(27.7)	(76.7)	(607.7)	(92.1)
ต่างจังหวัด	76,414	71,536	2,662	1,869	3,429	4,565	2,923	10,917
ลินเชื้ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. <sup>6/</sup>	2,463,183	2,568,871	2,709,651	2,708,755	2,713,875	2,731,840	2,746,857	2,746,857
	(9.1)	(4.3)	(6.2)	(5.4)	(5.5)	(6.1)	(5.9)	(5.9)
ผู้ประกอบการ	617,167	594,850	643,484	626,528	634,506	647,655	642,760	642,760
	(8.6)	(-3.6)	(9.1)	(5.3)	(5.4)	(7.7)	(6.1)	(6.1)
ผู้บริโภค	1,846,016	1,974,021	2,066,167	2,082,227	2,079,369	2,084,186	2,104,097	2,104,097
	(9.3)	(6.9)	(5.4)	(5.5)	(5.5)	(5.6)	(5.8)	(5.8)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	123,830	126,543	13,309	7,764	9,562	14,249	9,434	33,245
	(-7.2)	(2.2)	(31.8)	(29.1)	(145.2)	(177.0)	(-35.8)	(40.0)
บ้านจัดสรร	33,827	31,742	3,954	2,482	1,930	2,796	3,184	7,910
	(-0.3)	(-6.2)	(13.6)	(-10.3)	(16.7)	(56.0)	(-33.8)	(-4.2)
แฟลตและอาคารชุด <sup>7/</sup>	67,628	72,886	7,500	3,764	6,069	9,916	4,468	20,453
	(-9.9)	(7.8)	(54.9)	(123.8)	(782.1)	(455.8)	(-43.8)	(96.2)
ปลูกสร้างเอง	22,375	21,915	1,855	1,518	1,563	1,537	1,782	4,882
	(-8.5)	(-2.1)	(4.5)	(-3.1)	(0.4)	(-2.0)	(-8.3)	(-3.7)

ที่มา :

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานครและเทศบาลในต่างจังหวัด
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน P = ตัวเลขเบื้องต้น

<sup>1/</sup> ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่ยังไม่สมบูรณ์โดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

<sup>2/</sup> ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2

<sup>3/</sup> ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างใหม่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรืออสัง

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

<sup>4/</sup> มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำนวนออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม <sup>2/</sup> และ <sup>3/</sup>

<sup>5/</sup> กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเชิงภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แท้จริงรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้มีข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

<sup>6/</sup> ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขานานาชาติพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานพิเศษของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธุรกิจ Out-in และ Out-out

<sup>7/</sup> เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC) สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

..... หมายถึงไม่มีตัวเลข

บทสรุป

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 90 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 24,619 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 106,696 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 และมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 4.3 ล้านบาท สูงกว่าราคาช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ที่เฉลี่ยประมาณ 3.9 ล้านบาท นับเป็นสัญญาณเริ่มต้นที่ดีขึ้นสะท้อนจากโครงการเปิดตัวใหม่ประเภทโครงการบ้านจัดสรรกลุ่มประเภททาวน์เฮ้าส์และโครงการอาคารชุด มีการเปิดตัวในสัดส่วนมากที่สุดจากหน่วยที่เปิดขายทั้งหมดทุกประเภท ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นที่ดีและเพิ่มการลงทุน ซึ่งเป็นผลมาจากความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการและด้านยอดขาย ภาพโดยรวมการลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่สอดคล้องกับเศรษฐกิจในภาพรวมที่มีแนวโน้มขยายตัวในทิศทางที่ดีขึ้น **H**





**สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร  
จัดทัศนศึกษาพาสมาชิกดูงานโครงการอสังหาริมทรัพย์  
ณ เมืองเมลเบิร์น ประเทศออสเตรเลีย  
วันที่ 1-8 มิถุนายน 2561**



ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2561



**5 มีนาคม 2561**

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับ Japan Conference on Overseas Development of Eco-cities : J-CODE จัดงานสัมมนาที่โรงแรม Grande Centre Point Ploenchit



