

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 12 ฉบับที่ 39

อสังหาริมทรัพย์
ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2015





สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ทุกท่าน ตั้งแต่เริ่มปีใหม่ 2558 มาจนถึงปัจจุบันนี้ก็ครบไตรมาสแรกของปี ก็ปรากฏเหตุการณ์หลายอย่างที่เกิดขึ้นที่ส่งกระทบต่อภาวะการณ์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น การปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงมา 0.25% ของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อเร่งกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศ และเป็นผลดีต่อผู้ซื้อบ้านในการลดภาระดอกเบี้ยจ่ายและเพิ่มกำลังซื้อ นอกจากนั้นก็มีการลดราคาน้ำมันอย่างต่อเนื่อง ก็มีผลต่อการเพิ่มกำลังซื้อต่อผู้บริโภคที่มีเงินคงเหลือสามารถนำไปจับจ่ายใช้สอยได้มากขึ้น และยังลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการแต่อย่างไรก็ตามปัจจัยบวกทั้งสองก็มีปัจจัยลบเข้ามาถ่วงดุล ไม่ว่าจะเป็นตัวเลขทางการส่งออกของไทยที่มีการเติบโตที่ไม่ค่อยดี ภาวะราคาผลผลิตทางการเกษตรที่ยังอยู่ในระดับต่ำ สร้างแรงกดดันต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ของไทย ที่หลายสำนักเริ่มปรับลดตัวเลขลงจาก 3.5-4% เป็น 2.8-3.5% และยังมีเรื่องความสับสนในเรื่องของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการให้ข้อมูลที่ขัดแย้งกัน จนสร้างความกังวลใจต่อประชาชนทุกปัจจัยเหล่านี้ล้วนมีผลกระทบต่อภาวะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น จึงขอให้ทุกท่านติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างใกล้ชิดเพื่อประกอบการพิจารณาในการลงทุนและดำเนินธุรกิจ ทางสมาคมฯ เองก็ได้มีไดโน่งนอนใจ เราได้มีการเข้าพบและส่งเอกสารให้กับหน่วยงานราชการและรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นตัวแทนให้กับทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคในการให้ข้อมูลและข้อคิดเห็นต่อภาครัฐ ตามที่มีรายละเอียดในการประมวลกิจกรรมของสมาคมฯ ในเล่มนี้

เมื่อวันที่ 12-15 มีนาคมที่ผ่านมา สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรในฐานะเจ้าภาพในการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้ประสบความสำเร็จในการจัดเป็นอย่างดี เป็นการช่วยกระตุ้นให้เกิดบรรยากาศในการซื้อขายที่อยู่อาศัยในทุกรูปแบบทุกราคาและทุกทำเล

เนื่องจากในเดือนเมษายน 2558 นี้ คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรชุดปัจจุบันจะหมดวาระลง และจะมีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีในวันที่ 28 เมษายน 2558 เพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการบริหารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรชุดใหม่ ผมในฐานะนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขอขอบพระคุณท่านสมาชิกสมาคมฯ ที่ให้การสนับสนุนการดำเนินงานและกิจกรรมของสมาคมฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณท่านนายกกิตติศักดิ์, ที่ปรึกษา, คณะกรรมการสมาคมฯ และเจ้าหน้าที่สมาคมฯ ที่ร่วมกันทำงานและขับเคลื่อนกิจกรรมสมาคมฯ และทุ่มเททั้งกายใจในการร่วมแก้ปัญหาอุปสรรคของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดคุณประโยชน์ต่อสมาชิก ผู้บริโภค และสาธารณชนโดยรวมของประเทศ

ผมจึงขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายที่นับถือ โปรดดลบันดาลให้ท่านและครอบครัวจงประสบแต่ความสุขความเจริญ ก้าวหน้าในหน้าที่การงานและธุรกิจ พร้อมทั้งมีสุขภาพที่แข็งแรงตลอดไป

นายอริป พิชานน
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- 2 สารสนจากนายกสมาคมฯ
- 3-7 บทความ : อสังหาริมทรัพย์
ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2015
- 8-9 สถิติ : เครื่องชี้การลงของภาคเอกชน,
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 10-11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 ถาม-ตอบ : การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร

อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2015



เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2558 ที่ผ่านมา สามสมาคมอสังหาริมทรัพย์อันประกอบด้วยสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมอาคารชุดไทย ได้จัดสัมมนาใหญ่ประจำปี 2558 “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2015” ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม A-C โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว

โดยได้รับเกียรติจากคุณวิสุทธิ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังมาเป็นประธานในพิธี พร้อมกับปาฐกถาพิเศษในหัวข้อ “นโยบายของภาครัฐกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2558” โดยกล่าวถึงภาพรวมของเศรษฐกิจของไทยในปีนี้อย่างเริ่มแข็งแกร่งขึ้นเรื่อยๆ หลังจากฟื้นตัว โดยกระทรวงการคลังได้ประมาณการไว้ว่าเศรษฐกิจของไทยปีนี้น่าจะเติบโตได้ประมาณ 3.5-4% โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักมาจากการบริโภคของประชาชน การลงทุนของภาครัฐและการลงทุนจากต่างประเทศรวมทั้งการท่องเที่ยว แม้ในช่วงเดือนตุลาคม-ธันวาคมที่ผ่านมาตัวเลขการท่องเที่ยวลดลงเหลือ 11.8% ก็ตาม แต่คาดว่าในปีนี้น่าจะขยับเพิ่มขึ้น

สำหรับปัจจัยที่จะสนับสนุนให้เศรษฐกิจไทยเติบโตมีองค์ประกอบอยู่หลายส่วน ทั้งการเติบโตของเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา กลุ่มยุโรปและจีน โดยเฉพาะเศรษฐกิจ

