

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 16 ฉบับที่ 56

วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจไทย และตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งปีแรก 2562





Contents

2	สารจากนายกสมาคมฯ
3-7	วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจไทย และตลาดที่อยู่อาศัย ครึ่งปีแรก 2562
8	สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
9	งานมหกรรมบ้านและ คอนโด ครั้งที่ 41
10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
12	ข้อกำหนดของหมู่บ้านจัดสรร กับใบอนุญาตจากหน่วยงานรัฐ อย่างไร่นสำคัญกว่ากัน?

สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และผู้มีเกียรติทุกท่าน ผมมีความยินดีเป็นอย่างยิ่งที่จะเรียนให้ทราบว่า สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับเลือกให้เป็นสมาคมการค้ายอดเยี่ยมประจำปีเป็นปีที่ 2 ในการประกวดสมาคมการค้าดีเด่นประจำปี 2562 ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จากผลงานของท่านนายกฯ และคณะกรรมการสมาคมชุดที่ผ่านมา และต้องขอแสดงความยินดีกับท่านนายกิตติศักดิ์ คุณอธิป พิษานนท์ ที่ได้รับรางวัลนายกสมาคมการค้าดีเด่นเป็นปีที่ 4 รวมถึงท่านอุปนายก คุณสมนึก ต้นทเหตุธรรม ที่ได้รับรางวัลกรรมการศักยภาพดีเด่น ถือเป็น 3 รางวัลสุดยอดในการประกวดครั้งนี้

ในไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมามีสมาคมฯ ได้ส่งตัวแทนเข้าร่วมหารือกับหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐ เพื่อพยายามแก้ปัญหาในเรื่องต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการส่งมอบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, มาตรการ LTV ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการแนวราบ, การเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post-finance), กฎหมายลูกของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, ผังเมือง กทม., ผังเมือง EEC หรือการขยายเวลาการเช่าระยะยาวจาก 30 ปีเป็น 50 ปี ซึ่งบางเรื่องได้รับการตอบรับ เช่น การผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ให้ผู้กู้ร่วมที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ซื้อบ้านใหม่ได้ไม่นับเป็นหลังที่สอง หรือการชะลอการใช้มาตรการควบคุมภาระหนี้ต่อรายได้ (DSR) แต่ยังคงมีอีกหลายเรื่องที่ยังต้องดำเนินการต่อ ส่วนการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ที่ย้ายมาจัดที่สยามพารากอนเป็นครั้งแรกเนื่องจากศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ปิดปรับปรุง โดยภาพรวมแล้วมีผู้เข้าชมใกล้เคียงกับครั้งที่แล้วแต่มียอดขายภายในงานเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่างานมหกรรมยังคงเป็นช่องทางขายที่มีประสิทธิภาพ และมีค่าใช้จ่ายไม่สูงมากเมื่อเทียบกับช่องทางอื่นๆ ซึ่งในครั้งหน้าจะจัดขึ้นในเดือนมีนาคม 2563 ที่สยามพารากอนเช่นเดิม

ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัวลง โดยจากการคาดการณ์ของหลายหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนได้ปรับประมาณการ GDP ปี 2562 ลงมาต่ำกว่า 3% และดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ประจำเดือนสิงหาคมอยู่ที่ 73.6 ปรับตัวลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 ติดต่อกัน ต่ำสุดในรอบ 33 เดือน ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยมีการชะลอการตัดสินใจ คงเหลือแต่ผู้ที่จำเป็นต้องซื้อเป็นส่วนใหญ่ จึงอยากให้สมาชิกผู้ประกอบการทุกท่านระมัดระวังการลงทุน ปรับ Inventory รักษาสภาพคล่องของกระแสเงินสด และดูแลภาระหนี้ให้เข้ากับสถานการณ์

สุดท้ายนี้ขออวยพรให้ท่านสมาชิกประสบแต่ความสำเร็จ ดำเนินธุรกิจได้อย่างราบรื่น ก้าวข้ามปัญหาอุปสรรคได้โดยง่ายกันทุกท่านครับ

นายสันต์ เคียงศิริ
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจไทย และตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งปีแรก 2562

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งปีแรก 2562

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 ว่า จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 5.1% โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ไปทั้งหมด 164,844 ยูนิต ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ที่มีจำนวน 173,664 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านแนวราบ 111,975 ยูนิต และอาคารชุด 52,869 ยูนิต

โดยเฉพาะในช่วงเดือนเมษายน จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงค่อนข้างมากจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ที่มีจำนวน 25,010 ยูนิต เหลือแค่ 20,606 ยูนิต และเดือนพฤษภาคมลดลงจาก 30,138 ยูนิต เหลือ 25,713 ยูนิต

ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 6 เดือนแรกก็ลดลง 1.8% เหลือ 382,567 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2561 ที่มีมูลค่า 389,684 ล้านบาท โดยเฉพาะในช่วงเดือนพฤษภาคมลดลง 6.6% เหลือ 60,944 ล้านบาท และเดือนมิถุนายนลดลงมากที่สุดถึง 16.5% มูลค่า 76,962 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดือนเดียวกันของปีที่แล้วที่มีมูลค่าการโอนสูงถึง 92,199 ล้านบาท

