

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 14 ฉบับที่ 47

อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2017





ในช่วงไตรมาสแรกที่ผ่านมาสำหรับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรถือว่าเป็นโอกาสพิเศษ เนื่องจากการได้มีการจัดกิจกรรมครบรอบ 36 ปีของการก่อตั้งสมาคม เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2560 ณ โรงแรมดุสิตธานี ซึ่งในการจัดงานครั้งนี้ก่อนอื่นทางสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรต้องขอขอบคุณ คุณอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ที่ให้เกียรติมาเป็นประธานเปิดงานครบรอบ 36 ปีสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และกล่าวปาฐกถาพิเศษ “นโยบายของรัฐบาลเรื่องการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์” และขอขอบพระคุณทุกบริษัทสมาชิกสมาคมและองค์กรต่างๆ ที่ได้ให้การสนับสนุน และพร้อมใจกันร่วมทำบุญบริจาคเงินให้กับ 3 มูลนิธิ ได้แก่ 1.มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ 2.มูลนิธิอนุเคราะห์คนพิการ ในพระราชูปถัมภ์ของสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี และ 3.สมาคมสงเคราะห์เด็กกำพร้าแห่งประเทศไทย รวมเป็นเงินกว่า 400,000 บาท ซึ่งแต่ละมูลนิธิก็จะได้นำเงินดังกล่าวไปใช้เพื่อเป็นประโยชน์และส่งเสริมด้านการศึกษาต่อไป

เมื่อเดือนมีนาคมที่ผ่านมาสมาคมได้ร่วมกับสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36 ขึ้น ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ในวันที่ 9-12 มีนาคม 2560 ผมคิดว่ากิจกรรมนี้น่าจะช่วยเหลือกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสแรกของปีนี้ และช่วยให้สมาชิกสมาคมและผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มียอดขายเพิ่มมากขึ้น

ที่ผ่านมาสมาคมได้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี และมีการเลือกตั้งคณะกรรมการบริหารสมาคมชุดใหม่ประจำปี 2560-2562 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2560 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน โดยคณะกรรมการชุดใหม่ได้มีมติให้ผมดำรงตำแหน่งนายกสมาคม ผมจึงใคร่ขอถือโอกาสนี้ขอบคุณท่านสมาชิกและคณะกรรมการทุกท่านที่มอบความไว้วางใจให้ผมดำรงตำแหน่งนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรในสมัยที่ 3

สำหรับภาพการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2560 ตลาดยังคงทรงๆ ต่อเนื่อง แม้ว่าโครงการรถไฟฟ้า 3 สายจะมีความชัดเจนแล้วก็ตาม แต่ยังไม่มีการเบิกจ่ายงบประมาณการลงทุน สภาพคล่องของระบบธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในระดับสูงจะเป็นปัจจัยบวกให้อัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งคาดว่าปีนี้อัตราดอกเบี้ยจะอยู่ในระดับทรงตัวและมีโอกาสขยับเพิ่มขึ้นในปี 2561 เช่นเดียวกับราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับคงที่ ขณะที่ในช่วงครึ่งปีแรกนี้การลงทุนโครงการของภาครัฐอาจจะยังมีไม่มากนัก แต่จะเริ่มเห็นผลในช่วงครึ่งปีหลัง

ปัจจัยลบในปี 2560 ยังคงเป็นปัจจัยลบต่อเนื่องมาจากปี 2559 ไม่ว่าจะเป็นความเข้มงวดในการอำนวยการสินเชื่อรายย่อยในการกู้ซื้อบ้านของสถาบันการเงิน ส่งผลให้การปฏิเสธสินเชื่อสูง สำหรับภาพรวมของตลาดอสังหาฯ ปีนี้น่าจะเติบโตประมาณ 5% ส่วนราคาขายต่อหน่วยก็น่าจะขยับเพิ่มขึ้นประมาณ 3-10% เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดินขยับสูงขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินสำหรับพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมขยับสูงมาก จะเห็นได้จากราคาที่ดินบางแปลงในย่านใจกลางเมืองราคาสูงถึงหลักล้านบาทต่อตารางวา ทำให้ราคาคอนโดฯ ขยับไปถึง 300,000-400,000 บาทต่อตารางเมตร แต่ขณะเดียวกันตลาดคอนโดมิเนียมจะยังเป็นเช็คเตอร์หลักที่มีปริมาณหน่วยและการโอนมากที่สุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า แต่โดยภาพรวมก็ยังมียอดการเติบโตที่ไม่สูงมาก

ทั้งนี้สมาคมเชื่อว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์น่าจะมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ขอให้กำลังใจสมาชิกสมาคมทุกๆ ท่าน และสมาคมจะได้ติดตามภาพการณ์ต่างๆ เพื่อนำเสนอต่อสมาชิกในไตรมาสต่อไป

นายอชิป พิชานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents

2
3-7
8-9

สารจากนายกสมาคมฯ
อสังหาริมทรัพย์
ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2017
สถิติ : เครื่องจักรการลงทุนของภาคเอกชน,
เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

10-11
12
กิจกรรมสมาคมฯ
การประชุมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2017

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ผ่านมา 3 สมาคม อสังหาริมทรัพย์ คือ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคม อสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมอาคารชุดไทย ได้จัดงานสัมมนา ใหญ่ประจำปี “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2017” โดยมี 4 พณฯ วิศวกร ศรีสพพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวง การคลัง เป็นประธานในพิธี ณ ห้องบอลรูม A, B โรงแรมสวิสโซเทล เลอ คองคอร์ด

มุมมองของธนาคารและสถาบันการเงิน

กับผลกระทบด้านสินเชื่อต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ดร.ดอน นาครทรรพ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนโยบายเศรษฐกิจและการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวว่า จากบทวิเคราะห์ของโบรคเกอร์ หลายๆ บริษัทต่างมองไปในทิศทางเดียวกันว่า ปีนี้เศรษฐกิจโลกจะมีการฟื้นตัวที่ชัดเจนขึ้นโดยเฉพาะเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา ขณะที่ทิศทางนโยบายการเงินของโลกเริ่มมีแนวโน้มเป็นดอกเบี้ยขาขึ้น หลังจากวัฏจักรของดอกเบี้ยขาลงน่าจะสิ้นสุดไปแล้วในหลายประเทศทั่วโลก ส่วนดอกเบี้ยขาขึ้นจะเริ่มเห็นเมื่อไหร่คงต้องรอดูไปอีกสักระยะหนึ่ง

ส่วนปัจจัยเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในปีนี้มีมากกว่าปีที่แล้ว โดยเฉพาะนโยบายการกีดกันทางการค้าของทรัมป์จะยังส่งผลกระทบต่อเนื่องมาถึงปีนี้ ส่วนเศรษฐกิจของไทยยังคงพึ่งพาธุรกิจส่งออกและท่องเที่ยวเป็นหลัก

สำหรับปัจจัยหนุนที่จะทำให้เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวในปีนี้คือการใช้จ่ายเงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาลที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น หลังจากหลายโครงการได้ชะลอการลงทุนมานาน รวมทั้งจะมีการใช้จ่ายเงินงบประมาณกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่องของรัฐบาลด้วย

ขณะที่ตลาดท่องเที่ยวในปีนี้อาจจะยังมีอัตราการขยายตัวได้ แม้จะได้รับผลกระทบจากการปราบปรามนักท่องเที่ยวจีนที่เข้ามาท่องเที่ยวในเมืองไทยแบบผิดกฎหมาย แต่ช่วงหลังนักท่องเที่ยวจีนก็เริ่มเข้ามาท่องเที่ยวในเมืองไทยเองโดยไม่ผ่านไกด์และมีการใช้จ่ายใช้สอยมากขึ้น จะเห็นได้จากยอด Booking ของสายการบินไทยในช่วงไตรมาส 1 ของปีนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนจองเที่ยวบินเพิ่มขึ้น

