



สารสินจากนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรทุกท่าน หลังจากการเลือกตั้งที่ผ่านมา เชื่อว่าทุกฝ่ายได้คลายความวิตกเรื่องปัจจัยทางการเมืองลงไปเป็นอย่างมาก เมื่อเทียบกับช่วงก่อนการเลือกตั้ง สำหรับภาพการณ์ของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมามีการชะลอตัวลงโดยจำนวนบ้านที่สร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวน 39,253 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2553 ร้อยละ 20 ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงครึ่งปีแรกมีจำนวน 72,638 หน่วย ซึ่งลดลงจากช่วงครึ่งปีแรกของปี 2553 ร้อยละ 33 เชื่อว่าในช่วงครึ่งปีหลังแนวโน้มการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์และจำนวนบ้านที่สร้างเสร็จจดทะเบียนน่าจะดีกว่าช่วงครึ่งปีหลังของปี 2553 แต่ทั้งนี้ปัจจัยสำคัญที่จะมาสนับสนุนก็คือนโยบายของรัฐบาลที่ได้รณรงค์หาเสียงในช่วงการเลือกตั้ง ซึ่งมีนโยบายที่เกี่ยวข้องกับภาคธุรกิจที่อยู่อาศัยคือ

อัตราดอกเบี้ย 0% 5 ปี สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกในราคาไม่เกิน 4 ล้านบาท การลดภาษีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับบ้านหลังแรก



การเพิ่มค่าลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากดอกเบี้ยในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยจาก 100,000 เป็น 500,000 บาท

หากมาตรการต่างๆ มีความชัดเจนโดยเร็ว ก็จะเป็นแรงกระตุ้นสำคัญสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีหลัง แต่หากมาตรการของรัฐออกมาช้า ผู้ประกอบการทุกท่านก็ต้องเตรียมตัวรับและปรับตัวกับการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ากลุ่มที่คาดหวังว่าจะได้รับสิทธิบ้านหลังแรก

สำหรับกิจกรรมด้านวิชาการที่สำคัญคือการจัดงาน Dinner Talk เรื่อง ทิศทางของผังเมืองใหม่กรุงเทพมหานคร ในวันที่ 23 สิงหาคม 2554 ซึ่งมีสมาชิกทั้ง 2 สมาคมให้ความสนใจเข้าร่วมสัมมนาจำนวนมาก และเป็นเรื่องที่สมาชิกทุกท่านควรให้ความสำคัญ

และให้ความสนใจการทำประชาพิจารณ์หรือให้ความคิดเห็นต่อร่างผังเมืองใหม่กรุงเทพมหานคร

ในส่วนของกิจกรรมด้านการตลาดสมาคมได้ร่วมกับสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทยจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ขึ้น ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 29 กันยายน-2 ตุลาคม 2554 และน่าจะเป็นกิจกรรมสำคัญที่ช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสสุดท้ายด้วย

หากท่านสมาชิกมีข้อเสนอแนะใดๆ ทั้งในเรื่องกิจกรรมทางวิชาการ กิจกรรมทางสังคม และกิจกรรมการตลาด สมาคมยินดีรับฟังความเห็นและข้อเสนอแนะจากท่านสมาชิกของสมาคมทุกๆ ท่าน

นายอิสระ บุญยัง
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

1	สารสินจากนายกสมาคมฯ	9	ประชาสัมพันธ์
2-6	บทความ : ครึ่งปีเศรษฐกิจไทย ครึ่งหลังอสังหาริมทรัพย์	10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
7	สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน	12	เงินดาวน์ไม่ใช้เงินวางมัดจำ รีบไม่ได้ ลดได้
8	สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		

ครึ่งปีเศรษฐกิจไทย ครึ่งหลังอสังหาริมทรัพย์

กรมที่ดินร่วมกับหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจและมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดงานสัมมนาเรื่อง “ครึ่งปีเศรษฐกิจไทย ครึ่งหลังอสังหาริมทรัพย์” โดยมีเนื้อหาที่น่าสนใจดังนี้

บทบาทของกรมที่ดินในการส่งเสริมบ้านเมืองน่าอยู่

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ อธิบดีกรมที่ดิน กล่าวว่า บทบาทของกรมที่ดิน ณ วันนี้คือ ทำให้บ้านเมืองน่าอยู่ บำบัดข้อขัดข้องของผู้บริโภค ผู้ประกอบการ และส่งเสริมเรื่องการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด

ส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือการพิจารณาการขออนุญาตจัดสรรและการจดทะเบียนนิติกรรมและการออกโฉนด และเรื่องการจัดเตรียมข้อมูลให้ประชาชนได้รับรู้สภาพการถือครองที่ดินได้อย่างต่อเนื่อง

ภารกิจที่สำคัญคือเรื่องพิจารณาการขออนุญาตจัดสรร และการพิจารณาเรื่องอาคารชุด ต้องมีการคุ้มครองและให้บริการอย่างต่อเนื่อง ประเทศไทยมีประชากรประมาณ 63 ล้านคน มีการขออนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ 5,200 กว่าโครงการ หรือ 840,000 กว่าครอบครัว

อาคารชุดจากตัวเลขการโอนปี'50 มี 15,000 หน่วย ปี'51 มี 24,000 หน่วย ปี'52 มี 28,000 หน่วย และปี'53 มี 40,000 กว่าหน่วย ส่วนครึ่งแรกปี'54 มี 8 พันกว่าหน่วย ไม่ได้หมายความว่าลดลง แต่เกิดจากการกระตุ้นของรัฐเมื่อปีที่แล้ว 40,000 กว่ายูนิตจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดทั้งหมด 760,000 กว่ายูนิต

ขณะที่กรมที่ดินในฐานะผู้ออกกฎระเบียบข้อบังคับต้องตามกำกับดูแลให้อยู่ในกติกา และป้องปรามการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภค ดังนั้นจึงมี 2 ส่วนในคราวเดียวกันทั้งผ่อนปรนและควบคุม ตัวอย่างล่าสุดได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินที่มีแปลงที่ดินขนาดเล็กเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำ

สาธารณูปโภค อาทิ สวนสาธารณะ ถนน ประปา ฯลฯ กรณีที่ดินอยู่ในเขต กทม. เทศบาล 2 ไร่ จัดสรรได้ 32 แปลง หากพัฒนาเป็นอาคารพาณิชย์กำหนดให้เพียง 20 แปลง ที่ดินตั้งอยู่เขต อบต.ต้องมีที่ดินไม่เกิน 4 ไร่ จัดสรรได้ 40 แปลง เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและดึงผู้ประกอบการเข้าระบบกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค

ส่วนคอนโดมิเนียมได้แก้ไขกฎหมายอาคารชุด โดยเฉพาะคำนิยามให้มีความชัดเจนขึ้น เพื่อป้องกันการหลบเลี่ยงนำบ้านจัดสรรจดทะเบียนอาคารชุด ด้วยการปรับปรุงกฎหมายอาคารชุด โดยให้คำนิยามของคำว่าอาคารชุด จำนวนห้องที่จะสร้างในแต่ละอาคาร ขนาดห้องของแต่ละยูนิต และคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และสัญญาจะซื้อขายที่กำหนดให้อาคารชุดต้องผ่านกฎหมายสิ่งแวดล้อมหรือ EIA ก่อนจึงจะเปิดให้ขายได้ รวมถึงการร่วมมือกับ ธอส.จัดทำศูนย์ข้อมูลเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม การซื้อขายเพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ซื้อ

อนาคตเศรษฐกิจไทยกับรัฐบาลใหม่

รศ.ดร.มนตรี โสคติยานุรักษ์ ผู้อำนวยการหลักสูตร MPA คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) กล่าวว่าเศรษฐกิจไทยเป็นระบบเศรษฐกิจพึ่งพาต่างประเทศมากถึง 72% ทำให้เศรษฐกิจโลกมีผลกับไทยมาก จึงจำเป็นต้องดูเรื่องต่างประเทศมาเป็นองค์ประกอบการวิเคราะห์ด้วย

อเมริกาเป็นประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจใหญ่ที่สุดในโลก ขนาดเศรษฐกิจกินพื้นที่ 20% ของโลก ยุโรป 20% จีน 15% ญี่ปุ่น 12% ส่วน

ประเทศไทยมีการค้าขายกับอเมริกา ญี่ปุ่น ยุโรปถึง 60% อีก 30% อยู่ในอาเซียนที่ประกอบไปด้วย 10 ประเทศ ประชากร 575 ล้านคน

เมื่อครั้งที่เกิดสึนามิก็กระทบกับไทยโดยผ่านอุตสาหกรรม เพราะญี่ปุ่นมีอุตสาหกรรมรถยนต์ผลิตรถยนต์มากที่สุดในโลก ระบบการผลิตชิ้นส่วนเป็นชิ้น ๆ กว่า 2 หมื่นชิ้นที่กระจายอยู่ทั่วญี่ปุ่น ทำให้โรงงานบางส่วนเสียหาย ดังนั้นรถยนต์ไทยส่งออกปีละ 1 ล้านคัน และผลิตเพื่อใช้ในประเทศ 8 แสนคัน รวม 1.8 ล้านคัน จึงได้รับผลกระทบจากการขาดชิ้นส่วนไปด้วย ซึ่งจะกินเวลาประมาณ 36 เดือนเป็นอย่างน้อย นอกจากนี้ยังมีอุตสาหกรรมคอมพิวเตอร์และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์แถวรังสิตและอยุธยาเริ่มมีปัญหา คงต้องรอโรงงานในญี่ปุ่นให้เรียบร้อยก่อน

ปัจจุบันนี้ประเทศกรีซประสบปัญหา รอบแรกกู้เงิน IMF แสกว่าล้านเหรียญก็ยังไม่ดีขึ้น จะขอกู้อีกรอบเจ้าหน้าที่คือสหภาพยุโรป โดยมีเยอรมนีเป็นเจ้าหนี้รายใหญ่ ล่าสุดกรีซอาจต้องขายสมบัติของรัฐเพื่อนำเงินไปใช้หนี้ นี้เป็นผลพวงจากการก่อหนี้เพื่อพัฒนาประเทศแต่บริหารแล้วเศรษฐกิจไม่ดีขึ้น แต่หนี้เพิ่มขึ้นจนหนี้สาธารณะเพิ่มขึ้น เมื่อหารด้วย GDP จะพบว่าหนี้มากกว่ารายได้ 1.5 เท่าแล้วยังพวงไปยังกลุ่ม PIIGS ด้วย กลุ่มนี้มีปัญหา