ของสหรัฐส่งสัญญาณฟื้นตัวอย่างชัดเจน ขณะที่กลุ่มยุโรปยังเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ส่วนประเทศจีนปีนี้อาจจะชะลอความร้อนแรงลงตามนโยบายโครงสร้างเศรษฐกิจของธนาคารจีน แต่จะมีการขยายตัวประมาณ 7% ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับภาวะเศรษฐกิจโลกปัจจุบัน

ขณะที่การใช้จ่ายของภาครัฐในช่วงไตรมาสแรกมีการเบิกงบประมาณไปแล้ว 50,000 ล้านบาท ทำให้ยังเหลือ Backlog อยู่อีกประมาณ 400,000 ล้านบาท รวมถึงเงินไทยเข้มแข็งอีก 23,000 ล้านบาท เม็ดเงินช่วยเหลือชาวบ้านที่ประสบปัญหาภัยแล้งข้าขาด ซึ่งได้ส่งผ่านกระทรวงเกษตรฯ ไปแล้ว 3,700 ล้านบาท เป็นต้น ส่วนในปี 2559 ได้จัดทำงบประมาณไว้ทั้งหมด 2,720,000 ล้านบาท แบ่งเป็นงบลงทุน 20% ประมาณ 542,000 ล้านบาท จะทำให้ในอนาคตมีเม็ดเงินเข้ามาสู่ระบบเศรษฐกิจมากขึ้น ขณะที่ความชัดเจนของระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน โดยเฉพาะระบบการคมนาคมทั้งระบบราง ระบบน้ำและทางอากาศก็มีการดำเนินการกันแล้ว ซึ่งเม็ดเงินที่ใส่เข้าไปในระบบเศรษฐกิจของภาครัฐก่อนนี้ จะเป็นตัวขับเคลื่อนให้เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวมากขึ้น

ส่วนการลงทุนของภาครัฐกับอสังหาริมทรัพย์ก็ถือว่าเป็นอีกหนึ่งแรงขับเคลื่อนให้เศรษฐกิจของประเทศเพิ่มขึ้น เพราะมีมูลค่าการลงทุนมหาศาลและมีความเชื่อมโยงกับภาคธุรกิจอื่นๆ ด้วย รวมทั้งยังเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง และเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน ซึ่งหากมองในเชิงของ GDP ภาคธุรกิจอสังหาฯ และการก่อสร้างมีมูลค่ารวมกันประมาณ 6% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในปี 2556 ส่วนในช่วง 3 ไตรมาสแรกปี 2557 ที่ผ่านมา มีมูลค่ารวมกัน 6.6% ของผลิตภัณฑ์มวลรวม แต่หากนำไปรวมกับภาคอุตสาหกรรมต่อเนื่อง เช่น อุตสาหกรรมเหล็ก ก่อสร้าง และอุตสาหกรรมผลิตเครื่องครัวเรือน ไฟฟ้า จะมีบทบาททั้งทางตรงและทางอ้อมต่อระบบเศรษฐกิจประมาณ 25% ของผลิตภัณฑ์มวลรวม

จับตาคืนครัวเรือนยังสูง

คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย ผู้อำนวยการ ธนาคารออมสิน กล่าวว่า ตลาดอสังหาฯ ปีนี้มีสัญญาณเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป หลังจากในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2557 ตัวเลขการขายและยอดกู้สินเชื่อบ้านไม่ได้หวือหวาเหมือนกับช่วงปกติที่ผ่านมา โดยตัวเลขการปล่อยกู้สินเชื่อบ้านในปีที่แล้วอยู่ที่ 2,870,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,550,000 ล้านบาทในปี 2556 ขณะที่สัดส่วนการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารโดยเฉลี่ยจะอยู่ในระดับ 60-70% ส่วนตัวเลขการปฏิเสธสินเชื่ออยู่ที่ 30-40% ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยเฉพาะหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น แต่ข้อดีที่ข้อดีคือดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำทำให้ผู้กู้ไม่ต้องปรับฐานรายได้ให้เพิ่มขึ้น เพราะดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงทุกๆ 1% มีผลต่อค่างวดประมาณ 6%

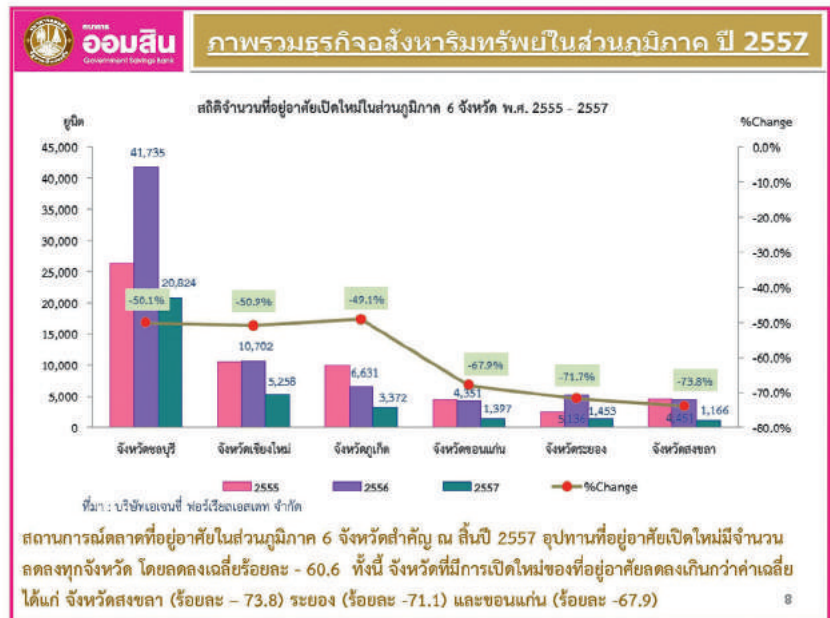
ส่วนแนวโน้มของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปีนี้มีอัตราการเติบโตที่ชะลอตัวลงอยู่ในระดับ 8.5-9.5% ขณะที่สถาบันการเงินส่วนใหญ่ตั้งเป้าการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้ในระดับ 6-13% โดยเฉพาะธนาคารกรุงเทพ ตั้งเป้าไว้มากที่สุดถึง 13% รองลงมาคือธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ และธนาคารกรุงศรีอยุธยาตั้งเป้าไว้ที่ 10% ส่วนธนาคารออมสินตั้งเป้าไว้ที่ 9-10%