ด้านภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ที่ผ่านมายังได้รับผลกระทบจากปัญหานี้ครัวเรือนที่อยู่ในอัตราที่สูง ทำให้ตัวเลขยอดขายธุรกรรมสิทธิลดลงทั้งอาคารชุดและบ้านแนวราบ หลังจากหมดมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ของภาครัฐเมื่อช่วงเดือนเมษายนปีที่แล้ว แต่ขณะที่ตัวเลขการ

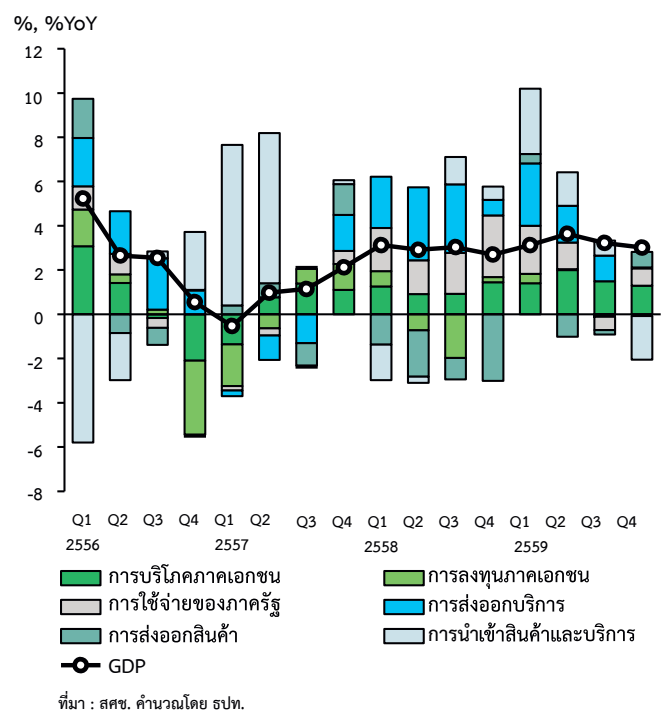
เปิดตัวโครงการใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังที่ผ่านมาแต่ไม่ได้สูงมากนัก เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ปรับตัวด้วยการชะลอการเปิดขายโครงการใหม่

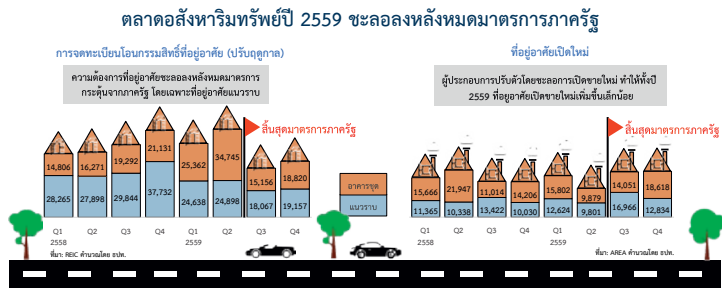
ดังนั้นความท้าทายของธุรกิจอสังหาฯ ที่จะเกิดขึ้นในปี 2559 และปี 2560 คือหนี้ NPL ที่ยังเพิ่มขึ้น รวมถึงความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และปัญหาการระดมทุนผ่านตราสารหนี้ระยะสั้น เช่น ตั๋ว B/E ของผู้ประกอบการ

ส่วนการปล่อยกู้สินเชื่อ Pre-finance ในปี 2559 ที่ผ่านมามีอยู่ในภาวะหดตัว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้ประกอบการหันไประดมทุนผ่านตลาดทุนมากขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับการกู้ผ่านธนาคารพาณิชย์ เช่นเดียวกับการปล่อยสินเชื่อ Post-finance ก็ชะลอตัวลง แต่โดยภาพรวมก็ยังคงถือว่าอยู่ในระดับที่น่าพอใจมีการขยายตัวประมาณ 5%

โดยปัจจัยบวกที่จะส่งผลต่อตลาดอสังหาฯ ในปีนี้คือการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ และการลดลงของหนี้ครัวเรือนที่น่าจะลดลงมาต่ำกว่า 80% เป็นครั้งแรกในรอบ 2-3 ปีที่ผ่านมา แต่ในช่วงครึ่งปีแรกของปีนี้อัตราการพาณิชย์ก็ยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่ออสังหาฯ เหมือนเดิม

องค์ประกอบการขยายตัวของเศรษฐกิจ





ทิศทางตลาดเงินและตลาดทุนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คุณปริญญา พานิชภักดิ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ซี แอล เอส เอ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ปัจจุบันกลุ่มนักลงทุนที่เป็นกองทุนจากประเทศจีนและฮ่องกงสนใจเข้ามาลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทยมากขึ้น โดยเฉพาะนักลงทุนจากประเทศจีนสนใจหาพาร์ทเนอร์ไทย เพื่อลงทุนพัฒนาโครงการประเภทคอมเพล็กซ์แบบ Multipurpose ทั้งโรงแรมและการลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินในย่าน Prime Areas เช่น การพัฒนาโครงการไฟร์ชชีนส์ของกลุ่มคันทรี่ กรุ๊ป ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ร่วมทุนกับกลุ่มยักษ์ใหญ่จากประเทศจีน รวมถึงกลุ่ม KWG จากประเทศจีนก็ได้เข้ามาเทคโอเวอร์บริษัทขนาดเล็กที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์เพื่อพัฒนาโครงการในเมืองไทย

นอกจากนี้ธุรกิจโรงพยาบาลก็เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่กำลังได้รับความสนใจ เพราะเทรนด์การเข้ามารักษาพยาบาลของชาวต่างชาติในเมืองไทยมีมากขึ้น ซึ่งเดิมจะเป็นกลุ่มชาวตะวันออกกลางที่เข้ามาใช้บริการมากที่สุด แต่ปัจจุบันเริ่มมีกลุ่มลูกค้าจากหลายๆ ประเทศเข้ามาใช้บริการรักษาพยาบาลในเมืองไทยเพิ่มขึ้น รวมถึงการหาซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงเรียนนานาชาติในเมืองไทย

แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นกับการลงทุนในประเทศไทยคือปัญหาเรื่องการถือครองที่ดินแบบ Freehold เพราะตามกฎหมายของไทยกำหนดให้ต่างชาติเข้ามาถือครองที่ดินแบบ Leasehold สัญญาเช่า 30 ปี แต่หากมีการปรับโครงสร้างการถือครองที่ดินที่เอื้อให้ต่างชาติเข้ามาลงทุนได้แบบ Freehold หรือ Leasehold ได้ 90 ปี จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับชาวต่างชาติและทำให้มีการลงทุนในประเทศเพิ่มขึ้น

แนวโน้มเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยปี 2560

คุณฉัตรชัย ศิริโล กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่า ในปี 2559 ที่ผ่านมา สถาบันการเงินทั้งระบบมีการปล่อยกู้สินเชื่อบ้านใหม่ไปทั้งหมดกว่า 586,000 ล้านบาท ส่วนการปล่อยกู้ Post-finance โต 1.4% ขณะที่ภาพรวมของธนาคารพาณิชย์มีอัตราการเติบโตลดลง 2.6%

ด้านสินเชื่อคงค้าง ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2559 มีมูลค่ารวม 3.3 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาส 3 และเพิ่มขึ้น 7.4% จากไตรมาสเดียวกันของปี 2558

ในส่วนของแบงก์ ธอส.ได้ปล่อยสินเชื่อใหม่ไปประมาณ 168,000 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้นจากเป้าหมาย 7% และมีสินเชื่อคงค้างอยู่ที่ 932,000 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการปล่อยกู้ตามมาตรการของรัฐบาลตั้งแต่ช่วงปลายปี 2558 ถึงต้นปี 2559 โดย ธอส.มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย

ประมาณ 28.7% ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ทุกธนาคารรวมกันมีส่วนแบ่งตลาด 59.4%