กรีซมีผลกระทบต่อยุโรปไม่มากเพราะเป็นประเทศเล็ก และกระทบกับไทยไม่มาก เนื่องจากค้าขายกับไทยค่อนข้างน้อย แต่ต้องติดตามเรื่องเจ้าหนี้ในสหภาพยุโรป ซึ่งจะได้รับผลกระทบจากการชำระหนี้ไม่ได้หรือไม่ เพียงแต่เยอรมนีเป็นประเทศที่แข็งแกร่งฐานเศรษฐกิจค่อนข้างดีน่าจะเอาอยู่ แต่กลุ่มประเทศ PIIGS เริ่มได้รับผลกระทบแล้ว ซึ่งกลุ่ม PIIGS ได้แก่ โปรตุเกส ขณะนี้มีปัญหาเช่นเดียวกัน ประเทศไอร์แลนด์ก็ IMF ไปแล้วขณะนี้คิดว่าอิตาลีกับสเปนจะไปด้วยหรือไม่ หากมีปัญหาด้วยจะกระทบมาก



อเมริกาขณะนี้กำลังจะฟื้น แม้ตัวเลขยังไม่ชัดเจน แต่เชื่อว่าโครงสร้างการบริหารและฐานเศรษฐกิจที่ดีจะช่วยถ่วงดุลกับยุโรปไว้

กลุ่มที่น่าสนใจ BRICS คือบราซิล รัสเซีย อินเดีย จีน เป็นกลุ่มประเทศที่กำลังรุ่งเรือง จีนมีขนาดเศรษฐกิจ 15% ของโลก และมีอัตราการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจค่อนข้างสูงเกือบ 10% ตลอดระยะเวลา 9 ปี มีประชากร 1,350 ล้านคน หรือ 1 ใน 5 ของโลก เติบโตสูงที่สุดในโลก ซึ่งหากเติบโตในลักษณะนี้ ปี 2025 จีนจะมีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่ที่สุดในโลกแทนที่อเมริกา เศรษฐกิจจีนมีผลต่อโลกค่อนข้างมาก น้ำมันแพงจีนก็มีส่วนเพราะจีนใช้เยอะ ปูนซีเมนต์เหล็กแพงก็เพราะจีนมีการก่อสร้างมาก ใช้ปูนและเหล็ก 30% ของโลกรวมกัน ค่าระวางเรือขนส่งแพงขึ้นก็เพราะจีน เรือขนส่งสินค้าครึ่งหนึ่งของโลกส่งสินค้าไปประเทศจีน ยางพารามีราคาสูง เพราะจีนใช้รถยนต์มากที่สุดในโลก แทนอเมริกาแล้ว ปีละ 12.5 ล้านคัน ประชากร 1 พันคนมีรถยนต์ 35 คัน ถือว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับอเมริกา โดยในอเมริกา 1,000 คนมีรถถึง 439 คัน ดังนั้นความต้องการรถยนต์ของจีนจึงมาก

อินเดียมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง 8% ของโลกตลอดระยะเวลา 9 ปี สูงเป็นอันดับ 2 มีประชากรประมาณ 1.1 พันล้านคน อีก 25 ปีข้างหน้าคือปี 2035 อินเดียจะมีขนาดเศรษฐกิจใหญ่เป็นอันดับ 3 ของโลกแทนญี่ปุ่น ซึ่งจะกลายเป็นจีน อเมริกา อินเดีย ญี่ปุ่น และบราซิลตามลำดับ

บราซิลใหญ่สุดในอเมริกาใต้ มีประชากร 200 ล้านคน แผ่นดินกว้างใหญ่มีป่าไม้ แร่ธาตุ ถ่านหิน ล่าสุดมีการค้นพบแหล่งน้ำมันนอกชายฝั่งมหาสมุทร ซึ่งจะขับเคลื่อนบราซิลให้เป็นมหาอำนาจได้

อาเซียนมีประชากร 575 ล้านคน ประกอบด้วยอินโดนีเซีย มีประชากร 240 ล้านคน เติบโต 7% ต่อปี มีทรัพยากรธรรมชาติมาก ถ่านหินคุณภาพดีที่สุดในโลก มีน้ำมัน การเมืองต่อเนื่องประธานาธิบดีอยู่ในวาระต่อเนื่องมา 2 วาระแล้ว 8 ปี ทำให้การแก้ปัญหาไม่มีความต่อเนื่อง ทำให้ขณะนี้อินโดนีเซียเป็นเป้าหมายของอาเซียน

จะเห็นว่าจีนมีประชากร 1,350 ล้านคน อินเดีย 1,100 ล้านคน อาเซียน 575 ล้านคน รวมแล้ว 3 พันล้านคน อยู่ใกล้ๆ ไทยนี้เอง แต่ที่ผ่านมาไทยไปอิงอเมริกา ญี่ปุ่น ยุโรป ไม่ได้อิงจีน อินเดีย หากโยงกลุ่มนี้ได้ก็จะเป็นประโยชน์

จีนมีการเติบโตสูงสุด 10% อินเดีย 8% อาเซียน 6% หากเฉลี่ยแล้วจะอยู่ที่ 7% ขณะที่การเจริญเติบโตของโลกเฉลี่ยอยู่ที่ 3.5% เท่ากับว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจของจีน อินเดียและเอเชียสูงกว่าของโลก 2 เท่า ปัญหา 2-3 ปีนี้มีจีนกับอินเดียเป็นตัวช่วยพยุงเศรษฐกิจของโลกไว้ ฉะนั้นกลุ่มนี้จะใช้ประโยชน์อย่างไรซึ่งเป็นโจทย์ของรัฐบาลชุดใหม่

ปี 2558 ไทยจะมี AEC การค้าเสรีในกลุ่มอาเซียน มีการทำ FTA ระหว่างอาเซียนกับจีนแล้ว ขณะนี้ FTA ระหว่างอาเซียนกับอินเดียกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจา หากการเจรจาลงตัวจะกลายเป็นการค้าเสรีในกลุ่มประเทศนี้ที่มีมูลค่ามหาศาล

ประเทศที่รอดพ้นจากวิกฤติการณ์อเมริกา คือออสเตรเลีย เพราะมีการค้าขายกับจีนมาก ใครค้าขายกับอเมริกาแล้วก็เสร็จ เช่น สิงคโปร์ ค้าขายกับอเมริกามากก็มีปัญหาเมื่อปี 2008

ไทยจะค้ากับประเทศไหนดี ลองดูประเทศใกล้ๆ คือจีน ประชากร 1,350 ล้านคน 10% คือ 135 ล้านคน อินเดีย 1,100 ล้านคน 10% คือ 110 ล้านคน อาเซียน 575 ล้านคน 10% คือ 57 ล้านคน รวมแล้ว 300 ล้านคนที่กำลังซื้อสูง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องคือที่พักอาศัย ที่พักผ่อน

ในรอบปีที่ผ่านมาไทยประสบปัญหาหลายอย่าง เช่น เงินเฟ้อ เพราะนโยบายขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ 5.7% ที่มีผลตั้งแต่ 1 ม.ค.54 ที่ผ่านมา ซึ่งถือว่าเป็นการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำมากที่สุด ในประวัติศาสตร์การขึ้นค่าแรง ทำให้เป็นภาระต้นทุนการผลิตที่ต้องพึ่งพาแรงงาน

น้ำมันต้องนำเข้าพึ่งพาจากต่างประเทศ เป็นส่วนใหญ่ ใช้น้ำมันวันละ 1 ล้านบาร์เรล โอเปคผลิตได้ 27 ล้านบาร์เรล ซาอุดีอาระเบียผลิตได้มากที่สุดวันละ 8.5 ล้านบาร์เรล ไทยใช้วันละ 1 ล้านบาร์เรล ใน 1 ล้านบาร์เรลนำเข้า 85% น้ำมันขึ้นไทยมีผลกระทบทันที ไทยส่งข้าวทั้งปี ใช้น้ำมันเดือนเดียวหมด สินค้าเกษตรกรรมส่งออกทั้งประเทศซื้อน้ำมัน 3 เดือนหมด แก๊สในอ่าวไทยจะหมดใน 15 ปี วันนั้นอะไรจะเกิดขึ้น มีการวิเคราะห์ว่าอีก 10 ปี ราคาน้ำมันจะอยู่ที่ 250 เหรียญต่อบาร์เรล ต้นทุนสินค้าและการขนส่งจะแพงขึ้น ราคาสินค้าแพงขึ้นคือเงินเฟ้อ

ที่ผ่านมา 1 เม.ย.54 มีการขึ้นเงินเดือนข้าราชการและจะขึ้นเงินเดือนรัฐวิสาหกิจอีก จะเป็นสาเหตุของเงินเฟ้อ ต้นปีนี้เงินเฟ้อจะสูง ของจะแพง ความเป็นอยู่ของประชาชนลำบาก การเติบโตเศรษฐกิจลำบาก หากเงินเฟ้อ

มาก แบงก์ชาติจะเข้ามาแทรกแซงด้วยการขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย ปัจจุบันอยู่ที่ 3.0 และมีโอกาสจะขึ้นอีกเมื่อดอกเบี้ยขึ้น ต้นทุนทางการเงินก็เพิ่มขึ้น ต้นทุนในการผ่อนบ้านแพงขึ้นอีก ธุรกิจจอส่งหาทรัพย์สินก็ต้องกลับไปตั้งหลักคิดใหม่ว่าจะจัดการอย่างไร

ในช่วง 2 ปีไทยกู้เงินเพื่อมากระตุ้นเศรษฐกิจ ช่วง 3 ปีที่ผ่านมาไทยขาดดุลตลอดปีที่แล้ว 350,000 ล้านบาท ปีนี้ 420,000 ล้านบาท ปีหน้าที่จะใช้ในปี'55 ขณะนี้อยู่ในสภาพขาดดุล 350,000 ล้านบาท แล้วที่ผ่านมายังมีการกู้เงินพิเศษอีกเมื่อ 2 ปีที่ผ่านมา 400,000 ล้านบาท ภาระหนี้มีมากขึ้น หนี้เมื่อเทียบกับ GDP แม้จะไม่มากเท่ากรีซหรือโปรตุเกสแต่ต้องดูแล รัฐบาลก่อนนี้แต่หนี้ไม่ได้ไปพร้อมรัฐบาล จึงเป็นภาระที่จะตกอยู่กับรัฐบาลต่อไป และนี่ต้องเป็นกรอบการบริหารประเทศด้วย รัฐบาลใหม่ต้องเผชิญกับภาวะเงินเฟ้อ หนี้สาธารณะ จะขับเคลื่อนประเทศอย่างไร แบงก์ชาติจะต้องดูแลเรื่องเงินเฟ้อ

