

# Housing Biz

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

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 16 ฉบับที่ 55

## วิเคราะห์สถานการณ์ ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

# ปี 2562





## Contents

- 2 สารจากนายกสมาคมฯ
- 3-8 วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2562
- 9 สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 10-11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 กบนหมู่บ้านถูกเวนคืน  
ค่าชดเชยจะจ่ายให้ใคร

สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และผู้มีเกียรติทุกท่าน ก่อนอื่นต้องขอขอบคุณที่ไว้วางใจให้ผมเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งนายกสมาคมในวาระ 2 ปีข้างหน้า และต้องขอขอบคุณท่านนายกกิตติศักดิ์ คุณอภิป พิษานนท์ และคณะกรรมการสมาคมชุดที่ผ่านมาเป็นอย่างสูง ที่ทุ่มเททำงานอย่างหนักเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่างๆ รวมทั้งพัฒนาเสริมสร้างรากฐานที่มั่นคงให้กับธุรกิจบ้านจัดสรรโดยคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวมเป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม ยังมีอีกหลายเรื่องที่ผมและกรรมการชุดใหม่จะต้องดำเนินการต่อ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการส่งมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คืนบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร การส่งเสริมให้ประชาชนมีบ้านเป็นของตนเอง การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือการให้ข้อมูลและเสริมทักษะให้แก่ผู้ประกอบการ เป็นต้น ผมและกรรมการชุดนี้หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านสมาชิกในการให้ข้อมูลและความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ เพื่อช่วยในการหารือกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรกได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ชะลอตัว ประเมินการ GDP ปี 2562 จากหลายสำนักปรับตัวลดลงจาก 4.0% เมื่อต้นปี มาอยู่ที่ 3.3% และการเปลี่ยนผ่านทางการเมืองที่มีผลกับความเชื่อมั่นของผู้บริโภค โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ประจำเดือนพฤษภาคม อยู่ที่ 77.7 ต่ำสุดในรอบ 19 เดือน มาตราการ LTV ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 และการพิจารณาสินเชื่อรายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) ของสถาบันการเงินที่เข้มงวดขึ้น ส่งผลให้การปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้น และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นเร็วกว่ารายได้ของประชาชน

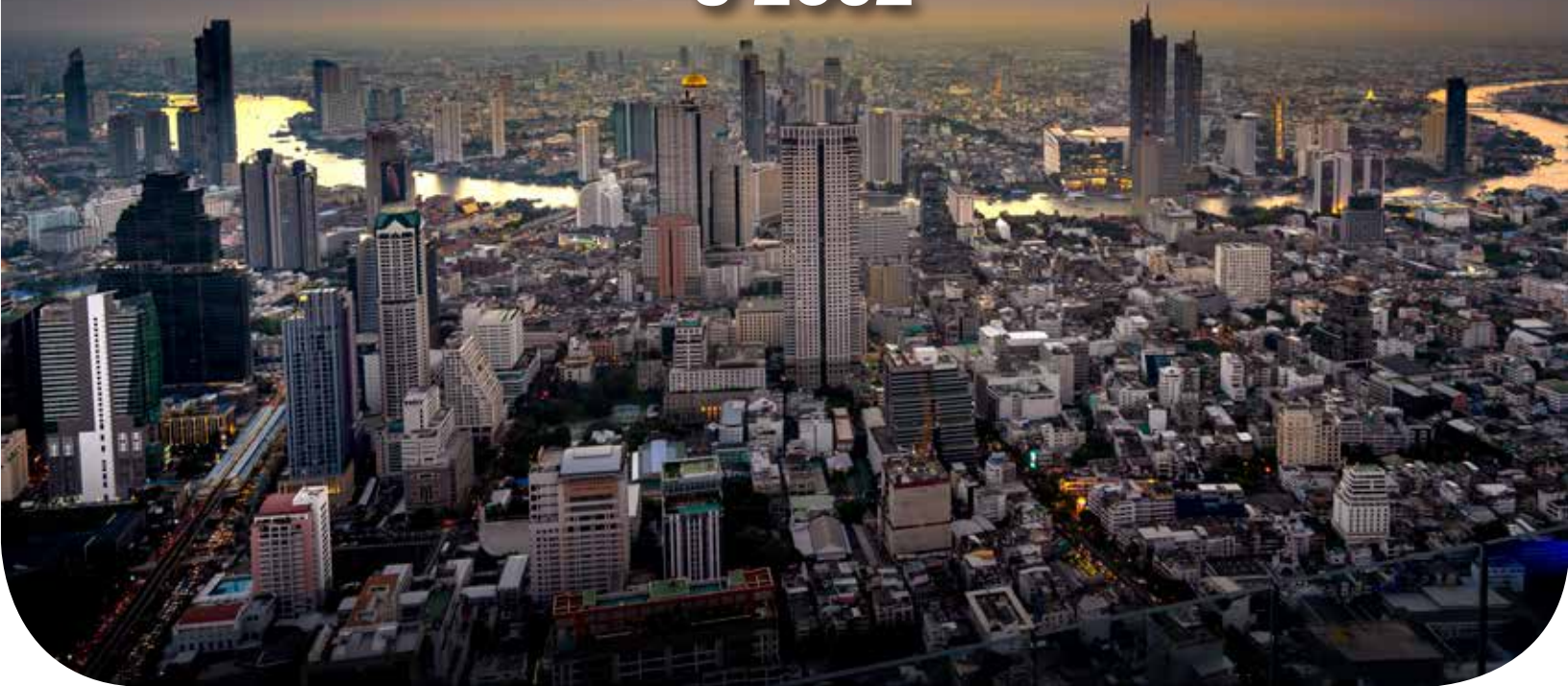
ส่วนในครึ่งปีหลังคาดว่า สถานการณ์จะดีขึ้นจากการขับเคลื่อนของรัฐบาลใหม่ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและแนวโน้มที่ทรงตัว อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการควรยังคงต้องระมัดระวังเรื่องกระแสเงินสดให้มีสภาพคล่องทางการเงิน และปริมาณหนี้ไม่ให้สูงเกินกว่าความจำเป็น