โดยปัจจัยที่มีผลกระทบต่อภาพรวมของตลาดสินเชื่อในปี 2559 ที่ผ่านมา คือเรื่องของราคาที่อยู่อาศัยที่ขยับเพิ่มขึ้นตามต้นทุนราคาที่ดินและราคาค่าก่อสร้าง ทำให้มูลค่าการปล่อยสินเชื่อต่อยูนิตเพิ่มขึ้น ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยังอยู่ในอัตราทรงตัว

ขณะที่สถาบันการเงินก็มีการจัดโปรโมชันดอกเบี้ยเงินกู้พิเศษดอกเบี้ยต่ำออกมาระดมตลาดด้วย เช่น ของ ธอส.ในช่วงไตรมาส 4 ได้ปล่อยกู้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษลดครบรอบของธนาคาร คิดดอกเบี้ย 2.63% สามารถปล่อยสินเชื่อไปได้กว่า 42,700 ล้านบาท

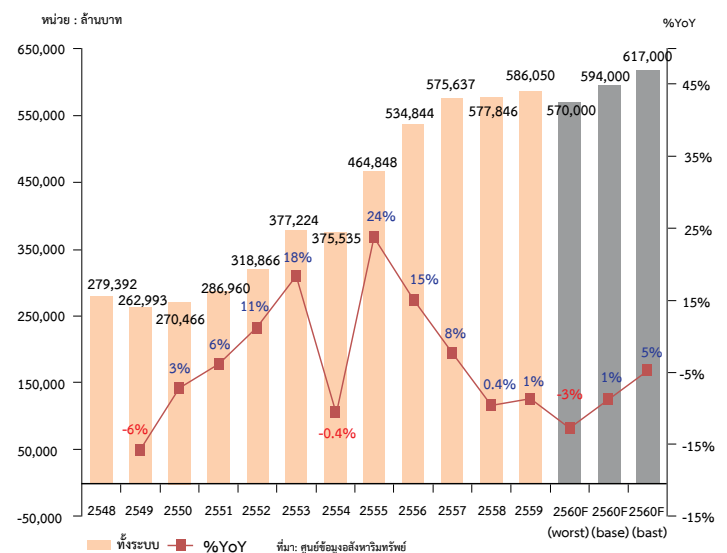
นอกจากนี้ยังมีการกระตุ้นการใช้จ่ายโครงการชดเชยค่านาคมนในประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรงทั้งการขายเส้นทางรถไฟฟ้า โครงการระเบียงเศรษฐกิจและพื้นที่เศรษฐกิจเฉพาะ

ส่วนปัจจัยลบที่จะมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ คือภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ยังฟื้นตัวแบบช้าๆ รวมถึงปัญหานี้ครวัเรือนที่สะสมอยู่ในระดับสูงและการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร ซึ่งได้สร้างความกังวลให้กับผู้ประกอบการทุกราย

สำหรับแนวโน้มของตลาดสินเชื่อปล่อยใหม่ในปี 2560 คาดว่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นประมาณ 0.7% อยู่ในระดับ 3.4 ล้านล้านบาท โกลด์เคิงกับปี 2559 ซึ่งในส่วนของแบงก์ ธอส.ก็ได้นำระบบ Financial Technology เข้ามาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกในกระบวนการขอสินเชื่อของลูกค้า โดยจะช่วยให้ขั้นตอนในการยื่นขอสินเชื่อรวดเร็วขึ้น และสามารถตัดสินใจซื้ออสังหาฯได้ง่ายขึ้น

นอกจากนี้ ธอส.ยังได้ปรับเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อที่ผ่อนคลายเป็นพิเศษช่วยให้ลูกค้าได้เข้าถึงแหล่งเงินทุน พร้อมกับออกโปรดักต์สินเชื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งกลุ่มข้าราชการ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มอาชีพอิสระ และกลุ่มลูกค้าโครงการที่เป็นพันธมิตรกับธนาคาร

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ปล่อยใหม่ทั้งระบบ



โดยธนาคารจะแบ่งกลุ่มสินเชื่อออกเป็น 2 กลุ่มหลัก คือ Business Solution กรอบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะอยู่ในระดับ 3% และ Social Solution อัตราดอกเบี้ยจะอยู่ในระดับ 2.9% เพื่อตรึงอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับต่ำ และเพิ่มความสามารถในการขอสินเชื่อของผู้กู้ให้มากขึ้น

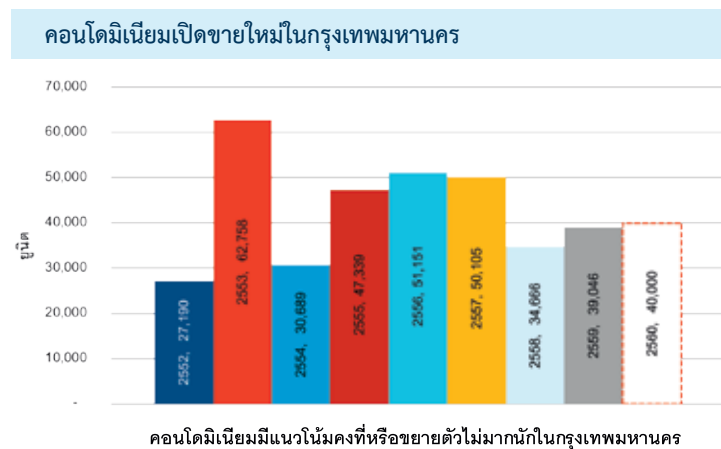
ทั้งนี้ตามแผนงานในปี 2559 ตั้งเป้าขยายยอดสินเชื่อคงค้างขึ้นไปแตะที่ระดับ 1 ล้านล้านบาท และจะลดหนี้ NPL ให้ลงมาอีก 0.2% จากปัจจุบันที่อยู่ในระดับ 5.06%

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปในทิศทางใด

คุณสุรเชษฐ์ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลิเออร์ อินเทอร์เน็ต (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ตัวเลขการขออนุญาตจัดสรรของกรมที่ดินทั่วประเทศตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ แทบจะอยู่ในระดับคงที่ ขณะที่ต่างจังหวัดในช่วงปี 2554-2555 มีอัตราการเติบโตค่อนข้างสูง เพราะที่ดินในกรุงเทพมหานครซื้อได้ยากและมีราคาแพง ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างเป็นโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ 400-500 ยูนิตได้ ทำให้โครงการประเภททาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพฯ มีขนาดลดลงเหลือ 200 ยูนิตต่อโครงการ แต่หากอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นในก็อาจจะพัฒนาเป็นโครงการขนาดเล็ก 6-8 ยูนิต แต่ราคาขายสูงถึง 30-40 ล้านบาทเพื่อไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรส่งผลให้ตัวเลขการขออนุญาตจัดสรรในกรุงเทพฯ ไม่โต

ส่วนตลาดอาคารชุดตั้งแต่มีการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าเพิ่มตั้งแต่ 2542 เป็นต้นมา ตัวเลขการจดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง และเริ่มมาอยู่ในระดับคงที่ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาประมาณปีละ 40,000 ยูนิต แต่ก็คาดว่าในอนาคตตลาดคอนโดฯ ในกรุงเทพฯ จะกลับมาเติบโตมากขึ้นเมื่อเทียบกับตลาดต่างจังหวัด

ขณะที่ตัวเลขการเปิดขายบ้านจัดสรรใหม่ในเขตกรุงเทพฯ เริ่มทรงตัวช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในปี 2559 มีการเปิดตัวโครงการใหม่แค่ 14,773 ยูนิตเท่านั้น และประเมินว่าปีนี้อัตราการเปิดตัวโครงการใหม่ไม่น่าจะแตกต่างจากปีที่ผ่านมา แม้ว่าผู้ประกอบการหลายรายจะประกาศแผนเปิดตัวโครงการบ้านแนวราบเพิ่มขึ้น โดยลดสัดส่วนของการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมลงก็ตาม เพราะมองว่าบ้านจัดสรรสามารถสร้างรายได้ที่แน่นอน ลูกค้าซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากกว่าซื้อเพื่อเก็งกำไร