เป้าหมายการบริหารประเทศต้องเป็นไปในทิศทางนี้ คือ 1.รัฐบาลต้องทำให้เศรษฐกิจเติบโต ทำให้ประชาชนมีงานทำ มีรายได้ 2.ต้องขยายตัวอย่างเท่าๆ กัน มีการกระจายตัวอย่างทั่วถึง ไม่ให้มีความเหลื่อมล้ำทางสังคม 3.มีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ เงินเฟ้อไม่สูงมาก ค่าเงินต้องไม่ผันผวน เพื่อช่วยผู้ประกอบการไม่ต้องเสี่ยง

50 ปีที่ผ่านมาเงินเฟ้อเกิน 2 หลักอยู่ 2 ปี คือปี'18 ราคาน้ำมันกระโดด และปี'41 ที่ไทยประสบปัญหาค่าเงิน ของแพงขึ้น แต่ที่เหลือนักออมเงินเพื่อค่อนข้างต่ำ

การขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศมีภาคเอกชนเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญที่สุด หากรัฐบาลทำให้เอกชนขับเคลื่อนได้ ภาระของรัฐก็จะลดน้อยลง การลดภาษีนิติบุคคลเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยให้ภาคเอกชนพร้อมที่จะลงทุน

อีกจุดคือธุรกิจภาคเอกชนมี SME มากถึง 2.7 ล้านรายกระจายอยู่ทั่วประเทศ หากมีพนักงานรายละ 10 คน จะมีคนทำงาน 27 ล้านคน หากขับเคลื่อนตรงนี้ได้จะช่วยลดภาระของรัฐได้

ไตรมาสที่ 3 จะเป็นช่วงรอยต่อที่มีข้อจำกัดที่มีผลพวงมาจากสินค้านิในประเทศญี่ปุ่น รอยต่อของรัฐบาล และงบประมาณปี'55 ทั้งปีนี้เศรษฐกิจคงขยายตัว 4% เทียบกับปีที่แล้ว 7% สาเหตุมาจากเงินเฟ้อและดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม

ก็ตามอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นปัจจัยที่มีความต้องการอยู่ ปีหนึ่งประมาณ 1 แสนยูนิต แต่คงต้องโยงไปยังเรื่อง AEC การค้าเสรี ซึ่งจะมีผลต่อเรื่องการเคลื่อนย้ายเงินและแรงงานระหว่างประเทศว่ามีมากน้อยแค่ไหน ซึ่งจะมีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรก

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย กล่าวถึงสถานการณ์โดยทั่วไปว่า

ญี่ปุ่นสนใจมาลงทุนในไทย หากขวนคนเหล่านี้มาลงทุนได้ก็จะดี

อินโดนีเซียน่าสนใจที่จะไปซื้ออสังหาริมทรัพย์และลงทุนร่วมกับอินโดนีเซีย เพราะตอนนี้ประเทศเขาเริ่มสงบแล้ว

สิงคโปร์ ประชากรมีรายได้มากกว่าไทย 4 เท่า ราคาอสังหาริมทรัพย์พุ่งสูงมาก แต่ขณะนี้มีการคุมเข้ม

เนปาลหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครองอสังหาริมทรัพย์กำลังดี

อเมริกา ล่าสุดอสังหาริมทรัพย์มีราคาเพิ่มขึ้น 0.6% แต่เดิมเคยลดลงมา เช่น เดือน พ.ย. 51 ตกไป 30% บางแห่งเหลือครึ่งเดียว

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรก 5 เดือนที่ผ่านมามีโครงการเปิดทั้งหมด 44,000 หน่วย แสนกว่าล้านบาท 47% เป็นคอนโดฯ ปีที่แล้ว 49% ส่วนใหญ่เป็นระดับราคา 1-2 ล้านบาท โครงการที่รอเปิดอยู่ 200 กว่าโครงการ ปีที่ผ่านมา 120,00 หน่วย ปีนี้ 105,000 หน่วย คาดว่าปีหน้า 100,000 หน่วย ปีหน้าอาจมีปัญหาได้ ถ้าอัตราการขายด้วยยังเป็นเช่นนี้

ปัจจุบันเริ่มมีค่ายใหญ่ลงมาทำที่อยู่อาศัยแนวราบราคา 1-2 ล้านบาท จากที่ไม่เคยทำ ทั้งนี้ทำเลถือเป็นเรื่องสำคัญ โดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้ายังไปได้ดี

ระบบคมนาคมขนส่ง รถไฟฟ้า

นายเรจศักดิ์ ทองสม หัวหน้ากลุ่มพัฒนาโครงการขายการขนส่งและการจราจรระหว่างเมือง สำนักพัฒนาระบบการขนส่งและจราจร สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ระบุถึงแผนการพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าในส่วนที่ สนข.รับผิดชอบว่า นับตั้งแต่ปี 2535 จนถึงสิ้นปี 2554 นี้จะมีเส้นทางรถไฟฟ้าทั้ง BTS, MRT และแอร์พอร์ตลิงค์ รวม 74.6

กิโลเมตร

ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมามีการลงทุนพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ เพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งภายในปี 2558 คาดว่าจะมีการเพิ่มระยะทางรถไฟฟ้ารวม 150 กิโลเมตร และตามแผน 20 ปี จะต้องเพิ่มระยะทางให้ได้ 509 กิโลเมตร บางสายจะต้องแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2559 ไปตั้งแต่ปี 2562 และ 2572 ตามลำดับ และยังรอการอนุมัติหรือเห็นชอบอีกหลายโครงการ

สำหรับความคืบหน้าของการดำเนินการเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ มีดังนี้

สายสีม่วง ช่วงเตาปูน-บางใหญ่ คืบหน้าไปแล้วกว่า 20%

สายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค, บางซื่อ-ท่าพระ นับตั้งแต่วันที่ 23 มิถุนายนที่ผ่านมาผู้รับเหมาได้เข้าสำรวจสาธารณูปโภคแล้ว โดยเดือนตุลาคมจะเข้าก่อสร้างเติมพื้นที่ตลอดสาย ซึ่งมีการสั่งจ้างไปแล้ว

สายสีเขียว ส่วนต่อขยายช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ อยู่ระหว่างการประกวดราคา เช่นเดียวกับช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ก็เตรียมประกวดราคาในเร็วๆ นี้ เนื่องจากรอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการปรับแบบก่อสร้างช่วงสถานีวงเวียนหลักสี่ บางเขน ส่วนช่วงสะพานใหม่-คูคตจะดำเนินการตามแผนระยะต่อไป

สายสีแดง ช่วงบางซื่อ-รังสิต ผ่านการเห็นชอบเรื่องสิ่งแวดล้อม โดยจะก่อสร้างไปถึงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต ล่าสุดต้องขออนุมัติงบประมาณเพิ่มเติมจากรัฐบาลชุดใหม่ เนื่องจากวงเงินค่าก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นกว่าเดิมอีกกว่า 10,000 ล้านบาท เนื่องจากความล่าช้าของการดำเนินโครงการ เช่นเดียวกับช่วงศาลายา-ตลิ่งชัน ขณะนี้การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ออกแบบแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการส่งรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี รายงานสิ่งแวดล้อมผ่านไปเรียบร้อยแล้ว อยู่ระหว่างการจัดหาที่ปรึกษาออกแบบรายละเอียดของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยเป็นรถไฟฟ้าโมโนเรลตลอดสาย

สายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-ศรีนครินทร์ สำโรง เดิมเป็นแผนของปี 2572 กระทรวงคมนาคมจะเร่งผลักดันก่อน เพื่อแก้ปัญหาจราจร โดยจะแบ่งการก่อสร้างออกเป็น 2 ช่วง โดยใช้รถโมโนเรลเช่นเดียวกับสีชมพู คาดว่าประมาณปี 2555 จะส่งเรื่องให้ ครม.อนุมัติ

ดำเนินการ

หากสามารถเร่งดำเนินการได้สำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้ สนข.เชื่อว่าจะมีส่วนช่วยกระตุ้นการพัฒนาทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการเติบโตของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นในหลายๆ พื้นที่ที่รถไฟฟ้าผ่านอย่างแน่นอน

คุณอิสระ บุญยัง นายกสมคามธุรกิจบ้านจัดสรร

ที่ผ่านมายอดโอนและยอดจดทะเบียนลดลงไป 33% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว อาคารชุดจดทะเบียนน้อยลง 4 เดือนแรกมีเพียง 7 พันยูนิต เทียบกับปีที่แล้ว รวมกันประมาณ 3 หมื่นกว่ายูนิต ถือว่าลดลงไปปีที่แล้วถือว่าสูงสุดในรอบ 14 ปี แสนกว่าหน่วย

ตัวเลขขออนุญาตจัดสรรไตรมาสที่ 3-4 ปีที่แล้วจนถึงรอยต่อไตรมาสที่ 1 ปีนี้ ทำให้เชื่อว่าในครึ่งปีหลังนี้ Supply แนวราบจะมีมากเมื่อดูจากการขออนุญาตจัดสรร

อาคารชุดปีนี้ถึง พ.ค.54 มี 4 หมื่นกว่าหน่วย ถือว่ามากเมื่อเทียบกับปี 2552 ทั้งปีประมาณ 5 หมื่นหน่วยเท่านั้นเอง ปีที่แล้วสูงสุดแสนหน่วย ปี'53 เปิดตัวไม่มาก มาเปิดตัวช่วงหลังพฤษภาคมไปแล้ว หลังจากนั้น มิ.ย.-ส.ค.ค่อนข้างมาก