ขณะที่ผู้ประกอบการก็เพิ่มความระมัดระวังในการลงทุนทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดมากขึ้น จะเห็นได้จากปีที่ผ่านมา มีการเปิดขายและก่อสร้างน้อยลง เพื่อรองรับกับต้นทุนที่ไม่ได้เติบโตตามที่คาดหมายกันไว้ โดยเฉพาะตลาดอสังหาฯ ในต่างจังหวัดที่เริ่มส่งสัญญาณชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัดทั้งด้านยอดขายและการเปิดตัวใหม่ เพราะได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง รวมถึงราคาสินค้าเกษตรตกต่ำ ทำให้กำลังซื้อในภูมิภาคลดลง โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าคอนโดมิเนียมเริ่มมีสัญญาณลูกค้าส่วนใหญ่ซื้อไว้แต่ไม่ยอมโอนเพราะซื้อเพื่อเก็งกำไร

จะเห็นได้จากอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปีที่ผ่านมาใน 6 จังหวัดหลักที่เป็นหัวเมืองท่องเที่ยว คือ ชลบุรี เชียงใหม่ ภูเก็ต ขอนแก่น ระยอง และสงขลา มีอัตราลดลงถึง 60.6% ขณะที่อัตราการขายลดลง 34% โดยทำยอดขายได้รวม 42,431 หน่วยเท่านั้น โดยเฉพาะจังหวัดเชียงใหม่มียอดขายลดลงมากที่สุด 43.1% ทำยอดขายได้รวม 5,531 หน่วย ขณะที่ปี 2556 ทำยอดขายได้มากถึง 9,724 หน่วย

บริษัทมหาชนกวาดต้อนบ้าน-คอนโด

คุณสมมา คีตสิน ผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า



ในปี 2557 ที่ผ่านมารีษัทมหาชนมีส่วนแบ่งตลาดคอนโดฯ มากที่สุด 57% แต่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2555-2556 ที่มีส่วนแบ่งตลาดมากถึง 70% ส่วนตลาดบ้านจัดสรรมีส่วนแบ่งรวมกันประมาณ 60% โดยปีที่ผ่านมา มีบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่เข้ามาในตลาดประมาณ 45,158 หน่วย โดยเฉพาะช่วงเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม 2557 เปิดตัวรวมกันมากกว่า 10,000 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 14,513 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 25,696 หน่วย บ้านแฝด 3,498 หน่วย และอาคารพาณิชย์อีก 1,451 หน่วย โดยบ้านระดับราคา 1-3 ล้านบาทเปิดตัวมากที่สุดถึง 52% จำนวนกว่า 23,000 หน่วย ส่วนบ้านระดับราคา 3 ล้านบาทขึ้นไปจนถึง 7.5 ล้านบาทมีประมาณ 37% จำนวนกว่า 16,000 หน่วย โดยพื้นที่ย่านสมุทรปราการมีบ้านจัดสรรเปิดตัวมากที่สุด 9,663 หน่วย รองลงมาคือบางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง และไทรน้อย มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่รวมกันได้ 6,068 หน่วย

ส่วนคอนโดมิเนียมในรอบปีที่ผ่านมา มีการเปิดตัวใหม่เข้ามาในตลาดมากที่สุดถึง 73,100 หน่วย ซึ่งสูงกว่าที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ โดยเฉพาะช่วง 4 เดือนสุดท้ายมีห้องชุดเปิดตัวรวมกันมากกว่า 32,000 หน่วย ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ผังธนบุรีประมาณ 14,527 หน่วย และนนทบุรี 9,261 หน่วย ระดับราคาห้องชุดที่มีการเปิดตัวมากที่สุดจะอยู่ในช่วง 1-3 ล้านบาทมีจำนวนถึง 42,000 กว่าหน่วย และเป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุดประมาณ 56,000 หน่วย

หน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ปี 2557 แยกจังหวัด/ประเภท

จังหวัด/ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	5,615	849	9,248	786	16,498	37%
นนทบุรี	3,528	529	4,312	99	8,468	19%
ปทุมธานี	2,044	1,197	3,507	259	7,007	16%
สมุทรปราการ	2,498	707	6,352	106	9,663	21%
นครปฐม	729	216	1,305	52	2,302	5%
สมุทรสาคร	99	-	972	149	1,220	3%
รวม	14,513	3,498	25,696	1,451	45,158	
ร้อยละ	32%	8%	57%	3%		



ตลาดอสังหาฯ กรุงเทพฯ-หัวเมืองหลัก ยังเติบโตได้ดี

คุณอริป พิชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า สถานการณ์โดยรวมของตลาดอสังหาฯ ในปีนี้ น่าจะเติบโตได้ประมาณ 5-7% ซึ่งสูงกว่าตัวเลข GDP ที่เติบโตประมาณ 4.5% ทั้งนี้เพราะยังมีปัจจัยบวกจากนโยบายของภาครัฐที่เร่งรัดโครงการเมกะโปรเจกต์ เช่น รถไฟฟ้าสายสีชมพู สายสีส้มและรถไฟรางคู่ เป็นต้น ซึ่งจะเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการลงทุนและความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น รวมถึงนโยบายการเปิดเขตเศรษฐกิจพิเศษในหัวเมืองการค้าชายแดนหลายแห่ง ช่วยผลักดันให้เกิดการลงทุนและความต้องการด้านอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ทั้งด้านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย

ขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคยังถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เพราะยังได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยบ้านที่ยังคงอัตราต่ำและมีแนวโน้มอาจจะลดลงได้อีกในช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มลดลงมีผลดีต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาธุรกิจอสังหาฯ รวมถึงกำลังซื้อของผู้บริโภค ขณะที่กำลังซื้อของชาวต่างชาติยังไม่กลับมา แต่เชื่อมั่นว่าหลังจากที่มีการเปิด AEC แล้วจะเปิดโอกาสให้ความต้องการอสังหาฯ ในไทยสูงขึ้น ทั้งพื้นที่อาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ นิคมอุตสาหกรรม โรงแรมและคอนโดมิเนียม เนื่องจากราคาอสังหาฯ ของเมืองไทยเมื่อเทียบกับมาเลเซียยังถูกกว่ามากและถูกกว่าสิงคโปร์ถึง 5-6 เท่า จึงเป็นแรงส่งเสริมให้นักลงทุนต่างชาติสนใจเข้ามาลงทุนในเมืองไทยเพิ่มขึ้นด้วย รวมถึงกลุ่มลูกค้าจากต่างชาติที่สนใจซื้อเพื่อลงทุน

ขณะที่ราคาขายบ้านและคอนโดฯ ในปีนี้น่าจะปรับเพิ่มขึ้น 5-7% แม้ราคาน้ำมันจะลดลง เนื่องจากธุรกิจอสังหาฯ ไม่ได้มีต้นทุนเพียงแค่วัสดุก่อสร้างเท่านั้น แต่ยังมีต้นทุนค่าแรงงาน ผู้รับเหมา และต้นทุนที่ดินที่มีแต่ปรับราคาเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะแปลงที่ดินสำหรับพัฒนาคอนโดฯ ซึ่งส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในย่านกลางเมือง และมีแปลงที่ดินเหลืออยู่ไม่มาก ทำให้ราคาขายที่ดินขยับเพิ่มขึ้นทุกปี

โดยตลาดคอนโดฯ ยังเป็นเซ็กเตอร์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องในทำเลที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในบางพื้นที่ เช่น ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง รถไฟฟ้าสายสีเขียว ส่วนต่อขยายจากแบริ่งไปสมุทรปราการ และในพื้นที่ของปทุมธานีบางส่วน ส่วนการลงทุนคอนโดฯ ในต่างจังหวัดถือว่าตลาดค่อนข้างชะลอตัว เพราะกำลังซื้อลดลงเนื่องจากภาวะราคาสินค้าเกษตรตกต่ำ

ส่วนทำเลสำหรับสินค้าแนวราบที่ยังน่าลงทุนมีอยู่หลายทำเล เช่น ทิศเหนือ ทำเลย่านรังสิต-องครักษ์และลำลูกกา ซึ่งเป็นทำเลยอดนิยมของบ้านจัดสรรในอดีตก็ยังคงได้รับความนิยมมาจนถึงวันนี้ เพราะอนาคตจะมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว สะพานใหม่-คูคตตัดผ่าน รวมถึงมีทางด่วนไปลงวงแหวนรอบนอกได้ด้วย

ด้านทิศตะวันออกซึ่งมีสนามบินสุวรรณภูมิเป็นจุดขายหลัก ในอนาคตย่านนี้จะมีรถไฟเชื่อมสุวรรณภูมิไปดอนเมือง ทำให้ตลาดจัดสรรในย่านนี้ยังเติบโตได้อีก ด้านพื้นที่ย่านนนทบุรี บริเวณบางใหญ่และบางบัวทองกำลังจะมีรถไฟฟ้าสายสีม่วงเปิดให้บริการประมาณปี 2559 รวมถึงศูนย์การค้าขนาดใหญ่ตรงย่านบางใหญ่ ก็จะช่วยส่งผลให้ตลาดอสังหาฯ ย่านนี้ได้รับความสนใจมากขึ้น

ส่วนตลาดอสังหาฯ ในภูมิภาคที่ยังน่าลงทุนและมีแนวโน้มการเติบโตได้ดีจะอยู่ในเฉพาะจังหวัดเศรษฐกิจในแต่ละภาค เช่น สงขลา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุดรธานี ขอนแก่น ชลบุรี ระยอง และพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษตามนโยบายของภาครัฐ เป็นต้น

คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ตลาดรวมอสังหาฯ ในปี 2557 ที่ผ่านมามีทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มูลค่า 239,000 ล้านบาท ขณะที่ปี 2556 มีมูลค่ารวม 343,000 กว่าล้านบาท โดยคอนโดฯ ลดลง 25% ทาวน์เฮาส์ลดลง 4% ส่วนบ้านเดี่ยวลดลง 6% ส่วนตลาดอสังหาฯ ปีนี้น่าจะอยู่ในระดับทรงตัวเติบโตประมาณ 2-5% คิดเป็นมูลค่าตลาดรวม 300,000 ล้านบาท โดยมูลค่า

ตลาดรวมของบ้านเดี่ยวน่าจะทรงตัวอยู่ในระดับ 75,000 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 51,000 ล้านบาท

