

# Housing Biz

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

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 16 ฉบับที่ 53

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑลปี 2561 และแนวโน้มปี 2562



สวัสดีปีใหม่ 2562 ครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารสมาคมทุกท่าน ใน ปี 2561 ที่ผ่านมาโดยภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นการพัฒนาสำหรับการซื้อเพื่อที่อยู่อาศัยจริง (Real Demand) การซื้อเพื่อเก็งกำไรและซื้อเพื่อการลงทุนปล่อยเช่าลดลง โดยที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1.5-5 ล้านบาท ยังเป็นกลุ่มใหญ่ที่มีสัดส่วนของตลาดอยู่ประมาณเกือบ 70% ปัจจุบันผลตอบแทนจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง เนื่องจากมีการแข่งขันเพื่อการปล่อยเช่าสูงขึ้น จึงทำให้มีการลดอัตราค่าเช่าลง ขณะที่ความต้องการหรือดีมานด์ของการเช่านั้นก็ลดลงตามไปด้วย ซึ่งเริ่มเห็นในทุกทำเล โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จึงทำให้คนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อจะทำการปล่อยเช่าเริ่มระมัดระวัง และปัจจุบันผลตอบแทนการลงทุนมีไม่ถึง 6% ต่อปี ทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนเริ่มใกล้เคียงกับผลตอบแทนการลงทุนประเภทอื่น เช่น ตราสารหนี้ หุ้นกู้ ซึ่งได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ 2-6%

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรยังคงมีการติดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ และต้องดำเนินการต่อเนื่อง เช่น พ.ร.บ.ผังเมืองเข้าสู่สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.), ผังเมืองรวม กทม. ฉบับใหม่, ผังเมืองของ EEC, พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, กฎหมายสิ่งแวดล้อมที่มีการกระจายอำนาจไปสู่จังหวัดต่างๆ, มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธปท.ที่ปรับเปลี่ยนเกณฑ์ LTV ฯลฯ

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของสมาคมในหลายด้าน เช่น การให้บริการต่อสมาชิกและผู้ประกอบการ, การส่งเสริมการขายและการประชาสัมพันธ์ให้แก่โครงการของสมาชิกและผู้ประกอบการ, การให้ความรู้ข้อมูลทั้งทางวิชาการและด้านอื่นๆ, การปรับปรุงพัฒนาระบบงานภายในและเว็บไซต์สมาคมฯ, การประสานงานร่วมกับภาครัฐและเอกชนในเรื่องร่างกฎหมายกฎระเบียบ ฯลฯ, การจัดกิจกรรมทัศนศึกษาดูงานทั้งภายในและภายนอกประเทศ, การเชื่อมโยงเครือข่ายความสัมพันธ์กับสมาคมและหน่วยงานทั้งภายในและภายนอกประเทศ ซึ่งทางสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรยังได้รับรางวัลหลายรางวัล ประกอบด้วยรางวัล Trade Association's President Achievement Award, รางวัลสมาคมการค้าดีเด่น, รางวัลผู้บริหารสมาคมการค้าดีเด่น และรางวัลผู้บริหารสมาคมการค้ารุ่นใหม่ ประจำปี 2561

สุดท้ายในโอกาสขึ้นปีใหม่ 2562 นี้ ผมและคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลาย ได้โปรดดลบันดาลให้สมาชิกสมาคมฯ ทุกท่านจงประสบความสำเร็จ มีความเจริญรุ่งเรืองก้าวหน้าและมั่นคงสืบไป

นายอธิป พีชานนท์  
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



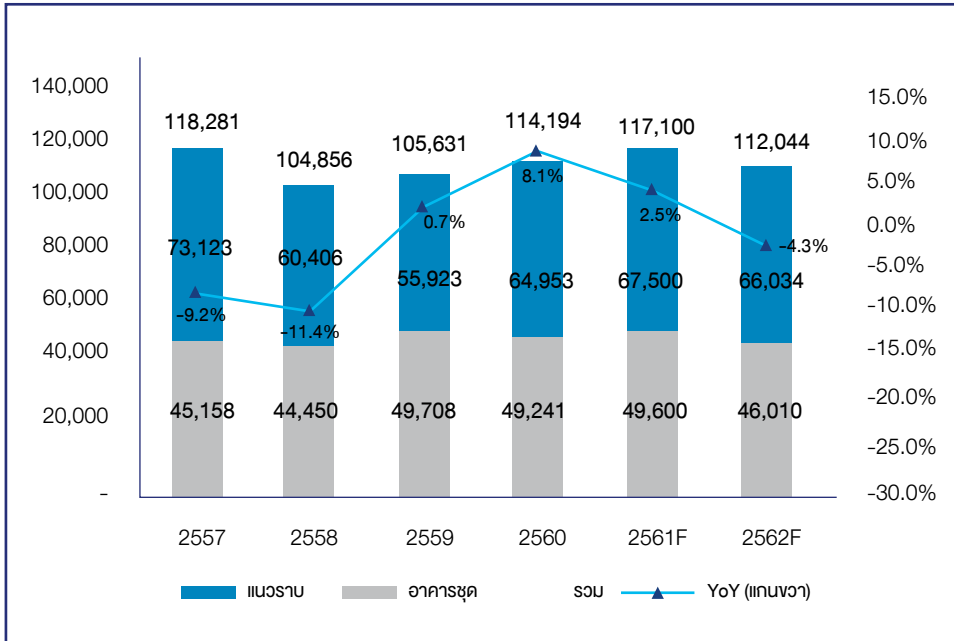
## Contents

2	สารจากนายกสมาคมฯ
3-8	สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑลปี 2561 และแนวโน้มปี 2562
9	สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
12	(ก้า) ถนนหมู่บ้านถูกเวนคืน ค่าชดเชยจะจ่ายให้ใคร

# สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑลปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2561  
ปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งอุปสงค์และอุปทานเมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ  
ทั้งภาคการส่งออกและการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนโครงการเมกะ-โปรเจกต์ของภาครัฐ และการประกาศใช้มาตรการกำกับ  
ดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 คาดว่าจะเป็น  
แรงผลักดันให้มีการโอนกรรมสิทธิ์และกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยก่อนที่มาตรการดังกล่าวจะบังคับใช้

## โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรายปี



### ปี 61 บ้านจัดสรร กทม.-ปริมณฑลเปิดขายใหม่เกือบ 5 หมื่นยูนิต

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ในปี 2561 จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ประมาณ 117,100 ยูนิต เพิ่มขึ้น 2.5% เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 114,194 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 49,600 ยูนิต และเป็นอาคารชุดประมาณ 67,500 ยูนิต

ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ จำนวน 277 โครงการ รวม 82,581 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าโครงการรวม 362,769 ล้านบาท โดยจำนวนโครงการลดลง 8% และจำนวนยูนิตลดลง 6.2% โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านจัดสรรลดลงถึง 13.1% ส่วนอาคารชุดลดลงแค่ 1.3% แต่มูลค่าโครงการรวมเพิ่มขึ้น 1.7%

ทั้งนี้จากจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด 277 โครงการ เป็นโครงการของบริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ถึง 173 โครงการ จำนวน 59,207 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 257,891 ล้านบาท คิดเป็น 71.1% ของโครงการที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด แต่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ก็มีอัตราลดลงเช่นกัน โดยมีโครงการที่เปิดขายใหม่ถึง 182 โครงการ 67,525 ยูนิต มูลค่าโครงการสูงถึง 282,579 ล้านบาท



### โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561

ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ล้านบาท)		
	9M/2560	9M/2561	YTD	9M/2560	9M/2561	YTD	9M/2560	9M/2561	YTD
บ้านจัดสรร	186	169	-9.1%	36,352	31,580	-13.1%	145,520	153,892	5.8%
อาคารชุด	115	108	-6.1%	51,686	51,001	-1.3%	211,358	208,877	-1.2%
<b>รวม</b>	<b>301</b>	<b>277</b>	<b>-8.0%</b>	<b>88,038</b>	<b>82,581</b>	<b>-6.2%</b>	<b>356,878</b>	<b>362,769</b>	<b>1.7%</b>



## “ทาวน์เฮ้าส์” 2-5 ล้านเปิดตัวมากที่สุด

ส่วนทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุด 5 ทำเลในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา จะอยู่ในพื้นที่ชานเมืองเป็นหลัก ส่วนสินค้าที่เปิดขายมากที่สุดจะเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่มีมากถึง 62.1% ของจำนวนยูนิตเปิดขายทั้งหมด และส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2-5 ล้านบาท

โดยทำเลที่มีบ้านจัดสรรมากที่สุดคือพื้นที่บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ซึ่งอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง รองลงมาเป็นพื้นที่ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ซึ่งอยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในย่านนี้ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 3-5 ล้านบาท จากเดิมที่เปิดขายกันในราคา 1-2 ล้านบาท

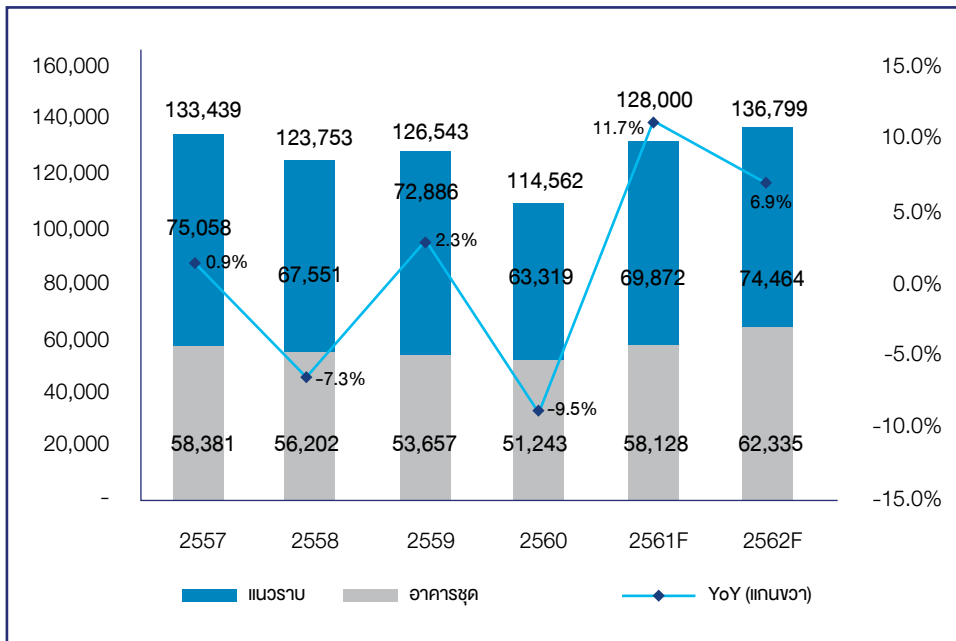
พื้นที่เมืองปทุมฯ-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่น ก็มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ถึง 3,270 ยูนิต มูลค่าโครงการกว่า 9,500 ล้านบาท ส่วนพื้นที่คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบังซึ่งอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ในช่วง 3-5 ล้านบาทมากขึ้น จากเดิมที่เปิดขายในระดับราคา 2-3 ล้านบาท และทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์