ผลสำรวจล่าสุดของศูนย์ข้อมูล REIC ในงานมหกรรมบ้านและคอนโดเดือนมีนาคมพบว่าความต้องการ 1-3 ล้านบาทมีมากเหมือนกัน และน่าจะสอดคล้องกับนโยบายของหลายพรรคการเมือง แต่เป็นบ้านหลังแรกเท่านั้น หากนโยบายเดินหน้าได้จะดีกับทุกฝ่าย

การสำรวจในปี'53 ความต้องการอาคารชุด 37-38% แต่มาต้นปีนี้ความต้องการคอนโดฯ ไตรมาสแรกลดลง

อัตราดูดซับจริงปีนี้ชะลอตัวลงไป 39% เนื่องจากมาตรการของรัฐหมดไปแล้ว ดังนั้นยอดปีนี้ต้องชะลอตัวลงแน่

ดัชนีที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่าดัชนีราคาวัสดุปีที่แล้วขึ้นไปถึง 10% กว่า ปีนี้ 5 เดือนแรก 5-6% ส่วนดัชนีอาคารชุดขึ้นไป 7% ทาวน์เฮ้าส์ 3.5% บ้านเดี่ยว 1% กว่า ทำให้ผู้ประกอบการปรับราคากันไม่ค่อยได้ แต่เป็นผลดีต่อผู้ซื้อบ้าน เชื่อว่าดอกเบี้ยขณะนี้ยังต่ำอยู่ แรงกดดัน 0% ของกสิกรไทยทำให้ผู้ประกอบการต้องจับมือกับธนาคารพาณิชย์มากขึ้น ธนาคารก็ต้องรักษาส่วนแบ่งโดยการแชร์ดอกเบี้ยคนละส่วน วันโอนกรรมสิทธิ์ก็จ่ายแบ่งกันไปเลย 2% หรือ 1.75% ผู้ซื้อ 0%

คุณสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

สินเชื่อที่อยู่อาศัยไตรมาสแรกปริมาณลดลงจากไตรมาสแรกปีที่แล้วมาก ปีที่แล้ว 110,000 ล้านบาท ปีนี้ 82,000 ล้านบาท หายไป 25% คือสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่ทั้งประเทศ ปีนี้ตลาดมีแนวโน้มลดลง แต่มาร์เก็ตแชร์ของธอส.จะดีขึ้น ขณะนั้นนอกจาก 0% 2 ปีแล้ว ธอส.กำลังพิจารณาว่าจะปล่อยสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนสินเชื่อบ้านคงค้างขณะนี้สินไตรมาสแรก 0.99 ล้านบาท ลีนปีนี้ได้ 2 ล้านล้านบาทแน่นอน

ครึ่งปีหลังคิดว่าอเมริกาจะยังไม่ดีขึ้น ตลาดบ้านค่อนข้างลบ ในอเมริกาตัวเลขขายบ้านลีนเดือนที่แล้วไม่ดีขึ้น บ้านใหม่เฉลี่ยปีละ 3 แสนหน่วย แต่บ้านมือสองในอเมริกาใหญ่กว่าบ้านใหม่ 20 เท่า ราคาบ้านลดลงตลอด มีขึ้นที่เดียวคือแควนอร์ธอีสต์ แต่ด้านอื่นตกหมด ตะวันตกลดลง 12-13% ตลาดคนซื้อส่วนใหญ่จะซื้อเงินสดเป็นชาวเอเชีย ขณะนี้ธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อเพราะธนาคารคอนเซอร์เวทิฟมาก ตลาดบ้านจึงไม่โต อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเกิน 30%

ในจีนเวลานี้อสังหาฯ ชะลอลงแล้ว เดือน พ.ค.ทั้งประเทศราคาบ้านเพิ่ม 5.1% แต่เมืองใหญ่ 9 เมืองหลักมีราคาลดลง 4.9% เมื่อเดือน เม.ย.

ในประเทศจีนอสังหาริมทรัพย์จะเป็นตัวนำเศรษฐกิจ การซื้อบ้านหลังที่สองจะต้องวาง 60% จากเดิม 40% คนซื้อบ้านในปักกิ่งต้องมีหลักฐานทำงานในปักกิ่ง ทำให้โรงงานเหล็กในจีนต้องลดราคาเหล็กลงมา ราคาเหล็กน่าจะลง

ในประเทศไทย ช่วงเหตุการณ์ราชประสงค์เงินไหลออก 6 หมื่นล้านบาท แต่ตั้งแต่เดือน พ.ค.เป็นต้นมาถึงวันนี้เงินไหลออกไป 4 หมื่นล้านบาท หลังเลือกตั้งคาดว่า 4 เดือนสุดท้ายของปีน่าจะดีขึ้น เพราะทุกพรรคมีนโยบายเรื่องที่อยู่อาศัยทุกพรรค

คุณไพโรจน์ สุขจัน นายกสมมาคมการชายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์

ต้องยอมรับว่าธุรกิจอสังหาฯ เริ่มมีปัญหา โดยข้อมูลจากการบริหารงานขายมาปีละ 40-50 โครงการ ทำให้รู้เรื่องยอดขายอยู่ตลอดเวลา เดือน พ.ค.ยอดขายตกลงจากปีที่แล้ว 50-60% จากยอดขายปีที่แล้ว 3.4 หมื่น ปีนี้เหลือ 1.4

หมื่น เพราะปีที่แล้วมีมาตรการรองรับ แต่ปีนี้ไม่มีปัจจัยลบในขณะนี้ ได้แก่ น้ำมัน แรงงานขึ้น และขาดแคลน การปรับค่าแรงขึ้นเป็น 300 บาท ผู้ประกอบการจะลำบากขึ้น ดอกเบี้ยสูงขึ้น วัสดุบางอย่างปรับขึ้น 10% แล้ว แต่ราคาบ้านปรับได้น้อยแค่ 2-3% จากการที่ระบบรถไฟฟ้าวัดเข้าไปถึงพื้นที่ต่างๆ มากขึ้น ทำให้ที่ดินราคาแพงขึ้นมาก จากที่เคยซื้อไร่ละ 1.2 ล้านบาทกลายเป็นไร่ละ 8 ล้านบาทที่บางบัวทอง

การแข่งขันในตลาดสูงมาก สังเกตได้จากป้ายโฆษณาต่างๆ เช่น บนถนนพระราม 5 ฝั่งขาออกแทบไม่มีที่ติดป้าย เพราะแข่งขันกันรุนแรงมาก ตัวอย่างข้อความในป้าย เช่น “โปรโมชันเด็ด 11 รายการ” “ซื้อที่ถมบ้านแห่งเดียวที่นี่” “ซื้อคอนโดฯ ได้ส่วนลดและรถ” “จอง 9 พันได้ส่วนลดแสนกว่า” “ลดจาก 14 ล้านเหลือ 8 ล้าน” “จ่ายน้อยกว่าได้ใหญ่กว่า กว้างกว่า” “70 ตร.ว. 3.5 ล้าน ลดอีก 1 ล้าน เหลือ 2.5 ล้าน” “อยากได้เท่าไรเขียนราคาเอง” เชื่อว่าขณะนี้เข้าสู่ตลาด Red Sea และ Dead Sea แล้ว ตลาดขณะนี้รุนแรงมาก ผู้ประกอบการรายใหม่ไม่สามารถเข้าสู่ธุรกิจนี้ได้ ปัจจัยบวกมีเรื่องระบบขนส่งมวลชนที่ดีขึ้นมาก ราคาบางโครงการยังไม่ปรับเพราะมีสต็อกอยู่ การเมืองไม่รุนแรงมากกว่าเดิม

“เจาะทำเลซื้อบ้านด้านเงินเฟ้อ”

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวในงาน “เจาะทำเลซื้อบ้านด้านเงินเฟ้อ” ว่า หากพูดถึงเรื่องราคาสินค้าต่างๆ เมื่อ 30 ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน ราคาปรับเพิ่มขึ้นจากเดิม เช่น กรณีลดช่องเมื่อก่อนขายที่ 50 สตางค์ต่อหนึ่งถ้วย แต่ปัจจุบันขายอยู่ที่ถ้วยละ 70 บาท หากถามว่า 30 ปีลดช่องมีอะไรที่เปลี่ยนไป คำตอบคือไม่เปลี่ยน ส่วนผสมเหมือนเดิม แต่สิ่งที่เปลี่ยนคือค่าของเงิน

ผศ.ดร.เกษราเกริ่นนำถึงเรื่องภาวะเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นตลอดเวลา เราจะรู้สึกได้ว่าเมื่อเปิดกระเป๋าออกมาจะมีเงินแต่ซื้ออะไรไม่ได้

หากเกิดภาวะเงินเฟ้อมากๆ กรณีนี้เคยเกิดขึ้นแล้วในประเทศเยอรมนีปี 1922-1923 หรือในอังกฤษปี 1946 หรือในซิมบับเวปี 2008 อย่างในประเทศเยอรมนีรุนแรงมาก หากให้เลือกกระหว่างไข่ไก่กับเงินประชาชนเลือกที่จะเก็บไข่ไก่ไว้แทน ไม่เลือกที่จะเก็บเงิน เลือก

ไข่ไก่เพราะอย่างไรก็ยังได้กิน และนั่นคือภาวะเงินเฟ้อที่คนจะไม่ต้องการเงินแต่ต้องการของมากกว่า

“เอาที่ใกล้ตัวซิมบับเวเด็ก ๆ ขนเงินกันเล่น ไม่มีใครเก็บเงินเพราะเงินไม่มีค่า ซึ่งเป็นอะไรที่น่ากลัว แต่เมืองไทยเราไกลจากนี้มาก”

ในภาวะเงินเฟ้อปัจจุบันประชาชนควรทำอย่างไร ต้องประหยัดขึ้นหรือไม่ เพราะค่าเงินลดลง ปกติคนเราจะใช้เงิน 3 ประเภทก็คือใช้จ่ายทั่วไป ออมและลงทุน หากเกิดภาวะเงินเฟ้อขึ้นถึงจะประหยัดใช้เงินอย่างไร รายจ่ายก็เพิ่มขึ้น ค่าน้ำมัน ค่าครองชีพต่างๆ ขึ้น ซึ่งเป็นเรื่องยากในการควบคุม เงินเดือนที่ได้มาคงที่ แต่เงินที่อยากลงทุนน้อยลง มูลค่าก็ลดลงด้วยเพราะภาวะเงินเฟ้อเกิดขึ้น ขณะเดียวกันการออมและการลงทุนต่างๆ มูลค่าก็ไม่เพิ่มขึ้นเพราะค่าเงินลดลง