ส่วนคอนโดฯ ปีนี้ น่าจะโตเพียง 4% เท่านั้น หลังจากในปีที่แล้วตลาดคอนโดฯ ในเขตกรุงเทพฯ ทำยอดขายรวมได้ 142,000 ล้านบาท แบ่งเป็นคอนโดฯ ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทประมาณ 5,000 ล้านบาท ส่วนคอนโดฯ ราคา 1-2 ล้านบาทขายได้ 27,000 ล้านบาท

"ตลาดคอนโดฯ เริ่มคัมแบ็กตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 3 จะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการใหม่ค่อนข้างมาก จากกลุ่มผู้ประกอบการขนาดใหญ่ เช่นเดียวกับปีนี้ตลาดหลักก็ยังเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ที่มีการเทคโอเวอร์บริษัทขนาดกลาง-เล็กเข้ามาอยู่ในพอร์ตด้วย"

ขณะที่ทำเลของที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ปัจจุบันได้กระจายออกไปในย่านรอบนอกของกรุงเทพฯ มากขึ้น โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับราคา 2-3 ล้านบาทส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลรอบนอกที่ไม่ติดแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เช่นเดียวกับตลาดทาวน์เฮ้าส์ โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 1.5 ล้านบาท ทำเลที่ตั้งจะไม่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต ส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากการจัดวางผังเมือง เช่น แนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว สะพานใหม่-คูคต ซึ่งอยู่ในโซนผังสีเขียวตาราง ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างบ้านเดี่ยวได้ ซึ่งไม่สอดคล้องกับการขยายตัวของเมือง ประเด็นนี้ควรจะมีการปฏิรูประบบผังเมืองใหม่โดยเร็ว

คุณพนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่าตลาดคอนโดฯ ในช่วง 3-5 ปีที่ผ่านมาราคาแพงขึ้นด้วยปัจจัยจากต้นทุนค่าที่ดินและราคาค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้ของประชากรไม่ได้เพิ่มขึ้นสูงเทียบเท่ากับระดับราคาของคอนโดฯ ทำให้ขนาดของห้องชุดลดลงเพื่อไม่ให้ราคาสูงเกินกำลังซื้อ

โดยภาพรวมของตลาดคอนโดฯ ในปีนี้ยังไม่มีสัญญาณโอเวอร์ซัพพลาย แต่สปีดในการขายจะช้าลงเมื่อเทียบกับ 2-3 ปีที่แล้ว ขณะที่ตลาดคอนโดฯ ในเมืองพัทยาปีนี้น่าจะเหนื่อยในแง่ของยอดขาย เพราะตลาดหลักคือกลุ่มลูกค้าชาวรัสเซียที่กำลังประสบปัญหาเรื่องค่าเงินรูเบิล ทำให้กำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มนี้หายไป

ปัจจุบันราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดฯ ย่านกลางเมืองอยู่ที่ 170,000 บาท แพงสุดอยู่ที่ 300,000 บาท ซึ่งถือว่ายังถูกเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านหลายประเทศ แต่ปัญหาคือการเมืองของไทยยังไม่นิ่ง ทำให้มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าทั้งชาวไทยและต่างชาติ

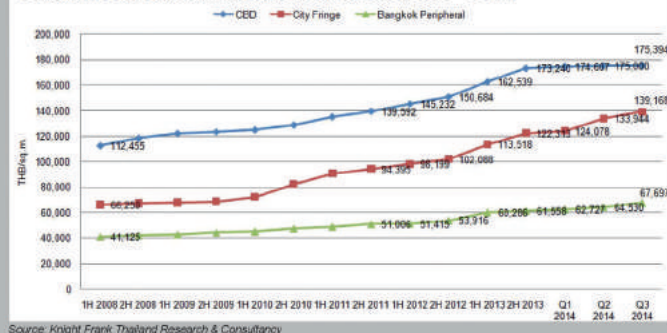
คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า ในช่วงปี 2554-2556

BANGKOK CONDOMINIUM MARKET



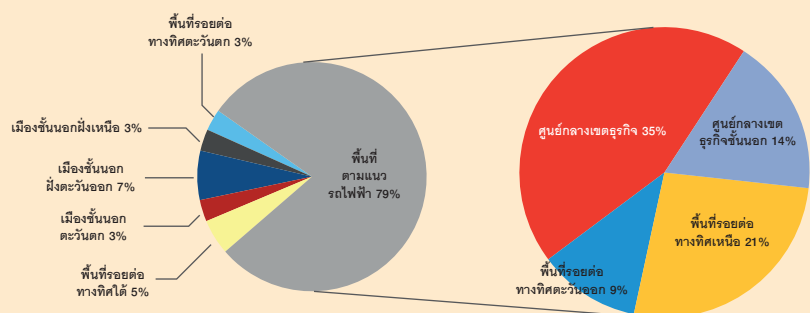
Price Trend

Bangkok Condominium Average Asking Price, 2008 – 2014



ที่ผ่านมาตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าในทำเลใจกลางเมืองมีซัพพลายใหม่ไม่มาก แต่หลังจากปี 2557 เป็นต้นไปจะมีซัพพลายใหม่เข้ามาเพิ่มมากขึ้น คาดว่าในปี 2559 จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 500,000 กว่าตารางเมตร โดยทำเลที่มีอาคารสำนักงานเกิดขึ้นมากจะอยู่ในย่านรัชดาภิเษกและพหลโยธิน ซึ่งในปีที่ผ่านมาแม้จะเกิดผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมือง แต่ราคาค่าเช่าอาคารสำนักงานไม่ได้ลดลงและมีการปรับเพิ่มขึ้นด้วย โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในย่าน CBD แถวสาทรปัจจุบันอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 1,000 บาทต่อตารางเมตร ย่านอโศกอยู่ที่ 800 กว่าบาทต่อตารางเมตร

