

Housing Biz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 15 ฉบับที่ 52

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2561 และตลาดอสังหาริมทรัพย์ภูมิภาค



สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ทุกท่าน เราได้ก้าวเข้ามาในไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 แล้ว และหากวิเคราะห์สถานการณ์ครึ่งแรกของปี 2561 ผมมองว่ายังไม่น่าห่วง เพราะการชะลอตัวในการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่และการปรับตัวของผู้ประกอบการ ไม่ว่าจะเป็นการปรับแผนเลื่อนเปิดโครงการ แต่อาจจะต้องจับตาดูการกลับมาบุกตลาดรอบใหม่ของผู้ประกอบการในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ เพราะบริษัทมหาชนส่วนใหญ่ต่างต้องเพิ่มยอดขายด้วยการส่งโครงการใหม่ลงตลาด ซึ่งจากแผนของกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่มักยังคงย้ายตามเป้าหมายรुकหนักเช่นเดิม ทั้งกลุ่มคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร อีกทั้งยังต้องประเมินสถานการณ์คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จพร้อมอยู่ที่ยังคงเหลือเป็นสต็อกใหม่ที่จะทยอยเข้าตลาดต่อเนื่องว่าสามารถขายและโอนได้หรือไม่ เพราะก่อนหน้านี้ผู้ประกอบการหลายรายหันไปเจาะตลาดนักลงทุนเพื่อหวังได้ยอดจากผู้ซื้อกลุ่มนี้ ขดเขยกลุ่มผู้บริโภครักตัวจริงที่มีความเสี่ยงสูงไม่ผ่าน ซึ่งกลุ่มนักลงทุนส่วนใหญ่จะประเมินราคาที่มีโอกาสเพิ่มขึ้นในอนาคต หรือความต้องการเช่าว่ามีหรือไม่ แต่ถือว่าเป็นเรื่องที่ดีที่มีกำลังซื้อจากคนต่างชาติโดยเฉพาะเงินเข้ามาซื้อคอนโดมิเนียมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงต้องจับตาดูว่าผู้ประกอบการจะจัดกลยุทธ์ใดบ้างในการระบายสต็อกพร้อมอยู่

ที่ผ่านมาภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับอานิสงส์จากภาวะเศรษฐกิจภาพรวมที่มีการปรับ GDP เพิ่มขึ้น ส่งผลภาพบวกต่อแนวโน้มยอดขายรายใหญ่โดยตรงในหลายปีนี้ คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะมีทิศทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และปัจจัยหนุนจากความคืบหน้าการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทาวน์เฮ้าส์จะเป็นสินค้าที่ทดแทนตลาดคอนโด เนื่องจากว่าราคาขายคอนโดฯ นั้นปรับเพิ่มสูงขึ้น คนที่มีเงินแต่ซื้อคอนโดฯไม่ได้ ก็จะหันไปซื้อทาวน์เฮ้าส์แทน ในขณะที่เดียวกันหากมองถึงความคุ้มค่าด้านพื้นที่ใช้สอย การอยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์ก็จะคุ้มค่ามากกว่าหากเปรียบเทียบในราคาเท่ากัน

สิ่งที่ยังเป็นกังวลอยู่คือ เรื่องการปฏิรูปผังเมือง รัฐบาลควรปลดล็อกผังเมืองกรุงเทพฯ และเมืองใหญ่ในแต่ละภูมิภาค โดยเพิ่มประโยชน์การใช้พื้นที่ให้มากขึ้นจากปัจจุบันที่เป็นผังสีเหลือง FAR อยู่ที่ 5 หรือ 6 เท่า ควบคู่ไปกับการตั้ง “บรรษัทพัฒนาเมือง” ดันศักยภาพระดมทุนมากขึ้น ขยายสัญญาเช่าที่ดินจาก 30 ปี เป็น 50 ปี หรือ 99 ปีเท่ากับประเทศเพื่อนบ้าน การเกิดของสถานีกลางบางซื่อจะส่งผลให้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวหรือพื้นที่ใกล้เคียงกลายเป็น “ทำเลทอง” แต่ในขณะเดียวกันการพัฒนาพื้นที่ที่ยังพบว่ามิอุปสรรคที่จะต้องมีการแก้ไข นั่นคือการพัฒนากระบวนโครงสร้างพื้นฐานโดยรอบ โดยเฉพาะเรื่องขนาดถนนและระบบสาธารณูปโภค ประกอบกับพื้นที่ที่จะนำมาพัฒนาดังกล่าวนั้นเป็นไปในรูปแบบการเช่าที่ดิน ดังนั้นการปรับปรุงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจึงมีความสำคัญ โดยเฉพาะเรื่องสัญญาเช่าที่ดินที่ควรจะขยายสัญญาเช่าจากปัจจุบัน 30 ปี ให้เป็น 50 หรือ 99 ปี เท่ากับประเทศเพื่อนบ้าน

สุดท้ายกระผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสภาวการณ์เศรษฐกิจในต้นปี 2562 จะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เพื่อให้เกิดกำลังซื้อและความมั่นใจของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ สมาคมฯ ก็จะพยายามเป็นกลไกหนึ่งในการแก้ปัญหาต่างๆ ให้แก่ท่านสมาชิก ผู้ประกอบการ และผู้บริโภค เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยให้ดีที่สุด