“ถ้าค่าของเงินต่ำลงเรื่อยๆ ทรภะบอกว่าจะลองเปลี่ยนรูปแบบของเงินไปอยู่ในรูปแบบอื่นที่เพิ่มมูลค่าขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อดีไหม ฝรั่งเศสก็แนะนำว่าควรจะไปลงทุนในสินทรัพย์หลายอย่างมาก ในสิ่งที่มองว่ามันจะโตไปตามเงินเฟ้อ บางทีเราก็จะเข้าใจว่าซื้อมาแล้วเงินเฟ้อจะไม่ขึ้น แต่ในการลงทุนเราจะมีรายได้มากกว่าเงินเฟ้อที่เกิดขึ้น เขาแนะนำลงทุนทั้งในเรียลเอสเตท ทองคำ ฯลฯ”

การลงทุนในเรียลเอสเตทมีหลายอย่างมาก เริ่มตั้งแต่ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ที่อยู่อาศัย ฯลฯ ซึ่งนักลงทุนหลายคนสนใจลงทุนในสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และการลงทุนประเภทนี้จะสามารถช่วยต้านภาวะเงินเฟ้อได้

หากซื้อบ้านอย่างน้อยก็เป็นการปิดความเสี่ยงในเรื่องค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ ยกตัวอย่าง กรณีเช่าบ้านอยู่เดือนละ 10,000 บาทต่อเดือน ปีแรกจ่าย 120,000 บาทต่อปี ปีที่ 2 จ่าย 124,800 บาท ปีที่ 3 จ่าย 129,792 บาท ปีต่อไปไม่รู้ว่าจะเพิ่มขึ้นเท่าไร (ตามภาวะเงินเฟ้อ) แต่ในธุรกิจอสังหาฯ ทำให้เราได้รับผลตอบแทนในแง่การลงทุนได้ด้วย เป็นสินค้าที่มูลค่าเพิ่มขึ้นตามเงินเฟ้อ ถ้าเงินเฟ้อปีละ 4% มูลค่าของก็ต้องโตมากกว่า 4% เพราะเติบโตตามเงินเฟ้อ

“การลงทุนในที่อยู่อาศัยแต่ละกรณีก็แตกต่างกันออกไป บางคนก็บอกว่าได้กำไร เพราะซื้อมาแล้วขายไปได้กำไร บางคนอาจจะตอบ

ว่าไม่รู้ เพราะซื้อมาแล้วยังไม่ได้ขาย บางคนยังไม่ได้ขายแต่ดูแนวโน้มแล้วราคาดีขึ้นน่าจะทำได้กำไร ซึ่งเป็นเรื่องที่ยากมากหากจะบอกว่าลงทุนไปแล้วได้กำไรเท่าไร เพราะเป็นเรื่องโลกเข้กัน อย่างลาดพร้าวก็แตกต่างจากเพลินจิต”

หากลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ช่วยในกรณีซื้อเพื่อการอยู่อาศัย (ไม่ต้องเสียค่าเช่า) และยังสามารถผลตอบแทนจากการลงทุนอีกด้วย

ในแต่ละปีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาคอนโดฯ แต่ละทำเลแตกต่างกันออกไปในช่วงปี 2553-2554

ทำเลเพลินจิต-วิฑูย์ปรับขึ้น 2.9% สีลม-สาทร 3.5% พระรามสาม 3% รัชดาภิเษก-ลาดพร้าว 2.7% สุขุมวิทตอนปลาย 7% พหลโยธิน 2.9% รามคำแหง-หัวหมาก-แอร์พอร์ตลิงค์ 15.5% หลักสี่-แจ้งวัฒนะ-ดอนเมือง-รัตนภิเษก 22.8% จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าโซนใหม่มีการเติบโตสูง

ผศ.ดร.เกษรายกตัวอย่างการลงทุนในคอนโดฯ ทำเลห้วยขวางว่า ปัจจุบันราคา 2.4 ล้านบาทต่อห้อง ซึ่งโครงการมีคนซื้อและเช่าอยู่แล้ว หากตามข้อมูลการเพิ่มขึ้นของราคาประมาณ 3% ต่อปีจะช่วยด้านเงินเฟ้อได้ การด้านเงินเฟ้อในการซื้อที่อยู่อาศัยข้อแรกคือเราไม่ต้องจ่ายค่าเช่า บางคนอาจจะซื้อคอนโดฯ แต่คิดว่าไม่เหมาะ เพราะคิดว่าจะอยู่กรุงเทพฯ ไม่นาน หน้าที่การงานก็ยังไม่แน่ใจ ซึ่งคนที่ซื้อก็ต้องมีจิตใจที่มั่นคง แต่หากมีอัตราดอกเบี้ยโตของราคาแบบนี้ซื้อไม่กี่ปีก็คุ้มแล้ว

“จากข้อมูลอ้างอิงการซื้อ 2 ปีก็คุ้มกว่าเช่าแล้ว ซื้อมาแล้วขายในปีที่ 2 ถ้าเราเช่าเดือนละ 12,000 บาทนะ หากซื้อโครงการหนึ่งราคา 2,430,000 บาท ราคาเพิ่มขึ้นปีละ 3% จ่ายเงินดาวน์ 10% คือ 243,000 บาท ขายต่อในราคา 2,500,000 บาท ตอนขายก็ได้กำไร หรือซื้อมาแล้วปล่อยเช่าก็ยังได้กำไร”

อย่างไรก็ตามการลงทุนอสังหาฯ มีปัจจัยอื่นที่มีผลต่อกำไร เช่น หากดอกเบี้ยเพิ่มเรื่อยๆ ก็แสดงว่ากำไรอาจจะลดลง คนจึงไม่นิยมดอกเบี้ยระยะยาว

ถ้าตัวแปรเหล่านี้เปลี่ยนรายได้ก็เปลี่ยนในช่วงที่เกิดภาวะเงินเฟ้อเราสามารถที่จะเลือกลงทุนในคอนโดฯ หรือที่อยู่อาศัยซึ่งมีตัวแปรคือราคา และต้องดูอัตราดอกเบี้ยว่าคงที่จริงไหม นานแค่ไหน สามารถปล่อยเช่าได้ไหม ถ้า

ตัวแปรเหล่านี้เปลี่ยนแปลงแน่นอนว่าเงินที่ได้ก็จะเปลี่ยนไป

“ไม่มีใครบอกได้ 100% หรือว่าอะไรจะเกิดขึ้น มันคือการคาดคะเน นี่คือวิธีการที่ง่ายในภาวะเงินเฟ้อ เราเลือกลงทุนที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะสามารถเอาชนะเงินเฟ้อได้ ตอนนี้เอาชนะเงินเฟ้อได้ เพราะราคาเพิ่มขึ้นมากกว่า 4%”

สำหรับทำเลที่น่าสนใจในการลงทุนก็คือ ห้วยขวาง รัชดาภิเษก รามคำแหง ซึ่งหากพิจารณาตามอัตราการเติบโตของราคาแล้ว อยู่ปีเดียวก็คุ้ม และถ้าซื้อมาถือเอง 2-6 ปีก็ยิ่งมีความน่าสนใจมาก ซึ่งข้อดีของโซนที่ฮอตก็คือมีการเปลี่ยนมือเร็วและมีคนต้องการเช่ามาก

อย่างไรก็ตามแต่ละโครงการก็มีมูลค่าลดลงได้เหมือนกัน อย่างในกรณีในโครงการมีคนฆ่าตัวตายหรือเกิดอุบัติเหตุราคาโครงการนั้นก็ตก เพราะคนที่จะมาซื้อก็มีความกังวลหรือบางโครงการไม่มีการดูแล ราคาก็ลดลงตามสภาพด้วย

เพราะฉะนั้นการลงทุนคือความเสี่ยง ทุกครั้งควรพิจารณาตัวแปรที่จะส่งผลกระทบต่อการลงทุน สิ่งที่น่าลงทุนทำได้อีกคือการเรียนรู้ว่าอะไรคือตัวแปรที่จะส่งผลกระทบต่อตัวเอง ดูปัจจัยรอบด้านต่างๆ ดูผู้ประกอบการว่าดูแลโครงการดีหรือไม่ ฯลฯ

“กรณีมี 2 โครงการติดกัน โลกเข้กันเดียวกัน ราคาที่ซื้อไม่ต่างกัน แต่ราคาขายต่อต่างกัน เพราะมีการดูแลต่างกัน ผ่านไป 10 ปีโครงการแรกเริ่มเก่า โครงการที่สองยังดีอยู่ เพราะการดูแลต่างกัน เราทำได้คือระมัดระวังในการลงทุน จะควบคุมได้ยาก ทำได้อย่างหนึ่งก็คือดูว่าโลกเข้กันไหนที่น่าจะลงทุน ไม่ว่าจะเกิดภาวะเงินเฟ้อเราก็มีโอกาสได้เงิน”

ปัจจัยเสี่ยงที่ต้องระวังในการลงทุน ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย สภาพเศรษฐกิจ การเมือง อัตราการเพิ่มขึ้นของราคา (Growth Rate) รวมถึงปัจจัยเสี่ยงที่ควบคุมไม่ได้ เช่น การเกิดอุบัติเหตุในโครงการ สภาพคล่อง (Liquidity) และโอกาส (Opportunity) ในการปล่อยเช่าหรือขายต่อ โดยเฉพาะในโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ สิ่งที่ทำได้อีกคือการเลือกลงทุนในอสังหาฯ ที่มีศักยภาพในการให้ผลตอบแทนสูง

คุณสัมมา คิตสิน ผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ภาวะเงินเฟ้อคือการมีเงินแต่มีอำนาจ

ซื้อลดลง และการจะเลือกซื้ออสังหาฯ ในภาวะเงินเฟ้อควรเลือกทำเลและเวลาที่ถูกต้อง โดยอาศัยการกู้เงินจากสถาบันการเงินมาใช้ให้เกิดประโยชน์ เพื่อการซื้อที่อยู่เองและลงทุนระยะยาว

ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาก็คือการลงทุนใหม่ๆ สาธารณูปโภคที่แวดล้อมโครงการ และการแก้กฎหมาย ตัวอย่างเช่น ทำเลถนนแจ้งวัฒนะ-หลักสี่-ดอนเมือง-รัตนภิเษก เกิดการลงทุนขนาดใหญ่ทั้งรถไฟฟ้าสายสีชมพู มีนบุรี-แคราย รวมถึงศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ หรือที่ทำเลถนนพระรามสาม คณะกรรมการผังเมืองอาจมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเชิงพาณิชย์เป็นโซนที่อยู่อาศัย ทำให้ราคาเปลี่ยนแปลงได้ไม่มากคือเพิ่มขึ้น 0.3%

ส่วนอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของราคาบ้านใน กทม.และจังหวัดปริมณฑลในช่วงครึ่งแรก 2553-ครึ่งแรกปี 2554 บางบ่อ สมุทรปราการ ปรับเพิ่มมากที่สุดคือ 21% รองลงมาคือดอนเมืองปรับเพิ่ม 18% ส่วนทำเลที่ปรับเพิ่มน้อยที่สุด 1% คือดลิ่งชัน

ทาวน์เฮ้าส์มีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือย่านภาษีเจริญที่ปรับเพิ่มขึ้นไปถึง 62% รองลงมาคือย่านบางกะปิ 48%

สำหรับราคาบ้านในขณะนี้ยังไม่นิ่งเพราะมีการแข่งขันสูง รวมถึงภาวะการเมืองยังเคลื่อนไหวตลอดเวลา แต่คาดว่าปลายปีนี้อาจจะมีการปรับราคาต่ำลง และจะส่งผลกระทบต่อราคาบ้านให้ปรับสูงขึ้นอีกด้วย

อย่างไรก็ตามในปลายปีนี้ตลาดที่อยู่อาศัยจะกลับมาคึกคักอีกครั้งภายหลังมีการจัดตั้งรัฐบาลเสร็จสิ้น

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ พบว่าราคาห้องชุดครึ่งแรกปี 2553-ครึ่งแรกปี 2554 ปรับราคาขึ้นอยู่ที่ประมาณ 7% และคาดว่าในปี 2554 จะปรับราคาขึ้นเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ 6% ซึ่งเปรียบเทียบกับอัตราเงินเฟ้อ 4% และหากมองที่ระดับราคาจะเห็นว่าการเติบโตของราคาห้องชุดต่ำกว่า 50,000 บาทต่อ ตร.ม.เพิ่มขึ้นประมาณ 10% ส่วนห้องชุดราคามากกว่า 80,000 บาทต่อ ตร.ม.มีการปรับเพิ่มเพียง 3% จากตัวเลขทั้งหมดสะท้อนให้เห็นว่าการลงทุนซื้ออสังหาฯ ให้ผลตอบแทนที่ดีในภาวะเงินเฟ้อ

สถิติ : เครื่องมือการลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : พันล้านบาท (นอกจากระบุ)	2552	2553	2554					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ก.พ.	มี.ค.	พ.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	156.7	184.9	198.2	207.2	205.1	206.5	201.1	-
	(-11.9)	(18.0)	(12.7)	(14.3)	(12.4)	(11.4)	(7.4)	-
ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน) ^{2/}	24,687	26,849	2,431	2,655	2,207	2,511	2,381	14,521
	(2.2)	(8.8)	(4.8)	(2.3)	(3.8)	(-2.7)	(3.7)	(2.5)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	290,986	408,791	37,663	41,894	25,849	24,708	30,375	193,777
	(-22.5)	(40.5)	(24.1)	(9.4)	(-7.3)	(-26.3)	(-13.7)	(0.6)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,171,961	1,464,007	116,014	165,391	132,715	130,974	148,195	832,195
	(-15.9)	(24.9)	(10.5)	(31.2)	(21.2)	(9.2)	(8.9)	(18.3)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{4/} (พันตารางเมตร)								
รวมทั้งประเทศ	16,987	17,959	2,873	1,997	1,771	2,765	2,506	13,883
	(-2.9)	(5.7)	(81.0)	(12.8)	(32.3)	(162.3)	(57.0)	(61.8)
ที่อยู่อาศัย	10,974	12,471	2,041	1,260	1,031	1,127	1,295	7,994
	(-12.2)	(13.6)	(87.9)	(-6.8)	(15.8)	(51.1)	(9.7)	(31.0)
พาณิชย์ยกรรม	3,755	2,878	494	457	354	909	950	3,388
	(29.1)	(-23.3)	(36.8)	(131.3)	(35.1)	(486.2)	(368.7)	(147.3)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	2,258	2,610	337	280	386	729	261	2,451
	(8.1)	(15.6)	(142.2)	(26.8)	(107.3)	(376.4)	(22.4)	(128.0)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	9,342	10,004	2,208	1,155	1,125	2,156	1,743	9,657
	(-0.3)	(7.1)	(171.1)	(6.0)	(35.6)	(370.7)	(86.2)	(104.9)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,976	2,952	246	289	247	150	201	1,345
	(-26.4)	(-0.8)	(-35.9)	(-1.2)	(38.3)	(-26.4)	(-25.6)	(-16.1)
ภาคอื่นๆ	4,668	5,003	419	553	399	459	562	2,831
	(14.6)	(7.2)	(7.5)	(42.6)	(20.9)	(17.1)	(44.1)	(26.9)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน) ^{2/}	1,643	472	178	184	147	178	169	1,053
	(-20.0)	(14.8)	(26.4)	(3.9)	(5.0)	(43.8)	(27.4)	(20.2)
การจำหน่ายสังกะสีในประเทศ (ตัน) ^{2/}	202,875	77,631	28,955	28,339	20,882	16,132	18,594	144,178
	(-30.7)	(52.1)	(10.8)	(0.8)	(-32.4)	(-44.4)	(-9.0)	(-8.7)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรณีโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	619	723	46	55	50	64	55	351
เงินลงทุน	85,996	107,624	6,574	16,385	9,683	19,621	5,543	97,984
	(-8.0)	(25.1)	(26.1)	(58.0)	(100.2)	(616.2)	(-34.9)	(156.0)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,150	2,931	207	268	287	211	264	1,439
เงินลงทุน	59,778	64,681	2,845	5,674	7,936	4,160	3,950	27,853
	(4.3)	(8.2)	(-73.3)	(-50.9)	(148.1)	(5.9)	(1.8)	(-22.9)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)								
เงินลงทุน								
		(693.3)	(70.5)	(79.1)	(183.9)	(158.0)	(139.4)	(657.1)
		(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(212.6)	(1,373.6)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่	136,140	198,204	12,714	19,547	15,440	68,637	....	132,472
	(-17.3)	(45.6)	(-19.9)	(81.9)	(1.4)	(587.9)	....	(107.8)
เพิ่มทุน	329,549	554,963	84,873	127,261	86,031	261,252	....	614,012
	(-17.5)	(68.4)	(198.5)	(190.1)	(354.7)	(284.5)	....	(216.1)
เลิกกิจการ (ราย)	47,505	16,018	551	690	508	681	....	3,508
	(139.9)	(-66.3)	(-26.3)	(-29.7)	(-29.3)	(-8.2)	....	(-20.0)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	1,489	1,591	141	177	145	157	....	725
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	638.1	447.4	39.9	47.2	54.9	38.7	....	207.5
	(47.6)	(-29.9)	(96.6)	(64.3)	(118.7)	(6.6)	....	(25.2)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,003	1,566	127	141	89	157	....	653
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	281.4	491.3	57.0	30.7	35.8	38.6	....	184.4
	(-43.5)	(74.7)	(249.7)	(-14.2)	(19.7)	(-52.6)	....	(-7.7)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	962	1,338	128	129	107	121	....	602
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	293	488.0	17.7	28.1	47.8	39.8	....	180.2
	(-46.4)	(66.6)	(-27.2)	(-15.1)	(-31.3)	(-18.9)	....	(-15.0)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มหรือลดจากรายละเอียดเดียวกันปีก่อน

^{1/} ropic ปรับพื้นฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

^{3/} ropic 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.	พ.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม^{1/}	6,199	10,734	1,032	1,391	1,051	1,196	....	5,721
	(-24.1)	(73.1)	(79.8)	(2.4)	(153.8)	(154.0)		(70.8)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	6,164	10,702	1,032	1,391	1,051	1,196	....	5,721
	(-24.3)	(73.6)	(81.1)	(3.2)	(154.8)	(155.4)		(71.9)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	35.3	31.8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	(32.4)	(-9.8)						
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศ^{4/}	661,196	853,359	51,600	69,565	52,558	59,790	....	286,073
	(-1.9)	(29.1)	(-24.4)	(-60.5)	(45.8)	(23.5)		(-24.6)
- ภาคกลาง	n.a.	n.a.	30,597	43,604	32,742	36,457	....	175,451
- ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	5,575	7,057	5,524	6,097	....	29,131
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	5,815	6,496	5,114	6,447	....	29,708
- ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	5,610	7,160	5,206	6,227	....	29,887
- ภาคใต้	n.a.	n.a.	4,002	5,248	3,972	4,562	....	21,895
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศ^{5/} (หน่วย)	14,797	95,983	4,649	5,917	9,332	9,116	....	34,039
	(-6.3)	(40.5)	-	(-17.9)	(35.4)	(750.6)		(63.1)
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,797	20,784	1,399	1,928	574	2,152	....	6,774
	(-6.3)	(40.5)	-	(-17.9)	(35.4)	(750.6)		(63.1)
- ต่างจังหวัด	n.a.	75,199	3,250	3,989	8,758	6,964	....	27,265
		-	(-59.2)	(384.7)	(246.2)	(670.4)		(86.2)
■ การจดทะเบียนอาคารชุดทั้งประเทศ (หน่วย)	56,213	63,911	2,955	3,886	294	2,985	....	14,784
	(39.4)	(13.7)	(-60.3)	(-49.8)	(-94.7)	(-23.3)		(-48.3)
กรุงเทพมหานคร	29,618	42,108	1,990	1,475	135	2,563	....	10,686
	(12.7)	(42.2)	(-44.5)	(-62.9)	(-97.0)	(-11.7)		(-40.9)
ต่างจังหวัด	26,595	21,803	965	2,411	159	422	....	4,098
	(89.2)	(-18.0)	(-75.0)	(-35.9)	(-84.8)	(-57.4)		(-61.1)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ.^{6/}	1,336,873	1,448,306	n.a.	1,475,756	n.a.	n.a.	....	1,475,756
	(4.1)	(8.3)		(8.6)				(8.6)
ผู้ประกอบการ	380,161	360,860	n.a.	361,834	n.a.	n.a.	....	361,834
	(-8.8)	(-5.1)		(3.1)				(3.1)
ผู้บริโภค	956,712	1,087,446	n.a.	1,113,922	n.a.	n.a.	....	1,113,922
	(10.3)	(13.7)		(10.5)				(10.5)
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	94,977	107,904	4,523	5,868	3,712	8,130	....	31,089
(หน่วย)	(11.0)	(13.6)	(-55.6)	(-54.9)	(27.6)	(-11.2)		(-28.2)
บ้านจัดสรร	21,634	25,288	2,314	2,643	1,052	2,203	....	10,803
	(-21.4)	(16.9)	(41.2)	(17.3)	(-0.1)	(37.3)		(16.6)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	53,725	59,919	514	1,383	1,211	4,358	....	11,578
	(57.8)	(11.5)	(-92.5)	(-84.4)	(487.9)	(-24.8)		(-54.1)
ปลูกสร้างเอง	19,618	22,697	1,695	1,842	1,449	1,569	....	-8,708
	(-18.3)	(15.7)	(0.3)	(-2.9)	(-12.2)	(-10.3)		(-0.6)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