อุปทานอาคารสำนักงานจำแนกตามทำเลที่ตั้ง



อุปทานอาคารสำนักงานจำแนกตามทำเลที่ตั้ง

ส่วนพื้นที่ศูนย์การค้าปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าสูงถึง 6 ล้านตารางเมตร ซึ่งในช่วงปลายปีนี้มีห้างใหม่ๆ เกิดขึ้นอีกหลายแห่ง โดยเฉพาะห้างเซ็นทรัลเวสต์เกตที่กำลังสร้างเสร็จจะมีพื้นที่ประมาณ 500,000 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ศูนย์การค้าที่กำลังมาแรงและได้รับความนิยมจะเป็นรูปแบบของคอมมูนิตี้มอลล์ □

สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน

(หน่วย : ล้านบาทหรือระบุ)		ม.ค. 2558 p	ธ.ค. 2557 r	พ.ย. 2557 r	ต.ค. 2557 r	ก.ย. 2557 r
1	ปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันเมตริกตัน)	2,834.43	2,694.07	2,602.76	2,726.07	2,773.86
2	ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เพื่อการพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	35,922.00	39,194.00	39,706.00	35,935.00	33,357.00
3	การนำเข้าสินค้าทุน ณ ราคาขงที่ปี 2543 (ล้านบาท)	120,580.00	124,147.42	124,965.85	132,505.96	131,896.71
4	ปริมาณการจำหน่ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ภายในประเทศ ณ ราคาขงที่ปี 2543 (ล้านบาท)	n.a.	80,803.81	77,816.76	77,183.71	76,882.44
5	พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)					
6	รวมทั้งประเทศ	1,436.16	2,306.67	1,737.73	2,513.26	2,566.09
7	ที่อยู่อาศัย	922.29	1,798.80	1,155.51	1,740.55	1,827.52
8	พาณิชยกรรม	290.28	255.34	376.66	487.57	321.72
9	อุตสาหกรรมและอื่นๆ	223.58	252.54	205.55	285.14	416.85
10	เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	835.50	1,483.78	952.48	1,303.53	1,777.83
11	ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	170.99	252.13	262.67	400.88	283.85
12	ภาคอื่นๆ	429.67	570.76	522.58	808.85	504.41
13	โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม					
14	กรมโรงงานอุตสาหกรรม					
15	จำนวนโรงงาน	32	67	85	52	72
16	เงินลงทุน	8,636.77	41,849.95	27,366.51	13,584.16	21,826.86
17	อุตสาหกรรมจังหวัด					
18	จำนวนโรงงาน	286	264	348	420	450
19	เงินลงทุน	8,265.88	5,773.50	8,993.81	9,202.31	10,580.76
20	ส่วนประกอบท้องถิ่น					
21	จำนวนโรงงาน	12	24	14	19	20
22	เงินลงทุน	140.15	329.59	170.95	175.53	165.07
23	เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์					
24	ตั้งใหม่ ^{1/}		31,387.89	35,910.88	20,266.49	30,111.97
25	เพิ่มทุน		165,983.61	98,861.67	160,492.23	576,694.00
26	ลดทุน		260,878.05	275,697.95	31,931.94	233,432.15
27	นิติบุคคล เล็ก (ราย)		5,040	2,081	1,641	1,643
28	การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน					
29	จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ	36	2,092	195	181	147
30	เงินลงทุน (พันล้านบาท)	7.6	1,428.2	124.8	53.9	175.1
31	จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม	192	189	147	129	154
32	เงินลงทุน (พันล้านบาท)	31.5	94.1	108.8	97.8	27.8
33	จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม	112	94	111	149	164
34	เงินลงทุน (พันล้านบาท)	79.5	16.6	88.9	72.1	39.0
35	จำนวนกิจการที่ได้รับการส่งเสริมลงทุนเปิดดำเนินการ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
36	เงินลงทุน (พันล้านบาท)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย : ตามระบุ)	ธ.ค. 2557 p	พ.ย. 2557 p	ต.ค. 2557 p	ก.ย. 2557 p	ส.ค. 2557 p	ก.ค. 2557 p
1	ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ล้านบาท) ^{1/}	2,370.30	1,431.41	1,506.19	1,791.93	1,431.80	1,615.42
2	ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/}	2,370.30	1,431.41	1,506.19	1,791.93	1,431.80	1,615.42
3	ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/}	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ (ล้านบาท) ^{4/}	118,514.85	71,570.52	75,309.43	89,596.62	71,590.20	80,770.96
5	ภาคกลาง	82,778.34	45,273.94	45,629.45	59,555.87	45,005.52	51,193.69
6	ภาคตะวันออก	11,229.41	7,871.78	9,553.66	9,726.93	8,625.60	9,346.42
7	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7,799.39	6,812.24	7,049.54	7,063.97	6,538.21	7,467.37
8	ภาคเหนือ	9,845.41	5,798.76	6,843.93	6,623.74	5,827.03	6,658.98
9	ภาคใต้	6,862.30	5,813.80	6,232.84	6,626.11	5,593.84	6,104.51
10	การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย) ^{5/}	7,831.00	10,064.00	9,114.00	8,961.00	4,460.00	9,453.00
11	เพื่อที่อยู่อาศัย	6,804.00	8,962.00	7,887.00	7,902.00	3,318.00	8,553.00
12	เพื่อการพาณิชย์กรรม	742.00	720.00	703.00	267.00	224.00	562.00
13	ที่ดินเปล่า	272.00	381.00	524.00	792.00	918.00	338.00
14	อื่นๆ	13.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย)	7,831.00	10,064.00	9,114.00	8,961.00	4,460.00	9,453.00
16	กรุงเทพมหานคร	2,923.00	829.00	2,768.00	1,093.00	1,178.00	1,580.00
17	จังหวัดอื่นๆ	4,908.00	9,235.00	6,346.00	7,868.00	3,282.00	7,873.00
18	พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร) ^{6/}	2,306.67	1,737.73	2,513.26	2,566.09	1,564.54	1,839.90
19	กรุงเทพมหานคร	1,483.78	952.48	1,303.53	1,777.83	826.64	1,092.52
20	สำนักงานเขตใน กทม.	1,016.53	757.27	814.73	1,300.18	684.94	1,032.75
21	แบบ อ. 1	2.86	0.00	33.03	39.90	0.00	0.00
22	แบบ 39 กว	464.39	195.21	455.77	437.74	141.70	59.77
23	จังหวัดอื่นๆ	822.89	785.25	1,209.73	788.26	737.90	747.38
24	การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	12,477.00	12,291.00	16,818.00	10,828.00	7,402.00	4,986.00
25	กรุงเทพมหานคร	2,320.00	1,391.00	13,442.00	4,885.00	2,074.00	1,085.00
26	จังหวัดอื่นๆ	10,157.00	10,900.00	3,376.00	5,943.00	5,328.00	3,901.00
27	ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หน่วย)	11,682.00	11,506.00	13,079.00	20,127.00	10,432.00	12,021.00
28	บ้านจัดสรร	3,246.00	3,289.00	2,664.00	3,213.00	3,644.00	2,456.00
29	แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	6,267.00	6,283.00	8,404.00	14,683.00	4,289.00	7,225.00
30	ปลูกสร้างเอง	2,169.00	1,934.00	2,011.00	2,231.00	2,499.00	2,340.00
31	สินเชื่อสหกรณ์อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท) ^{8/}	2,256,703.21	2,233,182.30	2,214,922.90	2,200,645.78	2,173,220.93	2,153,945.63
32	สินเชื่อผู้ประกอบการ	568,259.43	568,654.69	568,706.84	569,798.78	565,069.46	561,745.89
33	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล	1,688,443.78	1,664,527.61	1,646,216.06	1,630,847.00	1,608,151.46	1,592,199.73

