

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 13 ฉบับที่ 45

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย
และการลงทุนภาครัฐปี 2559-2560
เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศ





สวัสดีครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ ทุกท่าน เมื่อวันที่ 6-9 ตุลาคมที่ผ่านมา สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับเกียรติเป็นเจ้าภาพในการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 35 ร่วมกับ 2 สมาคม คือสมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เพื่อเป็นการช่วยสมาชิกของสมาคมฯ และผู้ประกอบการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในการประชาสัมพันธ์และขายสินค้าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2559 เป็นการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความคึกคัก จึงขอขอบคุณท่านสมาชิกทุกท่านที่ให้การสนับสนุนกิจกรรมของสมาคมฯ ด้วยดีมาโดยตลอด

แนวโน้มธุรกิจในระยะต่อไปคาดการณ์ว่าจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากความเชื่อมั่นและรายได้ที่ปรับตัวขึ้นหลังสถานการณ์ภัยแล้งคลี่คลาย และผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การท่องเที่ยวขยายตัวต่อเนื่อง และการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ การลงทุนภาคเอกชนทรงตัวต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงใช้กลยุทธ์ Wait & See เนื่องจากผู้ประกอบการยังมีกำลังการผลิตเพียงพอเพื่อรองรับอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศ ในขณะที่การส่งออกยังคงเปราะบางตามเศรษฐกิจคู่ค้าที่อ่อนแอ

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวหลังหมดมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมองว่าการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไปยังมีปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะเศรษฐกิจระดับฐานรากในภูมิภาคที่การฟื้นตัวยังไม่เข้มแข็งทั้งในกลุ่มเกษตรกรรมและลูกจ้างในภาค

การผลิต ส่วนหนึ่งเป็นเพราะภาระหนี้ครัวเรือนเดิมที่สูง และภาคการผลิตที่ได้รับผลกระทบจากชั่วโมงการทำงานที่ลดลงของภาคการส่งออกที่ยังไม่ฟื้นตัว ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในภาวะทรงตัวถึงแม้จะได้ผลประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ เนื่องจากผู้บริโภคเผชิญปัญหานี้ครัวเรือนที่สูง ประกอบกับสถาบันการเงินระมัดระวังในการให้สินเชื่อ ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จึงมีการปรับตัวโดยเน้นขายที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วคงเหลือในโครงการปัจจุบันมากกว่าที่จะเปิดขายที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ รวมทั้งมีการแข่งขันกันจัดโปรโมชั่นเพื่อดึงดูดลูกค้ามากขึ้น

ไตรมาสสุดท้ายของปี 2559 นี้ คงมีผู้ประกอบการรายใหญ่และรายกลางเปิดตัวโครงการใหม่ออกมาเป็นจำนวนมาก เนื่องจากชะลอมาและต้องการสร้างยอดขายในช่วงปลายปีก่อนการสรุปผลการดำเนินงานประจำปีของแต่ละบริษัท จึงคาดว่าจะมีบรรยากาศในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่คึกคักและมีสีสัน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ช่วยกระตุ้นตลาดโดยรวม และจะต่อเนื่องไปยังปี 2560 ที่มีความหวังว่าเศรษฐกิจโดยรวมของโลกและของประเทศจะมีการฟื้นตัว

กระผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่า สภาพเศรษฐกิจในต้นปี 2560 จะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เพื่อให้เกิดกำลังซื้อและความมั่นใจของผู้บริโภคและผู้ประกอบการสมาคมฯ ก็จะพยายามเป็นกลไกหนึ่งในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ให้แก่ท่านสมาชิก ท่านผู้ประกอบการและผู้บริโภค เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศให้ดีที่สุด

นายอภิ ปิCHANANT
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents

2
3-7

สำนัจากนายกสมาคมฯ
“สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย” และ
“การลงทุนของภาครัฐในปี 2559 และปี 2560
เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศ”
สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน,
เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

8-9

10-11
12

กิจกรรมสมาคมฯ
ถาม-ตอบ
• โครงการที่มี 500 แปลงขึ้นไป
หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องสร้างโรงเรียนอนุบาล
• เงินส่วนกลางล่วงหน้า 2 ปี
ผู้จัดสรรนำมาทำอะไรได้บ้าง



"สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย" และ "การลงทุนของภาครัฐในปี 2559 และปี 2560 เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศ "

ดร.ปรเมธี วิมลศิริ เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กล่าวถึงแนวโน้มการลงทุนของภาครัฐในปี 2559-2560 ว่า ในช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมามีเศรษฐกิจของประเทศไทยมีอัตราเติบโต 3.2% โดยภาคการก่อสร้างส่วนใหญ่จะเป็นของภาครัฐ ขณะที่การลงทุนของภาคเอกชนและการก่อสร้างยังไม่ค่อยเข้มแข็งมากนัก ทำให้ตัวเลข 4 เดือนแรกของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างไม่ดีมากนัก อย่างไรก็ตามสภาพัฒน์ได้ประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปีนีไว้ที่ 3.3% ถือว่ามีความเป็นไปได้ที่จะเติบโตตามเป้า หลังจากในปี 2558 ที่ผ่านมามีอัตราการเติบโตแค่ 2.8% แต่จะดีพอสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ก็ยังไม่สามารถตอบได้

ส่วนทิศทางการลงทุนของภาครัฐในช่วง 4-5 ปีข้างหน้า ตามแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายใต้แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 12 โครงสร้างพื้นฐานของไทยถือว่ายังอยู่ในระดับกลางๆ จะเห็นได้จากการจัดอันดับขีดความสามารถในการแข่งขันของ IMD จาก 61 ประเทศ พบว่า โครงสร้างพื้นฐานของไทยอยู่อันดับที่ 46