นายอธิป พิษานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



Contents

2	สารจากนายกสมาคมฯ
3-7	สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2561 และตลาด อสังหาริมทรัพย์ภูมิภาค
8-9	สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
12	การพิทักษ์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2561 และตลาดอสังหาริมทรัพย์ภูมิภาค



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์
ได้นำเสนอข้อมูลสถานการณ์
ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่
กรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วง
ไตรมาส 2 และช่วงครึ่งแรกปี 2561
ทั้งตัวเลขการเปิดตัวโครงการใหม่
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนและ
การโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการ
ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ไตรมาส 2

สำหรับภาพรวมของอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในช่วงไตรมาส 2 ที่ผ่านมาปรับตัวลดลง ทั้งนี้เป็นผลจากจำนวนคอนโดมิเนียมที่มีการเปิดตัวใหม่และสร้างเสร็จจดทะเบียนในช่วงไตรมาส 1 มีอยู่จำนวนมากถึงที่สุดในรอบ 5 ไตรมาสที่ผ่านมา จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อระบายสต็อกสินค้าในมือออกไป ทั้งในส่วนที่เป็นยูนิตรอการขาย (Stock) และยูนิตที่รอการโอน (Backlog)

โดยมีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลประมาณ 57 โครงการ รวม 15,907 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการรวม 61,354 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนยูนิต และมูลค่าโครงการ แบ่งเป็นจำนวนโครงการลดลง 32.9% จำนวนยูนิตลดลง 44.9% และมูลค่าโครงการลดลง 43.9% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560

แต่หากแยกตามประเภทโครงการพบว่า บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีจำนวน 37 โครงการ รวม 6,512 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 26,196 ล้านบาท โดยจำนวนโครงการลดลง 27.5% จำนวนยูนิตลดลง 46.3% และมูลค่าโครงการลดลง 43.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560

ส่วนโครงการประเภทคอนโดฯ มีการเปิดขายใหม่จำนวน 20 โครงการ 9,395 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 35,158 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการลดลง 41.2% จำนวนยูนิตลดลง 43.8% และมูลค่าโครงการลดลง 43.9%

ขณะที่สินค้าแนวราบที่เปิดขายมากที่สุดส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 66.9% ระดับราคา 2-3 ล้านบาทเปิดขายมากที่สุด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 22.9% ระดับราคา 3-5 ล้านบาท ส่วนบ้านแฝดเปิดขายใหม่ 10% ระดับราคา 3-5 ล้านบาท และอาคารพาณิชย์เปิดขายใหม่แค่ 0.2% ระดับราคา 7.51-10 ล้านบาทมีมากที่สุด

ส่วนโครงการคอนโดฯ ที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 2 ส่วนใหญ่จะเป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุด ประมาณ 71.6% ระดับราคา 2-3 ล้านบาท รองลงมาเป็นห้องสตูดิโอ 19.4% ระดับราคา 1-2 ล้านบาท และห้องชุดแบบ 2 ห้องนอนมี 9% ส่วนใหญ่ราคาขายจะอยู่ในระดับ 3-5 ล้านบาท ส่วนห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปมีเปิดขายใหม่น้อยมากแค่ 0.03% ราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่แห่งตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2561

ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า		
	Q2/2560 ^R	Q2/2561 ^P	%YoY	Q2/2560 ^R	Q2/2561 ^P	%YoY	Q2/2560 ^R	Q2/2561 ^P	%YoY
บ้านจัดสรร	51	37	-27.5%	12,127	6,512	-46.3%	46,731	26,196	-43.9%
อาคารชุด	34	20	-41.2%	16,727	9,395	-43.8%	62,716	35,158	-43.9%
รวม	85	57	-32.9%	28,854	15,907	-44.9%	109,447	61,354	-43.9%

หมายเหตุ : P หมายถึงข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ R หมายถึงข้อมูลที่มีการปรับปรุง

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตลาดอสังหาฯ ครึ่งปีแรก

ทาวน์เฮ้าส์ราคา 2-3 ล้านบาทมาแรง

ส่วนภาพรวมของตลาดอสังหาฯ ช่วงครึ่งแรกปี 2561 ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานปรับตัวเพิ่มขึ้น เป็นสัญญาณว่าตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2560 โดยมีปัจจัยบวกจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศทั้งภาคการส่งออกและการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ และรถไฟฟ้าความเร็วสูง

แต่หากแยกตามประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่พบว่า มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่จำนวน 91 โครงการ 15,274 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 67,832 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนยูนิต และมูลค่าโครงการ 25.4%, 38.6% และ 25.7% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560

โดยสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์เปิดขายใหม่มากที่สุด 66.9% รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 24.7% และบ้านแฝด 6.9% ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มบ้านราคา 3-5 ล้านบาท

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ, ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ, บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย, บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ และเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก

ซึ่งทั้ง 5 ทำเลนี้มีสินค้าทาวน์เฮ้าส์เปิดขายมากที่สุดในระดับราคา 2-3 ล้านบาท ยกเว้นทำเลบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อยซึ่งอยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ราคาทาวน์เฮ้าส์ที่เปิดขายใหม่จะสูงกว่าทำเลอื่นในระดับราคา 3-5 ล้านบาท ส่วนทำเลบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ซึ่งอยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) และสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ที่กำลังก่อสร้าง ราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในทำเลนี้จะอยู่ในราคา 5-7 ล้านบาท

ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ก็ลดลงเช่นเดียวกัน มีจำนวนทั้งหมด 56 โครงการ ลดลง 15.2% จำนวนห้องชุดทั้งหมด 25,252 ยูนิต ลดลง 17% มูลค่าโครงการรวม 100,491 ล้านบาท ลดลง 15.5% ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนเปิดขายมากที่สุด 71.6% ระดับราคา 2-3 ล้านบาท รองลงมาเป็นห้องสตูดิโอ 19.4% ระดับราคา 1-2 ล้านบาท ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอนมี 9% ราคา 3-5 ล้านบาท และห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่น้อยสุด 0.03% ระดับราคาขายมากกว่า 10 ล้านบาท

ทำเลที่มีคอนโดฯ เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรกคือ หัวขวง-จตุจักร-ดินแดง, ธนบุรี ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงตากสิน-บางหว้า) และแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (ช่วงหัวลำโพง-บางแค) ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง, ทำเลบางซื่อ-คูคต ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง (ช่วงบางใหญ่-เตาปูน) และแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (ช่วงหัวลำโพง-เตาปูน), ทำเลสมุทรปราการ ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงสำโรง-สมุทรปราการ) ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และทำเลนนทบุรี ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง (ช่วงบางใหญ่-เตาปูน) ส่วนใหญ่จะเปิดขายห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ยกเว้นทำเลบางซื่อ-คูคต ราคาขายเฉลี่ยจะอยู่ที่ 3-5 ล้านบาท ขณะที่บริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้เปิดขายโครงการใหม่จำนวน 84 โครงการ รวม 26,789 ยูนิต มีมูลค่าโครงการรวม 110,848 ล้านบาท คิดเป็น 65.9% ของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2560 ที่มีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 108 โครงการ 42,725 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 167,621 ล้านบาท

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่แห่งตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครึ่งแรกปี 2561

ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า		
	H1/2560 ^R	H1/2561 ^P	%HoH	H1/2560 ^R	H1/2561 ^P	%HoH	H1/2560 ^R	H1/2561 ^P	%HoH
บ้านจัดสรร	122	91	-25.4%	24,882	15,274	-38.6%	91,344	67,832	-25.7%
อาคารชุด	66	56	-15.2%	30,429	25,252	-17.0%	118,932	100,491	-15.5%
รวม	188	147	-21.8%	55,311	40,526	-26.7%	210,276	168,323	-20.0%

หมายเหตุ : P หมายถึงข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ R หมายถึงข้อมูลที่มีการปรับปรุง

ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด (ล้านบาท)	ประเภทที่เปิดขายมากที่สุด
1	สมุทรปราการ	3,554	12,851	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	2,531	7,353	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	1,430	6,096	3.01-5.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่	1,218	8,729	5.01-7.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	1,160	4,370	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์



ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ

จดทะเบียนใหม่ครึ่งปีแรกพุ่ง

ด้านภาพรวมของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ช่วงครึ่งปีแรกมีจำนวนทั้งหมด 59,209 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 52,737 หน่วย โดยสินค้าบ้านแนวราบเพิ่มขึ้น 12.8% ส่วนห้องชุดเพิ่มขึ้น 11.8%

แต่ขณะที่ช่วงไตรมาส 2 ที่ผ่านมา มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด 23,939 หน่วย ลดลง 17.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 28,993 หน่วย และลดลง 32.1% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ที่ผ่านมาซึ่งมีจำนวน 35,270 หน่วย

โดยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมากที่สุดเป็นห้องชุดจำนวน 9,063 หน่วย คิดเป็น 37.9% ของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 8,173 หน่วย ประมาณ 34.1% ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 5,592 หน่วย อาคารพาณิชย์ 861 หน่วย และบ้านแฝดมีจำนวน 250 หน่วย

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ประเภท	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	H1/60	H1/61	%QoQ	%YoY	%HoH
แนวราบ	13,321	11,244	12,773	13,905	12,838	14,876	24,565	27,714	15.9%	32.3%	12.8%
อาคารชุด	10,423	17,749	19,575	15,572	22,432	9,063	28,172	31,495	-59.6%	-48.9%	11.8%
รวม	23,744	28,993	32,348	29,477	35,270	23,939	52,737	59,209	-32.1%	-17.4%	12.3%

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ครึ่งปีแรกกว่า 2.5 แสนล้านบาท

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรกมีจำนวน 91,966 หน่วย มูลค่า 256,780 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 33% และมูลค่าเพิ่มขึ้น 39.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 69,172 หน่วย มูลค่า 183,500 ล้านบาท

ในจำนวนนี้เป็นกรณีโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดจำนวน 44,759 หน่วย คิดเป็น 48.7% ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 26,343 หน่วย บ้านเดี่ยว 12,901 หน่วย อาคารพาณิชย์จำนวน 4,633 หน่วย และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 3,330 หน่วย