ดังนั้นในส่วนของการตลาดคอนโดมิเนียมก็มีการชะลอตัวเปิดตัวโครงการใหม่เช่นเดียวกับบ้านจัดสรรมาตั้งแต่ปี 2557 และคาดว่าในปีนี้จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 40,000 ยูนิต เพราะหลาย ๆ โครงการยังมีสต็อกสินค้าเหลือขายอยู่พอสมควร และบางโครงการสร้างเสร็จแล้วแต่ลูกค้าไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ห้องชุดนั้นต้องกลับไปอยู่ในมือผู้ประกอบการอีกรอบ และมีการนำออกมาขายใหม่ในราคาที่ถูกลงเพื่อเร่งระบายสต็อก

โดยข้อมูล ณ สิ้นปี 2559 ที่ผ่านมามีคอนโดฯ เปิดขายอยู่ในตลาดกรุงเทพฯ ประมาณ 159,600 ยูนิต แต่มีอัตราการขายเฉลี่ย 80% ทำให้มีจำนวนห้องชุดเหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 30,000 ยูนิต ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นห้องชุดที่มีราคาขายต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งเหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 58%

เช่นเดียวกับตลาดบ้านเดี่ยวที่มีจำนวนบ้านเหลือขายในระดับราคา 3-5 ล้านบาทค่อนข้างเยอะทั้งทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว ขณะที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทแทบจะไม่มีสินค้าเหลืออยู่ในตลาด เพราะผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการเข้ามาน้อย

ส่วนจำนวนบ้านจัดสรรเหลือขายในต่างจังหวัดและหัวเมืองท่องเที่ยวระดับราคา 3-5 ล้านบาทมีสัดส่วนค่อนข้างสูงเช่นกัน โดยเฉพาะในจังหวัดปริมณฑล ส่วนหัวเมืองท่องเที่ยวบ้านจัดสรรราคา 5-10 ล้านบาทจะเหลือขายค่อนข้างเยอะ

ผังเมืองรวมและรถไฟฟ้ามีความสำคัญอย่างไร

ต่อการพัฒนาอสังหาฯ ในอนาคต

นโยบายการปรับผังเมืองรวม ผังภาคและผังประเทศ

คุณมนทล สุดประเสริฐ อธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวว่า ขณะนี้กรมโยธาฯ อยู่ระหว่างเร่งประกาศใช้ผังเมืองจังหวัด ซึ่งล่าช้าจากแผนเดิมจะต้องประกาศใช้ให้หมดภายในปี 2559 ล่าสุด พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ได้กำชับให้ประกาศใช้ผังเมืองจังหวัดทั้ง 76 จังหวัดให้ทันภายในเดือนมีนาคม 2560 ยกเว้นผังเมือง กทม.และอีก 3 จังหวัดคือภูเก็ต สมุทรปราการและนนทบุรี ที่มีผังเมืองรวมเดิมทั้งจังหวัด ส่วนที่เหลืออีก 73 จังหวัดจะต้องผลักดันให้มีการประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดให้เร็วที่สุด โดยขณะนี้ได้ประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดไปแล้ว 50 จังหวัด และเตรียมจะประกาศเพิ่มอีก 5 จังหวัด ส่วนที่เหลืออีก 18 จังหวัดอยู่ระหว่างการพิจารณาของกฤษฎีกา

ทั้งนี้ผังเมืองรวมจังหวัดได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2549 ซึ่งรูปแบบของผังที่จัดทำขึ้นในสมัยนั้นคือ ต้องการให้มีแผนผังเพื่อควบคุมพื้นที่ เช่น สีชมพูหมายถึงพื้นที่ผังเมืองรวมเมือง ชุมชนหรือเทศบาล ส่วนสีเขียวหมายถึงพื้นที่ที่ไม่ใช่พื้นที่เมือง แต่เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในปัจจุบันถือว่าไม่ครอบคลุม ทำให้ต้องมีการปรับปรุงแก้ไข โดยได้มีการเปลี่ยนสีของผังเมืองใหม่ เช่น สีเขียวไม่ได้สื่อความหมายว่าเป็นพื้นที่สีเขียวทั้งหมด แต่ยังมีพื้นที่ของ อบต.หรือชุมชนเล็กๆ ที่ยังไม่ได้เป็นเทศบาล โดยผังรูปแบบใหม่จะเปลี่ยนผังสีเขียวเป็นสีเบจ ซึ่งล่าสุดมีกว่า 10 จังหวัดที่ได้เริ่มใช้ดำเนินการแล้ว



ส่วนกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนล่าสุดมีการเปลี่ยนแปลงโดยใช้ประกาศกระทรวงมหาดไทยแทน ซึ่งมีข้อดีคือออกได้ง่ายและแก้ไขได้เร็ว เพราะการประกาศออกเป็นกฎกระทรวงผังเมืองรวมฉบับที่ผ่านๆ มาต้องใช้เวลากว่า 2 ปีในกรณีที่เร่งด่วน โดยเฉพาะผังเมืองรวมจังหวัดซึ่งเดิมต้องเข้าจะประกาศใช้ให้ได้ครบทุกจังหวัดภายในต้นปี 2559 แต่ก็ล่าช้ามากกว่าเป้าหมายเดิมเกือบ 1 ปี

ส่วนผังเมืองนโยบายหรือผังประเทศซึ่งได้รับคำสั่งจากนายกรัฐมนตรีให้กรมโยธาฯ ต้องดำเนินการวางผังเมืองประเทศให้เสร็จภายใน 1 ปี เบื้องต้นภายใน 1 ปีนี้กรมโยธาฯ จะดำเนินการวางผังที่เป็นแผนที่ให้เสร็จ ส่วนข้อมูลสาระที่เป็นเอกสารจะแล้วเสร็จในปีที่ 2 โดยวางเป้าหมายไว้ว่าในอีก 50 ปีข้างหน้าประเทศไทยจะเป็นอย่างไร เริ่มตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นไป

นอกจากนี้นายกรัฐมนตรียังได้มีคำสั่งผ่านกระทรวงมหาดไทย ให้กรมโยธาฯ รวบรวมข้อมูลระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทั้งสามbin ทำเทียบเรือ ระบบสายส่ง อ่างเก็บน้ำ เขื่อน ให้รวมอยู่ในแผนที่ฉบับเดียวกัน คาดว่าภายในเดือนพฤษภาคมนี้จะรวบรวมให้ได้หมด และจะนำข้อมูลนี้ไปใช้ดำเนินการวางแผนผังประเทศต่อไป

ล่าสุดได้มีการแก้ไขในเรื่องของอายุของผังเมืองรวมที่ไม่มีกำหนดวันสิ้นสุดอายุ จากเดิมที่กำหนดให้ผังเมืองรวมมีอายุ 5 ปีและต่ออายุได้ครั้งละ 1 ปี 2 ครั้ง รวมมีอายุ 7 ปี แต่ พ.ร.บ.ฉบับใหม่ตัวผังเมืองรวมจะไม่ได้เป็นกฎกระทรวงแต่จะเป็นประกาศกระทรวงแทน

ส่วนผังเมืองรวมกรุงเทพฯ และจังหวัดปริมณฑลซึ่งกรมโยธาฯ ได้ทำ MOU ร่วมกับ กทม.เพื่อพัฒนาเมืองกรุงเทพฯ และนนทบุรี ปทุมธานี

สมุทรปราการและสมุทรสาครร่วมกัน เพราะบางครั้งไม่สามารถแยกได้ว่าพื้นที่
ตรงนี้เป็นพื้นที่ของกรุงเทพฯ หรือนนทบุรี เพราะปัจจุบันการเจริญเติบโตของ
เมืองได้ขยายเป็นแนวราบออกไปรวดเร็วมาก ทำให้พื้นที่รอยต่อระหว่างฝั่งเมือง
ของกรุงเทพฯ กับปทุมธานีหรือนนทบุรีสี่ฝั่งเมืองไม่ต่อเนื่องกันทั้งที่เป็นพื้นที่
อยู่ติดกัน ขณะนี้กรมโยธาฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทำการวางผังกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑลใหม่

สำหรับกรณีของรถไฟความเร็วสูง ในส่วนของกรมโยธาฯ จะต้องมีการปรับปรุงผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับไฮสปีดเทรน ทั้งรถไฟความเร็วสูงสายเหนือระหว่างกรุงเทพฯ-พิษณุโลกที่จะมีผลให้หน้าตาเมืองของหลายจังหวัดเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟความเร็วสูงจะต้องมีการวางผังพื้นที่เฉพาะโดยออกเป็น พ.ร.บ.