ขณะที่ภาครัฐให้ความสำคัญกับการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานค่อนข้างมาก โดยสภาพัฒน์ได้ผลักดันให้มีแพ็คเกจของการลงทุนด้านโลจิสติกส์และโครงสร้างพื้นฐานในระยะยาวมาตั้งแต่สมัยนายกรัฐมนตรีสุรนัย จุลานนท์ แต่การดำเนินงานค่อนข้างมีปัญหาและล่าช้า จนมาถึงรัฐบาลปัจจุบันของพลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา เริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น และมีแผนที่จะลงทุนโครงการขนาดใหญ่ในช่วง 4-5 ปีข้างหน้าเพิ่มเติมด้วย

โดยล่าสุดสภาพัฒน์ได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้มาดูแลแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี และ (ร่าง) กรอบยุทธศาสตร์การพัฒนาของแผนพัฒนาฉบับที่ 12 (พ.ศ.2560-2564) ซึ่งเป็นแผน 5 ปีแรกของ 20 ปี ที่จะเน้นไปที่โครงสร้างพื้นฐานเป็นหลัก ในส่วนของยุทธศาสตร์การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนส่งของประเทศ พ.ศ.2558-2565 จะแบ่งแผนงานออกเป็น 5 แผนงานประกอบด้วย

แผนงานที่ 1 จะเน้นการพัฒนาโครงข่ายรถไฟระหว่างเมือง เช่น การปรับปรุงทางรถไฟที่มีอยู่แล้ว การก่อสร้างรถไฟทางคู่ทั่วประเทศและการก่อสร้างรถไฟทางมาตรฐาน โดยโครงการการลงทุนที่จะเกิดขึ้นในช่วงปี 2558-2560 จะมีการพัฒนาระบบรถไฟทางคู่ขนาด 1 เมตร จำนวน 5 เส้นทาง ระยะทาง 797 กิโลเมตร วงเงินลงทุน 118,025.78 ล้านบาท ประกอบด้วย

- โครงการช่วงชุมทางถนนจิระ-ขอนแก่น ระยะทาง 185 กิโลเมตร วงเงิน 26,004.90 ล้านบาท กำหนดแล้วเสร็จต้นปี 2562
- โครงการช่วงมาบะกะ-ชุมชนถนนจิระ ระยะทาง 132 กิโลเมตร วงเงิน 29,853.18 ล้านบาท กำหนดแล้วเสร็จเดือนกันยายนปี 2562
- โครงการช่วงนครปฐม-หัวหิน ระยะทาง 165 กิโลเมตร วงเงิน 20,036.53 ล้านบาท กำหนดแล้วเสร็จเดือนกันยายนปี 2562
- โครงการช่วงประจวบคีรีขันธ์-ชุมพร ระยะทาง 167 กิโลเมตร วงเงิน 17,290.63 ล้านบาท กำหนดแล้วเสร็จเดือนมิถุนายนปี 2562
- โครงการลพบุรี-ปากน้ำโพ ระยะทาง 148 กิโลเมตร วงเงิน 24,840.54 ล้านบาท กำหนดแล้วเสร็จเดือนกันยายนปี 2562

ส่วนการพัฒนาระบบรถไฟทางคู่ ขนาดทางมาตรฐาน 1.435 เมตร ระยะทาง 873 กิโลเมตร วงเงินลงทุน 369,148.63 ล้านบาท ประกอบด้วย

- เส้นทางกรุงเทพฯ-แก่งคอย ระยะทาง 133 กิโลเมตร
- เส้นทางแก่งคอย-มาบตาพุด ระยะทาง 246.50 กิโลเมตร
- เส้นทางแก่งคอย-นครราชสีมา ระยะทาง 138.50 กิโลเมตร
- เส้นทางนครราชสีมา-หนองคาย ระยะทาง 355 กิโลเมตร



แผนงานที่ 2 จะเน้นการพัฒนาโครงข่ายขนส่งสาธารณะเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เช่น การก่อสร้างถนนและสะพานในเขตเมือง รวมทั้งการจัดการรถโดยสาร NGV จำนวน 3,183 คัน และการก่อสร้างรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน 10 สายทาง โดยอยู่ในแผนปฏิบัติการปี 2559 จำนวน 5 เส้นทาง ระยะทาง 135.20 กิโลเมตร วงเงิน 396,613.91 ล้านบาท อาทิ

- โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต (ลำลูกกา-บางปู) ระยะทาง 18.50 กิโลเมตร กำหนดเปิดให้บริการปี 2563
- โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี) ระยะทาง 21.20 กิโลเมตร เปิดให้บริการปี 2565
- โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง ระยะทาง 29.10 กิโลเมตร กำหนดแล้วเสร็จปี 2563 เป็นต้น

แผนงานที่ 3 การเพิ่มขีดความสามารถทางหลวงเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่สำคัญของประเทศและเชื่อมกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยจะมีการก่อสร้างโครงการมอเตอร์เวย์ 3 เส้นทางหลัก คือเส้นทางบางปะอิน-นครราชสีมา เส้นทางบางใหญ่-กาญจนบุรี และเส้นทางพัทยา-มาบตาพุด ระยะทางรวม 324 กิโลเมตร วงเงินลงทุนสูงถึง 160,200 ล้านบาท คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2562

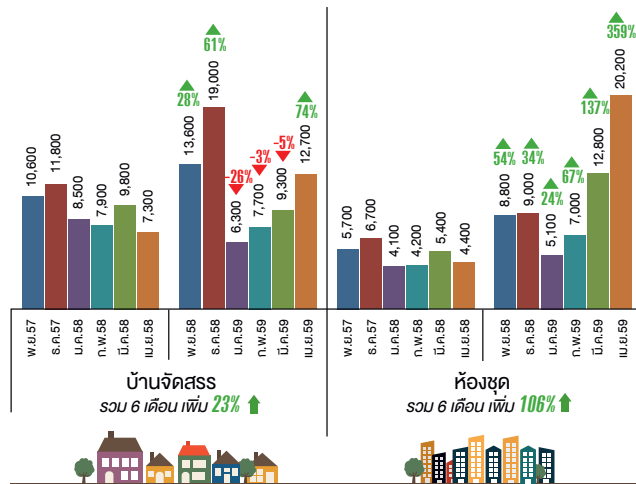


แผนงานที่ 4 จะก่อสร้างท่าเทียบเรือขายฝั่งและศูนย์การขนส่งสินค้าทางรถไฟท่าเรือแหลมฉบัง วงเงินลงทุน 4,809 ล้านบาท คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2560-2561