สุดท้ายนี้ขออวยพรให้ท่านสมาชิกประสบแต่ความสำเร็จ ดำเนินธุรกิจได้อย่างราบรื่น ก้าวข้ามปัญหาและอุปสรรคได้โดยง่ายกันทุกท่านครับ

นายวสันต์ เที่ยงศิริ

นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

# วิเคราะห์สถานการณ์ ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2562



ข้อมูลสรุปจากงานสัมมนาวิเคราะห์สถานการณ์  
ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล  
และจังหวัดอยุธยา-สระบุรี ปี 2562  
เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562  
จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในฐานะรักษา-  
การผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ในรอบ 6 ปีที่ผ่านมา (ปี  
2556-2561) ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลมีการขอใบอนุญาตจัดสรรไปแล้วถึง  
355,233 ยูนิต หรือเฉลี่ยปีละ 59,000 ยูนิต ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยเมื่อเทียบกับช่วงปี  
2551-2555 ที่มีการขอใบอนุญาตจัดสรรปีละ 51,000 ยูนิต ขณะที่ในช่วงไตรมาส  
แรกของปี 2562 ก็ได้มีการยื่นขออนุญาตจัดสรรแล้วประมาณ 11,721 ยูนิต

สะท้อนให้เห็นว่าตลาดบ้านแนวราบยังเป็นโปรดักต์ที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญ  
และมีการพัฒนาโครงการใหม่ต่อเนื่อง เพราะเป็นตลาดเรียลติมานด์ ส่วน  
การขอใบอนุญาตก่อสร้างบ้านจัดสรรมีค่าเฉลี่ยในช่วงเวลาเดียวกัน (ปี 2556-2561)  
ประมาณ 66,210 ยูนิต และมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 55,000  
ยูนิต เท่ากับว่าในแต่ละปีจะมีการขายและโอนบ้านไม่ต่ำกว่า 56,000 ยูนิต ขณะที่  
ซัพพลายจะมีประมาณปีละ 60,000 กว่ายูนิต

ส่วนการขอใบอนุญาตก่อสร้างคอนโดมิเนียมในช่วงปี 2556-2561 มีค่าเฉลี่ย  
ประมาณ 100,000 ยูนิต แต่มีการสร้างเสร็จจดทะเบียนเฉลี่ยปีละ 70,000 ยูนิต  
ส่วนที่เหลืออีก 30,000 ยูนิตเป็นสต็อกสินค้าที่ยังไม่ได้โอน ขณะที่ตัวเลขซัพพลาย  
ณ สิ้นปี 2561 ที่ผ่านมามีอยู่ในระดับสูงกว่าที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ประเมินไว้

## ครั้งหลัง ปี'61 เปิดขายบ้านใหม่ 29,227 ยูนิต

ส่วนภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑลช่วงครึ่งหลังปี 2561 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 1,088 โครงการ จำนวน 207,216 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 63,421 ยูนิต เปิดขายอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ มากที่สุด 23,256 ยูนิต รองลงมาเป็นจังหวัดนนทบุรี 14,863 ยูนิต และปทุมธานี 10,227 ยูนิต

ส่วนบ้านแฝดมีจำนวน 25,367 ยูนิต กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ 3 จังหวัดในสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ กรุงเทพฯ 5,440 ยูนิต นนทบุรี 6,824 ยูนิต และสมุทรปราการ 5,728 ยูนิต เช่นเดียวกับสินค้าทาวน์เฮ้าส์ที่เปิดตัวมากที่สุดถึง 110,895 ยูนิต กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ 32,051 ยูนิต นนทบุรี 21,197 ยูนิต และสมุทรปราการ 24,598 ยูนิต

ในจำนวนนี้แบ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 902 โครงการ จำนวน 177,272 ยูนิต ขายออกไปได้แล้ว 114,469 ยูนิตและมีสินค้าเหลือขายอยู่ 62,803 ยูนิต

ส่วนโครงการเปิดขายใหม่มีจำนวน 177 โครงการ จำนวน 29,227 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 4,673 ยูนิต บ้านแฝด 2,360 ยูนิต และทาวน์เฮ้าส์ 11,706 ยูนิต มีสินค้าเหลือขายอยู่ 23,279 ยูนิต

โดยข้อมูล ณ สิ้นปี 2561 ที่ผ่านมา ยังมีสินค้าบ้านจัดสรรเหลือขายอยู่ 86,113 ยูนิต แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ 47,603 ยูนิต บ้านเดี่ยว 25,220 ยูนิต และบ้านแฝด 10,256 ยูนิต

สำหรับกลุ่มสินค้าบ้านเดี่ยวที่ยังเหลือขายอยู่ประมาณ 25,220 ยูนิต ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านระดับราคา 3-7.5 ล้านบาทจำนวน 17,106 ยูนิต และราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปจำนวน 5,170 ยูนิต โดยแบ่งเป็นบ้านที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง 13,066 ยูนิต และกำลังก่อสร้าง 7,384 ยูนิต ส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายเหลืออยู่ 4,770 ยูนิต

