



H U S I N G B I Z

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ราย 3 เดือน ISSN-1685-9197 ปีที่ 9 ฉบับที่ 32 ประจำเดือนตุลาคม-ธันวาคม 2554

www.housingbiz.org



สารสนจากนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จากปัญหาวิกฤตการณ์อุทกภัยซึ่งมีผลกระทบต่อความเสียหายจำนวนหลายสิบจังหวัด รวมถึงในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลด้วย และได้สร้างความเสียหายต่อทั้งภาคธุรกิจอุตสาหกรรมและภาคที่อยู่อาศัย ทางสมาคมฯ ขอให้กำลังใจกับสมาชิกทุกท่าน เพื่อแก้ไขปัญหาวิกฤตการณ์ครั้งนี้ให้ผ่านพ้นไปและกลับมาเป็นปกติโดยเร็ว พร้อมกันนี้ทางสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ได้ทำหนังสือและเข้าพบหารือกับหน่วยงานต่างๆ เพื่อหามาตรการในการ

แก้ไขปัญหาอุทกภัยในภาคที่อยู่อาศัย ทั้งในช่วงที่อยู่ระหว่างเกิดอุทกภัยและในช่วงของการฟื้นฟู ดังนี้

- เข้าพบเพื่อหารือกับคุณเกริก วณิชกุล รองผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย เกี่ยวกับการผ่อนคลายกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ได้ให้การช่วยเหลือผู้ประสบภัย เช่น การลดเงินผ่อนชำระ การงดเว้นการผ่อนชำระ หรือการปรับโครงสร้างหนี้ รวมถึงการขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เลื่อนเกณฑ์ LTV ของที่อยู่อาศัยแนวราบไปก่อน ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยก็ได้เลื่อนการบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2556

- ทำหนังสือถึง ฯพณฯ ยิ่งลักษณ์ ชินวัตร นายกรัฐมนตรี เรื่องแนวทางการฟื้นฟูผลกระทบจากอุทกภัยในภาคที่อยู่อาศัย และทำหนังสือถึง ฯพณฯ กิตติรัตน์ ณ ระนอง รองนายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ เรื่องมาตรการในการบริหารจัดการสินค้าในหมวดวัสดุก่อสร้างหลังน้ำลด ซึ่งได้เข้าพบหารือกับท่านรองนายกรัฐมนตรี กิตติรัตน์ ณ ระนอง 2 ครั้ง และในขณะนั้นบริษัทผู้ค้าวัสดุก่อสร้างหลายบริษัทได้ประกาศตรึงราคาและลดราคาสินค้าในหมวดวัสดุก่อสร้างหลายชนิด ซึ่งจะบรรเทาความเดือดร้อนของผู้ประสบภัยที่จำเป็นต้องซ่อมแซมที่อยู่อาศัย

ได้อย่างมาก

ทั้งนี้ทั้ง 3 สมาคมฯ จะจัดทำหนังสือถึง ฯพณฯ ยิ่งลักษณ์ ชินวัตร นายกรัฐมนตรี โดยมีสาระสำคัญ 4 ประการ

1.นโยบายแผนงานที่ชัดเจนในการบริหารจัดการน้ำทั้งระบบของประเทศ

2.การจัดทำผังภาคและผังประเทศเพื่อเป็นกรอบการพัฒนาประเทศทางกายภาพในระยะยาว

3.ขอให้ธนาคารของรัฐและธนาคารเฉพาะกิจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ประสบอุทกภัย

4.ขอให้กระทรวงการคลังพิจารณาเลื่อนประกาศการใช้ราคาประเมินใหม่

สมาคมฯ ต้องขอขอบพระคุณหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนที่ได้ร่วมกันแก้ไขปัญหาวิกฤตการณ์ในครั้งนี้ และสมาคมฯ จะได้ติดตามสถานการณ์หลังจากอุทกภัยอย่างใกล้ชิด และหากท่านสมาชิกมีข้อเสนอแนะใดๆ ทั้งในเรื่องกิจกรรมทางวิชาการ กิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมทางการตลาด สมาคมฯ ยินดีรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากท่านสมาชิกของสมาคมฯ ทุกๆ ท่าน

นายอิสระ บุญยัง
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- | | | | |
|-----|--|-------|---|
| 1 | สารสนจากนายกสมาคมฯ | 8 | สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ |
| 2-6 | บทความ : สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1/2554 | 9 | ประชาสัมพันธ์ |
| 7 | สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน | 10-11 | กิจกรรมสมาคมฯ |
| | | 12 | “ผิดข้อตกลง” เลิกสัญญา (ได้) โดยผลของกฎหมาย |

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1/2554

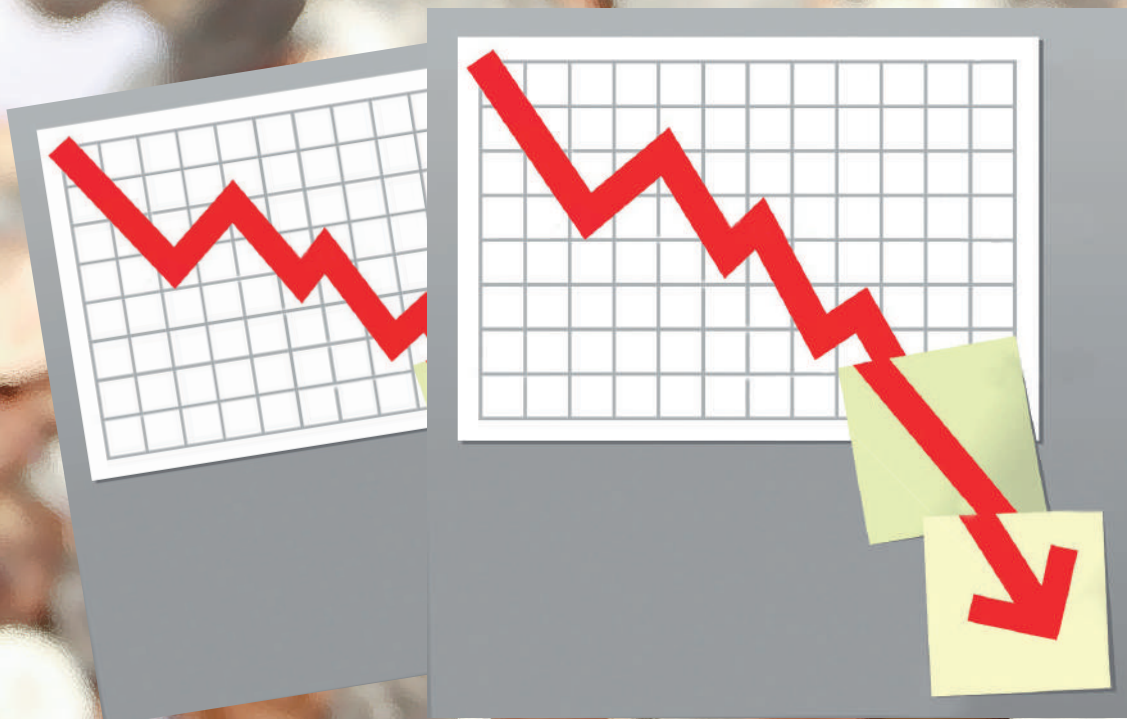
เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2554
ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