แผนงานที่ 5 จะพัฒนาท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ วงเงินลงทุน 51,607.15 ล้านบาท เพื่อรองรับผู้โดยสารเพิ่มขึ้นเป็น 60 ล้านคน คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จปี 2563 ประกอบด้วย งานก่อสร้างกลุ่มอาคารเทียบเครื่องบินรองหลังที่ 1 งานก่อสร้างอาคารผู้โดยสาร และงานระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น



หน่วย**ที่อยู่อาศัย**โอนกรรมสิทธิ์ใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล
ช่วงมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน (เปลี่ยนแปลง % YoY)



สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ช่วง 6 เดือน
(เดือนพฤศจิกายน 2558-เดือนเมษายน 2559)

คุณสัมมา คิตลิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสิ่งหริมหทรัพย์ ธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ กล่าวถึงสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ช่วงเดือน
พฤศจิกายน 2558-เดือนเมษายน 2559 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า
ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557-เดือนเมษายน 2558 ว่า ตลาดบ้านจัดสรรมีการ
โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 23% ส่วนคอนโดมิเนียมมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 106%
หรือเพิ่มขึ้นเท่าตัว แต่ถ้ารวมทั้งสองตลาดแล้วจะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย 52%
โดยในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมมียอดโอนสูงสุดในช่วงเดือนมีนาคมเพิ่มขึ้น
137% และเดือนเมษายนเพิ่มขึ้น 359% หรือเพิ่มขึ้น 36 เท่าเมื่อเทียบกับเดือน
เมษายนปี 2558

ขณะที่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของตลาดบ้านจัดสรรช่วงเดือนมกราคม-เดือนมีนาคม 2559 มีอัตราการเติบโตติดลบ แต่มาเพิ่มขึ้นในช่วงเดือนเมษายนประมาณ 74% ส่วนการเปิดตัวโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลช่วง 5 เดือนของปี 2559 มีอัตราลดลง 22% โดยมีการเปิดตัวโครงการใหม่เข้ามาในตลาดประมาณ 20,000 ยูนิตเท่านั้น โดยเฉพาะตลาดบ้านจัดสรรมีการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงถึง 30% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 ที่มีโครงการเปิดตัวใหม่ถึง 17,320 ยูนิต โดย 5 เดือนแรกที่ผ่านมามีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 12,200 ยูนิต แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ 60% บ้านเดี่ยว 30% ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมลดลง 16% มีเปิดตัวโครงการใหม่แค่ 17,175 ยูนิต เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไปเน้นการสร้างยอดขายในช่วงก่อนหมดมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนเมื่อวันที่ 28 เมษายนที่ผ่านมา

สาเหตุที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง เพราะผู้ประกอบการมีการปรับแผนการลงทุนและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่น้อยลง แต่จะมากเปิดตัวมากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง ขณะที่ปี 2558 มีโครงการเปิดตัวใหม่เข้ามาในตลาดประมาณ 104,860 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 44,450 ยูนิต คอนโดมิเนียม 60,410 ยูนิต ส่วนปีนี้ประเมินว่าตลาดบ้านจัดสรรน่าจะเปิดตัวใหม่ประมาณ 40,000 ยูนิต และคอนโดฯ น่าจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่แล้ว

บ้านจัดสรรกรุงเทพฯ-ปริมณฑลปิดใหม่ 5 เดือนแรก 12,000 ยูนิต

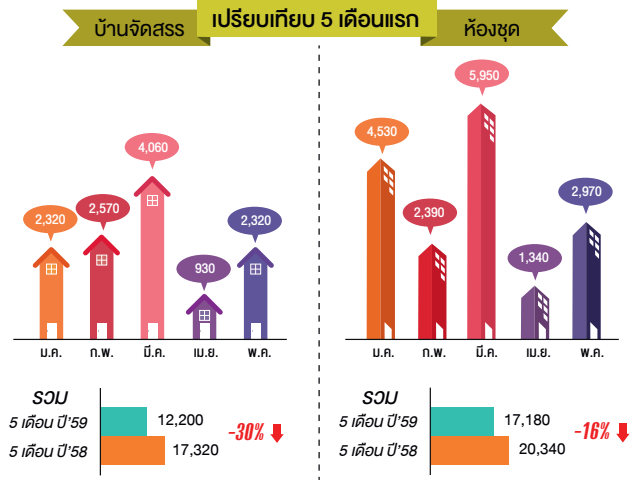
ในปี 2558 ที่ผ่านมามีตลาดบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมีโครงการเปิดขายอยู่ทั้งหมด 1,000 โครงการ จำนวน 204,526 ยูนิต แต่ ณ สิ้นปี 2558 มีบ้านเหลือขายอยู่ประมาณ 78,535 ยูนิต เป็นทาวน์เฮ้าส์ 37,354 ยูนิต และบ้านเดี่ยว 28,693 ยูนิต โดยเฉพาะตลาดบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ ซึ่งมีจำนวนยูนิตเปิดขายทั้งหมด 75,697 ยูนิต เหลือขายอยู่ 22,092 ยูนิต รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรีมีจำนวน 41,898 ยูนิต เหลือขายอยู่ 19,897 ยูนิต ขณะที่ช่วง 5 เดือนแรกของปี 2559 มีโครงการจัดสรรเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 74 โครงการ แบ่งเป็นโครงการของบริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ 45 โครงการ ประมาณ 10,300 ยูนิต และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ 29 โครงการ 1,900 ยูนิต โดยจังหวัดที่มีการเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรมากที่สุดคือจังหวัดนนทบุรี จำนวน 17 โครงการ 3,530 ยูนิต แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ 2,582 ยูนิต บ้านเดี่ยวประมาณ 454 ยูนิต และบ้านแฝด 439 ยูนิต ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในโซนบางกรวย-ไทรน้อย บางใหญ่ และบางบัวทองประมาณ 3,000 ยูนิต