ขณะที่บ้านแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้ไปทั้งหมด 111,975 ยูนิต ลดลง 2% จากช่วงเดียวกันของปี 2561 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปทั้งหมด 114,269 ยูนิต ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงในช่วงไตรมาส 2 หลังจากที่มีการประกาศใช้มาตรการ LTV โดยเฉพาะในเดือนเมษายนมีการโอนกรรมสิทธิ์น้อยที่สุดจำนวน 14,080 ยูนิต

แต่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบกลับเพิ่มขึ้น 4.2% คิดเป็นมูลค่า 246,060 ล้านบาท หลักๆ เป็นการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนที่จะประกาศใช้มาตรการ LTV จะเห็นได้จากช่วงเดือนมีนาคมมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงถึง 59,539 ล้านบาท แต่ช่วงเดือนเมษายนลดลงเหลือ 30,685 ล้านบาท ต่ำที่สุดในรอบ 6 เดือน

ไตรมาส 2 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลง 14.7%

ทั้งนี้หากวิเคราะห์ข้อมูลเป็นรายไตรมาสจะพบว่าไตรมาส 2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงถึง 14.7% เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 91,482 ยูนิต ขณะที่ไตรมาส 2 ปีนี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแค่ 77,989 ยูนิต ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ก็ลดลงถึง 13.8% คิดเป็นมูลค่ารวม 184,952 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงถึง 214,490 ล้านบาท

โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ประเมินว่า ตลอดทั้งปี 2562 นี้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศประมาณ 337,760 ยูนิต มูลค่ารวม 817,135 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 363,711 ยูนิต รวมมูลค่า 839,496 ล้านบาท

ทั้งนี้ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 337,760 ยูนิต จะเป็นบ้านแนวราบมากถึง 226,946 ยูนิต หรือเฉลี่ยไตรมาสละ 50,000 กว่ายูนิต คิดมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวมประมาณ 529,747 ล้านบาท โดยเฉพาะในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ประเมินว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มสูงขึ้นเป็น 283,687 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2 ไตรมาสแรกที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวม 246,059 ล้านบาท

กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยหดตัว 4.1%

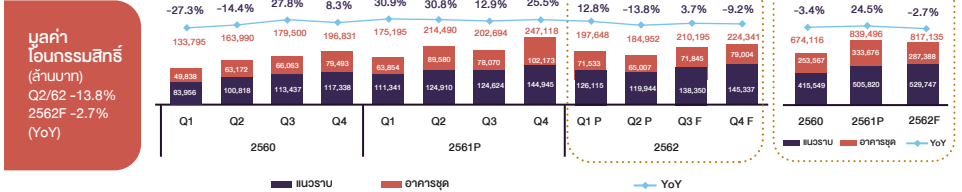
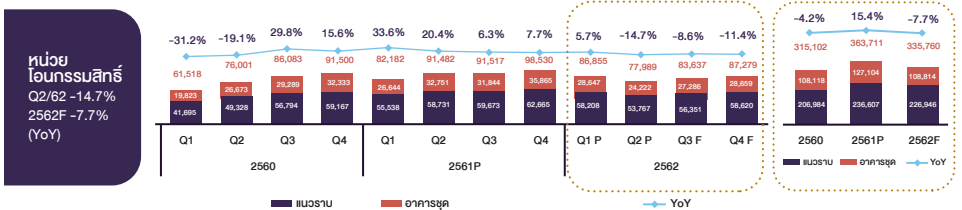
ส่วนข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้มีจำนวน 88,212 ยูนิต ลดลง 4.1% จากปี 2561 ที่มีจำนวน 91,966 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวม 254,282 ล้านบาท ลดลง 1% โดยเฉพาะเดือนมีนาคมมีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด 21,893 ยูนิต และเดือนมิถุนายนมีจำนวน 17,193 ยูนิต

ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงแค่ 1% จากช่วง 6 เดือนแรกของปี 2561 ที่มีมูลค่า 256,780 ล้านบาท ลดลงเหลือ 254,282 ล้านบาทในช่วง 6 เดือนของปีนี้ เฉพาะเดือนมีนาคมมีการโอนกรรมสิทธิ์มากถึง 63,110 ล้านบาท และคาดว่าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์จะสูงถึง 54,070 ล้านบาท