ส่วนบ้านแฝดที่ยังมีสินค้าเหลือขายอยู่ 10,256 ยูนิต จะเป็นกลุ่มสินค้าระดับราคา 3-5 ล้านบาทมากที่สุดจำนวน 7,439 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง 5,754 ยูนิต อยู่ระหว่างก่อสร้าง 2,894 ยูนิต และสร้างเสร็จแล้ว 1,608 ยูนิต

สถานะโครงการ	บ้านจัดสรร			อาคารชุด			รวม		
	จำนวนโครงการ	หน่วยในผัง	หน่วยเหลือขาย	จำนวนโครงการ	หน่วยในผัง	หน่วยเหลือขาย	จำนวนโครงการ	หน่วยในผัง	หน่วยเหลือขาย
โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย	902 (83.0%)	177,272 (85.7%)	62,803 (73.2%)	404 (79.4%)	233,215 (81.8%)	44,771 (65.2%)	1,306 (81.8%)	410,487 (83.4%)	107,574 (69.6%)
โครงการเปิดใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2561*	177 (16.3%)	29,227 (14.1%)	23,279 (27.0%)	103 (20.2%)	51,629 (18.1%)	23,881 (34.8%)	280 (17.5%)	80,856 (16.4%)	47,160 (30.5%)
โครงการเปิดใหม่และปิดการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2561	9 (0.8%)	717 (0.3%)	31 (0.04%)	2 (0.4%)	376 (0.1%)	-	11 (0.7%)	1,093 (0.2%)	31 (0.02%)
<b>รวม</b>	<b>1,088</b>	<b>207,216</b>	<b>86,113</b>	<b>509</b>	<b>285,220</b>	<b>68,652</b>	<b>1,597</b>	<b>492,436</b>	<b>154,765</b>

ประเภท	หน่วยยังไม่สร้าง	หน่วยอยู่ระหว่างสร้าง	หน่วยสร้างเสร็จ	รวม	สัดส่วน
อาคารชุด	42,028	106,702	136,490	285,220	57.9%
บ้านเดี่ยว	13,228	9,017	41,176	63,421	12.9%
บ้านแฝด	5,880	3,950	15,537	25,367	5.2%
ทาวน์เฮ้าส์	24,269	20,294	66,332	110,895	22.5%
อาคารพาณิชย์	754	1,209	5,179	7,142	1.5%
ที่ดินเปล่า	391	-	-	391	0.1%
<b>รวม</b>	<b>86,550</b>	<b>141,172</b>	<b>264,714</b>	<b>492,436</b>	<b>100.0%</b>
สัดส่วน	17.6%	28.7%	53.8%	100.0%	

ประเภท	หน่วยยังไม่สร้าง	หน่วยอยู่ระหว่างสร้าง	หน่วยสร้างเสร็จ	รวม	สัดส่วน
อาคารชุด	18,929	31,547	18,176	68,652	44.4%
บ้านเดี่ยว	13,066	7,384	4,770	25,220	16.3%
บ้านแฝด	5,754	2,894	1,608	10,256	6.6%
ทาวน์เฮ้าส์	23,740	15,165	8,698	47,603	30.8%
อาคารพาณิชย์	724	863	1,312	2,899	1.9%
ที่ดินเปล่า	135	-	-	135	0.1%
<b>รวม</b>	<b>62,348</b>	<b>57,853</b>	<b>34,564</b>	<b>154,765</b>	<b>100.0%</b>
สัดส่วน	40.3%	37.4%	22.3%	100.0%	



ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ที่มีจำนวนเฉลี่ยขายมากที่สุด 47,603 ยูนิท เป็นบ้านที่ยังไม่ได้ก่อสร้างประมาณ 23,740 ยูนิท อยู่ระหว่างก่อสร้าง 15,165 ยูนิท และสร้างเสร็จแล้วเฉลี่ย 8,698 ยูนิท ส่วนระดับราคาทาวน์เฮ้าส์ที่เฉลี่ยขายมากที่สุดจะเป็นบ้านราคา 2-3 ล้านบาทเฉลี่ย 23,648 ยูนิท และราคา 3 ล้านบาทขึ้นไปถึง 5 ล้านบาท จำนวน 12,683 ยูนิท

ส่วนทำเลที่ยังมีสินค้าบ้านจัดสรรเฉลี่ยขายมากที่สุดจะอยู่ในพื้นที่บางใหญ่, บางบัวทอง, บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 15,873 ยูนิท รองลงมาเป็นทำเลลำลูกกา, คลองหลวง, ธัญบุรี, หนองเสือ 12,143 ยูนิท และทำเลบางพลี, บางป่อ, บางเสาธง จำนวน 9,352 ยูนิท โดยสินค้าที่เฉลี่ยขายมากที่สุดเป็นทาวน์เฮ้าส์ราคา 2-3 ล้านบาท

#### 4 เดือนแรกปี 2562 เปิดตัวใหม่ 8,127 ยูนิท

ส่วนข้อมูลการเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรใหม่ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2562 ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ กล่าวว่า มีจำนวน 54 โครงการ รวม 8,127 ยูนิท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2561 ที่เปิดตัว 63 โครงการ จำนวน 9,831 ยูนิท แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ 4,899 ยูนิท บ้านเดี่ยว 2,491 ยูนิท และบ้านแฝด 689 ยูนิท

โดยพื้นที่กรุงเทพฯ มีจำนวนโครงการเปิดตัวมากที่สุด 29 โครงการ 3,652 ยูนิท, นนทบุรี 8 โครงการ 1,360 ยูนิท, สมุทรปราการ 7 โครงการ 1,501 ยูนิท ส่วนพื้นที่หลักสี่, ดอนเมือง, สายไหม และบางเขนเปิดตัวมากที่สุด 1,079 ยูนิท