ส่วนบ้านจัดสรรเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ที่ขายดีในช่วงครึ่งปีแรกจะกระจายอยู่ 11 ทำเลหลัก ประกอบด้วย ทำเลคลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ขายได้ 14,039 ยูนิต มูลค่า 57,675 ล้านบาท รองลงมาเป็นทำเลหลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน ขายได้ 9,473 ยูนิต จากจำนวนหน่วยในผังทั้งหมด 12,860 ยูนิต และทำเลตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม ขายได้ 5,498 ยูนิต ส่วนทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง ขายได้ 5,184 ยูนิต เป็นต้น

### ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับ	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดการขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ล.บ.)	ระดับราคาเปิดขายมากที่สุด (ล.บ.)	ประเภทเปิดขายมากที่สุด
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	3,986	16,401	3.01-5.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	3,767	11,889	3.01-5.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	3,270	9,580	2.00-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	3,020	9,793	3.01-5.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	2,748	10,184	2.00-3.00	ทาวน์เฮ้าส์

## โครงการที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรายปี



## บ้านสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่เพิ่ม 11%

ส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2561 ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่า จะมีประมาณ 128,000 ยูนิต เพิ่มขึ้น 11.7% เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 114,562 ยูนิต โดยเฉพาะ บ้านแนวราบทั้งบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเองเพิ่มขึ้นประมาณ 13.4% ส่วนอาคารชุดคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 10.3%

โดยในช่วง 9 เดือนแรกที่ผ่านมา มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ไปแล้วถึง 92,628 ยูนิต เพิ่มขึ้น 8.9% เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 85,085 ยูนิต โดยเฉพาะบ้านแนวราบเพิ่มขึ้นมากที่สุด 15.6% ส่วนอาคารชุดเพิ่มขึ้น 3.6%

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา มีจำนวน 140,583 ยูนิต มูลค่า 390,748 ล้านบาท คาดว่าทั้งปีจะมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 182,613 ยูนิต มูลค่ารวม 427,728 ล้านบาท แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคลประมาณ 112,811 ยูนิต และการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองประมาณ 69,802 ยูนิต

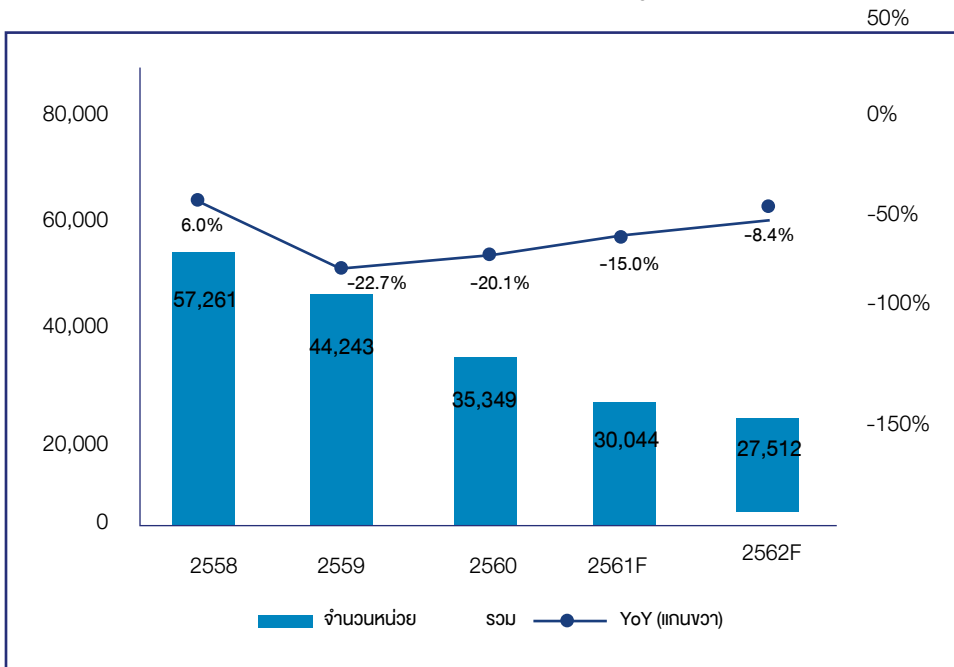
ขณะที่ตัวเลขสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 มีมูลค่า 510,095 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 426,560 ล้านบาท โดยศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่าตลอดทั้งปี 2561 จำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจะมีมูลค่าประมาณ 712,565 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.4% จากปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 633,990 ล้านบาท

## จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561

ประเภทบ้าน	หน่วย			มูลค่า (ล้านบาท)		
	9M/2560	9M/2561	YTD	9M/2560	9M/2561	YTD
อาคารชุด	55,550	69,005	24.2%	136,746	184,555	35.0%
แนวราบ	59,909	71,578	19.5%	163,661	206,193	26.0%
<b>รวม</b>	<b>115,459</b>	<b>140,583</b>	<b>21.8%</b>	<b>300,407</b>	<b>390,748</b>	<b>30.1%</b>



### การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัดภูมิภาครายปี



### จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561

จังหวัด	แนวราบ	
	จำนวนหน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
ชลบุรี	15,299	27,916
ระยอง	7,597	11,532
เชียงใหม่	7,313	15,833
พระนครศรีอยุธยา	4,311	6,636
สงขลา	3,839	5,922

### กำลังซื้อตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคครัว

ส่วนตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคในปี 2561 กลุ่มผู้บริโภคยังคงได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รายได้ของครัวเรือนลดลงจากราคาพืชผลทางการเกษตรที่ทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ขณะที่สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทำให้แนวโน้มในปี 2562 คาดว่าจะลดลงทั้งอุปทานและอุปสงค์

แม้ว่าในปี 2561 ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคจะมีมากถึง 162,000 ยูนิต เพิ่มขึ้น 6.8% เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 151,634 ยูนิต แต่คาดว่าในปี 2562 จะลดลงเหลือ 145,454 ยูนิตเท่านั้น

โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 124,597 ยูนิต เพิ่มขึ้น 15.2% แบ่งเป็นบ้านแนวราบ จำนวน 102,364 ยูนิต และอาคารชุด จำนวน 22,233 ยูนิต โดยภาคตะวันออกมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด จำนวน 42,704 ยูนิต เพิ่มขึ้น 26.8%

ขณะที่การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในช่วง 9 เดือนมีทั้งหมด 223 โครงการ ลดลงถึง 26.2% คิดเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 22,869 ยูนิต ลดลง 14.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560

โดยภาคตะวันออกมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุดจำนวน 109 โครงการ 12,101 ยูนิต จำนวนโครงการลดลง 21.6% และจำนวนยูนิตลดลง 17.1% รองลงมาคือภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคใต้และภาคตะวันตก

ส่วนจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุดคือจังหวัดชลบุรี ส่วนใหญ่จะอยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอศรีราชาและอำเภอพานทอง รองลงมาเป็นจังหวัดระยองอยู่ในอำเภอปลวกแดงมากที่สุด และจังหวัดพระนครศรีอยุธยาในพื้นที่อำเภอบางปะอินและอำเภอลาดบัวหลวง ส่วนจังหวัดฉะเชิงเทราจะกระจุกตัวอยู่ในอำเภอบ้านโพธิ์และอำเภอบางปะกง



## แนวโน้มตลาดอสังหาฯ ปี 62 ชะลอตัว

สำหรับแนวโน้มในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่าผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจะส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย โดยคาดว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลจะมีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะมียอดโอนประมาณ 161,457 ยูนิต ลดลง 11.6% จากปี 2561 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 182,613 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าการโอน 479,904 ล้านบาท ลดลง 2.5%

เช่นเดียวกับการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีประเมิณว่าจะลดลง 4.3% เหลือ 112,044 ยูนิต เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 117,100 ยูนิต ยกเว้นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 6.9% ประมาณ 136,799 ยูนิต เนื่องจากการขยายตัวของโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2561

ส่วนแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งประเทศคาดว่าจะลดลง 2.1% เหลือ 697,814 ล้านบาท จากปี 2561 ที่มีมูลค่าประมาณ 712,565 ล้านบาท เนื่องจากประเมินว่าปี 2562 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

## บ้านจัดสรรปี 62 ทางเลือกหลักของคนซื้อบ้าน

คุณอภิป พีชานนท์ นายกษมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ในปี 2561 คาดว่าจะมีจำนวนบ้านสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประมาณ 130,000 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านแนวราบประมาณ 50,000 กว่ายูนิต และ คอนโดฯ กว่า 70,000 ยูนิต ส่วนโปรดักต์สินค้าที่มีอัตราการเติบโตมากที่สุดคือ ทาวน์เฮ้าส์ และคาดว่าจะเติบโตต่อเนื่องไปจนถึงปี 2562 เพราะปัจจุบันที่ดินที่จะสร้างคอนโดมิเนียมหายากและมีราคาแพง ทำให้ราคาคอนโดฯ ต่อตารางเมตร ขยับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาคอนโดฯ ที่ต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร ก็เริ่มหายากในทำเลย่านกรุงเทพฯ ทำให้คนซื้อกลุ่มใหญ่ที่มีรายได้ปานกลางซื้อ คอนโดฯ ไม่ไหว

ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบวงเงินสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาवलบ

3 ล้านบาท ถ้าจะซื้อคอนโดฯราคาตารางเมตรละแสนกว่าบาทจะได้ขนาดห้องชุดที่มีพื้นที่ใช้สอยต่ำกว่า 30 ตารางเมตร แต่ในวงเงินเดียวกันถ้าไปซื้อทาวน์เฮ้าส์ก็จะได้พื้นที่ใช้สอยอย่างน้อย 90 กว่าตารางเมตร หรือมากกว่าคอนโดฯ 2 เท่า แถมยังมีห้องนอนมากถึง 2-3 ห้องนอน ขณะที่บางทำเลในงบเดียวกันอาจจะสามารถซื้อทาวน์เฮ้าส์ขนาด 3 ชั้นได้ด้วย

และปัจจุบันแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามีการขยายเส้นทางออกไปยังพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น ก็จะทำให้สินค้าทาวน์เฮ้าส์เป็นทางเลือกของคนซื้อมากขึ้น แต่ทำเลที่ตั้งของโครงการอาจจะอยู่ในถนนซอย ไม่ได้ติดถนนใหญ่เหมือนกับคอนโดฯ

“ถ้าราคาที่ดินสำหรับใช้สร้างคอนโดฯ ยังพุ่งสูงต่อเนื่อง ก็จะทำให้ผู้ซื้อต้องหาทางเลือกในการอยู่อาศัยที่ราคาขายต่อตารางเมตรถูกลง ขณะที่การกู้เงินจากธนาคารก็มีความยุ่งยาก โดยเฉพาะกฎ LTV ของแบงก์ชาติที่จะประกาศใช้ในเดือนเมษายนนี้ จะทำให้คนซื้อไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้หลายยูนิตในชื่อคนเดียวกัน ดังนั้นในอนาคตถ้าจะเลือกซื้อบ้านหรือคอนโดฯ ก็ต้องคำนึงถึงความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ให้ได้มากที่สุด”

เพราะปัจจุบันสัดส่วนกลุ่มคนซื้อที่ถูก Reject จากสถาบันการเงินมากที่สุดเป็นคอนโดฯ มากกว่าบ้านแนวราบ เพราะมีระยะเวลาในการผ่อนดาวน์อย่างน้อย 20 งวด ทำให้มีการจ่ายเงินดาวน์ต่อเนื่อง ขณะที่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นบ้านที่สร้างใกล้เสร็จพร้อมโอน ทำให้มีงวดผ่อนเงินดาวน์สั้น

ส่วนปัจจัยที่จะมีผลกระทบกับตลาดอสังหาฯ ในปี 2562 มีตั้งแต่ปัญหาเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง ตลาดหุ้นที่ยิ่งแกว่งตัวและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นขาขึ้น จะเป็นปัจจัยลบที่ไปตัดกำลังซื้อและเพิ่มภาระในการผ่อนชำระค่างวดให้สูงขึ้น เนื่องจากดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นทุก 25 สตางค์จะปลดความสามารถในการผ่อนของผู้ซื้อถึง 2% ดังนั้นถ้าดอกเบี้ยขยับเพิ่มขึ้น 50 สตางค์ต่อปีก็เท่ากับว่าไปตัดกำลังซื้อของผู้ซื้อประมาณ 4%

ดังนั้นรูปแบบของการพัฒนาบ้านจัดสรรในปี 2562 จะเปลี่ยนมาเป็นบ้านสร้างมากขึ้น เพื่อให้คนซื้อที่มีระยะเวลาผ่อนดาวน์นานขึ้น โดยให้จูงใจตั้งแต่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง และอาจจะต้องผ่อนดาวน์ขั้นต่ำ 10% จากปัจจุบันที่ผ่อนดาวน์แค่ 5% H