โดยเฉพาะพื้นที่ไข่แดงโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าความเร็วสูงในรัศมีที่สามารถเดินทางได้ ระยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตรในพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าประมาณ 9 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 500-600 ไร่จะมีการขายให้เอกชนนำไปพัฒนาหรือลงทุนร่วมกันพัฒนาโครงการเพื่อนำรายได้เข้าสู่ประเทศ ขณะนี้รอคำยืนยันจาก สนข.ว่าแต่ละสถานีจะตั้งอยู่ในพื้นที่ตรงไหนบ้าง ทั้งสายเหนือ กรุงเทพฯ-พิษณุโลก, สายตะวันออกเฉยงเหนือ กรุงเทพฯ-โคราช, สายตะวันออก กรุงเทพฯ-ระยอง และสายใต้ กรุงเทพฯ-หัวหิน

ด้านเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษพื้นที่ชายแดน 10 จังหวัด 12 พื้นที่ (จังหวัด เชียงรายมีพื้นที่เศรษฐกิจ 3 พื้นที่) โดยในระยะที่ 1 จะมี 6 จังหวัด คือ ตราด, แม่สอด (จังหวัดตาก), สระแก้ว, สงขลา, มุกดาหาร และหนองคาย ลำสุดมี 3 พื้นที่ที่มีความคืบหน้าไปเยอะแล้วคือ สงขลา, แม่สอด (จังหวัดตาก) และ สระแก้ว

โดยกรมโยธาฯ จะเข้าไปดำเนินการหาพื้นที่ให้เอกชนหรือการนิคม
อุตสาหกรรมเข้าไปพัฒนา และการวางผังเมืองซึ่งดำเนินการล่าช้า จึงใช้
พ.ร.บ.ควบคุมอาคารแทนโดยออกประกาศเป็นกฎกระทรวงมหาดไทย โดยจะ
กำหนดพื้นที่ออกเป็นโซนต่างๆ เช่น ย่านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

แผนพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้ากับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คุณชัยวัฒน์ ทองคำคูณ ผู้อำนวยการ สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) กล่าวว่า ผลงานหลักของ สนข. ที่เห็นเป็นรูปธรรมมากที่สุด คือการทำแผนแม่บทระบบรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีรถไฟฟ้าอยู่ 10 สาย ระยะทาง 400 กว่ากิโลเมตร โดยใช้ระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้าง 14-15 ปี แต่ปัญหาคือ การก่อสร้างรถไฟฟ้าส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นโดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ทำให้การก่อสร้างโครงการมีความยากลำบากและใช้เวลานาน รวมทั้งต้องใช้เม็ดเงินลงทุนสูง ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างพร้อมกันได้ทั้ง 10 สาย

ดังนั้นในแต่ละรัฐบาลจึงต้องมีการวางแผน จัดลำดับความสำคัญของ
การก่อสร้างรถไฟไฟฟ้าแต่ละสายว่าควรเริ่มดำเนินการก่อสร้างสายไหนก่อนหลัง

สำหรับแผนการลงทุนด้านคมนาคมหรือแผน 8 ปี ซึ่งเริ่มมาตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปี 2565 โดยทุกโครงการที่อยู่ในแผนจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก ครม. ซึ่ง สนช.จะทำหน้าที่เสนอแผนและกำกับแผนงาน โดยจะบอกถึง



โครงสร้างพื้นฐานของงานคมนาคมทุกด้าน เริ่มตั้งแต่แผนงานพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้า มีทั้งรถไฟระหว่างเมืองและรถไฟทางคู่

นอกจากนี้ยังมีแผนงานพัฒนาโครงข่ายระบบขนส่งสาธารณะและการแก้ปัญหาการจราจรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งมีรถไฟฟ้ามอเตอร์ 10 สาย ใช้เม็ดเงินลงทุนประมาณ 25% ของเงินลงทุนทั้งหมดในแผน 8 ปี รวมถึงการจัดซื้อรถเมล์ของ ขสมก. การปรับปรุงถนน และการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา

แผนงานพัฒนาทางน้ำเน้นการพัฒนาปรับปรุงท่าเรือที่เปิดให้บริการอยู่แล้ว และการเสริมประสิทธิภาพของแม่น้ำลำคลองให้มีประสิทธิภาพในการขนส่ง แผนงานพัฒนาทางหลวงซึ่งเป็นเส้นทางระหว่างเมือง ระหว่างจังหวัด และแผนงานขนส่งทางอากาศเน้นการพัฒนาขีดความสามารถของท่าอากาศยาน การปรับปรุงท่าอากาศยาน การปรับปรุงฝูงบินของการบินไทย และการปรับปรุงการจราจรทางอากาศ

นอกจากแผน 8 ปีแล้วในแต่ละปียังมีแผนปฏิบัติการแทรกในแต่ละปีด้วย เช่น ปี 2559 ที่ผ่านได้ทำโครงการเพิ่มประมาณ 20 โครงการ ใช้เงินลงทุนรวมกันประมาณ 1.79 ล้านล้านบาท เช่น โครงการโครงข่ายรถไฟฟ้า 5 โครงการ ประกอบด้วยรถไฟฟ้าสายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี ซึ่งได้เซ็นสัญญาไปแล้ว, สายสีชมพูเป็นระบบโมโนเรลวิ่งจากแครายไปสิ้นสุดที่มีนบุรี, สายสีเหลืองเป็นระบบโมโนเรลวิ่งจากลาดพร้าวไปสิ้นสุดที่ลำโพง, สายสีแดงอ่อนวิ่งจากบางซื่อไปพญาไท รามคำแหงและหัวหมาก, สายสีแดงเข้ม ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพง และสายสีม่วง เป็นการต่อขยายจากช่วงเตาปูนวิ่งไปย่านราชพฤกษ์บูรณะ ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนเตรียมการก่อสร้าง

ส่วนแผนงานปี 2560 จะเป็นการปฏิบัติการ โดยในส่วนของการรถไฟฟ้านั้นจะมีโครงการที่ รฟม.จะดำเนินการ 5 โครงการ เริ่มจากสายสีน้ำเงินที่อยู่ระหว่างสร้าง 1 สถานีเชื่อมระหว่างบางซื่อ-เตาปูน โดยจะมีการก่อสร้างส่วนต่อขยายจากบางแคไปพุทธมณฑล สาย 4, สายสีเขียวส่วนต่อขยายจากสมุทรปราการไปบางปูและจากคูตไปลำลูกกา, สายสีส้มจากศูนย์วัฒนธรรมฯ ไปคลังข้าว และการก่อสร้างรถไฟฟ้ามอเตอร์หรือเรียกว่า Tramway ที่จังหวัดภูเก็ต วิ่งจากท่าอากาศยานภูเก็ตเข้าไปย่านศูนย์กลางเมือง

ทิศทางการตลาดของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ปี 2560

ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า เศรษฐกิจไทยในปีนี้จะมีการขยายตัวใกล้เคียงกับปี 2559 โดยมีปัจจัยกระทบจากปัญหานี้สินครัวเรือนต่อ GDP ที่ยังอยู่ในระดับสูงประมาณ 80% ทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังอยู่ในระดับต่ำ