ส่วนช่วงไตรมาส 2 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด 49,862 หน่วย มูลค่า 145,313 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 25.9% และมูลค่าเพิ่มขึ้น 40.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 39,597 หน่วย มูลค่า 103,560 ล้านบาท

ห้องชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดจำนวน 24,989 หน่วย คิดเป็น 50.1% ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 14,054 หน่วย บ้านเดี่ยว 6,759 หน่วย อาคารพาณิชย์ 2,316 หน่วย และบ้านแฝด 1,744 หน่วย

ส่วนประมาณการการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคลมีจำนวน 31,586 หน่วยและโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 18,276 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 63 : 37

ไตรมาส	จำนวนหน่วย			จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)		
	ที่อยู่อาศัย สร้างใหม่	ที่อยู่อาศัย มือสอง	รวม	ที่อยู่อาศัย สร้างใหม่	ที่อยู่อาศัย มือสอง	รวม
Q1/60	17,517	12,058	29,575	54,892	25,048	79,940
Q2/60	25,151	14,446	39,597	73,946	29,614	103,560
Q3/60	29,162	17,125	46,287	82,742	34,165	116,906
Q4/60	31,768	16,241	48,009	94,564	32,758	127,322
Q1/61	25,712	16,392	42,104	77,081	34,387	111,468
Q2/61	31,586	18,276	49,862	106,087	39,226	145,313
H1/60	42,668	26,504	69,172	128,838	54,662	183,500
H1/61	57,298	34,668	91,966	183,168	73,612	256,780
%QoQ	22.8%	11.5%	18.4%	37.6%	14.1%	30.4%
&YoY	25.6%	26.5%	25.9%	43.5%	32.5%	40.3%
%HoH	34.3%	30.8%	33.0%	42.2%	34.7%	39.9%



สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศ กว่า 3 แสนล้านบาท

สำหรับข้อมูลด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งประเทศในครึ่งปีแรกมีมูลค่า 325,172 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.5% จากช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 263,279 ล้านบาท ส่วนในช่วงไตรมาส 2 มีการปล่อยสินเชื่อใหม่ทั่วประเทศมูลค่า 172,111 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.7% จากครึ่งแรกของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 147,491 ล้านบาทและเพิ่มขึ้น 12.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ที่มีมูลค่า 153,061 ล้านบาท

ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศในช่วงไตรมาส 2 มีมูลค่า 3,636,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.3% จากช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 3,388,326 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 1.9% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ซึ่งมีมูลค่า 3,569,243 ล้านบาท

ดัชนีราคาบ้าน-คอนโดฯ ขยับเพิ่ม

ดัชนีราคาโครงการที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในช่วงไตรมาส 2 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 และไตรมาส 1 ทุกประเภท

โดยดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ จังหวัดนนทบุรี และสมุทรปราการมีค่าดัชนีเท่ากับ 139.1 จุด เพิ่มขึ้น 9.7% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 126.8 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ประมาณ 4.5%

ส่วนดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการมีค่าดัชนีเท่ากับ 122.5 จุด เพิ่มขึ้น 4.9% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 116.8 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ประมาณ 1.2% และเมื่อแยกตามแต่ละประเภทสินค้าจะพบว่า ราคาบ้านเดี่ยวมีค่าดัชนีเท่ากับ 120.9 จุด เพิ่มขึ้น 5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 115.1 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ประมาณ 1.3% ส่วนราคาทาวน์เฮ้าส์มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.2 จุด เพิ่มขึ้น 4.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 118.8 จุด

**ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างขาย
และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2**

เดือน	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61
ห้องชุดใหม่	124.9	126.8	128.8	131.9	133.1	139.1
บ้านจัดสรรใหม่	116.7	116.8	117.9	119.4	121.1	122.5
- บ้านเดี่ยว	114.9	115.1	116.4	117.1	119.4	120.9
- ทาวน์เฮ้าส์	118.6	118.8	119.4	121.8	123.0	124.2
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	162.9	164.6	166.5	168.3	189.0	217.8
อัตราการขยายตัว (%QoQ)	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61
ห้องชุดใหม่	0.6%	1.5%	1.6%	2.4%	0.9%	4.5%
บ้านจัดสรรใหม่	0.4%	0.1%	0.9%	1.3%	1.4%	1.2%
- บ้านเดี่ยว	0.3%	0.2%	1.2%	0.5%	2.0%	1.3%
- ทาวน์เฮ้าส์	0.5%	0.1%	0.5%	2.0%	1.0%	1.0%
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	8.9%	1.0%	1.2%	1.1%	12.3%	15.2%
อัตราการขยายตัว (%YoY)	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61
ห้องชุดใหม่	5.8%	5.8%	5.9%	6.3%	6.6%	9.7%
บ้านจัดสรรใหม่	2.3%	2.1%	2.0%	2.7%	3.8%	4.9%
- บ้านเดี่ยว	1.7%	1.5%	2.0%	2.2%	3.9%	5.0%
- ทาวน์เฮ้าส์	2.9%	2.6%	2.1%	3.2%	3.7%	4.5%
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	14.3%	13.4%	12.6%	12.5%	16.0%	32.3%