ขณะที่โครงการเปิดตัวใหม่ในเขตปทุมธานีมี 12 โครงการ 2,030 ยูนิต ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 1,487 ยูนิต กระจุกตัวอยู่ในย่านลำลูกกา คลองหลวง และธัญบุรีมากที่สุดประมาณ 1,250 ยูนิต ส่วนโครงการเปิดตัวใหม่ในจังหวัดสมุทรปราการมีประมาณ 2,463 ยูนิต ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์มากถึง 1,822 ยูนิต

บ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 เดือนแรก ปี 2559 แยกตามเดือน และสถานะผู้ประกอบการ

เดือน	บริษัทจดทะเบียน		บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์		รวม	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
มกราคม	7	1,850	6	470	13	2,320
กุมภาพันธ์	6	1,890	10	680	16	2,570
มีนาคม	18	3,950	3	110	21	4,060
เมษายน	2	410	8	520	10	930
พฤษภาคม	12	2,200	2	120	14	2,320
รวม	45	10,300	29	1,900	74	12,200

หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2559



หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 เดือนแรก ปี 2559

เดือน	บ้านจัดสรร	คอนโดมิเนียม	รวม
มกราคม	2,320 (13)	4,530 (7)	6,850 (20)
กุมภาพันธ์	2,570 (16)	2,390 (10)	4,960 (26)
มีนาคม	4,060 (21)	5,950 (21)	10,010 (42)
เมษายน	930 (10)	1,340 (4)	2,270 (14)
พฤษภาคม	2,320 (14)	2,970 (7)	5,290 (21)
รวม 5 เดือนปี 2559	12,200 (74)	17,180 (49)	29,380 (123)
รวม 5 เดือนปี 2558	17,320 (113)	20,340 (57)	37,660 (170)
เพิ่มขึ้น/ลดลง %	-30%	-16%	-22%
รวมทั้งปี 2558	44,450 (292)	60,410 (152)	104,860 (444)

บ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ 5 เดือนแรก ปี 2559 แยกตามจังหวัด และประเภทบ้าน

จังหวัด/ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	1,069	342	1,314	9	2,734	22%
นนทบุรี	454	439	2,582	53	3,528	29%
ปทุมธานี	1,487	24	396	126	2,033	17%
สมุทรปราการ	411	230	1,822	-	2,463	20%
นครปฐม	109	118	530	102	859	7%
สมุทรสาคร	110	22	445	7	584	5%
รวม	3,640	1,175	7,089	297	12,201	
ร้อยละ (ประเภทบ้าน)	30%	10%	58%	2%		



ห้องชุดเปิดขายใหม่ 5 เดือนแรก ปี 2559
แยกตามจังหวัด และประเภทห้องชุด

จังหวัด / ประเภท	สตูดิโอ	1 BR	2 BR	>= 3 BR	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	675	8,673	1,826	83	11,257	66%
นนทบุรี	-	2,880	616	2	3,498	20%
ปทุมธานี	-	680	12	-	692	4%
สมุทรปราการ	-	856	197	-	1,053	6%
นครปฐม	-	634	41	-	675	4%
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-
รวม	675	13,723	2,692	85	17,175	
ร้อยละ (ประเภทห้องชุด)	4%	80%	15%	1%		

ด้านราคาขายสินค้าใหม่ที่เปิดตัวช่วง 5 เดือนของปีนี้ส่วนใหญ่จะมีราคาขายตั้งแต่ 3-7.5 ล้านบาท มีจำนวนกว่า 5,000 ยูนิต ส่วนบ้านราคา 1-2 ล้านบาทก็ยังมีสัดส่วนที่สูงมากถึง 4,584 ยูนิต ผู้ประกอบการที่เปิดตัวโครงการใหม่เข้ามาในตลาดมากที่สุดคือ บริษัท พญาฯ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 10 โครงการ 3,020 ยูนิต รองลงมาเป็นบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 3 โครงการ 1,000 ยูนิต และแสนสิริ จำนวน 3 โครงการ 870 ยูนิต

ห้องชุดเปิดใหม่ 5 เดือนแรกกว่า 1.7 หมื่นยูนิต

ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมช่วง 5 เดือนแรกที่ผ่านมาในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลมีโครงการเปิดตัวใหม่ 49 โครงการ จำนวนรวม 17,175 ยูนิต ส่วนใหญ่จะเปิดตัวในช่วง 3 เดือนแรกมากที่สุดประมาณ 12,800 ยูนิต โดยเฉพาะช่วงเดือนมีนาคมมีคอนโดฯ เปิดตัวมากที่สุดถึง 5,950 ยูนิต โดยตลาดหลักยังเป็นพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ ซึ่งมีคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่มากถึง 11,260 ยูนิต ส่วนใหญ่เป็นโครงการของบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ 23 โครงการ 5,980 ยูนิต กระจายอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ผังธนบุรี 2,800 ยูนิต และสุขุมวิทตอนปลาย 1,440 ยูนิต ขณะที่จังหวัดนนทบุรีมีโครงการเปิดตัวใหม่ 8 โครงการ 3,500 ยูนิต

สำหรับขนาดของห้องชุดที่เปิดตัวเข้ามาในตลาดปีนี้จะเป็ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุดถึง 13,723 ยูนิต รองลงมาเป็นแบบห้อง 2 ห้องนอน 2,692 ยูนิต ส่วนห้องชุดแบบสตูดิโอมีน้อยมากแค่ 675 ยูนิตเท่านั้น

ดังนั้นราคาขายห้องชุดจึงอยู่ในระดับ 1-3 ล้านบาทมีสัดส่วนมากถึง 12,097 ยูนิต โดยเฉพาะห้องชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาทมีเยอะสุด 8,947 ยูนิต