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



	2559 <sup>R</sup>		2560 <sup>R</sup>		2561		ยอดสะสมตั้งแต่		
	W.ค.	ป.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ม.ค.			
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม <sup>1/</sup>	15,648	21,148	1,792	2,278	1,743	2,004	1,945	16,485	
	(-3.1)	(35.2)	(-26.8)	(12.6)	(15.9)	(19.1)	(5.3)	(7.7)	
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 <sup>2/</sup> (กรณีปกติ)	15,620	21,148	1,792	2,278	1,743	2,004	1,945	16,485	
	(-3.2)	(35.4)	(-26.8)	(12.6)	(15.9)	(19.1)	(5.3)	(7.7)	
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 <sup>3/</sup> (กรณีพิเศษ)	27.8	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	(80.4)	(-100.0)							
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ <sup>4/</sup>	1,059,202	1,057,415	89,616	113,899	87,139	100,217	97,272	824,267	
	(10.2)	(-0.2)	(-26.8)	(12.6)	(15.9)	(19.1)	(5.3)	(7.7)	
- ภาคกลาง	n.a.	696,616	55,505	75,044	56,037	64,944	65,642	531,139	
	n.a.	n.a.	(-36.1)	(11.9)	(16.3)	(19.7)	(5.0)	(5.6)	
- ภาคตะวันออก	n.a.	123,913	11,308	14,342	10,465	12,060	10,370	100,137	
	n.a.	n.a.	(11.7)	(9.7)	(18.2)	(26.7)	(-5.2)	(15.6)	
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	87,444	8,532	9,013	7,494	8,178	7,059	70,486	
	n.a.	n.a.	(4.3)	(9.4)	(12.6)	(11.6)	(-1.1)	(10.6)	
- ภาคเหนือ	n.a.	84,239	8,096	8,442	7,081	7,931	7,971	67,277	
	n.a.	n.a.	(-16.8)	(1.1)	(9.4)	(12.4)	(14.0)	(3.6)	
- ภาคใต้	n.a.	65,203	6,174	7,058	6,062	7,104	6,230	55,228	
	n.a.	n.a.	-18	61	21	19	29	17	
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ <sup>5/</sup> (หน่วย)	87,570	76,079	3,700	5,707	6,579	7,419	6,901	55,153	
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,796	14,011	1,342	1,009	1,691	1,145	2,497	10,538	
	(-29.1)	(-5.3)	(139.6)	(17.1)	(26.3)	(40.7)	(28.8)	(16.3)	
- ต่างจังหวัด	72,774	62,068	2,358	4,698	4,888	6,274	4,404	44,615	
	(-0.6)	(-14.7)	(-53.9)	(8.8)	(-6.4)	(20.2)	(-34.1)	(3.1)	
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	113,395	72,521	5,902	6,403	5,267	10,579	3,668	72,700	
	(-3.6)	(-36.0)	(-45.1)	(-13.0)	(-7.6)	(52.9)	(-24.6)	(48.5)	
กรุงเทพมหานคร	41,859	34,490	4,109	3,385	2,321	4,521	2,892	40,543	
	(1.6)	(-17.6)	(10.1)	(-41.5)	(24.5)	(61.1)	(5.8)	(88.1)	
ต่างจังหวัด	71,536	38,031	1,793	3,018	2,946	6,058	776	32,157	
	(-6.4)	(-46.8)	(-74.4)	(92.1)	(-23.2)	(47.4)	(-63.6)	(17.4)	
สินเชื่อสิ่งทรมิทรัพย์ของ ธพ. <sup>6/</sup>	2,568,871	2,708,755	2,783,415	2,810,347	2,818,408	2,837,069	2,874,297	2,874,297	
	(4.3)	(5.4)	(5.7)	(5.2)	(6.0)	(6.3)	(6.8)	(6.8)	
ผู้ประกอบการ	594,850	626,528	663,616	666,780	664,863	668,485	687,044	687,044	
	(-3.6)	(5.3)	(5.3)	(2.0)	(4.7)	(5.3)	(7.8)	(7.8)	
ผู้บริโภค	1,974,021	2,082,227	2,119,799	2,143,567	2,153,545	2,168,583	2,187,253	2,187,253	
	(6.9)	(5.5)	(5.9)	(6.2)	(6.4)	(6.5)	(6.5)	(6.5)	
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	126,543	114,562	8,418	7,810	11,457	8,981	12,981	92,628	
	(2.2)	(-9.5)	(-9.8)	(-39.2)	(70.5)	(-35.3)	(10.5)	(8.9)	
บ้านจัดสรร	31,742	30,840	3,348	4,090	2,940	3,457	3,531	27,703	
	(-6.2)	(-2.8)	(73.9)	(51.8)	(84.1)	(3.7)	(42.2)	(26.6)	
แฟลตและอาคารชุด <sup>7/</sup>	72,886	63,319	3,358	1,822	6,865	3,654	7,447	49,461	
	(7.8)	(-13.1)	(-39.1)	(-77.9)	(96.3)	(-58.0)	(1.0)	(3.6)	
ปลูกสร้างเอง	21,915	20,403	1,712	1,898	1,652	1,870	2,003	15,464	
	(-2.1)	(-6.9)	(-9.4)	(0.5)	(1.6)	(1.5)	(6.0)	(0.0)	

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

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน 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 ในอัตราร้อยละ 2

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

<sup>4/</sup> การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 มี เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมไปถึงแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ ยกเว้นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

<sup>5/</sup> มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งคำนวณออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม <sup>2/</sup> และ <sup>3/</sup>

<sup>6/</sup> กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่ แกรงรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ลงทะเบียนตั้งแต่ปี 2543

<sup>7/</sup> ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมอาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานเทคนิคของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างอาคาร, กิจการวิเทศธุรกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจดทะเบียนธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

<sup>8/</sup> สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรณีที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

ที่มาข้อมูลเศรษฐกิจในประเทศไทย : 30 พฤศจิกายน 2561

บทสรุป

แนวโน้มธุรกิจ Q4 อสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงพื้นที่ EEC จากความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจที่ดีขึ้นและเสถียรภาพทางการเมืองที่ชัดเจนขึ้น ขณะที่แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตภูมิภาคยังคงค่อนข้างทรงตัว แต่เริ่มเห็นสัญญาณที่ดีขึ้นบ้างในเขตเมืองซึ่งมีลูกค้าหลักเป็นกลุ่มนักธุรกิจ ผู้มีรายได้ประจำและข้าราชการ