ด้านดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการมีค่าดัชนีเท่ากับ 217.8 จุด เพิ่มขึ้น 32.3% จากปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 164.6 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ถึง 15.2%

**แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีหลัง
ขยายตัวต่อเนื่อง**

ส่วนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานยังคงขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะการเปิดตัวโครงการใหม่จะเพิ่มขึ้น 22.9% เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2560 และเพิ่มขึ้น 21% เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีการชะลอตัวลง ส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 11.3% และเพิ่มขึ้น 16.2% เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรก

ขณะที่ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในช่วงครึ่งปีหลัง คาดว่าจำนวนยูนิตจะลดลง 8.3% และมูลค่าลดลงประมาณ 16.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 และลดลง 6% และ 21% ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561

โดยประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของปี 2561 ในด้านอุปทานจะมีโครงการเปิดใหม่เพิ่มขึ้น 11.3% ส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนจะเพิ่มขึ้น 11.7% และการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนยูนิตและมูลค่า 9.2% และ 7.5% ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2560

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคใต้ได้รับแรงหนุน

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูมิภาคมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการปรับตัวตามภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น และการกระตุ้นการลงทุนของภาครัฐในโครงการขนาดใหญ่ต่างๆ ขณะที่ผู้ประกอบการก็ได้มีการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ท่องเที่ยวเป็นหลัก ซึ่งสะท้อนจากการเพิ่มขึ้นของการขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในจังหวัดแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ



อันดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	ที่ดินจัดสรร
1	ชลบุรี	41	4,891	844	1,860	2,117	65	5
2	ระยอง	29	3,092	328	338	2,331	76	19
3	พระนครศรีอยุธยา	5	1,956	9	-	1,309	107	531
4	เชียงใหม่	4	951	951	-	-	-	-
5	นครราชสีมา	9	932	625	60	181	28	38

ส่งผลให้ในช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมามีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 162 โครงการ 17,371 หน่วย โดยจำนวนโครงการลดลง 14.3% แต่จำนวนยูนิตเพิ่มขึ้น 3.4% แบ่งเป็นภาคตะวันออกมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุดคือจำนวน 80 โครงการ 8,924 ยูนิต รองลงมาคือภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคใต้และภาคตะวันตก

โดย 5 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุดคือจังหวัดชลบุรีมีจำนวน 41 โครงการ 4,891 ยูนิต ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดที่กระจุกตัวอยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอพานทองและอำเภอบางละมุง รองลงมาเป็นจังหวัดระยองมีจำนวน 29 โครงการ 3,092 ยูนิต หลัก ๆ จะอยู่ในอำเภอปลวกแดงและเป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด ส่วนจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีจำนวน 5 โครงการ 1,956 ยูนิต จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวน 4 โครงการ 951 ยูนิต ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวอยู่ในอำเภอสันทรายมากที่สุด และจังหวัดนครราชสีมามีจำนวน 9 โครงการ 932 ยูนิต

ส่วนตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรกมีมากถึง 79,570 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการรวม 128,912 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 68,347 ยูนิต มูลค่า 114,284 ล้านบาท แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 65,371 ยูนิต มูลค่า 98,057 ล้านบาท และอาคารชุดจำนวน 14,199 ยูนิต มูลค่าประมาณ 30,855 ล้านบาท (ตารางที่ 7)

โดย 5 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุดคิดเป็น 29.6% ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์

ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบทั้งหมด ประกอบด้วย จังหวัดชลบุรี ส่วนใหญ่จะมีการโอนมากที่สุดในอำเภอศรีราชา บางละมุงและเมืองชลบุรี จังหวัดระยองโอนมากที่สุดในอำเภอปลวกแดงและเมืองระยอง จังหวัดเชียงใหม่โอนมากในอำเภอสันทราย และเมืองเชียงใหม่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยาจะอยู่ในอำเภอบางปะอิน และจังหวัดสงขลามีกการโอนมากในอำเภอหาดใหญ่

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดซึ่งคิดเป็น 67.9% ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดทั้งหมด 5 อันดับแรก ประกอบด้วยจังหวัดชลบุรีซึ่งมีการโอนมากที่สุดในอำเภอบางละมุงและอำเภอศรีราชา รองลงมาเป็นจังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดภูเก็ต จังหวัดระยองและจังหวัดเพชรบุรี H