คอนโดฯ ใน กทม.เหลือขาย 3 หมื่นยูนิต

ด้านผลการสำรวจตลาดคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2558 ที่ผ่านมา พบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย 400 โครงการ จำนวน 220,541 ยูนิต แต่ขายออกไปได้แล้ว 160,658 ยูนิต และเหลือขายอยู่ 59,856 ยูนิต โดยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนจะเหลือขายมากที่สุด 37,038 ยูนิต และห้องแบบสตูดิโออีกจำนวน 15,796 ยูนิต โดยเขตกรุงเทพฯ มีห้องชุดเหลือขายมากที่สุด 30,700 ยูนิต จากจำนวนโครงการทั้งหมด 303 โครงการ 150,194 ยูนิต ส่วนใหญ่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างเกือบ 20,000 ยูนิต ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมในจังหวัดนนทบุรีที่มีอยู่ 49 โครงการ 32,283 ยูนิต เหลือขายประมาณ 12,000 ยูนิต ขณะที่คอนโดมิเนียมในจังหวัดชลบุรีที่มีโครงการอยู่ระหว่างการขาย 293 โครงการ รวม 99,465 ยูนิต เหลือขายอยู่ประมาณ 21,364 ยูนิต H

สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านดอลาร์ สหรัฐ. นอกจากระบุ

	2557	2558	2559			ยอดสะสมตั้งแต่		
			ม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ม.ค.
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	123.6 (-1.5)	125.3 (1.3)	124.9 (1.1)	125.0 (1.5)	124.2 (0.5)	123.5 (-0.3)	124.0 (-0.3)	-
ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน)	34,791 (-0.7)	34,501 (-0.8)	2,654 (3.0)	3,133 (-0.0)	2,913 (-2.7)	2,728 (-3.8)	2,807 (-0.5)	23,617 (-0.2)
ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)	14,955,406 (0.7)	14,656,633 (-2.0)	989,666 (5.2)	1,275,743 (-1.2)	1,215,315 (-4.8)	1,191,235 (-7.8)	1,220,419 (-3.7)	9,572,911 (-1.9)
ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)	1,989,950 (-10.3)	1,838,245 (-7.6)	145,082 (-8.4)	180,749 (1.0)	153,544 (-8.1)	133,027 (-13.1)	148,199 (9.9)	1,264,521 (-4.6)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	511,730 (-26.4)	500,233 (-2.2)	34,299 (12.1)	40,980 (22.0)	40,589 (4.2)	36,277 (-6.1)	38,848 (-1.0)	314,263 (4.8)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)	511,730 (-41.3)	500,233 (-19.0)	20,687 (-11.9)	25,039 (8.1)	25,460 (19.7)	24,358 (9.6)	24,761 (8.8)	178,244 (-7.1)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)	2,327 (2.8)	2,204 (-5.3)	146 (-6.6)	173 (-13.4)	171 (-4.5)	171 (-8.3)	197 (21.2)	1,377 (-9.6)
การจำหน่ายสิ่งกระสิในประเทศไทย (ตัน)	547,608.9 (47.8)	856,160.4 (56.3)	75,478.0 (14.3)	82,238.8 (2.4)	86,733.4 (19.6)	76,700.1 (4.7)	87,286.6 (12.3)	636,351.5 (10.0)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาคงที่ปี 2553 : ล้านดอลลาร์สหรัฐ) ^{2/}	48,178.2 (-2.0)	47,796.9 (-0.8)	3,672.8 (-4.8)	3,716.7 (-0.6)	3,745.2 (-4.8)	3,826.8 (-3.0)	4,080.5 (-1.4)	30,567.1 (-1.4)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	42,734.5 (-1.6)	43,219.0 (1.1)	2,816.6 (-15.8)	3,316.3 (-4.7)	3,550.8 (3.4)	3,091.8 (-31.3)	....	22,066.5 (-14.3)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร) ^{3/}								
รวมทั่วประเทศ	(23,395.6)	(20,731.5)	(1,352.9)	(1,141.9)	(1,488.3)	(1,752.5)	(1,969.6)	12484.40368
ที่อยู่อาศัย	-3	-11	-23	-30	-14	-10	11	-8
พาณิชย์กรรม	(16,258.6)	(13,585.3)	(811.1)	(725.0)	(1,026.2)	(792.6)	(1,204.0)	(7,865.3)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	0	-16	-23	-35	-16	-40	3	-14
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	(3,470.5)	(3,754.9)	(403.7)	(191.7)	(267.9)	(373.0)	(204.7)	(2,095.4)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	-28	8	-16	-24	-13	4	-2	-17
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	(3,666.4)	(3,391.3)	(138.1)	(225.2)	(194.2)	(586.9)	(561.0)	(2,523.7)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	22	-8	-36	-15	-5	136	39	28
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	(13,820.6)	(12,376.1)	(977.7)	(667.1)	(785.4)	(1,024.3)	(1,344.9)	(7,710.2)
ภาคอื่นๆ	-3	-10	10	-40	-19	-11	25	-4
ภาคอื่นๆ	(3,053.4)	(3,271.8)	(114.0)	(110.3)	(287.9)	(219.2)	(184.4)	(1,596.2)
ภาคอื่นๆ	-3	7	-58	-28	-17	-37	-31	-21
ภาคอื่นๆ	(6,521.5)	(5,083.6)	(261.2)	(364.6)	(415.0)	(508.9)	(440.3)	(3,178.0)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	-2.9	-22.0	-56.1	1.7	-0.6	16.6	0.2	-11.7
เงินลงทุน	692	722	110	46	53	55	49	439
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	(250,447.5)	(278,265.4)	(31,300.1)	(5,801.6)	(10,229.3)	(8,747.5)	(8,484.4)	(104,150.7)
เงินลงทุน	5	11	-47	-41	-11	-58	-52	-32
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,682	3,487	286	262	275	247	293	2,092
เงินลงทุน	(121,468.3)	(116,068.7)	(10,144.5)	(8,544.6)	(8,105.1)	(11,229.7)	(21,488.8)	(81,031.0)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	-12	-4	15	-5	-35	-25	70	-2
เงินลงทุน	237	216	15	9	34	20	0	124
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	(3,779.9)	(2,366.8)	(223.4)	(142.7)	(269.7)	(121.9)	(0.0)	(1,549.5)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์ ตั้งใหม่ ^{4/}	8	-37	281	-3	-48	-44	-100	-10
เพิ่มทุน	(281,129.1)	(264,276.5)	(12,480.1)	(18,773.1)	(17,802.8)	(15,425.7)	(19,361.6)	(161,374.2)
ลดทุน	-25.8	-6.0	-15.8	7.1	49.5	-23.9	46.2	26.8
เลิกกิจการ (ราย)	#####	#####	#####	(90,716.7)	#####	(43,036.2)	(76,499.6)	(692,756.9)
เลิกกิจการ (ราย)	26.1	-40.6	10.9	32.1	-23.9	16.9	24.3	-62.0
เลิกกิจการ (ราย)	#####	#####	#####	(23,633.2)	(38,008.4)	(63,066.3)	(35,979.1)	(323,485.9)
เลิกกิจการ (ราย)	313.4	1.2	73.6	-79.6	-68.8	-68.7	41.2	-64.8
เลิกกิจการ (ราย)	(18,968.0)	(22,536.0)	(897.0)	(971.0)	(1,392.0)	(1,405.0)	(1,747.0)	(9,986.0)
เลิกกิจการ (ราย)	(8.8)	(18.8)	(-3.0)	(-0.6)	(5.3)	(-6.6)	(13.3)	(0.4)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)								
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	3,162.0	1,027.0	87.0	106.0	254.0	95.0	...	853.0
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	(1,930.1)	(217.3)	(111.6)	(28.6)	(74.6)	(17.1)	...	(320.7)
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	117	-89	1,189	207	226	-48	...	218
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1,662.0	2,237.0	100.0	129.0	174.0	134.0	...	960.0
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	(724.7)	(809.4)	(25.0)	(26.5)	(135.1)	(32.8)	...	(328.5)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	-28,933,293	11,678,671	-76,832,555	-60,063,425	544,253	-55,657	...	-32,503,184
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1,510	1,612	101	130	129	112	...	870
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	519.7	687.9	20.9	29.0	33.8	27.4	...	241.4
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	(-48.6)	(32.3)	(-51.9)	(-57.9)	(-49.9)	(-19.8)	...	(-39.4)
หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน								
^{1/} อปท.ได้มีการปรับปรุงดัชนีการลงทุนภาคเอกชนตั้งแต่ปี 2553 เพื่อให้สะท้อนการลงทุนภาคเอกชนได้ดีขึ้น โดยปรับคัมภรของข้อมูลและน้ำหนักขององค์ประกอบ รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้ที่ : www2.bot.or.th/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=828&language=TH								
^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องเรือน เสื้อผ้าเครื่องแต่งกายและเครื่องใช้ส่วนตัวของใช้ส่วนบุคคล และค่าขนส่งของเอกชน เช่นค่าขนส่งสินค้าทุนตามโครงการส่งเสริมการลงทุนของกระทรวงพาณิชย์ที่คิดค่าภาษีนำเข้า (HS 2012)ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543								
^{3/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั้งประเทศรวมการอนุญาตแบบ 39 ไร่ ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2552 ไว้ด้วย								
^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด								
** เงินขอรับการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนแปลงมาใช้เป็นเงินขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน								
.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข								
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม, สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, กรมสรรพากร, กรมศุลกากร, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานเขตและสำนักงานการโยธา กรม, เทศบาลเมือง เทศบาลนครทั่วประเทศและเมืองพัทยา, กรมโรงงานอุตสาหกรรม, กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								