ส่วนแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้อาจจะเปิดขายใหม่ประมาณ 108,000 ยูนิตเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2559 ที่มีการเปิดตัวไปทั้งหมด 96,526 ยูนิต แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม 52,713 ยูนิต บ้านจัดสรร 43,813 ยูนิต

ขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่จดทะเบียนในปีนี้อาจจะอยู่ในระดับ 124,000 ยูนิต ใกล้เคียงกับปี 2559 ที่มีจำนวนทั้งหมด 123,383 ยูนิต ลดลงจากปี 2558 ประมาณ 0.4% ในจำนวนนี้เป็นคอนโดมิเนียมถึง 69,696 ยูนิต และบ้านจัดสรร 53,687 ยูนิต ลดลง 4.5% จากปี 2558

ส่วนตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปีนี้อีกคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2559 เช่นกัน ประมาณ 180,000 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 466,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน หลังจากผู้ประกอบการเน้นพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ถูกลง เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่มีความสามารถในการซื้อลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลให้ตัวเลขยอดโอนซื้อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบปีนี้น่าจะมีมูลค่าประมาณ 594,000 ล้านบาท

คุณอภิ พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า สภาพคล่องของระบบธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในระดับสูงจะเป็นปัจจัยบวกให้อัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งคาดว่าปีนี้อัตราดอกเบี้ยจะอยู่ในระดับทรงตัวและมีโอกาสขยับเพิ่มขึ้นในปี 2561 เช่นเดียวกับราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับคงที่ ขณะที่ในช่วงครึ่งปีแรกนี้การลงทุนโครงการของภาครัฐอาจจะมีไม่มากนัก แต่จะเริ่มเห็นผลในช่วงครึ่งปีหลัง

สำหรับภาพรวมของตลาดอสังหาฯ ปีนี้น่าจะเติบโตประมาณ 5% ส่วนราคาขายต่อหน่วยก็น่าจะขยับเพิ่มขึ้นประมาณ 3-10% เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดินขยับสูงขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินสำหรับพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมขยับสูงมาก จะเห็นได้จากราคาที่ดินบางแปลงในย่านใจกลางเมืองราคาสูงถึงหลักล้านบาทต่อตารางวา ทำให้ราคาคอนโดฯขยับไปถึง 300,000-400,000 บาทต่อตารางเมตร

แต่ขณะเดียวกันตลาดคอนโดมิเนียมจะยังเป็นเซ็กเตอร์หลักที่มีปริมาณหน่วยงานและการโอนมากที่สุดตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า แต่โดยภาพรวมก็ยังมียอดการเติบโตที่ไม่สูงมาก

ส่วนสินค้าที่น่าจับตามองในปีนี้น่าจะเป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์ที่มีแนวโน้มการเติบโตค่อนข้างสูง เนื่องจากราคาขายต่อตารางเมตรของอาคารชุดที่อยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามีราคาแพง ทำให้ในบางพื้นที่สามารถซื้อทาวน์เฮ้าส์ในซอยที่ราคาถูกกว่าได้ H

หน่วย : ล้านดอลลาร์ สรอ. นอกจากระบุ

	2557	2558	2559					ยอดสะสมตั้งแต่
			ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ม.ค.
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน^{1/}	123.6	125.3	123.7	123.8	124.4	125.1	125.6	-
	(-1.5)	(1.4)	(-0.1)	(-0.5)	(-0.3)	(-0.9)	(-1.3)	
ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน)	34,791	34,501	2,728	2,807	2,655	2,611	2,582	31,464
	(-0.7)	(-0.8)	(-3.8)	(-0.5)	(-3.4)	(-4.3)	(-0.5)	(-0.8)
ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)	14,955,406	14,656,633	1,191,235	1,220,144	1,135,881	1,150,477	1,176,843	13,035,837
	(0.7)	(-2.0)	(-7.8)	(-3.7)	(-5.3)	(-3.8)	(-2.5)	(-2.4)
ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)	1,989,950	1,838,245	133,027	148,199	139,161	136,901	125,058	1,665,641
	(-10.3)	(-7.6)	(-13.1)	(9.9)	(1.8)	(4.6)	(-4.7)	(-3.4)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	511,730	500,233	36,277	38,848	37,659	37,517	41,465	430,904
	(-26.4)	(-2.2)	(-6.1)	(-1.0)	(-4.1)	(-14.0)	(-18.2)	(-0.6)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)	511,730	500,233	24,358	24,761	25,857	23,117	23,306	250,524
	(-41.3)	(-19.0)	(9.6)	(8.8)	(14.5)	(-4.8)	(-9.4)	(-5.3)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)	2,327	2,204	171	197	170	150	164	1,861
	(2.8)	(-5.3)	(-8.3)	(21.2)	(6.0)	(-3.6)	(-7.5)	(-7.7)
การจำหน่ายสิ่งก่อสร้างในประเทศ (ตัน)	547,608.9	856,160.4	76,700.1	87,286.6	82,411.2	78,736.9	91,353.1	888,852.7
	(47.8)	(56.3)	(4.7)	(12.3)	(1.0)	(16.1)	(34.9)	(11.7)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาคงที่ปี 2553 : ล้านดอลลาร์สรอ.)^{2/}	48,178.2	47,796.9	3,827.0	4,080.5	4,014.3	4,043.3	4,243.1	38,625.
	(-2.0)	(-0.8)	(-3.0)	(-1.4)	(-1.3)	(-7.3)	(-5.7)	(-2.0)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	42,734.5	43,219.0	3,094.1	3,075.3	2,869.7	4,089.0	....	32,163.0
	(-1.6)	(1.1)	(-31.2)	(6.2)	(-15.4)	(-5.8)		(-11.6)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)^{3/}								
รวมทั้งประเทศ	23396	20731	1750	1969	1985	1396	1721	17520
	(-2.8)	(-11.4)	(-9.7)	(10.5)	(17.4)	(-8.6)	(-10.1)	-6.603847668
ที่อยู่อาศัย	16,259	13,585	790	1,200	1,355	918	1,105	11,236
	(0.3)	(-16.4)	(-40.6)	(2.6)	(15.1)	(-11.8)	(-5.0)	(-10.1)
พาณิชย์กรรม	3,470	3,755	373	210	258	209	198	2,738
	(-28.4)	(8.2)	(3.7)	(0.5)	(-1.6)	(-8.6)	(8.2)	(-14.5)
อุตสาหกรรมและอื่น ๆ	3,666	3,391	587	559	372	269	417	3,546
	(22.1)	(-7.5)	(135.6)	(38.6)	(47.5)	(3.9)	(-26.6)	(16.2)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	13,821	12,376	1,024	1,345	1,230	680	1,106	10,726
	(-2.7)	(-10.5)	(-11.4)	(25.3)	(18.8)	(-22.4)	(-8.9)	(-3.7)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	3,053	3,272	219	184	261	303	205	2,365
	(-2.8)	(7.2)	(-36.7)	(-31.3)	(15.1)	(-9.5)	(-35.0)	(-18.1)
ภาคอื่น ๆ	6,522	5,084	507	440	494	413	410	4,430
	(-2.9)	(-22.0)	(16.1)	(0.0)	(15.1)	(30.4)	(6.2)	(-6.4)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	692	722	55	49	60	44	65	608
เงินทุน	250,447	278,265	8,748	8,484	14,285	12,068	11,803	142,307
	(5.0)	(11.1)	(-57.9)	(-52.1)	(-30.5)	(-80.0)	(-27.4)	(-43.3)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,682	3,487	247	293	372	245	241	2,950
เงินทุน	121,468	116,069	11,230	21,489	10,735	6,064	8,323	106,153
	(-12.1)	(-4.4)	(-25.1)	(70.0)	(-11.9)	(-17.7)	(12.5)	(-2.8)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	237	216	20	39	22	15	32	242
เงินทุน	3,780	2,367	122	361	243	361	574	3,089
	(8.4)	(-37.4)	(-43.8)	(9.6)	(463.1)	(750.9)	(105.6)	(48.4)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่^{4/}	281,129.1	264,276.5	15,425.7	19,361.6	22,429.0	14,720.0	16,004.0	214,527.2
	(-25.8)	(-6.0)	(-23.9)	(46.2)	(-50.7)	(-30.2)	(1.8)	(2.3)
เพิ่มทุน	3,618,096.2	2,150,162.6	43,036.2	76,499.6	74,199.0	70,343.0	84,472.0	921,770.9
	(26.1)	(-40.6)	(16.9)	(24.3)	(69.1)	(-25.0)	(52.1)	(-54.3)
ลดทุน	1,236,267.5	1,251,199.8	63,066.3	35,979.1	17,818.0	24,583.0	14,665.0	380,551.9
	(313.4)	(1.2)	(-68.7)	(41.2)	(-92.2)	(-31.3)	(-3.3)	(-68.3)
เลิกกิจการ (ราย)	18,968.0	22,536.0	1,405.0	1,747.0	1,849.0	1,588.0	2,397.0	15,820.0
	(8.8)	(18.8)	(-6.6)	(13.3)	(-1.5)	(-27.4)	(-11.9)	(-5.4)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	2,941	992	95	133	109	110	108	1,313
เงินทุน (พันล้านบาท)	1,658.0	203.6	17.1	15.6	32.8	111.0	21.4	501.5
	(64.3)	(-90.7)	(-48.3)	(17.6)	(-5.0)	(483.4)	(35.0)	(173.5)
จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,662	2,237	134	199	143	123	142	1,567
เงินทุน (พันล้านบาท)	724.7	809.4	32.8	324.9	22.3	118.8	22.1	816.4
	(-29.4)	(11.0)	(-55.7)	(484.7)	(-81.9)	(324.0)	(-75.6)	(4.1)
จำนวนโครงการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1510	1612	112	136	126	151	151	1434
เงินทุน (พันล้านบาท)	519.74	687.85	27.35	55.63	35.8	76.49	37.19	446.49
	-48.6	32.3	-19.8	1.3	-55.4	119.8	-33.0	-28.4

