

สาส์นนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

สวัสดีครับสมาชิกทุกท่าน วารสารฉบับนี้ไตรมาสที่ 1 เริ่มเข้าสู่ไตรมาสที่ 2 แล้ว ภาพรวมเศรษฐกิจในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบ อาทิ ราคาวัสดุก่อสร้างปรับราคาสูงขึ้น ราคาน้ำมันปรับสูงขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยซึ่งมีแนวโน้มเป็นขาขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการคงต้องระมัดระวังมากขึ้นในการประกอบธุรกิจ

งานกิจกรรมของสมาคมฯ ในช่วงที่ผ่านมา ได้มีการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 24 ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ บริเวณโซนซี เมื่อวันที่ 10-13 มีนาคม 2554 ซึ่งได้รับเกียรติจาก ฯพณฯ องอาจ คล้ามไพบูลย์ รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี ให้เกียรติมาเป็นประธานเปิดงาน ในการจัดงานครั้งนี้มีผู้เข้าชมงานมากกว่า 100,000 คน มียอดขายในงานประมาณ 2,800 ล้านบาท ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี อีกกิจกรรมหนึ่งที่สำคัญคืองานครบรอบ 30 ปี สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้จัดไปเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2554 โดยได้รับเกียรติจาก ดร.นริศ ชัยสูตร ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง / คณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มาปาฐกถาพิเศษในหัวข้อ "วิถีชีวิตและบ้านเมืองไทย 30 ปีที่ผ่านมา" และอดีตนายกสมาคมทั้ง 8 ท่านได้ให้เกียรติมาเป็นวิทยากรในงาน พร้อมกับแขกผู้มีเกียรติเป็นจำนวนมาก ภายในงานเป็นไปด้วยความอบอุ่นและเพื่อเป็นการขอบคุณสมาชิกรวมถึงท่านที่



ให้เกียรติมาร่วมงานทุกท่าน ทางสมาคมฯ ได้ทำหนังสือรวมกฎหมายจัดสรรที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และจะมอบให้กับสถาบันการศึกษาและสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ซึ่งต้องขอขอบพระคุณสมาชิกและหน่วยงานต่างๆ ที่ได้ให้การสนับสนุนในการจัดทำหนังสือดังกล่าว

สำหรับกิจกรรมที่ทางสมาคมฯ จะมีต่อไปคืองานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง โดยทางสมาคมฯ มีนโยบายจัดงานตามโซนต่างๆ ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อให้สมาชิกสมาคมฯ และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมแสดงงานตามโซนที่ท่านสมาชิกและผู้ประกอบการมีโครงการในแต่ละโซน โดยครั้งที่ 6 จะเริ่มจัดที่ห้างเซ็นทรัล พระราม 2 ในวันที่ 23-30 มิถุนายน 2554 บริเวณชั้น 1 หากสมาชิกท่านใดสนใจเข้า

ร่วมงาน สามารถติดต่อได้ที่สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรนะครับ

สุดท้ายทางสมาคมฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า วารสารฉบับนี้จะประโยชน์ต่อท่านสมาชิกและผู้ประกอบการ หากสมาชิกท่านใดมีข้อคิดเห็นประการใดสามารถแจ้งมาได้ที่สมาคมฯ สมาคมฯ จะนำข้อคิดเห็นต่างๆ เพื่อมาปรับปรุงวารสารสมาคมฯ ให้ดียิ่งๆ ขึ้นไปนะครับ



นายอิสระ บุญยัง
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- 1 สารสั้นจากนายกสมาคมฯ
- 2-6 บทความ : อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจไทยปี 2011
- 7 สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน

- 8 สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 9 ประชาสัมพันธ์
- 10-11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 ถาม-ตอบ : ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดก่อน-หลัง

อสังหาริมทรัพย์

ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจไทยปี 2011



3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย จัดงาน “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจไทยปี 2011” เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2554 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เพื่อวิเคราะห์รวบรวมข้อมูล ให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องนำไปใช้ในการวางแผนงาน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยมีคุณประดิษฐ์ ภักธประสิทธิ์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ให้เกียรติเป็นประธานเปิดงาน