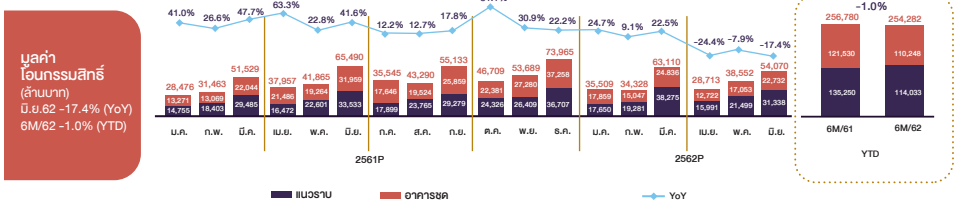
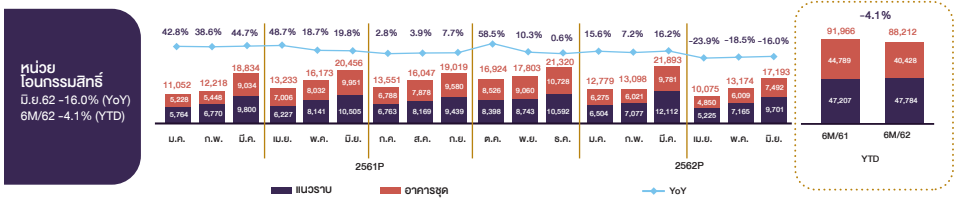
โดยบ้านแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปมากที่สุด จำนวน 47,784 ยูนิต มูลค่ารวม 114,033 ล้านบาท แบ่งเป็นไตรมาสแรก 25,693 ยูนิต มูลค่า 75,205 ล้านบาท และไตรมาส 2 จำนวน 22,091 ยูนิต มูลค่า 68,828 ล้านบาท เฉพาะเดือนมีนาคมมีการโอนกรรมสิทธิ์มากถึง 12,112 ยูนิต มูลค่า 38,279 ล้านบาท

ทั้งนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาฯ ประเมินว่าตลอดทั้งปี 2562 จะมีที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลโอนกรรมสิทธิ์รวมกันได้ประมาณ 176,634 ยูนิต ลดลง 10.2% คิดเป็นมูลค่ารวม 525,015 ล้านบาท ลดลง 7.1% เป็นบ้านแนวราบประมาณ 95,861 ยูนิต มูลค่า 305,141 ล้านบาท

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ (รายไตรมาส)



ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล





ไตรมาส 2 บ้านจัดสรร กทม.-ปริมณฑล เปิดตัวใหม่ 12,290 หน่วย

ส่วนข้อมูลการเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในช่วงไตรมาส 2 ที่ผ่านมามีจำนวนรวม 12,290 หน่วย แบ่งเป็นทาวน์-เฮ้าส์ 7,836 หน่วย บ้านเดี่ยว 2,495 หน่วย บ้านแฝด 1,676 หน่วย และอาคารพาณิชย์ 283 หน่วย

โดยระดับราคาสินค้าที่มีการเปิดตัวมากที่สุดจะเป็นบ้านราคาตั้งแต่ 3-5 ล้านบาท มีจำนวน 4,256 หน่วย เป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 2,396 หน่วย และบ้านแฝด 1,261 หน่วย ส่วนบ้านระดับราคา 2 ล้านบาทขึ้นไปแต่ไม่เกิน 3 ล้านบาท มีจำนวน 3,988 หน่วย สินค้าหลักเป็นทาวน์เฮ้าส์มากถึง 3,851 หน่วย

ขณะที่ช่วง 6 เดือนแรกมีบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ทั้งหมด 137 โครงการ จำนวน 22,274 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 114,348 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนถือว่าเพิ่มขึ้น โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่ 91 โครงการ จำนวน 15,274 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 67,832 ล้านบาท

ด้านอุปทานบ้านจัดสรรเหลือขายอยู่ในตลาดช่วงครึ่งปีแรกมีจำนวนมากถึง 87,527 หน่วย ขณะที่อาคารชุดมีจำนวนแค่ 69,608 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 32,104 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 32,619 หน่วย และบ้านแฝด 15,559 หน่วย ส่วนอาคารพาณิชย์มีเพียง 4,581 หน่วย

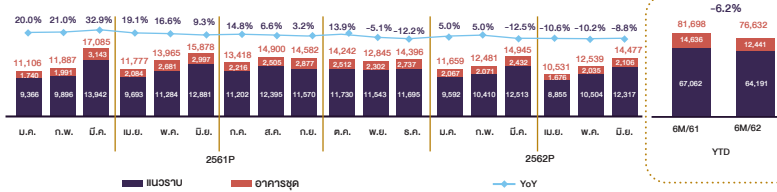
โดยสินค้าที่เหลือขายมากที่สุดจะเป็นบ้านระดับราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาทไปจนถึง 5 ล้านบาท มีจำนวนรวม 54,963 หน่วย และเป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดถึง 36,512 หน่วย

ทั้งนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ วิเคราะห์ว่าจนถึงสิ้นปีนี้ในตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑลจะมีจำนวนหน่วยเหลือขายประมาณ 150,333 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นบ้านจัดสรรประมาณ 84,462 หน่วย แบ่งเป็นทาวน์-เฮ้าส์ 31.4% บ้านเดี่ยว 17.1% และอาคารชุด 43.8%

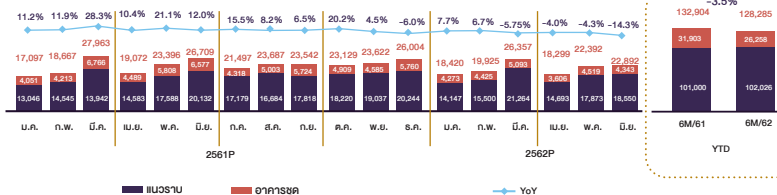
สำหรับบ้านจัดสรรที่เหลือขายอยู่ในตลาด 84,469 หน่วย หลักๆ จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ 22,947 หน่วย นนทบุรี 20,930 หน่วย และปทุมธานีอีก 18,740 หน่วย