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

	2559 ^R		2560 ^R		2561		ยอดสะสมตั้งแต่	
	ม.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	15,648	21,148	2,120	1,592	1,792	2,278	1,743	12,536
	(-3.1)	(35.2)	(3.3)	(24.7)	(-26.8)	(12.6)	(15.9)	(6.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	15,620	21,148	2,120	1,592	1,792	2,278	1,743	12,536
	(-3.2)	(35.4)	(3.3)	(24.7)	(-26.8)	(12.6)	(15.9)	(6.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	27.8	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	(80.4)	(-100.0)	-	-	-	-	-	-
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	1,059,202	1,057,415	105,989	79,610	89,616	113,899	87,139	626,779
	(10.2)	(-0.2)	(3.3)	(24.7)	(-26.8)	(12.6)	(15.9)	(6.5)
- ภาคกลาง	n.a.	696,616	68,720	51,487	55,505	75,044	56,037	400,553
	n.a.	n.a.	(1.0)	(30.3)	(-36.1)	(11.9)	(16.3)	(3.7)
- ภาคตะวันออก	n.a.	123,913	13,688	9,361	11,308	14,342	10,465	77,707
	n.a.	n.a.	(17.2)	(23.0)	(11.7)	(9.7)	(18.2)	(17.5)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	87,444	8,757	7,157	8,532	9,013	7,494	55,249
	n.a.	n.a.	(12.0)	(19.5)	(4.3)	(9.4)	(12.6)	(12.2)
- ภาคเหนือ	n.a.	84,239	8,320	6,332	8,096	8,442	7,081	51,375
	n.a.	n.a.	(-8.2)	(17.3)	(-16.8)	(1.1)	(9.4)	(0.9)
- ภาคใต้	n.a.	65,203	6,504	5,274	6,174	7,058	6,062	41,894
	n.a.	n.a.	9	-1	-18	61	21	15
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	87,570	76,079	6,687	4,255	3,700	5,707	6,579	40,833
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,796	14,011	1,066	428	1,342	1,009	1,691	6,896
	(-29.1)	(-5.3)	(32.8)	(315.5)	(139.6)	(17.1)	(26.3)	(9.3)
- ต่างจังหวัด	72,774	62,068	5,621	3,827	2,358	4,698	4,888	33,937
	(-0.6)	(-14.7)	(-9.8)	(27.1)	(-53.9)	(8.8)	(-6.4)	(8.2)
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	113,395	72,521	7,166	13,773	5,902	6,403	5,267	58,453
	(-3.6)	(-36.0)	(640.3)	(165.9)	(-45.1)	(-13.0)	(-7.6)	(57.3)
กรุงเทพมหานคร	41,859	34,490	4,243	7,124	4,109	3,385	2,321	33,130
	(1.6)	(-17.6)	(664.5)	(233.5)	(10.1)	(-41.5)	(24.5)	(106.8)
ต่างจังหวัด	71,536	38,031	2,923	6,649	1,793	3,018	2,946	25,323
	(-6.4)	(-46.8)	(607.7)	(118.4)	(-74.4)	(92.1)	(-23.2)	(19.7)
สินเชื่อสิ่งหาทรัพย์สินของรพ. ^{6/}	2,568,871	2,708,755	2,746,857	2,760,729	2,783,415	2,810,347	2,818,408	2,818,408
	(4.3)	(5.4)	(5.9)	(6.8)	(5.7)	(5.2)	(6.0)	(6.0)
ผู้ประกอบการ	594,850	626,528	642,760	651,665	663,616	666,780	664,863	664,863
	(-3.6)	(5.3)	(6.1)	(9.6)	(5.3)	(6.2)	(4.7)	(4.7)
ผู้บริโภค	1,974,021	2,082,227	2,104,097	2,109,064	2,119,799	2,143,567	2,153,545	2,153,545
	(6.9)	(5.5)	(5.8)	(5.9)	(5.9)	(6.2)	(6.4)	(6.4)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	126,543	114,562	10,851	7,711	8,418	7,810	11,457	70,666
	(2.2)	(-9.5)	(-26.2)	(13.0)	(-9.8)	(-39.2)	(70.5)	(18.9)
บ้านจัดสรร	31,742	30,840	3,236	2,375	3,348	4,090	2,940	20,715
	(-6.2)	(-2.8)	(-32.7)	(49.7)	(73.9)	(51.8)	(84.1)	(29.0)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	72,886	63,319	5,839	3,883	3,358	1,822	6,865	38,360
	(7.8)	(-13.1)	(-26.6)	(-2.3)	(-39.1)	(-77.9)	(96.3)	(21.1)
ปลูกสร้างเอง	21,915	20,403	1,776	1,453	1,712	1,898	1,652	11,591
	(-2.1)	(-6.9)	(-8.6)	(15.4)	(-9.4)	(0.5)	(1.6)	(-1.2)

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

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากรายเดือนก่อน P = ตัวเลขเบื้องต้น

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

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

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นที่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์)

^{4/} การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น สทพ.จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมไปถึงแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

^{5/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ สทพ.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากรายการค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม ^{2/} และ ^{3/}

^{6/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ลงทะเบียนตั้งแต่ปี 2543

^{7/} ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธ.ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)

^{8/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

ที่มาข้อมูลเศรษฐกิจในประเทศไทย : 28 กันยายน 2561

บทสรุป

ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงไตรมาส 2 ที่ผ่านมายาวตัวในกลุ่มคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะสายสีเขียวเหนือ ช่วงหมอชิต-คูคต และกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์นอกเมือง เช่นเดียวกับตลาดอสังหาฯ ในเมืองท่องเที่ยวหลักที่ขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการประเภทบ้านแนวราบ สะท้อนได้จากยอดขายบ้านในภูเก็ต เชียงใหม่และนครราชสีมา ที่ยังคงขยายตัวดีจากกลุ่มที่มีรายได้ประจำ