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคือ อัตราการเปลี่ยนแปลงรายปี

^{1/} อปท. ได้มีการปรับปรุงดัชนีการลงทุนภาคเอกชนตั้งแต่ปี 2553 เพื่อให้สะท้อนการลงทุนภาคเอกชนได้ดีขึ้น โดยปรับรวมรวมข้อมูลและน้ำหนักขององค์ประกอบ รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้ที่ : www2.bot.or.th/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=828&language=TH

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องปั้น เื่อ หัวจักรและแท่นชุดที่เป็นของรัฐบาล และเข้าของเอกชน อปท. ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{3/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั้งประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด เปลี่ยนมาใช้ เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม, สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, กรมสรรพากร, กรมศุลกากร, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานเขตและสำนักการโยธา กทม. เทศบาลเมือง เทศบาลนครทั่วประเทศและเมืองพัทยา, กรมโรงงานอุตสาหกรรม, กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หน่วย : ล้านบาท ร้อย. นอกจากระบุ

	2557	2558	2559	ส.ก.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ยอดสะสมตั้งแต่ ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม^{1/}	19,382 (-4.2)	16,154 (-16.7)	1,313 (-18.4)	1,647 (-2.1)	1,749 (4.7)	1,561 (37.2)	....	11,687 (-18.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	19,382 (-4.2)	16,139 (-16.7)	1,313 (-18.4)	1,647 (-2.1)	1,749 (4.7)	1,561 (37.3)	....	11,659 (-18.7)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.0	15.4	0.00	0.00	0.00	0.00	....	27.82
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ 4/	969,084 (-4.2)	961,149 (-0.8)	65,668 (-18.4)	82,341 (-2.1)	87,465 (4.7)	78,040 (30.9)	....	861,156 (19.7)
- ภาคกลาง	612,343 (-2.5)	n.a.	40,293 (-19.9)	51,328 (1.5)	56,760 (5.4)	51,362 n.a.	....	n.a.
- ภาคตะวันออก	116,813 (-9.0)	n.a.	7,959 (-23.4)	9,871 (2.0)	10,758 (3.8)	8,239 n.a.	....	n.a.
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	87,010 (-3.9)	n.a.	6,314 (-5.5)	7,722 (11.1)	7,477 (5.3)	7,166 n.a.	....	n.a.
- ภาคเหนือ	81,192 (-11.2)	n.a.	6,181 (-9.2)	7,417 (17.4)	6,755 (9.0)	6,332 n.a.	....	n.a.
- ภาคใต้	71,725 -1	n.a.	4,919 -22	6,004 -44	5,715 -5	4,943 n.a.	....	n.a.
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ^{5/} (หน่วย)	107,615	94,052	9,250	7,046	10,692	6,300	....	71,435
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	16,381 (-19.1)	20,875 (27.4)	572 (-60.4)	1,853 (18.5)	1,867 (-43.7)	647 (0.6)	....	11,852 (-24.1)
- ต่างจังหวัด	91,234 (15.5)	73,177 (-19.8)	8,678 (71.4)	5,193 (-33.3)	8,825 (75.4)	5,653 (-22.5)	....	59,583 (2.6)
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	108,175	117,600	1,589	9,606	10,558	9,709	....	92,044
กรุงเทพมหานคร	(5.8)	(8.7)	(-80.1)	(-41.9)	(-11.9)	(59.0)	....	(0.5)
ต่างจังหวัด	44,208 (-12.6)	41,186 (-6.8)	265 (-89.3)	3,345 (-49.8)	5,151 (40.0)	6,150 (204.6)	....	30,985 (4.4)
ต่างจังหวัด	63,967 (24.0)	76,414 (19.5)	1,324 (-75.9)	6,261 (-36.6)	5,407 (-34.9)	3,559 (-12.9)	....	61,059 (-1.4)
สินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ของรพ.^{6/}	2,256,703	2,463,183	2,513,701	2,531,009	2,547,624	2,547,926	....	2,547,926
ผู้ประกอบการ	(9.9)	(9.1)	(5.9)	(6.0)	(5.7)	(4.9)	....	(4.9)
ผู้บริโภค	568,259 (3.6)	617,167 (8.6)	587,659 (-1.4)	597,204 (-0.3)	602,585 (-0.4)	596,841 (-3.7)	....	596,841 (-3.7)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	133,479	124,515	11,539	9,079	12,803	8,245	....	101,580
บ้านจัดสรร	(0.9)	(-6.7)	(-7.4)	(-38.9)	(15.1)	(-25.2)	....	(-2.2)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	33,525 (-10.8)	33,992 (1.4)	2,087 (-46.6)	2,931 (56.7)	2,316 (-21.0)	3,235 (44.4)	....	25,627 (-9.0)
ปลูกสร้างเอง	75,058 (5.1)	67,424 (-10.2)	7,659 (16.8)	3,804 (-66.1)	8,524 (36.5)	3,355 (-51.8)	....	57,304 (1.7)
	24,896 (6.9)	23,099 (-7.2)	1,793 (-10.1)	2,344 (32.2)	1,963 (0.8)	1,655 (-9.0)	....	18,649 (-3.6)

ที่มา :

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

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

P-ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจึงของอสังหาริมทรัพย์

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

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างใหม่และการดำเนินการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามกฎหมายว่าที่คณะกรรมการกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อ กรมที่ดิน หรือสำนักงานลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผล

บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมไปถึงแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่ เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

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

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

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

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

บทสรุป

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเริ่มกลับมาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อต่างๆ และมีการเปิดตัวโครงการใหม่หลังเลื่อนออกไปในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2559 อย่างไรก็ดีภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงโดยเฉพาะในตลาดกลางถึงล่างยังเป็นปัจจัยสำคัญที่จุดรั้งความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายได้รับคำสั่งสร้างธุรกิจเพื่อกระจายความเสี่ยง อาทิ หันมาทำตลาดระดับบนมากขึ้นจากเดิมที่เน้นลูกค้าตลาดกลางถึงล่าง และขยายธุรกิจไปในกลุ่มโรงแรมและพัฒนานิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น สำหรับภาคก่อสร้างในภูมิภาค ผู้รับเหมาและธุรกิจวัสดุก่อสร้างในท้องถิ่น คาดว่าธุรกิจจะได้รับแรงส่งเพิ่มขึ้นจากการประมูลโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่มีต่อเนื่อง และกิจกรรมจากงบโครงการพัฒนาภูมิภาค **H**