คุณสัมมา คิตลิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าตัวเลขการขอใบอนุญาตจัดสรรในปีนี้เป็นเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีที่ผ่านมา 5 เดือนแรกมี 2 หมื่นหน่วย ส่วนปีที่แล้ว 1.4 หมื่นหน่วย แต่ตัวเลขดังกล่าวไม่สามารถชี้วัดอะไรได้มากนัก

จากข้อมูลแสดงให้เห็นว่าในแต่ละปีมีการขอใบอนุญาตจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากกว่าอย่างอื่น ส่วนอาคารชุดลดลงทั้งจำนวนอาคารและพื้นที่ คือในปี 2553 มีการขอใบอนุญาต 7.5 ล้านตารางเมตร แต่ในปีนี้เป็นเหลือประมาณ 6 ล้านตารางเมตร ซึ่งหากเทียบกับปีก่อนลดลงไปค่อนข้างมาก

อย่างไรก็ตามครึ่งปีแรกตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนและการปล่อยสินเชื่อเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เพราะทุกอย่างลดลงหมด ครึ่งปีแรกที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนอยู่ที่ 39,400 หน่วย ไม่ถึง 4 หมื่นหน่วย ซึ่งถ้าเทียบกับปีที่แล้วทั้งปีประมาณ 1 แสนกว่าหน่วย และถ้าเทียบ 6 เดือนต่อ 6 เดือน ลดลงประมาณ 19-20%



ทั้งนี้อาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนแนวโน้มทั้งปีจะเปลี่ยนไปน้อยกว่าปีที่แล้วแน่นอน ขณะนี้สัดส่วนคอนโดฯ ที่สร้างเสร็จจดทะเบียน 39-40% เทียบกับปีที่แล้ว 56-57% น้อยกว่า 2 ปีที่ผ่านมา เว้นแต่ปลายปีหากรัฐบาลมีมาตรการอะไรบางอย่างออกมาแล้วจะทำให้ผู้ประกอบการเร่งการปิดคอนโดฯ ก็เป็นไปได้ แต่ถ้าไม่มีมาตรการมากกระตุ้นคงไม่ดีไปกว่านี้

ส่วนสินเชื่อบ้านทั้งปีไม่น่าจะสูงกว่าปีที่แล้ว และปีนี้อาจจะไม่ถึง 3 แสนล้านบาท โกล้เคียงกับปี 2552 ส่วนสินเชื่อผู้ประกอบการปีที่แล้ว 6.8 หมื่นล้านบาท เทียบกับปี 2552 ปล่อยที่ 4.8 หมื่นล้านบาท ไตรมาสแรกปล่อยมากขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสแรกของปีที่แล้วจาก 1.1 หมื่นล้านบาท ปีนี้ 1.4 หมื่นล้านบาท

สำหรับภาพรวมการโอนคอนโดฯ คาดว่าจะลดลงมาก เนื่องจากได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV ทั้งปีอาจจะต่ำกว่าปีที่แล้ว แต่อย่างไรก็ตาม ก่อนสิ้นปีอะไรก็เกิดขึ้นได้ เพราะมีการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด อีกทั้งยังมีมาตรการของภาครัฐที่จะออกมาสนับสนุนภาคอสังหาฯ ด้วย

แนวโน้มของดอกเบี้ยนโยบายยังคงขึ้นต่อไปเรื่อยๆ รวมทั้งราคอสังหาฯ ที่จะปรับขึ้น บวกกับปัจจัยเสี่ยงเรื่องค่าแรงงานขั้นต่ำ เงินเพื่อ ราคาน้ำมัน ภัยธรรมชาติ ฯลฯ

เรื่องนโยบายดอกเบี้ย 0% จากรัฐบาลคาดว่าจะออกมา แต่เงื่อนไขคงมีข้อจำกัดหลายอย่าง ส่วนเรื่องการขนส่งมวลชนจะเกิดการเปลี่ยนแปลง รวมทั้งต้องดูเรื่องผังเมืองของ กทม.ที่จะเปลี่ยนด้วย

ตัวเลขการเปิดตัวโครงการใหม่แนวราบและแนวสูง โกล้เคียงกันในครึ่งปีแรก บ้านจัดสรร 2.6 หมื่นหน่วย ปีที่แล้ว 2.7 หมื่นหน่วย ส่วนคอนโดฯ ประมาณ 2.65 หมื่นหน่วย ปีที่แล้วประมาณ 2.2 หมื่นหน่วย

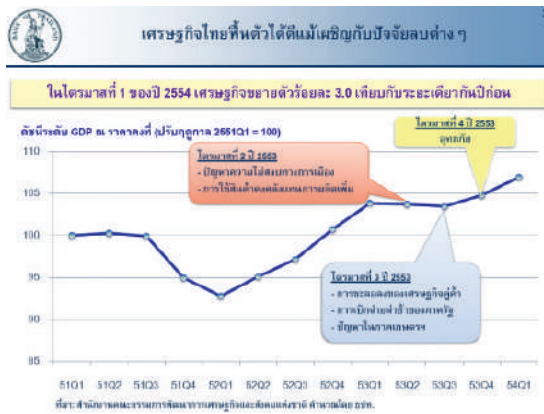
เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าปี 53

คุณนันทวัฒน์ สังข์หล่อ ผู้บริหารส่วน ฝ่ายเศรษฐกิจในประเทศ สายนโยบายการเงินธนาคารแห่งประเทศไทย เปิดเผยถึงภาพรวมเศรษฐกิจมหภาคและทิศทางเศรษฐกิจในระยะต่อไปว่า เศรษฐกิจในทวีปเอเชีย (ไม่รวมญี่ปุ่น) ทั้งปี 2554 จะขยายตัวต่ำกว่าปี 2553 และยังมีแรงกดดันเรื่องเงินเฟ้อ

หลังจากปี 2551 ที่ผ่านมา พัฒนาการทางเศรษฐกิจของประเทศไทยตกตามสหรัฐอเมริกา ปลายปี 2553 เจอวิกฤติธรรมชาติเรื่องน้ำท่วม แต่ฟื้นตัวเร็ว พอเข้าไตรมาสแรกปี 2554 การขยายตัวทางเศรษฐกิจเติบโตขึ้น ดูได้จากตัวเลขการลงทุน การนำเข้าสินค้าต่างๆ การจำหน่ายรถยนต์ พื้นที่การก่อสร้าง ถึงแม้ว่าการ

ตารางเปรียบเทียบจำนวนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกประเภท และยอดแนวราบ-แนวสูง ช่วง 5 เดือนแรก (ม.ค. - พ.ค.) ของปี 2553 และ ปี 2554						
ประเภท / เดือน (ปี 54)	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	รวม
บ้านเดี่ยว	1,695	1,688	2,817	1,816	2,083	10,109
บ้านแฝด	240	272	442	290	891	1,992
ทาวน์เฮาส์/อาคารพาณิชย์	3,754	3,890	5,858	3,995	4,489	21,816
อาคารชุด	3,539	3,738	5,861	3,732	4,776	21,446
รวม	9,208	9,588	14,978	9,842	11,609	54,983
เปรียบเทียบช่วงเดียวกัน ปี 2553 - 2554						
	แนวราบ			แนวสูง		รวม
ปี 54 (มกราคม - พฤษภาคม)	33,517			61		54,983
ปี 53 (มกราคม - พฤษภาคม)	49,244			67		86,798
รวม	82,761			128		149,761
	ลดลง 32%			ลดลง 41%		
เปรียบเทียบยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 5 เดือนแรก ปี 2553 - 2554						ลดลง 36%
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)						

ลงทุนจะชะลอตัวไปบ้างก็ตาม แต่ยังคงอยู่ในโหมดของการขยายตัว การส่งออกก็
ยังไปได้ เป็นเครื่องชี้ว่าเศรษฐกิจในช่วงไตรมาสที่ 2 จะมีแรงขับเคลื่อนพอสมควร



เมื่อเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ

ประเด็นการว่างงาน ตลาดยังคงมีความต้องการแรงงาน ถึงแม้ชีพพลาย
จะยังตึงๆ การเพิ่มค่าจ้างขั้นต่ำถ้าขึ้น 300 บาทก็เท่ากับเป็นการขึ้นค่าแรงถึง
70% คนที่ได้ค่าแรงงานห่างจาก 300 บาทมากๆ ถือว่าได้ปรับมาก แต่คนที่ได้
ใกล้เคียง 300 บาทได้ปรับน้อย ในส่วนตรงนี้ต้องมีการมาประมวลกันว่าจะสร้าง
ผลกระทบในส่วนใดบ้าง

การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำสามารถทำได้และกลายเป็นแรงกดดันหลายๆ ฝ่าย
แต่การขึ้นค่าแรงต้องให้ผู้ประกอบการอยู่ได้ ซึ่งในระบบเศรษฐกิจไม่ต้องการอะไร
ที่ซัด ต้องค่อยเป็นค่อยไป

เศรษฐกิจไทยอยู่ได้แบบไม่พึ่งอเมริกา

ในภาครัฐประเทศไทยได้เปรียบประเทศยักษ์
ใหญ่ออย่างสหรัฐอเมริกา ซึ่งหากประเทศใหญ่ๆ เกิด
วิกฤติจะหาช่องทางที่จะมากระตุ้นเศรษฐกิจลำบาก
แต่ประเทศไทยมีหลายทางที่สามารถเพิ่มการใช้จ่าย
ได้ ถึงแม้จะใช้จ่ายในโหมดปกติก็ถือเป็นการกระตุ้น
เศรษฐกิจอยู่แล้ว เพียงแต่ว่าจ่ายไปตามที่ต้งบไว้
และไม่มีการเพิ่มหนี้สาธารณะ

ส่วนระบบเศรษฐกิจโลกในปัจจุบัน ทุกประเทศมอง
ว่าจะได้รับผลกระทบจากสหรัฐอเมริกาเมื่อเกิดภาวะ
วิกฤติ และจะส่งผลมาสู่เอเชีย ซึ่งมีบ้างเป็นธรรมดา แต่
เอเชียไม่เหมือนเมื่อก่อนที่จะพึ่งยุโรปหรืออเมริกาเพียง
อย่างเดียว ปัจจุบันเอเชียพึ่งพากันได้ดีกว่าเดิมและยัง
พอประคองกันไปได้ อย่างเช่นประเทศจีนมีการปรับ
ตัวภายในประเทศเช่นกัน ซึ่งจะเติบโตแต่เรื่องการส่ง
ออกอย่างเดียวไม่ได้ ในภาวะนี้ต้องสร้างความต้องการ
ภายในประเทศขึ้นมา แนวโน้มในอนาคตไทยอาจจะ
พบปัญหาแน่นอน แต่ด้วยความแข็งแกร่งทนทานในระบบ
เศรษฐกิจ และมีอุตสาหกรรมทางการเกษตรที่ได้เปรียบ
ประเทศอื่น อย่างไรก็ตามภาพรวมการขยายตัวทาง
เศรษฐกิจในปีนี้และปีหน้ายังพอไปได้

LTV แบงก์ชาติออกมาเพื่อสิ่งใด

ในการเสวนามีสมาชิกสมาคมพูดถึงเรื่อง LTV ว่า
สาเหตุที่แท้จริงแล้วกำหนดออกมาเพื่ออะไร เพราะที่
ผ่านมาส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการและคนซื้อบ้าน
ทั้งนี้ทางธนาคารแห่งประเทศไทยชี้แจงว่า การที่กำหนด
มาตรการนี้ออกมาไม่ได้มีจุดประสงค์เพื่อที่จะชะงักหรือ
หยุดการปล่อยสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการสั่งหา
ซึ่งเหตุผลคือที่ผ่านมาตัวเลข NPL เพิ่มขึ้น ถึงแม้จะอยู่
ในระดับต่ำ แต่ก็มีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อยๆ รวมทั้งการออก
มาตรการปรับเพื่อให้เป็นเกณฑ์เดียวกับสากล และทำให้
การปล่อยสินเชื่อของธนาคารมีเสถียรภาพและปลอดภัย
มากขึ้น ไม่ได้มีเหตุผลที่จะทำให้กระทบกับธุรกิจของ
ผู้ประกอบการ





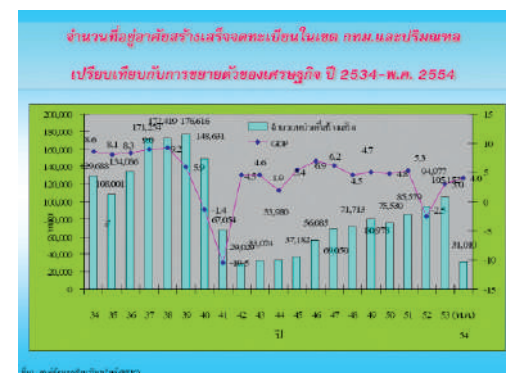
ทั้งนี้จากตัวเลขสินเชื่อปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ตั้งแต่เดือนมกราคม-มิถุนายน 2554 ค่าเฉลี่ยใกล้เคียงกับปีที่แล้ว ซึ่งยังไม่มีมาตรการ LTV กับคอนโดฯ

คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวถึงมาตรการ LTV ว่าเป็นการทำให้การซื้อขายคอนโดฯ ไม่ล่อแหลมเกินไป แต่จริงๆ แล้วการที่ผู้ซื้อบ้านและผู้อยู่อาศัยเอง ก่อนถึงวันโอนต้องมีหลายเรื่องที่ต้องจ่าย 6-7 รายการ สรุปแล้วมากกว่า 10% และคนซื้อบ้านต้องจ่ายมากกว่านั้นมาก ตั้งแต่เรื่องค่าธรรมเนียมในการโอน, ค่าจดจำนอง, ค่าเงินกองทุน, ค่าส่วนกลาง เป็นต้น รวมแล้วถือว่าสูงมากกว่า 25% ซึ่งเป็นภาระที่หนัก สำหรับผู้ซื้อบ้านอาจจะต้องมีการกู้เงินมาอีก ถ้ามีเงินดาวน์อีก 10% ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่สูงมาก โดยเฉพาะผู้ซื้อคอนโดฯ ราคาถูก ผู้ประกอบการไม่ควรลืมคิดเรื่องนี้ไป ซึ่งปัญหาเหล่านี้ไม่ค่อยมีคนกล่าวถึง ค่าใช้จ่ายก่อนโอนถือว่าหนักมาก ทางที่ดีควรยกเลิก LTV

มุมมองของผู้ประกอบการอสังหาฯ

คุณอิสระ บุญยัง นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวถึงสถานการณ์ภาพรวมอสังหาฯ ในช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมา ตัวเลขภาพรวมยังล่อกันทั่วประเทศ ที่อยู่อาศัยแนวราบมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ราคาบ้าน 60% ไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่วนตลาดคอนโดฯ พบว่ามีความต้องการลดน้อยลง

ส่วนการเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาท และเพิ่มเงินเดือนปริญญาตรีเป็น 15,000 บาท จะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯ ในแง่ของประชาชนมีความสามารถในการใช้จ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้น แต่ในมุมของรัฐบาลก็ต้องเตรียมตัวว่าจะมีวิธีการจัดการอย่างไร ต้องปรับโครงสร้างเงินเดือนหน่วยงานรัฐอย่างไรบ้าง ทั้งนี้อยากให้รัฐบาลทำตามนโยบายที่เคยให้ไว้ ส่วนเรื่องการก่อสร้างรถไฟฟ้า 10 สาย และการกำหนดให้มีราคา 20 บาทตลอดสาย หากเป็นจริงจะส่งผลบวกต่อธุรกิจอสังหาฯ แน่แน่นอน เพราะจะเกิดการใช้จ่ายประโยชน์ใหม่ๆ จากที่ดิน และเกิดโมเดลใหม่





เดือนตลาดคอนโดฯ เสี่ยงสูง

คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวถึงภาพรวมตลาดคอนโดฯ ว่าที่ผ่านมาได้รับความนิยมมาก มีการเข้าคิวจองกันก่อนเวลาเปิดขายหลายชั่วโมง และบางโครงการขายหมดภายในเวลาไม่กี่ชั่วโมงหรือไม่กี่วัน ซึ่งต่อไปนี้เหตุการณ์แบบนั้นจะไม่เกิดขึ้นอีกแล้ว

ปีที่ผ่านมาถือว่าเป็นปีทองของตลาดคอนโดฯ มียอดจดทะเบียน ยอดโอน ยอดขายสูงสุดและดีที่สุด แต่พอเข้าไตรมาสที่ 4 ปี 2553 มีกระแสว่าจะเกิดวิกฤติฟองสบู่ ธนาคารแห่งประเทศไทยกลัวว่าจะเกิดปัญหา จึงออกมาตรการ LTV และทำให้ผู้ซื้อบ้านลดลง ผู้ประกอบการก็ชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัดต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน การที่ยอดขายไม่ขึ้นแสดงให้เห็นว่าคอนโดฯ ในหลายพื้นที่เข้าสู่จุดอิ่มตัว ซึ่งนับวันผู้ประกอบการที่พัฒนาคอนโดฯ จะได้รับความเสี่ยงสูง และต่อไปตลาดคอนโดฯ จะเป็นของรายใหญ่เพียงเท่านั้น รายกลางและรายย่อยก็จะหายไป

ถ้าผู้ประกอบการไม่แข็งแกร่งจริงจะลำบาก เช่น การที่จะซื้อที่ดินแปลงหนึ่ง ถ้าทำเลไม่ดีจริงก็ไม่ควรซื้อ และที่ดินในทำเลดีๆ หายากขึ้น บางโครงการซื้อตึกแถวมาแล้วพัฒนาเป็นคอนโดฯ ภาพรวมถือว่าการแข่งขันในตลาดคอนโดฯ เป็นเรื่องที่ยากมาก หากไม่มีประสบการณ์และความชำนาญหรือเงินทุนไม่เพียงพอ ผู้ประกอบการควรจะชะลอไว้ก่อน ควรหันไปพัฒนาบ้านจัดสรรหรือทาวน์เฮ้าส์ 10-20 ยูนิตดีกว่า

ผู้ประกอบการเตรียมรับมือผลจากนโยบายรัฐ

คุณธิป พิษานนท์ กรรมการผู้จัดการ บริษัทศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) กล่าวถึง LTV ว่าทำให้การขายคอนโดฯ ชะลอตัวอย่างชัดเจน โดยเฉพาะในโครงการที่มีห้องชุดเหลือขายจะระบายลำบากขึ้นไปอีก

ส่วนนโยบายรัฐบาลที่จะออกมาเพื่อกระตุ้นธุรกิจอสังหาฯ ปลายปีนี้ คาดว่าจะทำให้มีผู้ซื้อบ้านชะลอการโอนแน่นอน ซึ่งเป็นเรื่องที่ต้องเตรียมรับมือสภาพ ซึ่งอาจจะส่งผลดีและผลเสียต่อธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจโลกในปัจจุบัน ในมุมมองชาติหากการเมืองนิ่งต่างชาติก็มีแนวโน้มจะเข้ามาลงทุนในบ้านเมืองไทย เพราะอสังหาฯ ในไทยราคาต่ำกว่าประเทศอื่น

การเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาท จะส่งผลให้ต้นทุนทุกอย่างเพิ่มมากขึ้น เมื่อต้นทุนสูงขึ้นจะทำให้ภาระค่าผ่อนบ้านของผู้ซื้อเพิ่มขึ้น กังวลว่ารายได้จะพอผ่อนหรือไม่ ผู้ประกอบการต้องมีการวิเคราะห์ว่าจะทำอย่างไรต่อไป ต้องพยายามหาสินค้าให้เหมาะสมกับงบประมาณของลูกค้า คำนึงถึงต้นทุนที่จะต้องเผชิญหน้า และปรับตัวไม่ให้ลูกค้าลดการซื้อลง ■

สถิติ : เครื่องมือการลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : พันล้านบาท (นอกจากระบุ)	2552	2553	2554					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	156.7	184.9	206.9	201.7	202.5	206.6	205.9	-
	(-11.9)	(18.0)	(11.6)	(7.7)	(6.5)	(8.5)	(8.5)	-
■ ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน) ^{2/}	24,687	26,849	2,511	2,384	2,290	2,374	2,281	21,466
	(2.2)	(8.8)	(-2.7)	(3.7)	(6.6)	(10.1)	(9.5)	(4.4)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	290,986	408,791	24,708	32,307	39,206	41,491	38,282	314,688
	(-22.5)	(40.5)	(-26.3)	(-8.2)	(21.1)	(30.8)	(12.1)	(8.2)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,171,961	1,464,007	130,974	148,195	138,661	153,895	135,654	1,260,725
	(-15.9)	(24.9)	(9.2)	(8.9)	(10.4)	(17.0)	(5.5)	(15.7)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{4/} (พันตารางเมตร)								
รวมทั้งประเทศ	16,987	17,959	2,211	2,603	2,333	3,710	3,028	23,699
	(-2.9)	(5.7)	(109.8)	(63.1)	(51.1)	(169.7)	(57.4)	(77.0)
ที่อยู่อาศัย	10,974	12,471	1,076	1,314	1,473	1,324	1,798	12,152
	(-12.2)	(13.6)	(44.2)	(11.3)	(36.5)	(44.8)	(23.0)	(33.4)
พาณิชยกรรม	3,755	2,878	810	968	206	2,035	891	7,075
	(29.1)	(-23.3)	(422.4)	(377.5)	(-17.3)	(754.7)	(348.4)	(244.0)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	2,258	2,610	325	322	653	351	339	3,872
	(8.1)	(15.6)	(112.7)	(50.8)	(203.8)	(57.3)	(28.6)	(117.9)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	9,342	10,004	1,602	1,813	1,571	3,037	2,371	17,390
	(-0.3)	(7.1)	(249.8)	(93.6)	(66.8)	(287.2)	(91.7)	(126.5)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,976	2,952	150	201	259	169	134	1,908
	(-26.4)	(-0.8)	(-26.4)	(-25.6)	(41.1)	(-8.1)	(-39.9)	(-13.1)
ภาคอื่นๆ	4,668	5,003	459	590	502	504	523	4,402
	(14.6)	(7.2)	(17.1)	(51.3)	(20.2)	(23.7)	(12.7)	(25.1)
■ ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน) ^{2/}	1,643	472	178	169	172	180	178	1,583
	(-20.0)	(14.8)	(43.8)	(21.4)	(10.6)	(9.1)	(19.1)	(17.6)
■ การจำหน่ายสิ่งก่อสร้างในประเทศ (ตัน) ^{2/}	202,875	77,631	16,132	18,594	23,375	29,410	30,052	227,014
	(-30.7)	(52.1)	(-44.4)	(-9.0)	(22.0)	(33.8)	(14.4)	(0.7)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	619	723	64	55	55	46	67	519
เงินลงทุน	85,996	107,624	19,621	5,543	7,739	4,797	10,202	120,721
	(-8.0)	(25.1)	(616.2)	(-34.9)	(-70.1)	(10.8)	(13.0)	(55.7)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,150	2,931	211	264	234	264	307	2,244
เงินลงทุน	59,778	64,681	4,160	3,950	5,132	5,477	7,479	45,941
	(4.3)	(8.2)	(5.9)	(1.8)	(53.3)	(22.7)	(40.9)	(-6.7)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)		(94.0)	(18.0)	(25.0)	(37.0)	(49.0)	(55.0)	(233.0)
เงินลงทุน		(693.3)	(158.0)	(139.4)	(136.1)	(174.4)	(235.3)	(1,202.9)
		(-)	(-)	(212.6)	(204.3)	(-14.3)	(262.8)	(236.4)
■ เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่	136,140	198,204	68,810	25,415	22,666	44,439	....	225,020
	(-17.3)	(45.6)	(589.6)	(-22.7)	(127.0)	(155.7)	....	(81.6)
เพิ่มทุน	329,549	554,963	261,252	88,214	52,911	70,694	....	825,832
	(-17.5)	(68.4)	(284.5)	(78.6)	(22.8)	(201.3)	....	(166.2)
เลิกกิจการ (ราย)	47,505	16,018	586	917	847	1,204	....	6,431
	(139.9)	(-66.3)	(-21.0)	(-18.0)	(-31.9)	(1.9)	....	(-19.5)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	1,489	1,591	145	162	151	189	175	1,365
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	638.1	447.4	37.9	42.4	52.9	38.0	105.8	440.8
	(47.6)	(-29.9)	(4.4)	(122.0)	(154.3)	(24.2)	(478.1)	(73.6)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,003	1,566	157	200	119	101	101	1,174
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	281.4	491.3	38.6	68.9	11.7	4.2	4.9	274.1
	(-43.5)	(74.7)	(-52.6)	(148.7)	(-84.6)	(-86.2)	(-88.4)	(-27.1)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	962	1,338	121	149	114	183	106	1,154
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	293	488.0	39.8	47.2	40.5	54.2	15.9	338.0
	(-46.4)	(66.6)	(-18.9)	(49.8)	(58.2)	(-26.9)	(-47.2)	(-9.4)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} อปท.ปรับปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