ส่วนภาพรวมของธุรกิจอสังหาฯ ในไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประเมินว่าธุรกิจอสังหาฯ และภาคก่อสร้างจะขยายตัวได้ ทั้งจากงานรับเหมาก่อสร้างคอนกรีตฯ ตามแนวรถไฟฟ้าที่ยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง รวมถึงงานก่อสร้างภาครัฐขนาดใหญ่ อาทิ โครงการทางด่วนพระราม 3-ดาวคะนองที่เริ่มก่อสร้างในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา และคาดว่าผลกระทบจาก พ.ร.บ.การจัดซื้อจัดจ้างฯ จะเริ่มคลี่คลายลงในครึ่งหลังของปี 2561 H

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนมิถุนายน-กันยายน 2561



1-8 มิถุนายน 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดทัศนศึกษาพาสมาชิกดูงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ เมืองเมลเบิร์น ประเทศออสเตรเลีย



15 มิถุนายน 2561

คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ เข้าร่วมงานเสวนาของซีเคียวเทค ฟอรัม กรุงเทพฯ การเสวนา “เจาะลึกแนวโน้มตลาดและโอกาสทางธุรกิจความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย” ที่โรงแรมอีสติน แกรนด์สาทร กรุงเทพฯ



18 มิถุนายน 2561

คุณอชิป พิษานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3-2561 ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์



19 มิถุนายน 2561

คุณประสงค์ เอาฟาร และคุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ เข้าร่วมประชุมร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ.... ที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง



28 มิถุนายน 2561

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมงาน “2018 International Conference IBS & APIGBA Award-The Fourth Industrial Revolution and Smart Building” ที่ศูนย์การประชุม Sky31 Convention, Lotte World Tower ประเทศเกาหลี



4 กรกฎาคม 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดงานเสวนารายไตรมาส # 2/2561 ที่โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ กรุงเทพฯ สีลม



4 กรกฎาคม 2561

คุณอชิป พิษานนท์ และกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมงาน “สัมมนาการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย ที่โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ กรุงเทพฯ สีลม

21 มิถุนายน 2561

คุณอชิป พิษานนท์ และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมพิธีลงนามบันทึกความเข้าใจด้วยความร่วมมือจัดทำข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง 14 สมาคมด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพฯ (ซอยรางน้ำ)



6 กรกฎาคม 2561

คุณสุนทร สถาพร, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ และคุณวรภัทพ แพทยานันท์ เข้าร่วมพิธีเปิดงาน “บ้านเอส.เอ็กซ์โป @ กรุงเทพฯ ประจำปี 2561” ที่ห้องเพลนารี ฮอลล์ 1-3 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



10 กรกฎาคม 2561

คุณมานะ จิระนภากุล และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมการเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39 ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน



13 กรกฎาคม 2561

การประชุมคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ครั้งที่ 3/2561 ที่โรงแรมเรดิสบลู พลาซ่า กรุงเทพฯ



23 กรกฎาคม 2561

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะอนุกรรมการด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



24 กรกฎาคม 2561

คุณประสงค์ เอาฟาร และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมเรื่องร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ ที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง



2 สิงหาคม 2561

คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณมานะ จิระนภากุล เข้าร่วมประชุมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39 ที่โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



29 สิงหาคม 2561

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมเป็นเจ้าภาพงานสวดพระอภิธรรมศพ คุณกิมไซ แซ่เฮ้ง (บิดาของคุณสนธิรัตน์ สนธิจิรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์) ณ ศาลา 15 วัดเทพศิรินทราวาส



17 กันยายน 2561

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าร่วมงานเสวนาในหัวข้อ “กรุงเทพฯจตุรทิศ ฝ่า! ผังเมืองใหม่พลิกโฉมกรุงเทพฯ สู่...มหานครโลก” ณ ห้องโถงใต้สศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



14 สิงหาคม 2561

คุณวรัททพ แพทยานันท์ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานจับสลากบุญงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39 ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



5 กันยายน 2561

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมงานสัมมนา เรื่อง “การใช้แรงงานบังคับ : ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และผลกระทบต่อประชาชน” จัดโดยสถานิติบัญญัติแห่งชาติ ที่อาคารรัฐสภา



20 กันยายน 2561

สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกันจัดงานแถลงข่าวการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39 ที่โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์



16 สิงหาคม 2561

คุณอิสระ บุญยัง และคุณวรัททพ แพทยานันท์ เข้าร่วมงาน “อภิมหกรรมบ้าน-คอนโดฯ และสินเชื่แห่งปี 2018” ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



14 กันยายน 2561

คุณอธิป พีชานนท์ และคุณประสงค์ เอภาพาร์ เข้าร่วมประชุมร่วมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง และคณะกรรมการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2561 ที่สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย



21 กันยายน 2561

คุณสุรศักดิ์ วงศ์พุดม หัวหน้าฝ่ายจัดรูปที่ดิน กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงพื้นที่ฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เข้าพบคุณอิสระ บุญยัง เพื่อปรึกษาหารือเรื่องการจัดรูปที่ดิน ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



16 สิงหาคม 2561

คุณวรัททพ แพทยานันท์ เข้าร่วมงานรับสร้างบ้านและวัสดุก่อสร้าง Home Builder & Materials Expo 2018 ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