ที่มา :

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานเขตใน กทม. และเทศบาลในต่างจังหวัด
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ :

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมูลค่าที่ดิน ไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอน 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 เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์กำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรือ www.dol.go.th) อนึ่งการลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้นดังนั้นธปท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมในแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่ เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มีมติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

^{4/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม ^{2/} และ ^{3/}

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่จำแนกตามประเภทการจัดสรรฯ ตั้งแต่ข้อมูลปี 2543-2552 เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ขายข้อมูล

^{6/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั่วประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวิ ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{7/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 ธอส. ใช้ข้อมูล (แฟลตและอาคารชุด) จากกรมที่ดิน แทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

^{8/} ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขานานาชาติพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC) ในช่วงระหว่างตุลาคม 2546 ถึง ธันวาคม 2547 ไม่มีข้อมูลรายเดือน

บทสรุป

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป สะท้อนจาก ผลสำรวจความเห็นของสถาบันการเงินที่คาดว่าความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะยังคงปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ตามความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และผู้ประกอบการ

ที่ปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารชุดสำหรับกลุ่มผู้บริโภคระดับบนปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ทยอยเปิดโครงการใหม่ตามทำเลที่มีศักยภาพเพื่อรองรับการ

ขยายตัวของเมือง และการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ อย่างไรก็ตามการเพิ่มความเข้มงวด ในมาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน จะยังคงเป็นปัจจัยลบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไป □

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนมกราคม-มีนาคม 2558

6 มกราคม 2558

คุณอชิป พิษานนท์, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานสัมมนาใหญ่ ประจำปี 2015 ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน

คุณอชิป พิษานนท์, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณชูรัชฎ์ ชาติกรกุล, คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 (ครั้งที่ 2/2558) ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน

7 มกราคม 2558

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมงานสัมมนา “มองเศรษฐกิจญี่ปุ่น ผ่านตลาดรอง Outlook Beyond: Mortgage Banks in Japan Forum 2015” ณ โรงแรมสยาม เคมปินสกี



8 มกราคม 2558

คุณอชิป พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพร, คุณไชยยันต์ ชาติกรกุล, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าพบ สวัสดิ์ปิใหม่คุณวิสุทธิ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง, ดร.เกษมสันต์ จิณณวาโส เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, คุณประสงค์ พูนธเนศ อธิบดีกรมสรรพากร, คุณกฤษฎา อุทยานิน ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ, คุณจักรกฤษณ์ พาราพันธกุล รองปลัดกระทรวงการคลัง ณ กระทรวงการคลัง



12 มกราคม 2558

คุณอชิป พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพร, คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าพบสวัสดิ์ปิใหม่ ดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน และคุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ

12 มกราคม 2558

คุณพลลภ กฤตยานวิธ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตัดสินการแข่งขันการปรับปรุงแบบบ้านเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ครั้งที่ 1/2558 (ครั้งที่ 3) ณ อาคารอนุรักษ์พลังงานเฉลิมพระเกียรติ

13 มกราคม 2558

คุณมานะ จิระนภากุล เข้าร่วมประชุมนอกกรอบฝ่ายประชาสัมพันธ์งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

13 มกราคม 2558

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2558 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คุณอิสระ บุญยัง มอบกระเช้าสวัสดิ์ปิใหม่ คุณเกริก วณิกกุล ในโอกาสรับตำแหน่งรักษาการประธานคณะกรรมการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



16 มกราคม 2558

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณมานะ จิระนภากุล, คุณวรเทพ แพทยานันท์, คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน

22 มกราคม 2558

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานจับสลากบูชางานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