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยภูมิภาค

หน่วย
โอนกรรมสิทธิ์
ปีย.62 -8.8% (YoY)
6M/62 -6.2% (YTD)



มูลค่า
โอนกรรมสิทธิ์
(ล้านบาท)
ปีย.62 -14.3% (YoY)
6M/62 -3.5% (YTD)



ตลาดที่อยู่อาศัยภูมิภาคหดตัว 6.2%

สำหรับภาพรวมของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภูมิภาคช่วง 6 เดือนแรกของปี 2562 เริ่มทยอยปรับตัวลดลงตั้งแต่ช่วงเดือนมีนาคมจนถึงเดือนมิถุนายน โดยมีสัดส่วนลดลงประมาณ 6.2% จำนวน 76,632 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นบ้านจัดสรรมากถึง 64,191 หน่วย

ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 3.5% คิดเป็นมูลค่ารวม 128,285 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 102,026 ล้านบาท โดยในช่วงไตรมาสแรกมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปทั้งหมด 64,702 ล้านบาท และไตรมาส 2 อีกจำนวน 63,583 ล้านบาท

โดยประเมินว่าตลอดทั้งปีนี้จะมียุทธศาสตร์ในภูมิภาคโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 159,126 หน่วย ลดลง 4.8% แบ่งเป็นอาคารชุด 28,041 หน่วย และบ้านจัดสรร 131,086 หน่วย ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์จะเพิ่มขึ้น 6.5% จากปี 2561 ที่มีมูลค่า 274,385 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 292,120 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรรมากที่สุดถึง 224,606 ล้านบาท



วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจไทย รวมถึงเศรษฐกิจโลกในปี 2562-2563

คุณนริศ สถาผลเดชา หัวหน้าเจ้าหน้าที่บริหาร TMB Analytics ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) กล่าวถึงภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2562 ว่า โดยภาพรวมเป็นเรื่องยากที่เศรษฐกิจของประเทศไทยนี้จะเติบโตเกิน 3% หลังจากในปี 2561 ที่ผ่านมาเติบโตถึง 4.1% เนื่องจากภาคธุรกิจหลายประเภทเกิดภาวะชะลอตัว โดยเฉพาะภาคการส่งออกที่หดตัวต่อเนื่อง คาดว่า ปีนี้จะหดตัวถึง 2.7% ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวก็ยังคงเติบโตต่ำ เนื่องจากค่าเงินบาทแข็งทำให้กระทบกับนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน

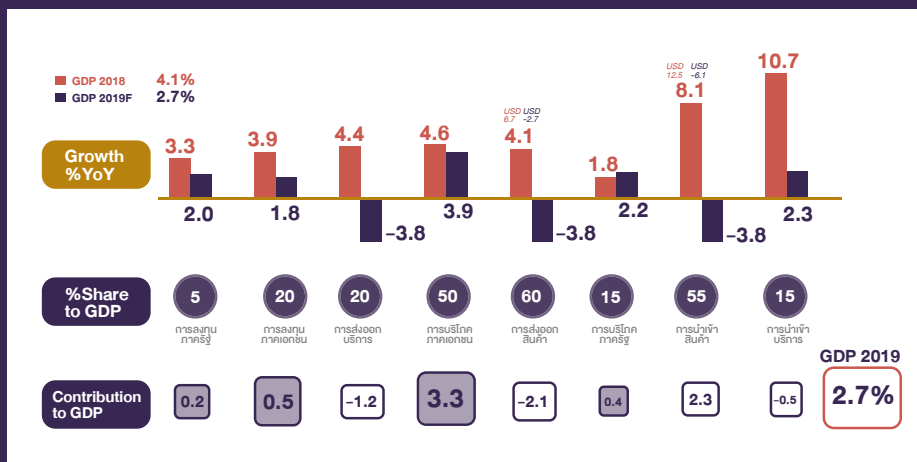
ขณะที่การบริโภคของภาคเอกชนในประเทศก็ลดลง โดยเฉพาะสินเชื่อรถยนต์ที่เริ่มชะลอตัวมาตั้งแต่เดือนพฤษภาคม เนื่องจากภาระหนี้ของผู้บริโภคต่อคนมีจำกัดทำให้ไม่สามารถก่อภาระหนี้ได้เพิ่มขึ้น ขณะที่เมื่อช่วงปี 2561 การบริโภคของภาคเอกชนเติบโตถึง 4.6% หลักๆ เติบโตมาจากสินเชื่อรถยนต์

เช่นเดียวกับตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งประเมินได้จากการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เริ่มชะลอตัวลงต่อเนื่อง จากไตรมาสแรกอยู่ที่ 9.1% แต่ไตรมาส 2 ลดลงเหลือ 7.8% ในขณะที่ NPL เริ่มทรงตัวอยู่ในระดับ 3.34-3.35% ในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ที่ผ่านมา