	2557	2558	2559			ยอดสะสมตั้งแต่		
			เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	19,382 (-4.2)	16,154 (-16.7)	646 (-53.3)	1,204 (-11.3)	1,722 (8.3)	1,313 (-18.4)	....	6,730 (-31.7)
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	19,382 (-4.2)	16,139 (-16.7)	635 (-54.1)	1,204 (-11.3)	1,722 (8.3)	1,313 (-18.4)	....	6,702 (-31.9)
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.0	15.4	11.13	0.00	0.00	0.00	....	27.82
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	969,084 (-4.2)	961,149 (-0.8)	143,003 (106.7)	60,189 (-11.3)	86,111 (8.3)	65,668 (-18.4)	....	613,309 (24.5)
ภาคกลาง	612,343 (-2.5)	ก.ด. (-2.5)	ก.ด. (-20.4)	33,962 (-20.4)	53,194 (4.4)	40,293 (-19.9)	....	ก.ด. (-19.9)
ภาคตะวันออก	116,813 (-9.0)	ก.ด. (-9.0)	ก.ด. (-10.7)	7,112 (-10.7)	10,788 (40.2)	7,959 (-23.4)	....	ก.ด. (-23.4)
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	87,010 (-3.9)	ก.ด. (-3.9)	ก.ด. (12.0)	7,067 (12.0)	7,773 (10.0)	6,314 (-5.5)	....	ก.ด. (-5.5)
ภาคเหนือ	81,192 (-11.2)	ก.ด. (-11.2)	ก.ด. (12.3)	6,461 (12.3)	7,459 (1.8)	6,181 (-9.2)	....	ก.ด. (-9.2)
ภาคใต้	71,725 (-1)	ก.ด. (-1)	ก.ด. (8)	5,588 (8)	6,896 (6)	4,919 (-22)	....	ก.ด. (-22)
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	107,615	94,052	8,365	7,095	6,078	9,250	....	47,397
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	16,381 (-19.1)	20,875 (27.4)	1,599 (212.3)	827 (14.1)	1,036 (-49.2)	572 (-60.4)	....	7,485 (-25.8)
ต่างจังหวัด	91,234 (15.5)	73,177 (-19.8)	6,766 (24.2)	6,268 (143.1)	5,042 (-21.2)	8,678 (71.4)	....	39,912 (5.2)
การขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	108,175 (5.8)	117,600 (8.7)	9,008 (224.1)	6,745 (-19.8)	7,995 (18.1)	1,589 (-80.1)	....	62,171 (9.1)
กรุงเทพมหานคร	44,208 (-12.6)	41,186 (-6.8)	1,578 (243.8)	777 (-52.0)	4,402 (26.4)	265 (-89.3)	....	16,339 (-5.6)
ต่างจังหวัด	63,967 (24.0)	76,414 (19.5)	7,430 (220.3)	5,968 (-12.1)	3,593 (9.3)	1,324 (-75.9)	....	45,832 (15.6)
สินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	2,256,703 (9.9)	2,463,183 (9.1)	2,499,121 (7.4)	2,501,093 (6.4)	2,517,374 (6.3)	2,513,701 (5.9)	....	2,513,701 (5.9)
ผู้ประกอบการ	568,259 (3.6)	617,167 (8.6)	590,204 (-1.4)	590,457 (-3.0)	595,445 (-1.6)	587,659 (-1.4)	....	587,659 (-1.4)
ผู้บริโภค	1,688,444 (12.1)	1,846,016 (9.3)	1,908,917 (10.4)	1,910,636 (9.6)	1,921,929 (9.0)	1,926,042 (8.4)	....	1,926,042 (8.4)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	133,479 (0.9)	124,515 (-6.7)	7,425 (-20.5)	5,111 (-53.5)	5,797 (-36.9)	8,859 (-28.9)	....	67,794 (1.4)
บ้านจัดสรร	33,525 (-10.8)	33,992 (1.4)	1,890 (-32.1)	1,745 (-32.1)	3,250 (10.2)	2,108 (-45.2)	....	16,956 (-19.4)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	75,058 (5.1)	67,424 (-10.2)	3,820 (-17.3)	1,576 (-76.1)	558 (-86.3)	5,006 (-23.7)	....	37,900 (18.6)
ปลูกสร้างเอง	24,896 (6.9)	23,099 (-7.2)	1,715 (-11.6)	1,790 (-1.9)	1,989 (-8.3)	1,745 (-15.3)	....	12,938 (-6.7)