นโยบายภาครัฐ

คุณประดิษฐ์ ภักธประสิทธิ์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง กล่าวถึงนโยบายของภาครัฐว่า รัฐบาลได้ให้ความสำคัญต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้างเป็นอย่างมาก ทั้งในด้านของผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจโดยรวม และในด้านคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยรัฐบาลได้เฝ้าติดตามคุณภาพรวมและแนวโน้ม รวมถึงการเปลี่ยนแปลงต่างๆ และได้แก้ไขปรับปรุงมาตรการต่างๆ ให้สอดคล้องกับปัจจุบัน เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น

ล่าสุดคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบรางหรือ “PPP” จำนวน 4 โครงการ วงเงินลงทุน 165,000 ล้านบาท ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง เส้นทางเตาปูน-วังบูรพา วงเงิน 24,000 ล้านบาท โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ปากเกร็ด-มีนบุรี วงเงิน 42,000 ล้านบาท โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม บางกะปิ-ดินแดง วงเงิน 40,000 ล้านบาท และโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวสายเหนือ หมอชิต-สะพานใหม่ และสายใต้ แบริ่ง-สมุทรปราการ วงเงิน 59,100 ล้านบาท แต่โครงการที่ได้มีการอนุมัติวงเงินไปแล้วคือสายสีน้ำเงิน สายสีแดงและสายสีม่วง ซึ่งรัฐบาลพร้อมที่จะเดินหน้าก่อสร้าง

นอกจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานแล้ว รัฐบาลยังได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาโครงการ



“ทิศทางตลาดเงิน ตลาดทุน ปี 2011”

คุณเมธี สุภาพงษ์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายเศรษฐกิจในประเทศ สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวว่าในเดือนธันวาคม 2553 ได้มีการประมาณการตัวเลขเศรษฐกิจโลกในปีนี้จะขยายตัวประมาณ 3.2% ส่วนเศรษฐกิจสหรัฐฯ ปรับขึ้น 2.7% แต่ธนาคารกลางสหรัฐฯ คาดว่าอาจจะสูงถึง 4% ส่วนเศรษฐกิจประเทศไทยในปีนี้มีตัวเลขประมาณการในเดือนตุลาคม 2553 คาดการณ์ว่าจะขยายตัว 3-5% อัตราเงินเฟ้อ 2-3% ซึ่งเป็นเงินเฟ้อพื้นฐาน อัตราทั่วไปอยู่ที่ 3-5% และประมาณการใหม่คงไม่แตกต่างจากนี้มากนัก

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมาสภาพแวดล้อมทางการเงินเอื้ออำนวย ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่น ภาคธุรกิจจึงสามารถตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้เมื่อเศรษฐกิจเริ่มปรับตัวดีขึ้น มีแรงกดดันทางด้านเงินเฟ้อมากขึ้น ทาง ธปท.ได้ส่งสัญญาณเพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจผ่านด้านอัตราดอกเบี้ย และมาตรการ LTV (Loan to Value) ในช่วงปลายปี 2553 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทุกฝ่ายทั้งผู้บริโภค ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังมากขึ้น แนวโน้มต่อไปคงปฏิเสธไม่ได้ว่าอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มขาขึ้น แต่จะเป็นอย่างไรค่อยเป็นค่อยไป ขณะเดียวกันต้องมองไปข้างหน้าว่าการทำนโยบายการเงินที่ใช้อยู่ในขณะนี้ หากทำดอกเบี้ยแบบนี้จะไปกระทบเศรษฐกิจในระยะต่อไปอย่างไร เพราะการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยจะไม่มีผลในทันทีแต่จะช้าออกไปในระยะหนึ่ง หากจะมีสัญญาณอะไรเกิดขึ้นอีกในอนาคต ธปท.ก็จะต้องมีมาตรการออกมาเช่นนี้อีก อย่างไรก็ตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังสามารถขยายตัวได้ต่อเนื่อง เพราะความต้องการหรือดีมานด์ยังมีอยู่ และสภาพคล่องในระบบยังสูงอยู่ ซึ่งคาดว่าจะไม่เป็นอุปสรรคต่อการทำธุรกิจในปี 2554