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนมกราคม-มีนาคม 2560

5 มกราคม 2560

คุณอริป พิชานนท์ ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรอบรม ในกิจกรรมพัฒนาศักยภาพสมาคมการค้า (Smart Trade Association) รุ่นที่ 1 จัดโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

11 มกราคม 2560

คุณอริป พิชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพร, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เข้าพบคุณอริศักดิ์ ดันติวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ณ กระทรวงการคลัง, คุณประสงค์ พูนธเนศ อธิบดีกรมสรรพากร ณ กรมสรรพากร และคุณจักรกฤติ พาราพันธกุล อธิบดีกรมธนารักษ์ ณ กรมธนารักษ์ เพื่อมอบกระเช้าอวยพรเนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่

12 มกราคม 2560

คุณมานะ จิระนากุล, คุณชูรัช ชาติกุล และคุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36 (1/2560) และการจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2017 ณ ห้องเฟื่องฟ้า โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ

13 มกราคม 2560

คุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เป็นตัวแทนจากสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย มอบเงินบริจาคจำนวน 500,000 บาท ให้แก่มูลนิธิสร้างคนเก่ง คนดี ศรีสังคม ณ โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ เทอร์มินอล 21

2 กุมภาพันธ์ 2560

คุณมานะ จิระนากุล, คุณวรัทภาพ แพทยานันท์ และ ดร.ดลพิพัฒน์ ปริดาภิวัตน์ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36 (2/2560)



15-18 กุมภาพันธ์ 2560

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดทัศนศึกษาพาสมาชิกสมาคมฯ ดูงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ ประเทศไต้หวัน



23 กุมภาพันธ์ 2560

งานสัมมนาใหญ่ประจำปี “อสังหาริมทรัพย์ปีนี้ หลักชี้เศรษฐกิจปี 2017” ณ โรงแรมสวิสโซเทล เลอ คองคอร์ด

24 กุมภาพันธ์ 2560

คุณอริป พิชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพร, คุณสุนทร สถาพร, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, คุณวรัทภาพ แพทยานันท์ และ ดร.ดลพิพัฒน์ ปริดาภิวัตน์ เข้าพบคุณสนธิรัตน์ สนธิจิรวงศ์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงพาณิชย์ และคุณดวงพร รอดพยาศิ อธิบดีกรมการค้าต่างประเทศ เพื่อมอบกระเช้าอวยพรเนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่

3 มีนาคม 2560

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ครั้งที่ 40-1/2560 จัดโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง ถนนพระราม 9

6 มีนาคม 2560

คุณประสงค์ เอภาพร และคุณสัมมา คีตสิน เข้าร่วมประชุมคณะทำงานประชารัฐเพื่อสังคม (E6) ครั้งที่ 1/2560 จัดโดยสานพลังประชารัฐ ณ สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ



9-12 มีนาคม 2560

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

13 มีนาคม 2560

คุณอริป พิชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพร และคุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เข้าร่วมงาน “Trade Association President Club (TAP)” จัดโดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์

20 มีนาคม 2560

คุณอริป พิชานนท์ เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการพิจารณาแนวทางการปฏิรูปผังเมือง จัดโดยคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อพิจารณาแนวทาง ณ อาคารรัฐสภา 2

22 มีนาคม 2560

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2560 จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ อาคารอาคารสงเคราะห์



22 มีนาคม 2560

คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมพิธีเปิดโครงการและการสัมมนา “ชี้แจงหลักเกณฑ์การประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2560” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) ณ โรงแรมปรีnce พาเลซ กรุงเทพฯ

27 มีนาคม 2560

คุณอริป พิชานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2560 ณ อาคารอาคารสงเคราะห์

29 มีนาคม 2560

คุณสาธิต พิศาลคุณากิจ เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง “สถานการณ์เศรษฐกิจและการเงิน ปี 2560” จัดโดยสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ



30 มีนาคม 2560

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมสัมมนาระดมความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน ณ โรงแรมเอเชีย



งานครบรอบ 36 ปี สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

23 มีนาคม 2560

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดพิธีทำบุญเลี้ยงพระ ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และจัดงานเลี้ยงฉลองเนื่องในโอกาสครบรอบ 36 ปีสมาคมฯ ณ ห้องนภาลัยบอลรูม โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ



การประชุมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



Q: ในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องจัดประชุมตามวาระและโอกาสประกอบด้วยอะไรบ้าง และการประชุมแต่ละครั้งมีวัตถุประสงค์แตกต่างกันอย่างไร เช่น การประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

A: ในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านใหม่ ทุกนิติบุคคลหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายจำเป็นต้องจัดให้มีการประชุมตามวาระและโอกาสที่เหมาะสม โดยการประชุมอันเกี่ยวข้องกับการดำเนินการนิติบุคคลหมู่บ้าน ประกอบด้วยการประชุมนิติบุคคลหมู่บ้าน เป็นวาระการประชุมเพื่อให้สมาชิกหมู่บ้านทั้งหมดได้รับทราบผลการดำเนินการตามนโยบายที่มติมอบหมายให้คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านไปดำเนินการ ตัดสินใจ ให้มติเห็นชอบและแสดงความคิดเห็น ซึ่งต้องจัดขึ้นเป็นปกติประจำ ส่วนการประชุมใหญ่สามัญนั้นเป็นการประชุมใหญ่เมื่อมีวาระเร่งด่วนที่ต้องการมติของที่ประชุมใหญ่ ส่วนการประชุมกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านนั้นเป็นการประชุมโดยคณะผู้ดำเนินการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้าน เพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ มักเกิดขึ้นเป็นประจำทุกเดือนหรือทุก 2 เดือน การประชุมใหญ่สามัญของนิติบุคคลหมู่บ้านถือเป็นวาระสำคัญ โดยมีระเบียบตามที่กฎหมายกำหนดไว้ดังนี้

- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกต้องจัดภายใน 6 เดือน นับจากวันจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านเรียบร้อยแล้ว
- บุคคลที่มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สามัญคือคณะกรรมการหมู่บ้าน หรือสมาชิกหมู่บ้านจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้สมาชิกหมู่บ้านไม่น้อยกว่า 15 วัน พร้อมระบุวัน เวลา สถานที่ให้ชัดเจน

- องค์ประชุมของการประชุมใหญ่สามัญให้มีสมาชิกหมู่บ้านมารวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หรือตามข้อบังคับเฉพาะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น)

- ถ้าไม่ครบองค์ประชุมไม่เป็นไปตามที่กำหนดให้จัดการประชุมสามารถเรียกประชุมอีกครั้งได้ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่นัดประชุมครั้งแรก โดยต้องมีสมาชิกเข้าร่วมไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 และไม่น้อยกว่า 10 คน
- การลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมี 1 เสียง
- มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก หรือให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้าน
- นิติบุคคลหมู่บ้านต้องจดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

ในการประชุมใหญ่สามัญนี้จะประกอบด้วยวาระหลัก อันได้แก่

- การรายงานกิจกรรมที่ผ่านมาในรอบปี
- การนำเสนอบัญชีรายรับ-รายจ่ายและบัญชีงบดุลของปีที่ผ่านมาให้สมาชิกหมู่บ้านทราบ
- การพิจารณาอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่าย
- การนำเสนอเพื่อขออนุมัติแผนงบประมาณและกิจกรรมที่จะดำเนินการในปีถัดไป
- การเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเมื่อครบกำหนดวาระ
- การคัดเลือกและแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี
- วาระอื่นๆ ที่จำเป็น **H**