**15 มีนาคม 2561**

คุณอธิป พีชานนท์ และคุณวรัทภพ แพทยานันท์ เข้าร่วมพิธีเปิดงาน "Home Builder & Materials Focus 2018" ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



**26-29 มีนาคม 2561**

คุณอธิป พีชานนท์ เข้าร่วมงาน "Asia Pacific Smart City Summit & Expo 2018" ที่ประเทศไต้หวัน



**30 มีนาคม 2561**

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1/2561 ที่โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



**30 มีนาคม 2561**

ประชุมคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ครั้งที่ 2/2561 ที่โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



**15-18 มีนาคม 2561**

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 38 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



**28 มีนาคม 2561**

คุณอิสระ บุญยัง และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานสัมมนาชี้แจงหลักเกณฑ์การประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นปี 2561 ที่โรงแรมเดอะสุโกศล กรุงเทพฯ



**30 มีนาคม 2561**

คุณสนั่น อังอุบลกุล รองประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาสมาคมการค้า สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เข้าพบคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เพื่อหารือแนวทางการดำเนินงานขององค์กรและแนวทางการร่วมมือ ที่โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

**5 เมษายน 2561**

คุณอธิป พีชานนท์, คุณวรัทภพ แพทยานันท์, คุณกิตติมา พิศาลคุณากิจ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมสรุปงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 38 ณ โรงแรมสวิสโซเทล เลอ คองคอร์ด



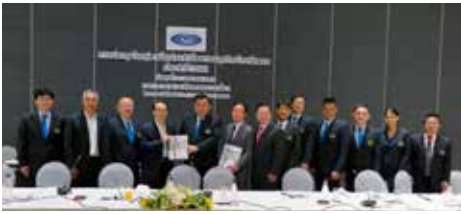
**9 เมษายน 2561**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมโครงการวางแผนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจกลุ่มจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ที่กรมโยธาธิการและผังเมือง



**20 เมษายน 2561**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมเรื่องกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดงานที่ห้ามคนต่างด้าวทำ ณ กรมการจัดหางาน กระทรวงแรงงาน



**25 เมษายน 2561**

การประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2560 สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด



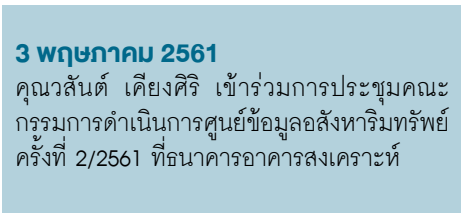
**26 เมษายน 2561**

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมสามัญสมาชิกสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ประจำปี 2560 ณ โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ



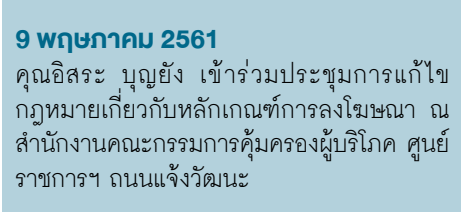
**28 เมษายน 2561**

คุณทวีพันธ์ เขียมสกุลรัตน์ เข้าร่วมแสดงวิสัยทัศน์ในงาน "Thailand NB-IoT Alliance Summit 2018" ที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค



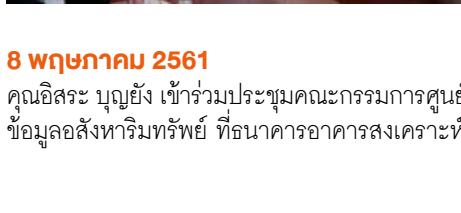
**3 พฤษภาคม 2561**

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลสิ่งทหริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2561 ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์



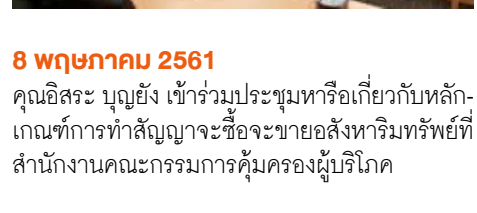
**9 พฤษภาคม 2561**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลงโฆษณา ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ศูนย์ราชการฯ ถนนแจ้งวัฒนะ



**8 พฤษภาคม 2561**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลสิ่งทหริมทรัพย์ ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์