ที่มา :

1. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
2. สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร และเทศบาลในต่างจังหวัด
3. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
4. ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะค่าธรรมเนียมจดทะเบียนซื้อขายและขายฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การโอน การจดทะเบียน การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๔ ข้อ ๒(๖) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างใหม่และการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรือ www.dol.go.th อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ

0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมในแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่ เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

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

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่งวดเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-In และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ตั้งแต่งวดเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

ภาคอสังหาริมทรัพย์ : ทรงตัวจากไตรมาสก่อน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ต้นปี 2559 ถือว่ายังอยู่ในภาวะซบเซา แม้จะได้ผลประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ แต่เนื่องจากผู้บริโภคเผชิญปัญหาหนี้ครัวเรือนที่สูง ประกอบกับสถาบันการเงินระมัดระวังในการให้สินเชื่อส่งผลให้กำลังซื้อในตลาดยังมีอยู่จำกัด ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จึงมีการปรับตัวโดยเน้นขายที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วมากกว่าที่จะเปิดขายที่อยู่อาศัยโครงการสร้างใหม่ รวมทั้งมีการแข่งขันกันจัดโปรโมชั่นเพื่อดึงดูดลูกค้ามากขึ้น ซึ่งคอนโดมิเนียมในทำเลที่ดีโดยเฉพาะย่านธุรกิจใหม่ ได้แก่ รัชดาฯ, พระราม 9 และลาดพร้าว มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 ผู้ประกอบการคาดว่าภาคอสังหาริมทรัพย์จะหดตัวจากไตรมาสก่อน หลังหมดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐในเดือนเมษายนปี 2559 และอุปสงค์ยังไม่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน H

ผลการดำเนินงานของ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนมิถุนายน- สิงหาคม 2559



15 มิถุนายน 2559

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะที่ปรึกษา
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 3/2559
ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

17 มิถุนายน 2559

คุณสมนึก ดันทาเทอดธรรม และ ดร.ดลพิวัฒน์
ปริดาภิวัตน์ เข้าร่วมประชุมกรอบเตรียม
การจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 35
ณ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



23 มิถุนายน 2559

คุณสมนึก ดันทาเทอดธรรม, คุณสาธิตี พิศาล-
คุณากิจ, ดร.ดลพิวัฒน์ ปริดาภิวัตน์, คุณชูรัชฎ์
ชาครกุล, คุณวรวิทย์ แพทยานันท์ และคุณวิชุดา
ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรม
บ้านและคอนโด ครั้งที่ 35 ครั้งที่ 1/2559 ณ ห้อง
การเวก ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน



23 มิถุนายน 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมคณะกรรมการ
สมาคมฯ ครั้งที่ 3 ประจำปี 2559 ณ ห้องการเวก
ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน



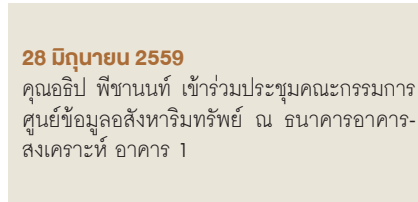
23 มิถุนายน 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1 ประจำปี 2559
ณ ห้องราชวดี ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



27 มิถุนายน 2559

คุณอริป พิชานนท์ เข้าร่วมประชุมกับคณะ-
กรรมการวิชาการวิสามัญศึกษาและเสนอแนะแนวทาง
การแก้ไขกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค
สถานิติบัญญัติ ณ อาคารรัฐสภา 2



28 มิถุนายน 2559

คุณอริป พิชานนท์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ อาคารอาคาร-
สงเคราะห์ อาคาร 1



5 กรกฎาคม 2559

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทธ์ เข้าร่วมสัมมนาเชิง
ปฏิบัติการเกี่ยวกับการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน
ของ กทม. ณ โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค



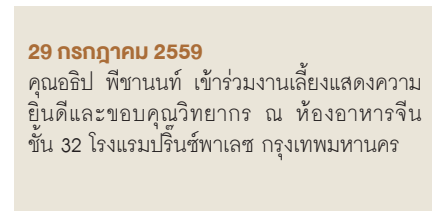
12 กรกฎาคม 2559

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ และคุณวิรัชภพ แพทยานันท์
เข้าร่วมงานสัมมนาธรรมภิบาลในภาคการก่อสร้าง
ประสบการณ์จากเกาหลีใต้สู่ประเทศไทย ณ
โรงแรมอมารี วอเตอร์เกท กรุงเทพฯ