1/ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่ได้เก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การลั่นชื้อหรือ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

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

3/ ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างและกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีโปรดติดต่อกรมที่ดิน) อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงได้กรณที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

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

5/ กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

6/ ตั้งแต่ช่วงเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ, สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศและรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out) เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

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

การลงภาคเอกชน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2554 การลงทุนขยายตัวจากไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีทั้งการลงทุนเพื่อทดแทนเครื่องจักรเก่า การลงทุนขยายกำลังการผลิต เพื่อรองรับอุปสงค์ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น การลงทุนด้านเครื่องจักรใหม่ เพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงาน การลงทุนพัฒนาระบบโลจิสติกส์ เพื่อลดต้นทุนด้านการขนส่ง สำหรับธุรกิจค้าส่งค้าปลีกมีการลงทุนขยายสาขา ซูว์วูม และจุดจำหน่ายเพิ่มขึ้นทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างมีการลงทุนก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนวัสดุก่อสร้างสำเร็จรูป เช่น คอนกรีตสำเร็จรูป ผนังสำเร็จรูป เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีมีการลงทุนเพื่อควบคุมกิจการเกิดขึ้นอีกด้วย

ในระยะต่อไป ผู้ประกอบการเห็นว่าการลงทุนในไตรมาสที่ 3 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งจากภาครัฐบาล เช่น โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายใหม่ โครงการรถไฟรางคู่ และจากภาคเอกชน เช่น โรงไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน โรงงานชิ้นส่วนยานยนต์ โรงงานแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร เป็นต้น สอดคล้องกับการเติบโตของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่มีนักลงทุนเข้ามาติดต่อเยี่ยมชมพื้นที่มากขึ้น โดยเฉพาะนักลงทุนญี่ปุ่นในกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ เนื่องจากต้องการกระจายความเสี่ยงด้านการผลิตประกอบกับเป็นช่วงที่เงินเยนแข็งค่าขึ้น และเห็นว่าประเทศไทย

มีความพร้อมทั้งจากเครือข่ายผู้ผลิตชิ้นส่วนที่เข้มแข็ง สาธารณูปโภคพื้นฐานที่ดี และแรงงานที่มีคุณภาพ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการเห็นว่าความไม่ชัดเจนของกรอบดำเนินนโยบายภาครัฐและผลกระทบต่อเศรษฐกิจ โดยเฉพาะนโยบายที่กระทบต่อต้นทุนของภาคเอกชน ตลอดจนปัญหาขาดแคลนแรงงาน จะเป็นปัจจัยลบที่สำคัญต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างประเทศ

อสังหาริมทรัพย์

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2554 ทรงตัวจากไตรมาสก่อน ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงจากระยะเดียวกันปีก่อน ส่วนหนึ่งจากความต้องการซื้ออาคารชุดที่ชะลอลงหลังจากเร่งตัวมากในไตรมาสก่อน ขณะที่ความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ยังมีต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงมีการเปิดโครงการใหม่ตามแผน และเห็นว่าโครงการบ้าน ออส.เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก 2 ซึ่งเปิดตัวในวันที่ 9 พฤษภาคม 2554 มีส่วนช่วยกระตุ้นตลาด สะท้อนจากจำนวนผู้เยี่ยมชมโครงการมากขึ้น ประกอบกับกระตุ้นให้ผู้ประกอบการหลายรายออกโครงการส่งเสริมการขาย เช่น การร่วมมือกับธนาคารพาณิชย์

ให้สินเชื่อ 0% นาน 12 เดือน การออกค่าโอนกรรมสิทธิ์ให้ เป็นต้น

ราคาที่อยู่อาศัยใหม่ปรับเพิ่มขึ้นตามต้นทุนที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น แต่ผู้ประกอบการสามารถส่งผ่านต้นทุนที่สูงขึ้นไปยังผู้บริโภคได้เพียงบางส่วน เนื่องจากการแข่งขันสูง ดังนั้น จึงปรับตัวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตและลดต้นทุน โดยการทำสัญญาซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า และหันมาใช้วัสดุก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication) มากขึ้น เช่น ผนังสำเร็จรูป คอนกรีตสำเร็จรูป รวมทั้งลงทุนสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนบ้าน หรือซื้อจากผู้ประกอบการรายอื่น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2554 ผู้ประกอบการประเมินว่าภาวะอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในเกณฑ์ดีจนกว่าไตรมาสที่ขยายตัวต่อเนื่อง ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและผู้ประกอบการที่ปรับตัวดีขึ้น และแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ยังคงขยายตัวดี โดยผู้บริโภคสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้นจากการแข่งขันระหว่างสถาบันการเงิน รวมถึงการออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลใหม่ภายหลังการเลือกตั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการเห็นว่ามาตรการกระตุ้นดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจน จึงส่งผลให้ผู้บริโภคเลื่อนการตัดสินใจซื้อหรือการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป เพื่อรอรับสิทธิประโยชน์จากรัฐบาลในอนาคต *

* ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

9 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ มอบหนังสือรวมกฎหมาย 30 ปีสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรให้กับอธิบดีกรมที่ดิน จำนวน 300 เล่ม ณ กรมที่ดิน



24 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากรในงานสัมมนาเรื่อง “วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2554” โดยมีคุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เป็นผู้เข้าร่วมสัมมนา ณ โรงแรมพูลแมน คิงพาวเวอร์



25 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้ให้สัมภาษณ์ความคิดเห็นเกี่ยวกับภารกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



3 มิถุนายน 2554

กรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักผังเมืองเข้าพบคณะกรรมการสมาคมฯ โดยมีคุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เพื่อหารือแนวทางในการจัดรูปที่ดิน ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



29 มิถุนายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง, ดร.ไพโรจน์ สุขจัน ร่วมเป็นวิทยากรในงานสัมมนา “ครึ่งปีเศรษฐกิจไทย ครึ่งหลังอสังหาริมทรัพย์” จัดโดย ธนาคารเศรษฐกิจ, กรมที่ดิน, มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ณ โรงแรมมิราเคิลแกรนด์



23-30 มิถุนายน 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดงานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 6 ณ ห้างเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2



30 มิถุนายน 2554

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง “เจาะทำเลซื้อบ้านด้านเงินเฟ้อ” จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ณ อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



12 กรกฎาคม 2554

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง “ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยชี้ทิศทางตลาดปี 2554” ณ โรงแรมพูลแมน คิงพาวเวอร์



ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

(เดือนพฤษภาคม-กรกฎาคม 2554)

6 พฤษภาคม 2554

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาหลักเกณฑ์ตรวจสอบและรับรองผลการประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ครั้งที่ 5/2554 (ครั้งที่ 7) ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

9 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ มอบหนังสือรวมกฎหมาย 30 ปีสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรให้กับอธิบดีกรมที่ดิน จำนวน 300 เล่ม ณ กรมที่ดิน

10 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณดลพิพัฒน์ ปริธิตา-วิภาต, คุณชูรัชฎ์ ชาติกรกุล เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 (ครั้งที่ 1/2554) ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน

11 พฤษภาคม 2554

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมงานสัมมนา (ร่าง) แผนแม่บทการคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2555-2558 ณ โรงแรมรามารการ์เด้นส์

12 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 25-6/2554 ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ ถ.แจ้งวัฒนะ

23 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ความเห็นเรื่อง “การปรับปรุงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของไทย” ณ ธนาคารแห่งประเทศไทย

24 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากรในงานสัมมนาเรื่อง “วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2554” โดยมีคุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เป็นผู้เข้าร่วมสัมมนา ณ โรงแรมพูลแมน คิงพาวเวอร์

25 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้ให้สัมภาษณ์ความคิดเห็นเกี่ยวกับภารกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมาน ลิมทองแท้, คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 6 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาหลักเกณฑ์ตรวจสอบและรับรองผลการประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ครั้งที่ 6/2554 (ครั้งที่ 8) ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

26 พฤษภาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 26-7/2554 ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ ถ.แจ้งวัฒนะ

27 พฤษภาคม 2554

คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 1/2554 ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

1 มิถุนายน 2554

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาหลักเกณฑ์ตรวจสอบและรับรองผลการประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ครั้งที่ 7/2554 (ครั้งที่ 9) ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

3 มิถุนายน 2554

กรมโยธาธิการและผังเมืองและสำนักผังเมืองเข้าพบคณะกรรมการสมาคมฯ โดยมีคุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เพื่อหารือแนวทางในการจัดรูปที่ดิน ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

คุณรุ่งอนันต์ ลิมทองแท้, คุณวิชุดา ใจเที่ยง, คุณดลพิพัฒน์ ปริธิตาวิภาต, คุณชูรัชฎ์ ชาติกรกุล เข้าร่วมประชุมมอบหมาย

ประชาสัมพันธ์, ฝ่ายบริหารจัดการ และฝ่ายประสานงานของมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

7 มิถุนายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2554 และเชิญถ่ายรูปลงในรายงานประจำปี 2553 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