ทั้งนี้บ้านจัดสรรราคา 3-5 ล้านบาท มีการเปิดตัวมากที่สุด 2,921 ยูนิท และราคา 2-3 ล้านบาท เปิดตัว 2,033 ยูนิท ส่วนบ้านราคา 5-7 ล้านบาทมีจำนวน 1,139 ยูนิท และราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปมีจำนวน 1,009 ยูนิท

### พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และราคาประเมินที่ดิน

คุณฤทธิ ศยามานนท์ ผู้อำนวยการ สำนักงานนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง กล่าวว่า ขณะนี้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2562 ได้มีผลบังคับใช้แล้วตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และจะเริ่มจัดเก็บภาษีจริงตาม พ.ร.บ.ฉบับนี้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ซึ่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ไม่ใช่การเก็บภาษีใหม่ แต่เป็นการปรับปรุงกฎหมายเพื่อนำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ เพื่อแก้ปัญหาโครงสร้างภาษีเดิมและกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น

โดยผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคือเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด และผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ ทั้งบุคคลที่มีชื่ออยู่ในโฉนดและ น.ส. 3

โดยถ้าเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีนั้น ๆ ก็ต้องเสียภาษีสำหรับปีนั้น แต่ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกัน ให้ต่างคนต่างเสียภาษีเฉพาะส่วนที่ตนเองเป็นเจ้าของ

ส่วนหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดเก็บภาษีคือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และ

บ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ มกราคม-เมษายน ปี 2562 แยกตามจังหวัดและประเภทบ้าน					
จังหวัด/ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม
กรุงเทพฯ	1,259	122	2,261	10	3,652
ปทุมธานี	164	167	255	20	606
นนทบุรี	598	278	484	-	1,360
สมุทรปราการ	360	44	1,097	-	1,501
สมุทรสาคร	30	28	621	18	697
นครปฐม	80	50	181	-	311
<b>รวม</b>	<b>2,491</b>	<b>689</b>	<b>4,899</b>	<b>48</b>	<b>8,127</b>
<b>ประเภทบ้าน (%)</b>	<b>30.65%</b>	<b>8.48%</b>	<b>60.28%</b>	<b>0.59%</b>	<b>100.0%</b>

เมืองพัทยา โดยจะต้องส่งแบบประเมินแสดงจำนวนเงินภาษีที่ต้องชำระให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของแต่ละปี และผู้มีหน้าที่เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของปีนั้น โดยสามารถขอผ่อนชำระเป็นรายงวดได้

โดยแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งการคิดภาษีจะใช้มูลค่าประเมินทุนทรัพย์จากกรมธนารักษ์ และมีการกำหนดเพดานภาษีสูงสุดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทไว้

โดยอัตราภาษีสำหรับที่ดินเกษตรกรรมจะจัดเก็บเพดานสูงสุด 0.15% ยกเว้นสำหรับเจ้าของที่เป็นบุคคลธรรมดาที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ส่วนที่อยู่อาศัยจัดเก็บเพดานสูงสุด 0.3% ยกเว้นบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท และบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างและมีชื่อในทะเบียนบ้าน มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

ส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมและที่รกร้างว่างเปล่า จะจัดเก็บเพดานภาษีสูงสุด 1.2% และถ้ายังปล่อยทิ้งรกร้างไว้อีกจะเก็บเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

โดยเฉพาะการจัดเก็บภาษีพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งปัจจุบันที่ดินเกษตรขนาด 10 ไร่ จะเสียภาษีบำรุงท้องที่ประมาณ 1,450 บาท แต่ในร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่ในช่วง 3 ปีแรกบุคคลธรรมดาไม่ต้องเสียภาษี แต่ถ้าเป็นนิติบุคคลจะจัดเก็บทันที

คุณณัฐพงษ์ สุขสมศักดิ์ ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กล่าวว่า ล่าสุดตามประกาศของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดให้ใช้ราคาประเมินที่ดินของสำนักประเมินราคาทรัพย์สินเป็นฐานในการคำนวณภาษีด้วย ซึ่งขณะนี้ทางสำนักประเมินฯ ได้มีการเตรียมความพร้อมเพื่อทำหน้าที่ประเมินราคาที่ดินเป็นรายตำบลด้วย

ส่วนการกำหนดราคาประเมินโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างจะประเมินราคาโดยการกำหนดแบบมาตรฐาน เช่น บ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ ทั้งหมด



อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย		อื่นๆที่รกร้างว่างเปล่า
<b>อัตราเพดาน 0.15%</b>	<b>อัตราเพดาน 0.3%</b>		<b>อัตราเพดาน 1.2%</b>
<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>		<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>
มูลค่า (อ.ย.) อัตรา (%)	มูลค่า (อ.ย.)	บ้าน (หลังหลัก) บ้าน+ที่ดิน (หลังหลัก) บ้านหลังอื่น	มูลค่า (อ.ย.) อัตรา (%)
0-75 0.01	0-10 ยกเว้นภาษี	} ยกเว้นภาษี } 0.02	0-50 0.3
75-100 0.03	10-50 0.02		50-200 0.4
100-500 0.05	50-75 0.03	0.03	200-1,000 0.5
500-1,000 0.07	75-100 0.05	0.05	1,000-5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.10	100 ขึ้นไป 0.10	0.10	5,000 ขึ้นไป 0.7
<b>บุคคลธรรมดา</b>	<b>การภาษี</b>		<b>การภาษี</b>
ได้รับยกเว้น อปท.ละไม่เกิน 50 ล้านบาท	มูลค่า (อ.ย.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 อ.ย.)	บ้านหลังอื่น
<b>การภาษี (บุคคลธรรมดา)</b>	มูลค่า (อ.ย.)	ค่าภาษี (อ.ย.)	
50 0	50 0	10,000	50 150,000
100 5,000	100 20,000	30,000	100 350,000
200 40,000	200 120,000	130,000	200 2,250,000
			1,000 4,750,000
			<b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b>
			เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
			แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