15 กรกฎาคม 2559

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมการประชุมเสวนา
เรื่อง “การขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ” ณ อาคาร
ศรีจุลทรัพย์ ชั้น 10



29 กรกฎาคม 2559

คุณอริป พิชานนท์ เข้าร่วมงานเลี้ยงแสดงความ
ยินดีและขอบคุณวิทยากร ณ ห้องอาหารจีน
ชั้น 32 โรงแรมปรีณัฐพาเลซ กรุงเทพมหานคร

29 กรกฎาคม 2559

คุณอริป พิชานนท์ เข้าร่วมประชุมเพื่อหารือแนวทางการได้มาซึ่งข้อมูลสิ่งหาทรัพย์สิน ห้องประชุมเกียรติยศ ชั้น 2 สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ



3-5 สิงหาคม 2559

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเกียรติเป็นวิทยากร และคุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมการอบรม REIC Real Estate Certification Program รุ่นที่ 15 หลักสูตร "การบริหารความเสี่ยงธุรกิจที่อยู่อาศัย" ณ ห้องจูเนียร์ บอลรูม 3 ชั้น 3 โรงแรมพูลแมน กรุงเทพฯ แกรนด์ สุขุมวิท



10 สิงหาคม 2559

คุณอริป พิชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณสุนทร สถาพร และคุณวรภัท แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมการรับฟังความคิดเห็นของนักลงทุน (Marker Sounding) ณ ห้องกษัตริย์ศึก โรงแรมทวิน ทาวเวอร์



11 สิงหาคม 2559

คุณอริป พิชานนท์ ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรเสวนาในการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้แทนหน่วยงาน และตัวแทนประชาชนที่เกี่ยวข้อง ณ ห้องซิลเวอร์ 2 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ฟอรั่ม กรุงเทพฯ



18 สิงหาคม 2559

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาท เข้าร่วมพิธีเปิดงานมหกรรมรับสร้างบ้าน Home Builder Expo 2016 ณ ห้องเพลนารี ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



18 สิงหาคม 2559

คุณสมนึก ดันขเทอดธรรม เข้าร่วมพิธีเปิดงานมหกรรมบ้าน-คอนโด สินเชื่อแห่งปี ณ เวทีกลางโซนเอเทรียม ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



25 สิงหาคม 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ ครั้งที่ 4 ประจำปี 2559 ณ ห้องจูเนียร์บอลรูม 3 ชั้น 3 โรงแรมพูลแมน กรุงเทพฯ แกรนด์ สุขุมวิท



29 สิงหาคม 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้รับรางวัลสูงสุดในการประกวดสมาคมการค้าดีเด่น ประจำปี 2559 คือ รางวัลสมาคมการค้ายอดเยี่ยมโดยสมาคมฯ ได้รับการประเมินผลจาก 4 มิติคือผลสำเร็จตามพันธกิจ ความสามารถในการบริหารจัดการ คุณภาพการให้บริการ และการพัฒนาองค์กร อยู่ในเกณฑ์ดีมากในทุกๆ มิติ โดยคุณอริป พิชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เป็นผู้รับรางวัลในครั้งนี้ เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2559 ณ ห้องนภาลัย บอลรูม โรงแรมดุสิตธานี



โครงการที่มี 500 แพลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องสร้างโรงเรียนอนุบาล

Q : ผู้จัดสรรสามารถยกเลิกไม่สร้างโรงเรียนได้หรือไม่ หรือมีกำหนดเวลาที่จะต้องสร้างโรงเรียนอนุบาลอย่างไรบ้าง และในกรณีถ้าผู้จัดสรรไม่ดำเนินการปลูกสร้างโรงเรียนอนุบาล กรมที่ดินจะดำเนินการอย่างไร หรือผู้จัดสรรสามารถนำโฉนดแปลงนี้ไปขออนุญาตปลูกสร้างเป็นอย่างอื่นได้หรือไม่

A : กฎหมายไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างโรงเรียนไว้ แต่ถ้าไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ก็ให้จัดทำเป็นบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

● กรณีนี้ธนาคารเจ้าหนี้สามารถหน่วงเหนี่ยวไปสืบโอนให้กับผู้จัดสรรได้หรือไม่

ป : ธนาคารไม่มีสิทธิยึดหน่วงโฉนดที่ดินซึ่งไม่มีภาระการจำนอง

● ผู้จัดสรรสามารถนำโฉนดแปลงนี้ไปก่อการหนี้ยกับธนาคารอื่นได้หรือไม่ :
ไม่ได้ เนื่องจากประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินหรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

● ใครเป็นผู้มีสิทธินำโฉนดแปลงนี้ไปให้ผู้อื่นเช่า : ในกรณีที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วและได้รับโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้ว ผู้ดำเนินการก็คือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผลประโยชน์และค่าเช่าเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ที่มา : กรมที่ดิน

เงินส่วนกลางล่วงหน้า 2 ปี ผู้จัดสรรนำมาทำอะไรได้บ้าง

Q : ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นไปได้ทำการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางกับสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ล่วงหน้า 1-2 ปี สามารถนำค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมาเป็นค่าใช้จ่ายประเภทบริการสาธารณะตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ได้หรือไม่ เนื่องจากค่านิยามบริการ สาธารณะไม่ได้ระบุชนิดและประเภทไว้อย่างชัดเจน

A : “บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)

ค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บได้

- ค่าไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง
- ค่าบริหารจัดการหมู่บ้าน
- ค่าพนักงานหมู่บ้าน
- ค่าจัดเก็บขยะ
- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย
- ค่าพนักงานรักษาความสะอาด

ค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บไม่ได้

(การบริการสาธารณูปโภค)

- ค่าซ่อมแซมถนน
- ค่าดูแลรักษาสวนหย่อม
- ค่าน้ำประปาส่วนกลาง
- ค่าลอกท่อระบายน้ำส่วนกลาง H