^{3/} อปท.ปรับไปใช้ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

ที่มา : สอบถามจากผู้ประกอบการ, ธนาคารแห่งประเทศไทย, ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตกรุงเทพฯ สำนักงานเทศบาลเมือง, กรมโรงงานอุตสาหกรรม, กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากระบุ)	2552	2553	2554					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	6,199	10,734	1,196	1,536	1,244	1,298	....	9,799
	(-24.1)	(73.1)	(154.0)	(154.6)	(49.1)	(45.1)		(72.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	6,164	10,702	1,196	1,536	1,244	1,298	....	9,799
	(-24.3)	(73.6)	(155.4)	(157.1)	(49.1)	(45.1)		(73.3)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	35.3	31.8	0.00	0.00	0.00	0.00	n.a.	0.00
	(32.4)	(-9.8)	(-100.0)	(-100.0)	-	-	(-100.0)	
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	661,196	853,359	59,790	76,806	62,193	64,887	....	489,959
	(-1.9)	(29.1)	(-23.5)	(-15.3)	(49.1)	(45.1)		(-11.9)
- ภาคกลาง	n.a.	n.a.	36,457	50,632	39,146	41,310	....	306,539
			-	-	(56.7)	(55.1)	....	-
- ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	6,097	7,377	6,337	5,766	....	48,611
			-	-	(53.1)	(10.4)	....	-
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	6,447	6,926	5,762	6,055	....	48,451
			-	-	(11.9)	(29.8)	....	-
- ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	6,227	6,620	5,511	6,572	....	48,591
			-	-	(28.0)	(43.3)		-
- ภาคใต้	n.a.	n.a.	4,562	5,251	5,437	5,185	....	37,767
			-	-	74	43		-
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	14,797	95,983	9,116	10,901	11,356	8,641	....	64,937
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,797	20,784	2,152	1,081	3,277	1,006	....	12,138
	(-6.3)	(40.5)	(750.6)	(-73.2)	(219.1)	(-22.9)		(15.4)
- ต่างจังหวัด	n.a.	75,199	6,964	9,820	8,079	7,635	....	52,799
		-	(670.4)	(244.3)	(34.3)	(-60.1)		(23.8)
■ การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	56,213	63,911	2,985	5,413	4,906	3,103	....	28,206
	(39.4)	(13.7)	(-23.3)	(46.3)	(89.2)	(22.7)		(-24.6)
กรุงเทพมหานคร	29,618	42,108	2,563	4,493	4,105	2,560	....	21,844
	(12.7)	(42.2)	(-11.7)	(79.6)	(1,059.6)	(115.7)		(-1.3)
ต่างจังหวัด	26,595	21,803	422	920	801	543	....	6,362
	(89.2)	(-18.0)	(-57.4)	(-23.3)	(-64.2)	(-59.5)		(-58.4)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	1,336,873	1,448,306	n.a.	1,520,965	n.a.	n.a.	....	1,520,965
	(4.1)	(8.3)		(7.2)				(7.2)
ผู้ประกอบการ	380,161	360,860	n.a.	374,954	n.a.	n.a.	....	374,954
	(-8.8)	(-5.1)		(0.7)				(0.7)
ผู้บริโภค	956,712	1,087,446	n.a.	1,146,011	n.a.	n.a.	....	1,146,011
	(10.3)	(13.7)		(9.6)				(9.6)
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	94,977	107,904	8,209	8,243	6,855	9,718	....	58,645
(หน่วย)	(11.0)	(13.6)	(-10.3)	(47.2)	(32.3)	(55.4)		(-2.8)
บ้านจัดสรร	21,634	25,288	2,203	2,136	2,118	3,369	....	18,426
	(-21.4)	(16.9)	(37.3)	(-16.6)	(-30.3)	(156.2)		(13.9)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	53,725	59,919	4,437	4,146	2,921	4,132	....	25,517
	(57.8)	(11.5)	(-23.5)	(444.1)	(876.9)	(35.6)		(-13.1)
ปลูกสร้างเอง	19,618	22,697	1,569	1,961	1,816	2,217	....	14,702
	(-18.3)	(15.7)	(-10.3)	(-13.9)	(-1.6)	(17.3)		(-0.5)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

1/ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

2/ ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2

3/ ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นการพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นที่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์กำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีโปรดติดต่อกรมที่ดิน) อนึ่งการลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงไม่มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ ยกเว้นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะกรรมการที่ได้อายุเวลาไว้)

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

5/ กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

6/ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ), ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศและรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

7/ สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติมตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

การลงนามออกขอ

ในไตรมาส 3 ปี 2554 การลงทุนขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสที่ผ่านๆ โดยมีการลงทุนตามแผนเพื่อทดแทนเครื่องจักรเก่า ขยายกำลังการผลิต แก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงาน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม ชิ้นส่วนยานยนต์ลงทุนเพิ่ม เนื่องจากปัจจุบันใช้กำลังการผลิตในระดับสูง รวมทั้งมีการลงทุนยกระดับเทคโนโลยีเพื่อรองรับการผลิตรถยนต์รุ่นใหม่ อุตสาหกรรมปิโตรเคมีและพลาสติกลงทุนด้านผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม ด้านธุรกิจการค้าและบริการในกลุ่มห้างสรรพสินค้า ห้าง Modern Trade ขนาดเล็ก ไร่รวมและอยู่ซ่อมรถยนต์มีการขยายสาขาเพิ่มขึ้น ขณะที่ธุรกิจโรงแรมมีแผนปรับปรุงห้องพักประชุมและสัมมนาเพื่อดึงดูดลูกค้าเพิ่มเติมสำหรับแนวโน้มการลงทุนในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 ผู้ประกอบการคาดว่าจะการลงทุนจะลดลงชั่วคราวในช่วงฤดูภัยแล้ง แต่คาดว่าจะกลับมาขยายตัวภายหลังปัญหาภัยแล้งคลี่คลาย การการลงทุนเพื่อซ่อมแซมเครื่องจักรอุปกรณ์

และอาคารสถานที่ การลงทุนในโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐ การลงทุนด้านบริหารจัดการทรัพยากรน้ำและป้องกันภัยธรรมชาติของภาครัฐและเอกชน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนต่างประเทศ ทั้งนี้ผู้ประกอบการเห็นว่าทางการสามารถช่วยเหลือและสนับสนุนการลงทุนดังกล่าว โดยยกเว้นภาษีนำเข้าเครื่องจักรใหม่ อำนวยความสะดวกเกี่ยวกับขั้นตอนการนำเข้าเครื่องจักร การเคลื่อนย้ายเครื่องจักรเพื่อส่งซ่อมหรือย้ายสถานที่ผลิต รวมถึงอำนวยความสะดวกให้ผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศเข้ามาตรวจสอบและซ่อมแซมเครื่องจักร

อสังหาริมทรัพย์

ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2554 สะท้อนจากไตรมาสก่อน เนื่องจากผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านเลื่อนการตัดสินใจเพื่อรอความชัดเจนของมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของทางการ อย่างไรก็ดี

ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงเปิดตัวโครงการใหม่ตามแผน เนื่องจากต้องการรักษาส่วนแบ่งตลาด โดยโครงการที่เปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ ผู้ประกอบการปรับเพิ่มราคาขายในไตรมาสที่ 3 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกในช่วงที่เหลือของปีหรือภายในต้นปีหน้าตามต้นทุนที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้นในไตรมาส 4 ของปี 2554 ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มหดตัวจากผลกระทบของภาวะอุทกภัย เนื่องจากผู้บริโภคเลื่อนการตัดสินใจซื้อ ขณะที่ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ ทั้งนี้ผู้ประกอบการคาดว่าโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอาจได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น และภาวะขาดแคลนอุปทานในบางช่วง สำหรับภาวะอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดที่ไม่ประสบอุทกภัยยังขยายตัวได้ต่อเนื่องและส่วนใหญ่เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ทั้งนี้ ผู้ประกอบการประเมินว่าปัญหาอุทกภัยในครั้งนี้จะทำให้ผู้ซื้อบ้านหันมาสนใจอาคารชุดในตัวเมืองและพิจารณาเลือกพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย



20-21 สิงหาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานเลี้ยงขอบคุณสื่อมวลชน ณ โรงแรม Ravindra beach resort & spa พัทยาใต้



20-21 สิงหาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย พร้อมด้วยคณะสื่อมวลชน ร่วมบริจาคเงินและสิ่งของแก่สถาน

สงเคราะห์คนพิการการกุศลเวศม์ ในโอกาสจัดงานแถลงข่าวงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 25



23 สิงหาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานดินเนอร์ทอล์ค เรื่อง "การปรับปรุงพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่" ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน



25 สิงหาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมงานแถลงข่าวโครงการคัดเลือกผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี 3 "บ้านติดดาวสดคบ." ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์



25 สิงหาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมพิธีเปิดงานมหกรรมบ้านคอนโดฯ และสิน-เชื่อแห่งปี จัดโดยไฮมาบายเออร์โกด ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

25 สิงหาคม 2554

ดร.ไพโรจน์ สุขวจน์ เข้าร่วมเป็นเกียรติในพิธีเปิดงาน "รับสร้างบ้าน 2011" จัดโดยสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



14 กันยายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากร และมีคุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม, คุณชูรัช ชาติกรกุล เข้าร่วมงานสัมมนาวิชาการประจำปี 2554 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมพูลแมน บางกอก คิง พาวเวอร์



27 กันยายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมาน ลิ้มทองแท่ง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทู่ เข้าร่วมพิธีลงนามในบันทึกความเข้าใจความร่วมมือระหว่างธนาคารกสิกรไทยและผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการนำร่องการประกอบธุรกิจการดูแลผลประโยชน์ภายใต้ พรบ.การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 ณ โรงแรมไพรัชชีตัน



29 กันยายน 2554 - 2 ตุลาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรสมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (เดือนสิงหาคม-ตุลาคม 2554)

3 สิงหาคม 2554

คุณวสันต์ อุบลชาติ, คุณเอกชัย กฤษดาพลพิพัฒน์ เข้าร่วมประชุมหารือเรื่องค่าแรงขั้นต่ำ 300 บาท ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

3 สิงหาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม เข้าร่วมงาน EIT Dinner Talk เรื่อง "อัตราเงินเฟ้อ...ผลกระทบต่อเศรษฐกิจเติบโตของเศรษฐกิจไทยและภาคอุตสาหกรรม" ณ โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ

5 สิงหาคม 2554

คุณเอกชัย กฤษดาพลพิพัฒน์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการวิชาการ ครั้งที่ 2/2554 (ครั้งที่ 3) "โครงการศึกษานั่งสำเร็จรูปและอิมมูมอลเบา เพื่อจัดทำร่างกฎกระทรวงเฉพาะด้านประสิทธิภาพพลังงานตาม พรบ.การส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2550" ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

8 สิงหาคม 2554

คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมประชุมหารือเรื่อง "โครงการขอรับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้จากกรมสรรพากร" ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

8 สิงหาคม 2554

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมกรอบฝ่ายประชาสัมพันธ์ของงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

9 สิงหาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1/2554 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

16 สิงหาคม 2554

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์, คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม, คุณวิชุดา ใจเที่ยง, คุณวีระเดช เตชะไพฑูริย์ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 (ครั้งที่ 3) ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

17 สิงหาคม 2554

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2554 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

19 สิงหาคม 2554

คุณบัญชา ยินดี, คุณเอกชัย กฤษดาพลพิพัฒน์ เข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง "ค่าแรงขั้นต่ำ 300 บาท : เศรษฐกิจไทยล้มครืนหรือยืนได้" ณ วุฒิสภา

20-21 สิงหาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานเลี้ยงขอบคุณสื่อมวลชน ณ โรงแรม Ravindra beach resort & spa พัทยาใต้

23 สิงหาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานดินเนอร์ทอล์ค เรื่อง "การปรับปรุงพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่" ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

24 สิงหาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2554 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

25 สิงหาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมงานแถลงข่าวโครงการคัดเลือกผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี 3 "บ้านติดดาว สคบ." ณ โรงแรม ดิเอ็มเมอรัลด์

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในการวางแผนจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ณ ศูนย์เยาวชนกรุงเทพ (ไทย-ญี่ปุ่น)

คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมพิธีเปิดงานอภิมหกรรมบ้าน-คอนโดฯ และสินเชื่อบ้านปี จัดโดย โฮมบายเออร์โกด ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ดร.ไพโรจน์ สุขจันท์ เข้าร่วมเป็นเกียรติในพิธีเปิดงาน "รับสร้างบ้าน 2011" จัดโดยสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

1 กันยายน 2554

คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมให้ข้อคิดเห็นต่อร่างผังเมืองกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

6 กันยายน 2554

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, คุณดลพิพัฒน์ ปริธิตาวิภาต, คุณชูรัชฎ์ ชาติกรกุล เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 (ครั้งที่ 4) ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

14 กันยายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากรและมีคุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม, คุณชูรัชฎ์ ชาติกรกุล เข้าร่วมงานสัมมนาวิชาการประจำปี 2554 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมพูลแมน บางกอก คิง พาวเวอร์



16 กันยายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมเพื่อเตรียมความพร้อมเพื่อลงนาม ในบันทึกความเข้าใจความร่วมมือระหว่างธนาคารกสิกรไทยและผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการนำร่องการประกอบธุรกิจการดูแลผลประโยชน์ภายใต้ พรบ.การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 (MOU) ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

19 กันยายน 2554

คุณลักษิกา จารุภูมิ เข้าร่วมการสัมมนาโครงการ OCPB Vision กับการดำเนินงานเชิงรุก จัดโดย สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ณ โรงแรมรามาร การ์เด้นส์

25 กันยายน 2554

คณะกรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมงานรวมพลังบรรณคดี “ต่อต้านคอร์รัปชัน” จัดโดย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ณ สวนลุมพินี

27 กันยายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมาน ลิ้มทองแท่ง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมพิธีลงนามในบันทึกความเข้าใจความร่วมมือระหว่างธนาคารกสิกรไทยและผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในโครงการนำร่องการประกอบธุรกิจการดูแลผลประโยชน์ภายใต้ พรบ.การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 (MOU) ณ โรงแรมโฟร์ซีซั่น