24 กันยายน 2561

กรมพัฒนาธุรกิจการค้าเข้าพบคุณอธิป พีชานนท์ และคุณกวีพันธ์ เขียมสกุลรัตน์ เพื่อสัมภาษณ์เกี่ยวกับโครงการประกวดสมาคมการค้าดีเด่นปี 2561 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



22 สิงหาคม 2561

สมาคมอสังหาริมทรัพย์เมียนมาร์เข้าพบคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

การเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

หากการโอนกรรมสิทธิ์แล้วทำให้คนอื่นเสียเปรียบ เช่น โอนหนี้นี้ หรือไม่โอนให้คนที่สมควรได้รับโอน แบบนี้อาจถูกเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ได้ รวมถึงโฉนดที่ดินที่ออกมาจากความไม่ถูกต้อง ก็มีสิทธิ์ถูกเพิกถอนได้เช่นกัน

Q: การเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน/เพิกถอนโฉนด ทำได้ในกรณีไหนบ้าง

A: “กรรมสิทธิ์” เป็นสิทธิที่มีอยู่และสามารถใช้ยืนยันกับบุคคลอื่น ผู้ใดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยอ้อมมีสิทธิหวงห้าม กันไม่ให้คนอื่นมายุ่งเกี่ยว ทั้งยังสามารถให้ทรัพย์สินนั้นอย่างใดก็ได้ หรือจะนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์ ไม่ว่าด้วยตนเองหรือคนอื่นก็ตาม

กรรมสิทธิ์มีทั้งในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ แต่ในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น หลักการคือใครมีชื่อถือกรรมสิทธิ์โดยได้มาอย่างถูกต้อง เสียค่าตอบแทนและสุจริตแล้ว ใครก็จะมาได้แย้งเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของเราไม่ได้ เว้นแต่อำนาจรัฐ เช่น การเวนคืน แต่หากการรับโอนกรรมสิทธิ์มาไม่ชอบมาพากล เช่น ใช้หลักฐานหลอกลวงให้ได้มา อย่างนี้ผู้ที่เกี่ยวข้องก็สามารถใช้อำนาจตามกฎหมายเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ได้

ยกตัวอย่าง โจทก์และนาย บ.ไปทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน โดยนาย บ.รู้ว่าโจทก์จะนำที่ดินไปทำเป็นทางเข้าออกโรงเรียนอนุบาล แต่จำเลยที่ 1 กลับไปโอนที่ดินให้กับจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นภรรยาของนาย บ.เพียงคนเดียวในฐานะตัวแทน โดยไม่โอนให้โจทก์ด้วยตามสัญญา โจทก์จึงฟ้องคดีต่อศาล

“คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10907/2546 เมื่อสัญญาจะซื้อขายมีโจทก์และ บ.เป็นผู้จะซื้อ โดยโจทก์ประสงค์จะนำที่ดินไปใช้ทำเป็นทางเข้าออก และได้ชำระ

ค่าที่ดินให้แก่จำเลยที่ 1 ครบถ้วนแล้ว จำเลยที่ 1 จึงมีหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และนาย บ. การที่จำเลยที่ 1 โอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 ผู้เดียว อ้างว่าจำเลยที่ 2 รับโอนแทนนาย บ.โดยไม่จดทะเบียนโอนให้โจทก์ด้วย จึงเป็นการชำระหนี้ผิดจากสัญญาจะซื้อขาย จำเลยที่ 2 เป็นภรรยาและตัวแทนของนาย บ.ย่อมถือได้ว่าทราบวัตถุประสงค์ในการจะซื้อที่ดินพิพาทของโจทก์ และถือว่าจำเลยทั้งสองร่วมกันโอนที่ดินโดยรู้ตัวว่าเป็นทางให้โจทก์เสียเปรียบ โจทก์จึงฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนที่ดินระหว่างจำเลยทั้งสองได้”

เรื่องนี้ศาลฎีกาพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับจำเลยที่ 2 และให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์กับจำเลยที่ 2 จะเห็นได้ว่าแม้จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดและสารบบของทางราชการแล้ว หากจะยกเลิกเพิกถอนไม่ได้

ยังมีกรณีศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนโฉนดที่ดินได้อีกหลายกรณี เช่น การออกโฉนดที่ดินไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไปทับที่สาธารณะ หรือออกโฉนดในที่ดินของทางราชการ ที่ดินที่ไม่สามารถออกโฉนดได้ ที่ป่าสงวน ที่ราชพัสดุ เป็นต้น ความผิดพลาดมีได้ทั้งสองส่วน คือ ผู้ที่บุกรุกเข้าไปฝ่ายหนึ่งกับราชการที่ไม่ตรวจตราเสียให้ดี ไม่ว่าจะเป็นเพราะข้อมูล ระวัง หรือภาพถ่ายทางอากาศไม่แม่นยำหรือไม่ก็ติดตาม หรืออาจรู้อยู่

โฉนดพวกนี้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนได้ทุกกรณีทำให้โฉนดนั้นเสียไป ซึ่งจะต่างกับกรณีการเพิกถอนนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ โดยกรณีดังกล่าวโฉนดที่ดินชอบด้วยกฎหมายแต่เจตนาการโอนไม่ถูกต้อง