สำหรับสินเชื่อที่ให้กับผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น ผู้ประกอบการเองก็มีความระมัดระวัง ดังนั้นแนวโน้มสินเชื่อไม่ได้ปรับตัวมากนัก ส่วนสินเชื่อใหม่หลังมาตรการจบไปกลางปีที่แล้วค่อนข้างชะลอตัว ซึ่งสะท้อนถึงการตอบสนองต่อนโยบายทั้งด้านผู้บริโภคและผู้ประกอบการธุรกิจ

ที่อยู่อาศัย เพื่อให้ประชาชนทุกระดับมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีศักยภาพซื้อหรือผ่อนชำระได้ตามศักยภาพของตนเอง รวมถึงมุ่งส่งเสริมให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้พอเพียงแต่ต้องไม่ล้มตลาด และสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงระบบสินเชื่อได้ง่ายขึ้น

นอกเหนือจากตลาดสินค้าบ้านใหม่แล้ว รัฐบาลยังได้ส่งเสริมให้มีการซื้อขายบ้านมือสองด้วย ซึ่งขณะนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้พัฒนาระบบการซื้อขายบ้านมือสองแบบ Multiple Listing System หรือ MLS ขึ้นมารองรับธุรกรรมที่จะเกิดขึ้นในเร็ว ๆ นี้

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจในปี 2554 นี้มีปัจจัยอะไรบ้างที่เป็นความเสี่ยงต่อภาพเศรษฐกิจของไทยในปีนี เท้าที่ผมได้วิเคราะห์ดูพบว่ามีอยู่ 4 ปัจจัยหลัก คือ

1. ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีว่าในช่วงที่ผ่านมาเกิดวิกฤติเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา วิกฤติหนี้สาธารณะของกลุ่มประเทศยุโรปและสเปน

2. ปัญหาราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ

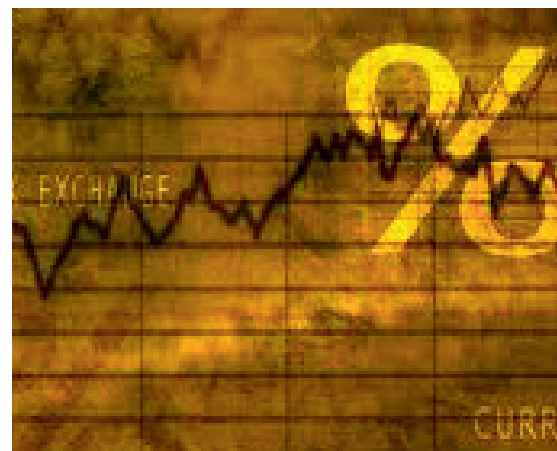
3. ภัยธรรมชาติที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งทั่วโลก และเพิ่มความรุนแรงมากขึ้นเรื่อยๆ

4. ปัญหาด้านการเมืองและนักการเมือง

ปัญหาเหล่านี้ล้วนเป็นสถานการณ์ที่รัฐบาลต้องเตรียมตัวรับมือ รวมถึงภาคเอกชนด้วย หากปัจจัยเสี่ยงเหล่านี้เกิดขึ้นจริงย่อมมีผลกระทบต่อภาพรวมของเศรษฐกิจโดยหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่มีเครื่องมือสำคัญที่จะช่วยให้ผ่านพ้นวิกฤติไปได้ คือมาตรการดึงดูดนักลงทุนให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย ด้วยการเสนอสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากร เพื่อส่งเสริมให้บริษัทข้ามชาติเข้ามาตั้งสำนักงานภูมิภาคในประเทศไทย ซึ่งนักลงทุนกลุ่มนี้จะพิจารณาเรื่องระบบภาษีเป็นอันดับแรก ซึ่งตอนนี้มาตรการภาษีที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จไปเกือบ 100% เหลือเพียงรายละเอียดปลีกย่อย คาดว่าทุกอย่างจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนมีนาคมนี้