29 กันยายน-2 ตุลาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

7 ตุลาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับ สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย มอบเงินช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัย จำนวน 300,000 บาท ให้กับสถานีโทรทัศน์ไทยทีวีสีช่อง 3 ณ อาคารมาลีนนท์



7-9 ตุลาคม 2554

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และดูงานด้านอสังหาริมทรัพย์ ณ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

18 ตุลาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดประชุมสรุปผลการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 และงานเลี้ยงสังสรรค์ Thank You Party ณ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

26 ตุลาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากรในหลักสูตรอบรม REIC Real Estate Certification Program รุ่นที่ 1 ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอคองคอร์ด

“ผิดข้อตกลง”

เลิกสัญญา (ได้) โดยผลของกฎหมาย

โดยปกติคนทั่วไปมักคิดว่าสัญญาคือทุกสิ่งทุกอย่าง หากไม่ได้กำหนดอะไรไว้ในสัญญา ก็ไม่สามารถปฏิบัติได้ เช่น การเลิกสัญญา เป็นต้น ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ผู้จะซื้อทำตอนวางเงินดาวน์นั้นได้กำหนดรายละเอียดหลักๆ ไว้ เช่น ซื้อขายอะไร ราคาเท่าใด ส่งมอบให้เมื่อไหร่ ผ่อนชำระเงินอย่างไร แต่มีอีกหลายอย่างที่เป็นสาระสำคัญ เช่น โครงการจะต้องมีอะไรบ้าง หรืออาคารคอนโดมิเนียมจะต้องสร้างอย่างไร เมื่อผู้ขายไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหลายท่านจะย้อนกลับไปดูว่าสัญญาให้สิทธิเราทำอะไรได้บ้าง ซึ่งเป็นความคิดที่ถูกบางส่วนครับ แม้ในสัญญาจะไม่ได้กำหนดไว้ แต่หากเข้าเงื่อนไขของกฎหมาย สิทธิของผู้จะซื้อก็เกิดขึ้นพร้อมที่จะเรียกร้องให้บังคับได้

“เมื่อผู้จะซื้อบอกให้ผู้จะขายชำระหนี้โดยให้ก่อสร้างฝ่าฝืนอาณัติเป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้ถูกต้องภายในกำหนดระยะเวลา 1 เดือน อันเป็นระยะเวลาพอสมควร แต่ผู้จะขายไม่ก่อสร้างให้ถูกต้อง จึงเท่ากับผู้จะขายไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จะซื้อจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้”

มีคดีอยู่คดีหนึ่งเป็นเรื่องการซื้อคอนโดมิเนียม ในสัญญาจะซื้อจะขายระบุไว้ว่าพื้นที่ส่วนกลางจะต้องก่อสร้างฝ่าฝืนอาณัติอย่างไร เมื่อผู้ขายไม่ยอมทำตามข้อตกลงผู้จะซื้อยกเลิกสัญญาได้ตามข้อกฎหมาย แม้ว่าตามสัญญาจะไม่ได้กำหนดเหตุให้ยกเลิกสัญญากรณีไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นก็ตาม

กฎหมายวางหลักในเรื่องการเลิกสัญญาไว้ 2 กรณี คือตามที่เขียนไว้ในสัญญาและโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ดังนั้นแม้จะมีข้อสัญญาที่กำหนดไว้ให้เลิกสัญญาได้ในกรณีใดบ้าง หากมีกรณีที่ผู้ขายไม่ปฏิบัติตามที่ตกลง แม้จะเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ไม่ได้ แต่หากตรงตามบทบัญญัติของกฎหมายก็เลิกสัญญาได้

เรื่องนี้ตามเอกสารแนบท้ายเงื่อนไขสัญญาจะซื้อจะขายระบุไว้ว่า “ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถทำการก่อสร้างอาคารชุดหรือห้องชุดให้แล้วเสร็จ หรือไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อภายในเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ และการผิดสัญญาดังกล่าวดำเนินต่อไปภายหลังจากผู้จะซื้อส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จะขายไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้จะซื้ออาจบอกเลิกภาระผูกพันของผู้จะซื้อตามสัญญานี้ได้...” เป็นการกำหนดให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาได้ 2 กรณี คือผู้จะขายก่อสร้างห้องชุดไม่แล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ดังนั้นการที่ผู้จะขายมิได้ก่อสร้างฝ่าฝืนอาณัติให้ถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาผู้จะซื้อจึงเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาไม่ได้!

แต่อย่างไรก็ตามการที่ผู้จะขายไม่ก่อสร้างฝ่าฝืนอาณัติของพื้นที่ส่วนกลางให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา ที่ต้องทำโครงสร้างอะลูมิเนียมที่บาร์บิปปัฒนบอร์ดยุจะขายจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา และฝ่าฝืนอาณัติเป็นทรัพย์สินส่วนกลางนี้แม้ผู้จะซื้อจะมีได้เป็นผู้มีส่วนถือกรรมสิทธิ์ร่วม เพราะยังมีได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ตาม แต่ผู้จะซื้อก็มีสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำกับผู้จะขาย ในอันที่จะบังคับให้ผู้จะขายต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

ดังนั้นเมื่อผู้จะซื้อบอกกล่าวให้ผู้จะขายชำระหนี้โดยให้ก่อสร้างฝ่าฝืนอาณัติเป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้ถูกต้องภายในกำหนดระยะเวลา 1 เดือน อันเป็นระยะเวลาพอสมควร แต่ผู้จะขายไม่ก่อสร้างให้ถูกต้อง จึงเท่ากับผู้จะขายไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จะซื้อจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อกรณีเป็นการเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายจึงไม่ต้องบอกกล่าวโดยกำหนดระยะเวลา ไม่น้อยกว่า 6 เดือน ตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขสัญญา

กรณีตามตัวอย่างคดีนี้เป็นบทเรียนว่า แม้จะเขียนสัญญาจำกัดเหตุให้สามารถยกเลิกสัญญาไว้น้อยเพียงไรก็ไม่อาจยกเว้นเหตุตามกฎหมายที่เป็นธรรมได้นะครับ สวัสดิ์ ■



HOUSING BIZ : วารสารราย 3 เดือน แจกฟรีสำหรับสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้สนใจ

เจ้าของ : สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เลขที่ 77/60 อาคารสินสาทรทาวเวอร์ ชั้น 16 E ถ.กรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กทม. 10600

โทร.0-2440-1274-6, 0-2440-0377 โทรสาร 0-2440-1276, 0-2440-0381 <http://www.housingbiz.org> e-mail : admin@housingbiz.org

ดำเนินการจัดพิมพ์โดย : บริษัท โฮมบายเออร์ จำกัด โทร.0-2941-0155 โทรสาร 0-2579-7437