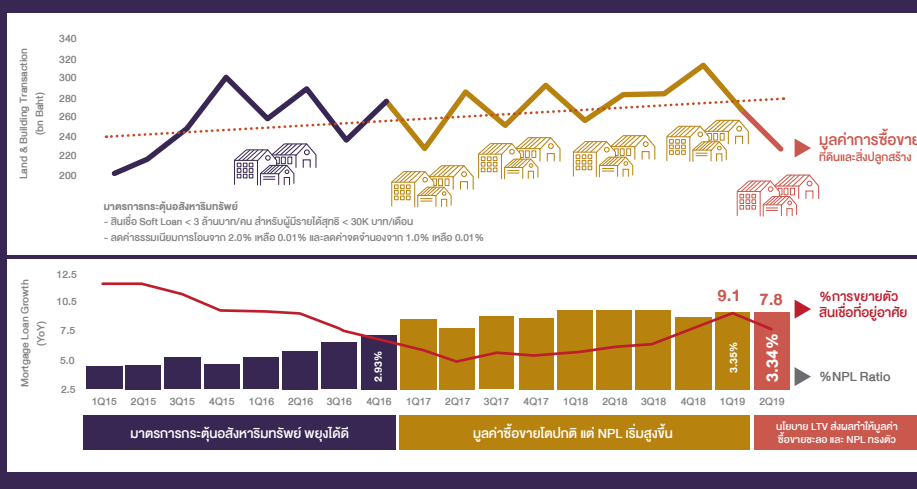
ซึ่งในช่วงที่ภาคธุรกิจสั่งห้ามมีทรัพย์สินชะลอตัวเมื่อประมาณปี 2558-2559 ภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการออกสินเชื่อสำหรับกลุ่มคนซื้อบ้านที่มีรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาท และซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมทั้งลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01% และค่าจดจำนอง 1% เหลือ 0.01%

แต่ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบสินเชื่อผู้บริโภคที่มีทั้งสินเชื่อรถยนต์ สินเชื่อส่วนบุคคล สินเชื่อบัตรเครดิต และสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพาณิชย์จะวิตกกังวลเรื่องสินเชื่อรถยนต์กับสินเชื่อส่วนบุคคลมากกว่า ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยมียอดสินเชื่อคงค้างอยู่ในระบบประมาณ 2.2 ล้านล้านบาท ส่วนสินเชื่อรถยนต์มียอดสินเชื่อคงค้างอยู่ที่ 1.1 ล้านล้านบาท และสินเชื่อส่วนบุคคลที่เป็นบัตรเครดิตเงินสดและผลิตภัณฑ์ Cash to Go อยู่ในระดับใกล้เคียงกับสินเชื่อรถยนต์

มาตรการรัฐหนุนการบริโภคเอกชน เครื่องยนต์เศรษฐกิจหลักปี 2019

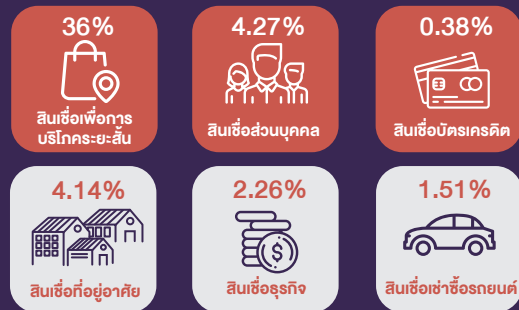


ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยไทย



หนี้ส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อส่วนบุคคล
ซึ่งมักใช้เพื่อการอุปโภคบริโภคจ่ายระยะสั้น

ยอดคงค้างสินเชื่อ **13 ล้านล้านบาท หรือ 79% ต่อ GDP**

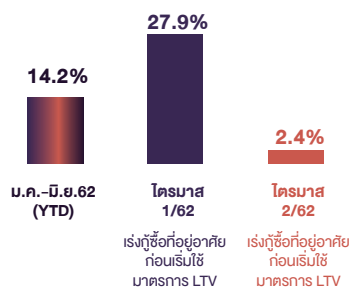


ภายหลังมาตรการ LTV

สินเชื่อที่อยู่อาศัยชะลอตัว โดยเฉพาะกลุ่มสัญญาที่ 2 ขึ้นไปหดตัว
(กลุ่มที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญคือคอนโดมิเนียม)

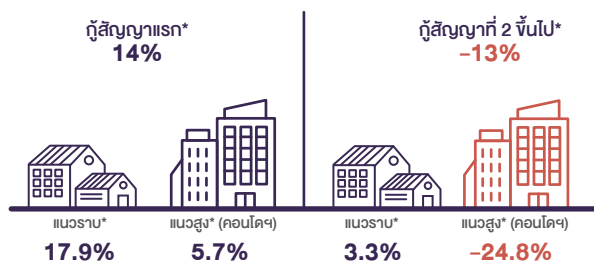
ไตรมาส 2/2562 สินเชื่อที่อยู่อาศัยชะลอตัว
เนื่องจากผู้บริโภคเร่งกู้ก่อนใช้มาตรการ LTV

บัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่



ผลกระทบค่อนข้างมากต่อผู้กู้สัญญาสอง (โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม)
ในกรณีที่สัญญาแรกครึ่งปีแรกยังบวกรอยู่

อัตราการขยายตัว ม.ค.-มี.ย.62 (YTD)



หมายเหตุ : *คำนวณจากข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันของระบบ สว.เท่านั้น
ที่มา : ธปท.