ทั้งนี้การพิจารณาปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธปท. ที่กำหนดให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อโดยให้ระดับมูลค่าสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันอสังหาริมทรัพย์ (Loan-to-value : LTV) ได้น้อยลง หรืออีกนัยหนึ่งคือผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต้องวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นและกู้ยืมน้อยลง อาจส่งผลให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านธุรกิจก่อสร้างจะขยายตัวต่อเนื่องจากโครงการภาครัฐที่ทยอยดำเนินการ และภาคเอกชนที่เริ่มเร่งลงทุนจากแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้นและทิศทางของดอกเบี้ยขาขึ้น H

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำปีเดือนตุลาคม-พฤศจิกายน 2561

**2 ตุลาคม 2561**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2561 ณ ห้องประชุม ชั้น 11 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่



**3 ตุลาคม 2561**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมงานวันคล้ายวันสถาปนากรมโยธาธิการและผังเมืองครบรอบ 16 ปี และมอบเงินบริจาคให้กับสถานสงเคราะห์เด็กอ่อนปากเกร็ด ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง พระราม 6

**18 ตุลาคม 2561**

คุณอริป พีฆานนท์ ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรงานสัมมนาวิชาการประจำปี 2561 หัวข้อ "อสังหาริมทรัพย์ไทยในยุค 4.0" ณ หอประชุมศาสตราจารย์สังเวียน อินทรวิชัย ชั้น 7 อาคารตลาดหลักทรัพย์ฯ ถนนรัชดาภิเษก



**4-7 ตุลาคม 2561**

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



**10 ตุลาคม 2561**

คณะกรรมการและสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมประชุมการนำเสนอโปรแกรมจัดเก็บข้อมูลที่อยู่อาศัย จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ รัชดาฯ



**11 ตุลาคม 2561**

คุณอริป พีฆานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร์ และคณะกรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมการประชุมชี้แจงและรับฟังความคิดเห็นต่อแนวนโยบาย Macprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ ห้องประชุมชั้น 5 อาคารศูนย์การเรียนรู้ ธนาคารแห่งประเทศไทย

**19 ตุลาคม 2561**

คุณอริป พีฆานนท์ ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรบรรยายเรื่อง "ธุรกิจที่ทำเงินยิ่งใหญ่ที่สุดตลอดกาลอสังหาริมทรัพย์และหุ้นวิธีการบริหารจัดการ" ณ ห้องวาลนา ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ

**19 ตุลาคม 2561**

คุณประสงค์ เอภาพาร์ และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2561 ณ ห้องประชุม ชั้น 10 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์



**25 ตุลาคม 2561**

การประชุมคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ครั้งที่ 4/2561 ณ ห้องวาลนา โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



**25 ตุลาคม 2561**

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 3/2561 ณ ห้องกระดังงา ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ

**30 ตุลาคม 2561**

การประชุมสรุปผลการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 39 ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



**7 พฤศจิกายน 2561**

การประชุมคณะกรรมการวิสามัญ เพื่อพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่...) (Escrow Agent) ณ ห้องประชุมคณะกรรมการ หมายเลข 220 ชั้น 2 อาคารรัฐสภา



**14 พฤศจิกายน 2561**

การสัมมนาโครงการทบทวนใบอนุญาต "Thailand : Simple & Smart License" จัดโดยสำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

**16 พฤศจิกายน 2561**

การประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 40 และการจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2562 ณ อาคารไอเชียนทาวเวอร์ 1

**20 พฤศจิกายน 2561**

คุณสุนทร สกาวร เข้าร่วมงานเลี้ยงฉลองก้าวสู่ปีที่ 20 BAM ณ โรงแรมดิ แอทินี ไฮเทล แบงค็อก



**22 พฤศจิกายน 2561**

คุณอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นผู้มอบรางวัล "Trade Association's President Achievement Award" ให้แก่คุณอริป พีฆานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ ห้องนภาลัย บอลรูม โรงแรมดุสิตธานี



**22 พฤศจิกายน 2561**

คุณกลิ่นท์ สารสิน ประธานกรรมการสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย มอบรางวัลสมาคมการค้าดีเด่นและรางวัลผู้บริหารสมาคมการค้าดีเด่น ประจำปี 2561 ให้แก่คุณอริป พีฆานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และมอบรางวัลผู้บริหารสมาคมการค้ารุ่นใหม่ ประจำปี 2561 ให้แก่คุณกวีพันธ์ เขียมสกุลรัตน์ อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ ห้องนภาลัย บอลรูม โรงแรมดุสิตธานี



**22 พฤศจิกายน 2561**

งานสัมมนาสมาคมการค้าประจำปี 2561 "Together is Power 2018 : Connecting the Future" ณ ห้องดุสิตธานี ฮอลล์ โรงแรมดุสิตธานี