26 มกราคม 2558

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมงานสัมมนาในช่วงรายการ Thanachart Executive Forum หัวข้อ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : แนวคิดและผลกระทบ...” จัดโดย บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) ณ โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์



19 มกราคม 2558

คุณอชิป พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพร, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง มอบกระเช้าสวัสดิ์ปิใหม่คุณทองอุไร ลิ้มปิติ รองผู้ว่าการด้านเสถียรภาพสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ ธนาคารแห่งประเทศไทย

28 มกราคม 2558

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกันจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2015” ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

2 กุมภาพันธ์ 2558

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการวิชาการวิสามัญพิจารณาร่าง พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ... ณ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

5 กุมภาพันธ์ 2558

คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นเพื่อปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง (ทั้งฉบับ) ครั้งที่ 2 ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง



12 กุมภาพันธ์ 2558

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือน กุมภาพันธ์ 2558 ณ โรงแรมแรมแบรนต์

16 กุมภาพันธ์ 2558

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการวิชาการวิสามัญพิจารณาร่าง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน (ทั้งฉบับ) พ.ศ. ... ณ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

16-17 กุมภาพันธ์ 2558

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณวรวิทย์ แพทยานันท์ เดินทางเข้าพบสื่อสายอสังหาริมทรัพย์เพื่อประชาสัมพันธ์งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32

11 กุมภาพันธ์ 2558

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมงานเสวนาของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เรื่อง “ทิศทางการพัฒนาอาชีพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย” ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณรุ่งนันทน์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมงานครบรอบการก่อตั้ง 42 ปี การเคหะแห่งชาติ และมอบเงินบริจาคเป็นเงิน 10,000 บาท ให้แก่การเคหะแห่งชาติ ณ การเคหะแห่งชาติ

22 กุมภาพันธ์ 2558

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมโครงการพัฒนาศักยภาพสมาคมการค้า ประจำปี 2558 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

23 กุมภาพันธ์ 2558

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2558 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการวิชาการวิสามัญพิจารณาร่าง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ... ณ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

2 มีนาคม 2558



คุณอชิป พิษานนท์, คุณพัลลภ กฤตยานวัช, คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมพิธีมอบรางวัลการประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นปี 2557 และการแข่งขันปรับปรุงแบบบ้านเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ณ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

5 มีนาคม 2558

คุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วมงานเสวนาเรื่อง “ใบอนุญาต EIA การปฏิรูปสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน” ณ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยฯ



6 มีนาคม 2558

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 1/58 ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมเป็นเจ้าภาพถวายภัตตาหารเพลแด่พระภิกษุสามเณร วัดบวรนิเวศวิหาร ในงานบำเพ็ญกุศลครบ 1 ปี แห่งการสิ้นพระชนม์สมเด็จพระญาณสังวร สมเด็จพระสังฆราช สกลมหาสังฆปริณายก ณ วัดบวรนิเวศวิหาร และเดินทางไปถวายเครื่องราชสักการะและพานพุ่ม พระบรมฉายาลักษณ์ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ณ ศาลาศิริราช 100 ปี

งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ในวันที่ 12-15 มีนาคม 2558 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์





การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หนึ่งโครงการแบ่งสองเฟสมีใบอนุญาตและไม่มีใบอนุญาต
จัดนิติบุคคลบ้านจัดสรรร่วมกันได้หรือไม่

Q: กรณีที่หมู่บ้านจัดสรรได้แบ่งพื้นที่ออกเป็นเฟส โดยบางเฟสมีใบอนุญาตจัดสรรและบางเฟสไม่มีใบอนุญาตจัดสรร แต่ทุกเฟสได้ใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคร่วมกัน อาทิ กำแพงรอบหมู่บ้าน, ถนนทางเข้าและทางออก สัญจรไปมา, ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง, ท่อระบายน้ำส่วนกลาง, พนักงานรักษาความปลอดภัย, พนักงานรักษาความสะอาด, ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง, ระบบน้ำบาดาลส่วนกลาง สามารถจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันทั้งสองเฟสได้หรือไม่

A: กรณีดังกล่าวไม่สามารถจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันได้ เนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยหนึ่งโครงการจัดตั้งนิติบุคคลได้หนึ่งนิติบุคคลที่ดินที่ไม่อยู่ในแผนผังโครงการไม่สามารถนำมารวมได้ ในกรณีที่กล่าวว่า (คำถาม) ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรกับที่ดินที่ไม่ได้ขออนุญาตทำการจัดสรรใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน อาจเกิดจากจดทะเบียนการระจำยอมให้แก่กัน แต่ไม่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันได้เนื่องจากกฎหมายให้จัดตั้งนิติบุคคลได้เฉพาะที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรเท่านั้น

หนึ่งใบอนุญาตจัดสรร

จดทะเบียนเป็นสองนิติบุคคลได้หรือไม่

Q: กรณีที่หมู่บ้านแต่ละเฟสมีพื้นที่สาธารณูปโภคแบ่งไว้เป็นเฟสๆ อย่างชัดเจน และมีทางเข้าออกของหมู่บ้านแยกแต่ละเฟสไม่เกี่ยวข้องกัน จะสามารถจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ และกรณีที่หมู่บ้านแต่ละเฟสมีพื้นที่สาธารณูปโภคแบ่งไว้เป็นเฟสๆ อย่างชัดเจน แต่มีทางเข้าออกทางเดียว จะสามารถจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

A: การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจากคณะกรรมการ จำนวนหนึ่งโครงการต่อหนึ่งนิติบุคคล แม้ว่าจะมีการแบ่งส่วนดำเนินการออกเป็นหลายเฟสไม่ว่าสาธารณูปโภคจะแยกกันไว้ชัดเจนหรือไม่ก็ตาม (มาตรา 45) □