แบงก์พาณิชย์คุมเข้มปล่อยสินเชื่อตามมาตรการ LTV

หลังจากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศใช้มาตรการ LTV (Loan-to-value) ไปเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 ที่ผ่านมาก็เพื่อสกัดการเก็งกำไร ในช่วง 2 เดือนแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัยบ้านสัญญาแรก โดยเฉพาะบ้านแนวราบยังเติบโตได้ดี 6.3% แต่ขณะที่คอนโดมิเนียมลดลงถึง 11.7% ส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบ้านสัญญาที่ 2 ทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียมลดลง โดยเฉพาะคอนโดฯ ลดลงมากถึง 45% ส่วนบ้านแนวราบลดลง 21.9%

ขณะที่วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีผู้ยื่นขอสินเชื่อมากที่สุดจะอยู่ในกลุ่มวงเงิน 1-5 ล้านบาท คิดเป็น 72% ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ และวงเงินกู้ส่วนใหญ่ที่ธนาคารพาณิชย์อนุมัติให้กับผู้กู้ประมาณ 66% ใช้ LTV มากกว่า 80% โดยเฉพาะในกลุ่มวงเงินสินเชื่อ 1-3 ล้านบาท ธนาคารพาณิชย์ปล่อยกู้ LTV ที่ 80-90% ประมาณ 14%

ส่งผลให้ NPL ในกลุ่มผู้กู้ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ LTV 80-95% ยังคงเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มวงเงินกู้ 1-5 ล้านบาทมี NPL คงค้างมากถึง 72%

มุมมองของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

คุณวลันต์ เคียงศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวถึง ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ว่ายังอยู่ในภาวะชะลอตัว ทำให้ผู้ประกอบการต้องระมัดระวังในการลงทุน ในบางทำเลหรือในบางกลุ่มสินค้าก็ยังคงเติบโตต่อเนื่องแต่ไม่ได้หรือหวาเหมือนสมัยก่อน

ข้อดีของบ้านแนวราบที่สามารถปรับตัวได้ง่ายกว่า เพราะสามารถแบ่งการพัฒนาออกเป็นเฟสๆ และทยอยก่อสร้างได้ตามเฟสที่เปิดขาย เมื่อเทียบกับคอนโดมิเนียมที่ต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จทั้งตึก ขณะเดียวกันยังสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบในการพัฒนาบ้านแนวราบใหม่ จากเดิมที่เป็นบ้านสร้างเสร็จก่อนขายก็ปรับเปลี่ยนเป็นบ้านสร้างและบ้านผ่อนดาวน์ H

	2560 ^R	2561 ^R	2562			2562	ยอดสะสมตั้งแต่	
			ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มี.ย.	พ.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	21,148 (35.2)	22,778 (7.7)	1,621 (6.4)	2,199 (3.7)	1,323 (-16.9)	1,588 (-11.4)	1,849 (-18.8)	10,083 (-6.6)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	21,148 (35.4)	22,778 (7.7)	1,621 (6.4)	2,199 (3.7)	1,323 (-16.9)	1,588 (-11.4)	1,849 (-18.8)	10,083 (-6.6)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.0 (-100.0)	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	1,057,415 (-0.2)	1,138,905 (7.7)	81,065 (6.4)	109,930 (3.7)	66,158 (-16.9)	79,389 (-11.4)	92,472 (-18.8)	504,168 (-6.6)
- ภาคกลาง	696,616 na	741,900 (6.5)	52,929 (11.0)	76,276 (11.0)	40,493 (-21.4)	48,627 (-12.4)	60,379 (-19.5)	324,875 (-5.7)
- ภาคตะวันออก	123,913 na	135,771 (9.6)	9,127 (0.8)	11,444 (-16.4)	7,530 (-19.6)	9,524 (-15.8)	10,967 (-23.5)	57,830 (-14.0)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	87,444 na	94,451 (8.0)	6,988 (-3.7)	7,875 (-10.1)	6,516 (-9.0)	7,861 (-7.9)	7,503 (-16.8)	43,945 (-8.0)
- ภาคเหนือ	84,239 na	92,449 (9.7)	6,436 (-2.0)	7,735 (-7.0)	6,143 (-3.0)	7,055 (-12.9)	7,086 (-16.1)	41,543 (-6.2)
- ภาคใต้	65,203 na	74,333 14	5,584 -1	6,601 1	5,475 4	6,322 2	6,537 -7	35,976 0
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	76,079	81,992	7,373	4,927	4,958	5,902	6,598	37,048
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,011 (-5.3)	18,251 (30.3)	1,055 (48.0)	868 (-18.6)	646 (50.9)	946 (-29.5)	2,004 (98.6)	6,378 (22.5)
- ต่างจังหวัด	62,068 (-14.7)	63,741 (2.7)	6,318 (37.6)	4,059 (-27.8)	4,312 (12.7)	4,956 (110.2)	4,594 (-2.2)	30,670 (5.6)
การขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	72,521 (-36.0)	101,581 (40.1)	7,558 (-30.2)	3,179 (-55.6)	4,269 (-69.0)	4,972 (-15.8)	6,763 (5.6)	31,041 (-41.6)
กรุงเทพมหานคร	34,490 (-17.6)	56,602 (64.1)	2,367 (-62.2)	2,334 (-45.0)	2,650 (-62.8)	2,558 (-37.7)	4,155 (22.7)	16,289 (-47.1)
ต่างจังหวัด	38,031 (-46.8)	44,979 (18.3)	5,191 (13.7)	845 (-71.1)	1,619 (-75.7)	2,414 (34.6)	2,608 (-13.6)	14,752 (-34.1)
สินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	2,708,755 (5.4)	2,940,269 (8.5)	2,971,661 (8.8)	3,001,976 (9.3)	3,010,515 (9.0)	3,030,341 (8.9)	3,051,899 (8.6)	3,051,899 (8.6)
ผู้ประกอบการ	626,528 (5.3)	695,691 (11.0)	715,746 (10.5)	706,573 (9.9)	715,197 (9.7)	731,060 (11.2)	741,017 (11.1)	741,017 (11.1)
ผู้บริโภค	2,082,227 (5.5)	2,244,578 (7.8)	2,255,915 (8.2)	2,295,402 (9.1)	2,295,318 (8.8)	2,299,281 (8.5)	2,310,882 (7.8)	2,310,882 (7.8)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	114,503 (-9.5)	122,877 (7.3)	10,186 (-30.3)	9,700 (-11.2)	5,039 (-35.5)	9,464 (-16.2)	9,014 (7.1)	47,637 (-24.1)
บ้านจัดสรร	30,978 (-2.4)	36,778 (18.7)	3,143 (9.7)	3,408 (1.3)	1,967 (-16.2)	3,739 (7.8)	4,562 (8.3)	18,363 (1.0)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	63,319 (-13.1)	65,808 (3.9)	5,476 (-46.7)	4,449 (-23.8)	1,515 (-62.8)	3,996 (-35.3)	2,761 (15.8)	19,175 (-45.3)
ปลูกสร้างเอง	20,206 (-7.8)	20,291 (0.4)	1,567 (6.2)	1,843 (7.0)	1,557 (11.9)	1,729 (4.7)	1,691 (-7.3)	10,099 (5.6)