31 แบบ โดยจะมีมาตรฐานเป็นตัวแทนราคาเดียวของบ้านแต่ละประเภทออกมา หลังจากนั้นก็จะมีการประมาณราคาในการออกแบบว่ามีรายการราคาวัสดุก่อสร้างอะไรบ้าง และแยกรายการวัสดุแต่ละประเภทออกมา หลังจากนั้นก็ส่งเจ้าหน้าที่ออกไปเก็บสำรวจข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูน เหล็ก ทราช มีราคาเท่าไร รวมถึงราคาค่าแรง เพื่อนำมาคิดเป็นมูลค่าของสิ่งก่อสร้างแต่ละประเภทและคำนวณราคาออกมาต่อตารางเมตร

สำหรับการประเมินราคาห้องชุดปัจจุบันได้มีการประเมินราคาห้องชุดทั่วประเทศไปแล้วกว่า 1 ล้านยูนิต โดยเฉพาะในจังหวัดที่เป็นหัวเมืองท่องเที่ยว เมืองเศรษฐกิจ แต่ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ เกาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ โดยจะใช้วิธีการประเมินราคาเปรียบเทียบราคาตลาดหรือรายได้จากค่าเช่า



โดยบัญชีราคาประเมินที่ดินฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดภายในสิ้นปีนี้ และในปี 2563 จะมีการประกาศราคาประเมินที่ดินใหม่ ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของการเตรียมความพร้อม

คุณฐนัญพงษ์กล่าวว่า เดิมสำนักประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานเล็กๆ สังกัดกรมที่ดิน จนกระทั่งในปี 2545 ได้ย้ายสังกัดมาอยู่ที่กระทรวงการคลัง ดูแลทรัพย์สินของชาติ ดูแลการประเมินราคาที่ดินของเอกชนและภาครัฐ

ส่วนรูปแบบในการกำหนดราคาประเมินจะมีคณะกรรมการอยู่ 2 คณะ คือระดับจังหวัดและระดับกระทรวง โดยเฉพาะในระดับจังหวัดจะเรียกว่าคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด ซึ่งมีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน

โดยมีหน้าที่กำหนดราคาประเมิน 3 ประเภท คือ ราคาประเมินที่ดิน ราคาประเมินโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง และราคาประเมินอาคารชุด

ส่วนรูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันจะประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศเป็นรายแปลงสำหรับเอกสารสิทธิที่เป็นโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. โดยใช้ข้อมูลในการประเมินราคาที่ดินจากกรมที่ดิน ซึ่งก่อนจะออกเอกสารสิทธิเป็นโฉนดได้ กรมที่ดินต้องมีการสร้างระวางที่ดินก่อน และวางตำแหน่งที่ตั้งไว้ในระวางที่ดินให้ด้วย ทำให้สำนักประเมินราคาที่ดินสามารถประเมินราคาที่ดินที่เป็นรายโฉนดหรือรายแปลงได้เฉพาะเอกสารสิทธิที่เป็นโฉนดที่ดินหรือ น.ส. 10 และ น.ส. 3 ก. ซึ่งภาพรวมขณะนี้ได้มีประเมินที่ดินไปแล้วประมาณ 33 ล้านแปลง

## ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 หลังมาตรการรัฐ

คุณวสันต์ เคียงศิริ นายกสสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ล่าสุดภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นประโยชน์สำหรับคนซื้อบ้าน 2 มาตรการ คือ การนำค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านมาหักลดหย่อนภาษี และการลดค่าธรรมเนียมการโอน/จำนอง

โดยกระทรวงการคลังได้ออกมาตรการลดหย่อนภาษีไม่เกิน 200,000 บาท ยกเว้นที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทที่ไม่ต้องเสียภาษีอยู่แล้ว ถือเป็นมาตรการช่วยเหลือเฉพาะคนซื้อบ้านหลังแรกทั้ง

### อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินถนนสายสำคัญในกรุงเทพมหานคร

ชื่อถนน	ราคาประเมินใหม่ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินเดิม (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ย (ร้อยละ)
ถนนสีลม	750,000-1,000,000	700,000-1,000,000	7.14-0.00
ถนนเพลินจิต	1,000,000	900,000	11.11
ถนนพระรามที่ 1	400,000-1,000,000	400,000-900,000	0.00-11.11
ถนนวิภาวดี	1,000,000	500,000-750,000	100.00-33.33
ถนนสาทร	450,000-800,000	450,000-750,000	0.00-6.67
ถนนสุขุมวิท	230,000-750,000	210,000-650,000	9.52-15.38
ถนนพหลโยธิน	130,000-500,000	100,000-400,000	30.00-25.00
ถนนรามอินทรา	100,000-170,000	85,000-150,000	17.65-30.76

ภาพรวมพื้นที่กรุงเทพมหานคร ราคาประเมินเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย ร้อยละ 2.45