8 มิถุนายน 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดงานจับสลากบุญเลือกพื้นที่งานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 6 ณ ห้างเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

13 มิถุนายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมาน ลิมทองแท้, คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมประชุมกลุ่มย่อยเรื่องตำแหน่งคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ ประจำปี 2554-2556 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

14 มิถุนายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมงานแถลงข่าว “ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์” จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมสยาม @ สยาม

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมหารือเรื่อง “การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” ครั้งที่ 2 ณ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

15 มิถุนายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมหารือเพื่อหาแนวทางในการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 ครั้งที่ 2/2554 ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

22 มิถุนายน 2554

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมประชุมคณะอนุกรรมการพิจารณาคัดเลือกผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 27-8/2554 ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ ถ.แจ้งวัฒนะ

23 มิถุนายน 2554

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมพิธีมอบฉลาก "โครงการส่งเสริมอนุรักษ์พลังงานในอาคารโดยการติดฉลาก ประจำปี 2554" ณ ศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์

23-30 มิถุนายน 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดงานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 6 ณ ห้างเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

29 มิถุนายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง, ดร.ไพโรจน์ สุขจัน ร่วมเป็นวิทยากรในงานสัมมนา "ครึ่งปีเศรษฐกิจไทย ครึ่งหลังอสังหาริมทรัพย์" จัดโดย ฐานเศรษฐกิจ, กรมที่ดิน, มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ณ โรงแรมมิราเคิลแกรนด์

30 มิถุนายน 2554

คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมประชุมวิชาการและเสนอผลงานวิจัย "การพัฒนารูปแบบการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย" จัดโดยคุณดลพิวัฒน์ ปริดาภิภาต กรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียว ฟอรัจัน กรุงเทพฯ

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง "เจาะทำเลซื้อบ้าน ด้านเงินเฟ้อ" จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ณ อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5 กรกฎาคม 2554

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมประชุมกลุ่มเฉพาะเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเรื่อง "ความเห็นและข้อเสนอแนะผังเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑล" ณ สำนักงานสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

6 กรกฎาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดการประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ ประจำเดือนกรกฎาคม 2554 และงานเลี้ยงสังสรรค์นอกรอบ ณ คริสตัลดิไซน์ เซ็นเตอร์

7 กรกฎาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานจับสลากบูชางานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

12 กรกฎาคม 2554

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง "ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยชี้ทิศทางการตลาดปี 2554" ณ โรงแรมพูลแมน คิงพาวเวอร์

21 กรกฎาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการกฎหมายธุรกิจเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... ณ หอการค้าไทย

22 กรกฎาคม 2554

คุณลักษิกา จารุภูมิ เข้าร่วมอบรมการ Login Exhibitor ใน www.housecondoshow.com ของงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ณ อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค

23 กรกฎาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ให้สัมภาษณ์รายการโต๊ะข่าว สคบ. "บ้านติดดาว สคบ.ตอน 2" ณ สตูดิโอ KM Channel

26 กรกฎาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม เข้าร่วมประชุมสมาคมการค้ากลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 11-1/2554 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

27 กรกฎาคม 2554

คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณดลพิวัฒน์ ปริดาภิภาต เข้าร่วมประชุมเรื่องการปรับปรุงเว็บไซต์ของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

28 กรกฎาคม 2554

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณชูรัชฎ์ ชาติกรกุล เข้าร่วมประชุมรอบฝ่ายประชาสัมพันธ์และฝ่ายบริหารจัดการของงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 25 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

28 กรกฎาคม 2554

คุณจิตติภรณ์ วงศาโรจน์ เข้าร่วมสัมมนาเพื่อรับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะโครงการศึกษานั่งสำเร็จรูปและอิฐมวลเบา เพื่อจัดทำร่างกฎกระทรวงเฉพาะด้านประสิทธิภาพพลังงานตาม พ.ร.บ.การส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2550 ณ โรงแรมเดอะทวินทาวเวอร์

29 กรกฎาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ให้สัมภาษณ์สดในรายการอสังหาสโมสร จัดโดยรายการอสังหาสโมสร Nova 71 ณ อาคารตรีนิทรี คอมเพล็กซ์

“เงินดาวน์” ไม่ใช่ “เงินวางมัดจำ” รับไม่ได้ ลดได้

เรื่องเกี่ยวกับ “เงินดาวน์” และ “เงินมัดจำ” ผมว่า คนซื้อบ้านหลายๆ คนยังไม่เคลียร์ และประเด็นหนึ่งที่น่าสนใจคือความเข้าใจที่ว่า ถ้าเราผิดนัดสัญญาเราจะถูกรับเงินดาวน์ทั้งหมดที่จ่ายไป ในวันนี้ผมจะแยกแยะประเภทเงินต่างๆ ที่ท่านได้จ่ายให้กับโครงการให้ท่านได้เห็นความแตกต่างกันนะครับ เพราะเรื่องนี้มีผลแตกต่างกันมากทีเดียวเมื่อเป็นคดีสู่ศาล

เงินจอง เป็นเงินที่เราวางไว้ก่อนแล้วนัดมาทำสัญญากันในภายหลัง เรียกว่าเงินจอง เงินนี้เป็นเงินที่มีการชำระกันก่อนเกิดสัญญาเป็นประกันว่าจะมีการทำสัญญากันในอนาคตนั่นเอง ซึ่งเรียกว่าเงินมัดจำ หากผู้วางเงินผิดนัดไม่มาทำสัญญาตามที่ตกลงกันก็รับได้ทั้งหมด แต่กรณีผู้ชายไม่ยอมทำสัญญาก็เรียกคืนได้ทั้งหมด พร้อมค่าเสียหาย

เงินดาวน์ เมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายกันแล้วมีการผ่อนชำระเงินก่อนไปโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะชำระโดยวิธีการอย่างไร เงินประเภทนี้เรียกว่าเงินดาวน์ เงินดาวน์เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ในวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ก็เป็นเงินก้อนสุดท้าย ตรงนี้เราก็อาจไปกู้จากธนาคารมาชำระแทนแล้วผ่อนกับธนาคารตามสัญญา เป็นการเอาเงินในอนาคตมาใช้ก่อนนั่นเอง

มีคดีๆ หนึ่งผู้ซื้อได้วางเงินในวันทำสัญญา จะซื้อจะขายเลยโดยไม่มีการวางมัดจำ หลังจากทำสัญญาก็ยังผ่อนชำระต่อไปอีกถึง 10 งวด ต่อมาผู้ซื้อผิดสัญญาผู้ชายจะรับทั้งหมดเพราะทำสัญญาให้รับได้ ศาลพิพากษาว่าเป็นเงินดาวน์

รับทั้งหมดไม่ได้ และสัญญาให้รับเป็นเรื่องของค่าปรับในกรณีผิดสัญญา ศาลมีอำนาจลดลงให้เหมาะสมกับความเสียหายได้ดังนี้ครับ

“แม้โจทก์จะได้วางเงินจำนวน 55,000 บาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารพร้อมที่ดินก็ตาม แต่เงินจำนวนดังกล่าวนี้มิได้หมายความว่า จะเป็นเงินมัดจำ ไปเสียทั้งหมด ต้องขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่กรณีเป็นสำคัญ เมื่อเจตนาของโจทก์และจำเลยปรากฏชัดแจ้งอยู่ในสัญญาแล้วว่าให้ถือเป็นเงินดาวน์ จึงต้องถือว่าเงินจำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของราคาที่ดินพร้อมทาวนเฮ้าส์ ส่วนเงินดาวน์ที่โจทก์ผ่อนชำระไปแล้วอีก 10 งวด จำนวน 87,000 บาทนั้นยังเห็นได้ชัดว่าไม่ใช่เงินมัดจำ เพราะเป็นเงินที่ผ่อนชำระกันหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารพร้อมที่ดินแล้ว ดังนั้นเมื่อโจทก์ผิดสัญญาจำเลยจะรับเงินเหล่านี้โดยอ้างว่าเป็นเงินมัดจำที่อาจรับตามกฎหมายไม่ได้

“สัญญาจะซื้อจะขายข้อ 9 ระบุว่าหากโจทก์ซึ่งเป็นผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามที่ระบุในสัญญา ให้ถือว่าโจทก์ผิดสัญญาและยินยอมให้จำเลยรับเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด กับให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันยกเลิกกันทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว ดังนั้นเมื่อโจทก์ผิดสัญญาไม่ชำระหนี้ผลคือสัญญาเลิกกัน เงินที่โจทก์ส่งมอบแก่จำเลยดังกล่าวเพื่อชำระหนี้บางส่วนย่อมกลับเป็นเงินอันจะต้องใช้คืน เพื่อให้คู่สัญญากลับสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 แม้เมื่อโจทก์จำเลยตกลงกันให้รับโดยไม่ต้องใช้คืนเพื่อกลับสู่ฐานะเดิม ข้อตกลงให้รับ

ดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับที่กำหนดเป็นจำนวนเงินตามมาตรา 379 และเบี้ยปรับนี้ถ้าสูงเกินส่วนศาลก็มีอำนาจที่จะลดลงให้เหลือเป็นจำนวนที่พอสมควรได้ ส่วนที่ตกลงกันไว้ในตอนท้ายของสัญญาข้อ 9 อีกว่าหากโจทก์ผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามสัญญาอีก จะยอมชำระค่าปรับให้แก่จำเลยผู้จะขายต่างหากเป็นเงินครั้งละ 10,000 บาทก็เป็นเบี้ยปรับเช่นกัน แต่ที่กำหนดไว้ในสัญญาให้เรียกได้อีกนั้นเป็นการซ้ำซ้อน จึงไม่กำหนดเบี้ยปรับให้แก่จำเลยอีก”

จึงสรุปได้ว่าเงินดาวน์แม้จะระบุไว้ในสัญญาให้รับได้ทั้งหมดเมื่อผิดสัญญาผ่อนชำระก็ถือเป็นเบี้ยปรับ หากสูงเกินส่วนศาลมีอำนาจลดลงให้เหมาะสมได้ แต่จะรับทั้งหมดไม่ได้ สวัสดิ์ครับ ■



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 ไฮมบายเออร์โกลด์ จำกัด โทร.0-2941-0155 โทรสาร 0-2579-7437