ที่มา :

1. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
2. สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานครและเทศบาลในต่างจังหวัด
3. ศูนย์ข้อมูลสหกรณ์ทรัพย์
4. ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน P = ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจึงขอสงวนสิทธิ์

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

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์กำหนด (สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรือหนึ่ง

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

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

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานพิเศษนอกเมืองธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจกรรมพิเศษ Out-in และ Out-out

^{7/} เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISCO) สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

.... หมายถึงไม่มีตัวเลข

ที่มาข้อมูลเศรษฐกิจในประเทศไทย : 30 สิงหาคม 2562

อุปสรรค

ความต้องการสินเชื่อภาคครัวเรือนในไตรมาส 2 ปี 2562 ปรับลดลงมากในกลุ่มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากผู้ส่วนใหญ่ได้เร่งขอสินเชื่อก่อนที่มาตรการ LTV จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 เช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อการอุปโภค บริโภคและสินเชื่อบัตรเครดิตที่ลดลง ส่วนไตรมาส 3 สถาบันการเงินประเมินว่า ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อส่วนบุคคลอื่นๆ จะอยู่ในภาวะทรงตัว ขณะที่สถาบันการเงินหลายแห่งก็เพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงสินเชื่อเพื่อการอุปโภค บริโภค เนื่องจากความสามารถในการชำระหนี้และคุณภาพลูกหนี้ที่ด้อยลง โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลางและรายได้น้อย **H**



งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41

12-15 กันยายน 2562 สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคม
อาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกัน
จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ณ ศูนย์การค้า
สยามพารากอน



19 มิถุนายน 2562

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าร่วมรับฟังการเตรียมความพร้อมก่อนวันลงตรวจประเมินสมาคมการค้า มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย



20 มิถุนายน 2562

การประชุมคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 41 ครั้งที่ 2-2562 ที่โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์



25 มิถุนายน 2562

ดร.สุภสันต์ ปรีดาภิวัตน์ เข้าพบคณะกรรมการสมาคม เพื่อประเมินและสัมภาษณ์เกี่ยวกับโครงการประกวดสมาคมการค้าดีเด่นปี 2562

26 มิถุนายน 2562

คุณวสันต์ เคียงศิริ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

27 มิถุนายน 2562

คุณวสันต์ เคียงศิริ และ ดร.ดลพัฒน์ ปรีดาภิวัตน์ เข้าร่วมประชุมฝ่ายสถานที่งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ณ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



2 กรกฎาคม 2562

คุณกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ร่วมเป็นวิทยากร "ทิศทางตลาดและเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่นักพัฒนาต้องการ" จัดโดย Worldex G.E.C. Co., Ltd. ณ โรงแรมเรดิสัน บลู พลาซ่า กรุงเทพฯ



3 กรกฎาคม 2562

การประชุมคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 41 ครั้งที่ 3/2562 ที่โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ

19 กรกฎาคม 2562

คุณวสันต์ เคียงศิริ และคณะกรรมการ ประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ณ บริษัท ลิลลี่ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