ราคาค่าบ้าน	รายได้ครัวเรือนต่อปี	อัตราขึ้นภาษี	ช่วยลดภาษี
1 ล้านบาท	68,599 บาท	0%	-
2 ล้านบาท	357,198 บาท	10%	20,000 บาท
3 ล้านบาท	645,797 บาท	15%	30,000 บาท
4 ล้านบาท	934,396 บาท	20%	40,000 บาท
5 ล้านบาท	1,222,995 บาท	25%	50,000 บาท

ราคาค่าบ้าน	ค่าธรรมเนียมโอน 2%	ค่าจดจำนอง 1%	ค่าธรรมเนียมโอน และจดจำนอง เหลือ 0.01%+0.01%
1 ล้านบาท	20,000 บาท	10,000	200

บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม จากเดิมที่ต้องเสียอัตราภาษีประมาณ 10-25% เช่น บ้านราคา 2 ล้านบาท ผู้ซื้อต้องมีรายได้ต่อครัวเรือนประมาณ 357,198 บาทต่อปี จะเสียภาษีในอัตรา 10% จะได้รับการลดหย่อนภาษีประมาณ 20,000 บาท

หรือในกรณีที่ซื้อบ้านราคา 5 ล้านบาท ผู้ซื้อที่มีรายได้ครัวเรือนต่อปีประมาณ 1,222,995 บาท อัตราขึ้นภาษีที่ต้องจ่ายคือ 25% จะได้รับการลดหย่อนภาษีประมาณ 50,000 บาท

จะเห็นว่าจำนวนเงินที่ได้รับการช่วยลดภาษีไม่ได้สูงมากและไม่ได้สร้างแรงจูงใจให้กับคนซื้อ เพราะถ้าเทียบกับมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% ที่กระทรวงการคลังเคยนำออกมาใช้ กระตุ้นธุรกิจอสังหาฯ แล้วหลายครั้ง ถือว่าช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อได้มากกว่า

นอกจากนี้ยังมีข้อกำหนดว่าผู้ซื้อจะต้องไม่เคยมีหรือไม่เคยเป็นเจ้าของอสังหาฯ มาก่อน และจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ภายในปีนี้ รวมถึงต้องถือครองกรรมสิทธิ์ติดต่อกันอย่างน้อย 5 ปีตั้งแต่วันที่จดทะเบียน ซึ่งตามข้อมูลตามฐานภาษี

ส่วนอีกมาตรการคือ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับบ้านและคอนโดฯ ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ตามที่กระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พ.ม.) เสนอ ก็เป็น

มาตรการที่มุ่งช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยเฉพาะ ซึ่งไม่ได้รับการลดหย่อนตามมาตรการภาษี โดยจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563

ซึ่งส่วนตัวมองว่ามาตรการนี้น่าจะเป็นมาตรการทดลองของรัฐบาล เพื่อส่งเสริมให้คนมีบ้านหลังแรกจะได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนแบบถาวรในอนาคต เพื่อแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อ

ส่วนมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ประกาศใช้มาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายนที่ผ่านมา ถือเป็นความช่วยเหลือความรุนแรงของธุรกิจอสังหาฯ ในด้านการลงทุนที่เกินตัว โดยเฉพาะบ้านหลังที่ 2 และหลังที่ 3 จนส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยพุ่งสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาคอนโดมิเนียม

ซึ่งหลายฝ่ายประเมินกันว่าในช่วงไตรมาสแรกของปี 2562 จะมีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก เพื่อให้ทันก่อนที่จะมีการประกาศใช้มาตรการ LTV แต่ดูจากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ของศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ทรัสต์แล้ว จะเห็นว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสแรกปีนี้ได้ติดลบ 15% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ของปี 2561 แต่ถ้าเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2561 เพิ่มขึ้นแค่ 13% เท่านั้น

เนื่องจากกลุ่มคนซื้อบ้านจัดสรรโดยปกติจะเป็นคนซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ทำให้คนซื้อ 2 ใน 3 ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการ LTV แต่จะมีผลกระทบจากแนวทางการปฏิบัติของสถาบันการเงินมากกว่าในฐานะผู้ปล่อยกู้ **H**