**8 พฤษภาคม 2561**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



**9 พฤษภาคม 2561**

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมการกำหนดแนวทางในการกำกับดูแลอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง



**22 พฤษภาคม 2561**

คุณมานะ จิระนากกุล, คุณดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 39 ครั้งที่ 1/2561 ที่โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



**24 พฤษภาคม 2561**

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมโครงการรับฟังความคิดเห็นต่อการบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 5 และ 7 (การโฆษณา) จัดโดยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ณ โรงแรมราม่า การ์เด้นส์



**31 พฤษภาคม 2561**

สัมมนาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ที่โรงแรมเรดิสบลู พลาซ่า กรุงเทพฯ

# คนเซ็นไม่ใช่ผู้มีอำนาจ สัญญาจะมีผลบังคับใช้หรือไม่

**Q:** กรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมบ้านจัดสรร พนักงานของบริษัทเป็นผู้ลงนามในฐานะผู้จะขาย โดยพนักงานที่ลงนามนั้นไม่ใช่ผู้มีอำนาจทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ (บริษัทจัดสรร) นั่นคือไม่มีหนังสือมอบอำนาจที่ถูกต้องตามกฎหมายของบริษัทจัดสรรมาแสดงแนบไว้ท้ายสัญญาแบบนี้สัญญาที่สร้างขึ้นจะมีผลผูกพันถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือไม่

**A:** โดยหลักกฎหมายแล้วเมื่อผู้จะขายไม่มีอำนาจที่จะขายทรัพย์สินพิพาท แม้ผู้จะซื้อจะรับซื้อไว้โดยสุจริต ก็ไม่ทำให้ผู้จะซื้อได้กรรมสิทธิ์ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 966/2510) อย่างไรก็ตามแม้สัญญาที่ลงนามเป็นผู้จะขายโดยไม่ได้รับมอบอำนาจเป็นหนังสือจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ สัญญาไม่มีผลผูกพันเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่ถ้าต่อมาภายหลังเจ้าของกรรมสิทธิ์ (บริษัทจัดสรร) กลับเป็นผู้รับเงินค่างวด และได้ออกหลักฐานการรับเงินดังกล่าวในนามของเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้จะขาย

ลักษณะแบบนี้ถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้กระทำการcheidพนักงานบริษัท

ออกแสดงเป็นตัวแทนของตนแล้ว หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์รู้แล้วยอมให้พนักงานนั้นcheidตัวเขาเองออกแสดงเป็นตัวแทนของตน ดังนั้น สัญญาที่สร้างขึ้นย่อมผูกพันเจ้าของกรรมสิทธิ์ด้วย และเจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องรับผิดชอบต่อผู้จะซื้อ นั่นที่สุจริตเสมือนว่าพนักงานบริษัทที่ลงนามในสัญญานั้นเป็นตัวแทนของตน ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 821 ประกอบกับ มาตรา 453 โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 บัญญัติไว้ว่า “สัญญาซื้อขายนั้นคือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 821 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ใดcheidบุคคลอีกคนหนึ่งออกแสดงเป็นตัวแทนตนก็ดี รู้แล้วยอมให้บุคคลอีกคนหนึ่งcheidตัวเขาเองออกแสดงเป็นตัวแทนของตนก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้สุจริตเสมือนว่าบุคคลอีกคนหนึ่งนั้นเป็นตัวแทนของตน”

**Note** หลักเกณฑ์ที่ควรปฏิบัติคือการลงนามผู้จะขายในสัญญาหรือลงนามในฐานะคู่สัญญาต้องเป็นบุคคลผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือโดยบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ คือต้องมีหนังสือมอบอำนาจที่ถูกต้องตามกฎหมายแนบไว้ท้ายสัญญาด้วย สำหรับกรณีการลงนามของคู่สัญญาซึ่งเป็นนิติบุคคล ต้องทำให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทซึ่งแนบไว้ท้ายสัญญาด้วย

ที่มา : เรียบเรียงจากหนังสือ “บทเรียนคนซื้อบ้าน-คนโดนฯ” โดยธีรวัฒน์ จันทร์สมบูรณ์