31 กรกฎาคม 2562

คุณวสันต์ เคียงศิริ และคณะกรรมการ เข้าร่วมงานจับสลากเลือกพื้นที่เพื่อจัดบูธงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ที่หอศิลปวัฒนธรรมแห่งกรุงเทพมหานคร

6 สิงหาคม 2562

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าพบพลเอกอนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ที่กระทรวงมหาดไทย

15 สิงหาคม 2562

ประชุมฝ่ายประชาสัมพันธ์งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ณ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์



16 สิงหาคม 2562

คุณทัฬหีเทพ ภักตะกรณกุล เข้าร่วมพิธีเปิดงาน Home Buyers Expo 2019 ที่ฮอลล์ 99 ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค



20 สิงหาคม 2562

คุณอริบ พิษานนท์ เข้าร่วมงานสัมมนาของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย "Together is Power : Moving Forward" ที่โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์

24 กรกฎาคม 2562

การประชุมคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด #41 ครั้งที่ 4/2562 ที่โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



20 สิงหาคม 2562

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมงานประกวดสมาคมการค้าประจำปี 2562 ที่โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์



27 สิงหาคม 2562

งานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 2/2562 ณ โรงแรม โกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



28 สิงหาคม 2562

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมการเผยแพร่แนวทางการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านการจัดการน้ำเสีย ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



22 สิงหาคม 2562

คุณสุนทร สถาพร และ ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เข้าร่วมประชุมระดมความคิดเห็นจากผู้ทรงคุณวุฒิและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ที่โรงแรมเอเชีย



28 สิงหาคม 2562

คุณวสันต์ เคียงศิริ และคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมงานแถลงข่าวการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ณ โรงแรมดิ โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ



23 สิงหาคม 2562

คุณรุ่งนันทน์ ลิ้มทองแท้ เข้าร่วมประชุมหารือการจัดทำแนวทางปฏิบัติงาน เพื่อขับเคลื่อนการจัดการพื้นที่สีเขียวอย่างยั่งยืน ณ โรงแรมเดอะ เบอร์เคลีย์ ประตูน้ำ



29 สิงหาคม 2562

คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม เข้าร่วมงาน “มหกรรมบ้านมือสองและสินเชื่อแห่งปี 2562” ณ อิมแพ็ค เมืองทองธานี



29 สิงหาคม 2562

คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม เข้าร่วมงาน “รับสร้างบ้านและวัสดุ Expo 2019” ณ อิมแพ็ค เมืองทองธานี



27 สิงหาคม 2562

การประชุมคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ครั้งที่ 3/2562 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



30 สิงหาคม 2562

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมงาน “Panasonic Kitchen and Life Solution” ณ Kitchen World Market Place เอกมัย



ข้อกำหนดของหมู่บ้านจัดสรร กับใบอนุญาตจากหน่วยงานรัฐ อย่างไร่นสำคัญกว่ากัน?

Q :

ที่ดินเปล่าในหมู่บ้านจัดสรรได้ใบอนุญาตก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมาย แต่ผิดหลักเกณฑ์ข้อบังคับของหมู่บ้านจัดสรร มีทางออกอย่างไร?

A :

กรณีนี้เป็นเหตุที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคที่ดินเปล่าในหมู่บ้านจัดสรรแห่งหนึ่งแล้วไปขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งความสูงของอาคารที่จะปลูกสร้างเกินกว่าที่กำหนดไว้ในระเบียบและข้อบังคับหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงฟ้องร้องเป็นคดี และศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาที่น่าสนใจ

“คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5297/2554 การที่บริษัทผู้จัดสรรที่ดินร่วมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจดทะเบียนตั้งโจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทสหกรณ์บริการตาม พ.ร.บ. สหกรณ์ พ.ศ. 2511 แล้วโอนสิทธิและทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการให้โจทก์จัดการและดูแลรักษา โจทก์จึงเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ย่อมมีอำนาจหน้าที่กำหนดระเบียบและข้อบังคับเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกันของสมาชิก โดยได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44, 45, 46, 47, 48 และมาตรา 70

“เมื่อโจทก์มีระเบียบข้อบังคับควบคุมการก่อสร้างในโครงการ โดยห้ามก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างมีความสูงเกินกว่าที่ระเบียบกำหนดไว้ เพื่อบริหารจัดการชุมชนให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี เหมาะสมแก่การอาศัยอยู่ร่วมกัน ระเบียบดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกจึงเป็นระเบียบที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หากได้มีลักษณะอันขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนที่จะทำให้ตกเป็นโมฆะไม่

“แม้จำเลยซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับใบอนุญาตจากกรุงเทพมหานครให้ก่อสร้างอาคาร แต่ก็เป็นการอนุญาตโดยมีเงื่อนไขให้ต้องขออนุญาตตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง จึงต้องปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับของโจทก์ด้วย การที่จำเลยทั้งสองก่อสร้างอาคารและรั้วพินาศฝ่าฝืนระเบียบและข้อบังคับของโจทก์ ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ผู้เป็นตัวแทนของสมาชิก โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งสองรื้อถอนอาคารและรั้วพินาศในที่ดินของจำเลยทั้งสองได้” H

ที่มา : บุญทอง นรจิตต์ นิตยสารโฮมบายเออร์ไคด์