	2560 <sup>R</sup>	2561 <sup>R</sup>	2561		2562	ยอดสะสมตั้งแต่		
			ว.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม <sup>1/</sup>	21,148 (35.2)	22,778 (7.7)	1,975 (6.7)	2,493 (2.9)	1,503 (1.1)	1,621 (6.4)	2,199 (3.7)	5,323 (3.8)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 <sup>2/</sup> (กรณีปกติ)	21,148 (35.4)	22,778 (7.7)	1,975 (6.7)	2,493 (2.9)	1,503 (1.1)	1,621 (6.4)	2,199 (3.7)	5,323 (3.8)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 <sup>3/</sup> (กรณีพิเศษ)	0.0 (-100.0)	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ <sup>4/</sup>	1,057,415 (-0.2)	1,138,905 (7.7)	98,746 (6.7)	124,673 (2.9)	75,155 (1.1)	81,065 (6.4)	109,930 (3.7)	266,149 (3.8)
- ภาคกลาง	696,616 na	741,900 (6.5)	65,625 (7.4)	86,947 (5.9)	46,170 (0.2)	52,929 (11.0)	76,276 (11.0)	175,375 (7.9)
- ภาคตะวันออก	123,913 na	135,771 (9.6)	10,787 (-7.7)	14,303 (-10.5)	9,238 (-2.7)	9,127 (0.8)	11,444 (-16.4)	29,809 (-7.5)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	87,444 na	94,451 (8.0)	7,604 (-0.9)	8,658 (-0.9)	7,202 (2.3)	6,988 (-3.7)	7,875 (-10.1)	22,065 (-4.3)
- ภาคเหนือ	84,239 na	92,449 (9.7)	8,226 (36.4)	8,188 (10.8)	7,087 (8.4)	6,436 (-2.0)	7,735 (-7.0)	21,259 (-0.8)
- ภาคใต้	65,203 na	74,333 (14)	6,504 (7)	6,576 (6)	5,457 (-1)	5,584	6,601 (1)	17,642 (2)
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ <sup>5/</sup> (หน่วย)	76,079	81,992	14,393	6,918	7,290	7,373	4,927	19,590
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,011 (-5.3)	18,251 (30.3)	2,294 (38.6)	3,454 (68.2)	859 (32.8)	1,055 (48.0)	868 (-18.6)	2,782 (14.7)
- ต่างจังหวัด	62,068 (-14.7)	63,741 (101.5)	12,099 (102.0)	3,464 (12.9)	6,431 (-19.1)	6,318 (37.6)	4,059 (-27.8)	16,808 (-7.5)
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	72,521 (-36.0)	101,581 (40.1)	8,899 (-3.3)	7,037 (119.8)	4,300 (-52.8)	7,558 (-30.2)	3,179 (-55.6)	15,037 (-44.5)
- กรุงเทพมหานคร	34,490 (-17.6)	56,602 (64.1)	4,239 (-35.2)	4,862 (265.0)	2,225 (-60.8)	2,367 (-62.2)	2,334 (-45.0)	6,926 (-57.2)
- ต่างจังหวัด	38,031 (-46.8)	44,979 (18.3)	4,660 (75.1)	2,175 (16.4)	2,075 (-39.5)	5,191 (13.7)	845 (-71.1)	8,111 (-25.7)
ลินเชื้ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. <sup>6/</sup>	2,708,755 (5.4)	2,940,269 (8.5)	2,904,908 (7.2)	2,940,269 (8.5)	2,952,494 (8.8)	2,971,572 (8.8)	3,001,976 (9.3)	3,001,976 (9.3)
ผู้ประกอบการ	626,528 (5.3)	695,691 (11.0)	692,634 (7.6)	695,691 (11.0)	706,494 (11.3)	715,746 (10.5)	706,573 (9.9)	706,573 (9.9)
ผู้บริโภค	2,082,227 (5.5)	2,244,578 (7.8)	2,212,274 (7.1)	2,244,578 (7.8)	2,246,000 (8.0)	2,255,826 (8.2)	2,295,402 (9.1)	2,295,402 (9.1)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	114,503 (-9.5)	122,877 (7.3)	10,673 (-19.2)	6,087 (-20.2)	3,884 (-60.1)	8,845 (-39.5)	8,154 (-25.4)	20,883 (-40.8)
บ้านจัดสรร	30,978 (-2.4)	36,778 (18.7)	2,738 (-30.0)	2,869 (18.9)	1,529 (-20.3)	3,062 (6.8)	3,195 (-5.0)	7,786 (-4.5)
แฟลตและอาคารชุด <sup>7/</sup>	63,319 (-13.1)	65,808 (3.9)	6,102 (-18.6)	1,435 (-61.9)	598 (-90.5)	4,237 (-58.7)	3,126 (-46.5)	7,961 (-64.5)
ปลูกสร้างเอง	20,206 (-7.8)	20,291 (0.4)	1,833 (1.7)	1,783 (22.5)	1,757 (17.4)	1,546 (4.8)	1,833 (6.4)	5,136 (9.4)

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

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากรายละเอียดปีก่อน P = ตัวเลขเบื้องต้น

<sup>1/</sup> ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในพื้นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

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

<sup>3/</sup> ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นที่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรือหนึ่ง

การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้ส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมไปถึงแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 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> กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่ แกรงรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ขอจัดตั้งแต่ปี 2543

<sup>6/</sup> ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไมรวมถึง ธพ.ไทยในต่างประเทศ, สาขาธนาคารพาณิชย์ต่าง ประเทศ และสำนักงานตัวแทนของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธุรกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจดทะเบียนธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)

<sup>7/</sup> สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรณีที่ดินที่ทำการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

.... หมายถึงไม่มีตัวเลข

ที่มาข้อมูลเศรษฐกิจในประเทศไทย : 28 มิถุนายน 2562

บทสรุป

ภาวะธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาคกลางยังขยายตัวดีเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน จากความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งแบบรวมและแนวสูงที่เพิ่มขึ้น หลังจากหลายโครงการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเร่งซื้อและโอน ก่อนที่เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ (มาตรการ LTV) จะมีผลบังคับใช้

ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เน้นท่าตลาดกลางถึงบน และพบว่ายังมีอุปทานล้นตลาดในหลายทำเล ทั้งนี้ผู้ประกอบการบางส่วนเห็นว่าเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินเข้มงวดขึ้นและต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายต้องปรับลดแผนการเปิดโครงการและเน้นท่าตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น ส่วนธุรกิจก่อสร้างยังขยายตัวดีตามแรงส่งจากการลงทุนของภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ และในพื้นที่ EEC H

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนเมษายน-พฤษภาคม 2562



**2 เมษายน 2562**

คุณอธิป พีชานนท์ เข้าร่วมงานแถลงข่าวการจัดงาน Smart City Solution Week 2019 "Harnessing the Smart Cities Opportunity in ASEAN" วันที่ 28-31 ที่ ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค



**18 เมษายน 2562**

การประชุมสรุปผลการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 40 ที่โรงแรม โกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



**24 เมษายน 2562**

คุณอธิป พีชานนท์ เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญสมาชิกสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 52 ประจำปี 2561 ณ โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ



**19 เมษายน 2562**

คุณกวีพันธ์ เขี่ยมสกุลรัตน์ เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ขนส่ง จำกัด (บขส.) สถานีเอกมัย ณ สถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพฯ (จตุจักร)



**25 เมษายน 2562**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ครั้งที่ 1-2562 ณ ทำเนียบรัฐบาล



**26 เมษายน 2562**

การประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2561 ของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรที่โรงแรม โกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



**2 พฤษภาคม 2562**

คุณประสงค์ เอภาพาร และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชนต่อร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ณ โรงแรมเซ็นจูรี พาร์ค



**7 พฤษภาคม 2562**

คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่งเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการขับเคลื่อนศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ครั้งที่ 1/2562 ณ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



**13 พฤษภาคม 2562**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2562 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



**15 พฤษภาคม 2562**

คุณวสันต์ เคียงศิริ ได้รับเชิญเป็นวิทยากร หัวข้อ "ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 หลังมาตรการรัฐ" จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพ



**23 พฤษภาคม 2562**

คุณอภิสิทธิ์ พิษานนท์ และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการโครงการวางผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ครั้งที่ 3 ณ โรงแรมสวิสไฮเต็ล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ



**24 พฤษภาคม 2562**

คุณวรัทกภ พัททยานันท์ เข้าร่วมประชุมเพื่อรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชนต่อร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ณ อาคารกีฬาเวสน์ 2 ศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น) เขตดินแดง



**29 พฤษภาคม 2562**

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2562 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



**29 พฤษภาคม 2562**

การประชุมคณะกรรมการบริหารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ชุดใหม่ (ประจำปี 2562-2564) ณ ห้องทองหล่อ 3 ชั้น 6 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55



**30 พฤษภาคม 2562**

การประชุมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ณ โรงแรมสวิสไฮเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ



## รังวัดแบ่งแยกโฉนดถนน ในโครงการ (บางส่วน) ได้ไหม

**Q :** โครงการบ้านจัดสรรสร้าง ขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว ภายหลังสามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นถนนในโครงการ (บางส่วน) ได้หรือไม่

**A :** ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ทางสัญญาหรือถนนมีสภาพ เป็นสาธารณูปโภคประเภทที่ดินถนนในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรร ได้จัดให้มีขึ้นในที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรแล้ว ที่ดินแปลงดังกล่าว จัดอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อและ บุคคลที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่จะใช้เป็นทางถนนสัญจรเข้า ออกหมู่บ้านไปสู่ถนนสาธารณะได้ และผู้จัดสรรมีหน้าที่จะต้อง บำรุงรักษาทางให้เป็นทางถนนสำหรับผู้ซื้อและบุคคลที่อยู่อาศัยใน หมู่บ้านจัดสรรได้ใช้เป็นทางสัญจรเข้าออกหมู่บ้านไปสู่ถนน สาธารณะได้เท่านั้น ผู้จัดสรรจะนำที่ส่วนนี้ไปกระทำการใดๆ อัน

เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ ดังนั้นกรณีผู้ขาย (ผู้จัดสรร) จะนำที่ดินส่วนที่เป็นถนนในโครงการบาง ส่วนไปรังวัดแบ่งแยกแล้วจดทะเบียนให้ที่ดินส่วนดังกล่าวนี้ให้เป็นทาง สาธารณประโยชน์จึงไม่สามารถทำได้ หรือเป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องตาม กฎหมาย มากไปกว่านั้นการนำที่ดินถนนในโครงการส่วนที่เหลือจากการแบ่ง แยกไปให้บุคคลอื่นเช่าปลูกสร้างอาคารก็เป็นกระทำที่ไม่ถูกต้องตาม กฎหมาย

รวมถึงกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้บุคคลอื่นปลูกสร้างอาคาร ลงบนที่ดินถนนในโครงการหมู่บ้านที่เป็นทางภาระจำยอมก็เป็นการกระทำที่ ไม่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เนื่องจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นไม่มีอำนาจออกใบอนุญาตให้มีการสร้างอาคารในทางซึ่งเป็นทางภาระ จำยอมได้ H

**Note**

ที่ดินถนนในโครงการจัดสรรจัดเป็นสาธารณูปโภคบนที่ดินจัดสรร จึงเป็นการจำยอมซึ่งเป็นประโยชน์แก่ที่ดินทุกแปลง เมื่อที่ดินถนนเป็นการจำยอมโดยพลองกฎหมาย ทำให้บุคคลอื่นที่รับโอนที่ดินถนนในโครงการไปจึงมีหน้าที่บำรุงรักษาให้คงสภาพเป็น ที่ดินถนน และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ หากบุคคลอื่นนั้นสร้างอาคารลงบนที่ดินถนนดังกล่าวย่อมเป็นการละเมิดสิทธิผู้ซื้อบ้านที่อยู่อาศัยในโครงการทุกคน ซึ่งผู้ซื้อบ้านมีสิทธิ ได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหายด้วยการใช้สิทธิฟ้องบุคคลอื่นนั้นต่อศาล เพื่อบังคับให้บุคคลอื่นนั้นรื้อถอนอาคารออกไปจากที่ถนนในโครงการ หรือจะใช้สิทธิร้องขอให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลอื่นนั้นต่อศาลแทนพวกตนได้ โดยผู้ซื้อบ้านได้รับ การยกเว้นไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522

ที่มา : หนังสือบทเรียนคนซื้อบ้าน-คอนโดฯ โดยธีรวัฒน์ จันทร์สมบูรณ์