**22 พฤศจิกายน 2561**

คุณอริป พีฆานนท์ ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรเสวนาในหัวข้อ "พฤติกรรมผู้บริโภคอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงกับแนวทางตลาดอสังหาฯ ที่เปลี่ยนไป" ด้วยการใช้ข้อมูล Data-Driven Marketing in Real Estate" ณ โรงแรมซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แบริ่ง จัดโดยบริษัท เบ็คเคอร์ต จำกัด

**28 พฤศจิกายน 2561**

คุณอริป พีฆานนท์ เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการพิจารณาศึกษาร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่...) พ.ศ. ... (การกำหนดฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ณ ห้องประชุมคณะกรรมการอาหาร อธิการรัฐสภา



**28 พฤศจิกายน 2561**

การประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 40 ณ ห้องประชุมสมาคมอสังหาริมทรัพย์ อาคารไอเชียนทาวเวอร์ 1

**28 พฤศจิกายน 2561**

คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานพิธีมอบรางวัลการประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2561 ณ ห้องเมย์แฟร์ บอลรูม A ชั้น 11 โรงแรมเดอะเบอร์เคลีย์ ประตูน้ำ



**30 พฤศจิกายน 2561**

งานสัมมนาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑลและภาคกลาง จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ห้องบอลรูม ชั้น 7 โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ กรุงเทพฯ

## (ถ้า) ถนนหมู่บ้านถูกเวนคืน ค่าชดเชยจะจ่ายให้ใคร

ในระหว่างที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้นิติบุคคล กฎหมายห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ไปทำให้อยู่ค่าลง หรือไปทำอะไรที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ตอนไปขออนุญาต และเมื่อทรัพย์สินที่ตกดูแลรักษาต้องสูญหาย เสียหาย เมื่อได้ค่าสืบทอดแทนแล้วก็ต้องคืนแก่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งก็คือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย



**Q :** หากสาธารณูปโภคบางส่วนในโครงการ (ถนน) ถูกเวนคืนที่ดินจากทางราชการ และผู้จัดสรรที่ดินได้รับเงินค่าเวนคืนไปเรียบร้อยแล้วโดยในตอนนั้นยังไม่มีภาระจดทะเบียนนิติบุคคล ต่อมาเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วเงินค่าเวนคืนจะตกแก่ใคร

**A :** ปัญหานี้ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินบัญญัติไว้โดยตรง แต่เมื่อเทียบเคียงกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการรักษาทรัพย์แล้ว เมื่อทรัพย์สินที่ตกดูแลรักษาต้องสูญหาย เสียหาย **เมื่อได้ค่าสืบทอดแทนอย่างไร้ความผิดก็จะต้องคืนแก่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งก็คือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย** ที่เป็นเช่นนี้เพราะมูลค่าของโครงการที่ลดน้อยลงไป ความสะดวกสบายเสื่อมค่าลง รวมถึงสภาพของสถาปัตยกรรมที่มีมูลค่าเสียไป สิ่งต่างๆ เหล่านี้เป็นเงื่อนไขโดยตรงต่อการตัดสินใจเข้าไปซื้อบ้านในโครงการทั้งสิ้น แต่เมื่อต่อมามีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วก็ควรจะต้องนำไปคืนแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งถือว่าเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินก็เป็นอันจบความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน เช่นเดียวกับต้องโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่นกัน เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับเงินค่าเวนคืนนั้นคืนมาแล้วก็จะเก็บรักษาไว้ตามมติของที่ประชุมใหญ่เพื่อใช้เป็นเงินทุนของหมู่บ้านก็ได้ หรือหากจะมีมติว่าควรนำเงินคืนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายตามสัดส่วนก็เป็นไปได้ เนื่องจากมีเงินค่ารักษาสาธารณูปโภคที่บัญญัติไว้ตามกฎหมายนั่นเอง

ทั้งนี้การจัดการภายในหมู่บ้านจัดสรรสามารถกระทำได้ด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการกันเองอย่างหนึ่ง หรือการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกอย่างหนึ่ง ซึ่งในแบบที่สองนี้เป็นแบบที่มีการบัญญัติกันไว้ใน พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 45

และการจดทะเบียนหมู่บ้านจัดสรรจะกระทำต่อเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งในโครงการนั้นมีมติให้จัดตั้ง และนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยดูจำนวนผู้ซื้อที่ดินว่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งหรือไม่ ในตอนนั้นโครงการอาจยังขายไม่หมดก็ได้ ส่วนที่เหลือผู้จัดสรรที่ดินถือเสมือนเป็นลูกบ้านตามสัดส่วนไปในตัว

ภายหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วก็จะรับโอนกรรมสิทธิ์ของสาธารณูปโภคพื้นฐานภายในโครงการนั้น เช่น ถนน สวน สาธารณะ สำนักงาน เป็นต้น ให้มาเป็นกรรมสิทธิ์ในการจัดการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียน

โดยในระหว่างที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กฎหมายห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ไปทำให้อยู่ค่าลง หรือไปทำอะไรที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ตอนไปขออนุญาตจัดสรรที่ดิน **H**

ที่มา : คอลัมน์ Home Law นิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์