ทั้งนี้จากเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวได้ดีจะเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ช่วยกระตุ้นความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้ อัตราดอกเบี้ยแม้จะปรับสูงขึ้นแต่ไม่ได้อยู่ในระดับที่สูงมากนักซึ่งก็ยังไม่ใช่อุปสรรคต่อการทำธุรกิจและผู้บริโภคในขณะนี้ อย่างไรก็ตามทางการก็จะคอยเฝ้าระวัง ถ้ามีสัญญาณผิดปกติก็จะส่งสัญญาณทันที ทั้งนี้ยังมีความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลก เช่น การฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ หนี้สินของยุโรป ตลอดจนต้นทุนการผลิตไม่ว่าจะเป็นน้ำมัน ราคาวัสดุก่อสร้าง รวมถึงปัจจัยด้านการเมืองที่ยังคงเป็นปัญหาต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการและผู้บริโภค

“เศรษฐกิจไทยก็จะขยายตัวได้ดีและจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติได้ แต่จะได้รับแรงกดดันจากเงินเฟ้อมากขึ้น ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถือว่าค่อนข้างอยู่แต่ก็ยังมีแนวโน้มว่าจะปรับตัวสูงขึ้น ทั้งนี้จะเป็นแบบค่อยเป็นค่อยไปแต่ไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยรวมมากนัก อย่างไรก็ตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีความอ่อนไหวต่ออัตราดอกเบี้ยมากกว่าธุรกิจอื่น ดังนั้นคงจะต้องมีการเตรียมตัวพอสมควรในการตอบสนองต่ออัตราดอกเบี้ยในอนาคต”



มาตรการ LTV และวงร่น

คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย กล่าวถึงมาตรการ LTV (Loan to Value) หรือวงเงินกู้ต่อมูลค่าหรือราคาบ้าน สำหรับเงินกู้บ้านไม่เกิน 10 ล้านบาทใหม่ จากเดิม 100% มาเป็น บ้านเดี่ยว 95% ท้องชุด 90% ว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องการให้ธนาคารให้ LTV สูงๆ เพื่อไม่ต้องมีเงินดาวน์ หรือใช้เงินดาวน์น้อยๆ ก็ซื้อบ้านได้ ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการขายบ้านได้ง่ายขึ้น ในการขายบ้านส่วนแตกต่างระหว่างผู้ประกอบการและธนาคารนั้น พอขายบ้านเสร็จผู้ประกอบการก็ปิดบัญชีบ้านหลังนั้นได้ แต่ธนาคารเริ่มจะมีรายได้และความเสี่ยงไปอีก 20-30 ปี ถ้า LTV สูงๆ หรือกู้ได้ 100% ผู้ซื้อก็จะซื้อบ้านได้ง่ายขึ้น แต่ขณะเดียวกันส่งผลให้ธนาคารมีความเสี่ยงสูงมาก ดังนั้นการปรับเกณฑ์ LTV ใหม่ทำให้ผู้ซื้อบ้านต้องมีเงินดาวน์ ผลกระทบของเงินดาวน์คือผู้ซื้อบ้านต้องออมเงินดาวน์ก่อนกู้ มุมมองของธนาคารสำหรับผู้ที่สามารถออมเงินก่อนกู้คือต้องใช้จ่ายน้อยกว่ารายได้ ผู้ที่ใช้จ่ายน้อยกว่ารายได้เหลือออมมากความเสี่ยงก็จะต่ำ ความ

สามารถผ่อนชำระสูงขึ้น เพราะฉะนั้น LTV จึงมีความสำคัญในโลกของการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

อัตรา LTV ในต่างประเทศมีการกำหนดตั้งแต่ 50% จนถึง 80% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในแต่ละประเทศ สิ่งแวดล้อม วัฒนธรรมไม่เหมือนกัน ความเสี่ยงหนี้เสีย และความรู้สึกของธนาคารที่จะควบคุมหนี้เสียไม่เหมือนกัน อย่างสหรัฐฯ กำหนด LTV 80%, จีน-ฮ่องกงเดิม LTV 70% ปรับใหม่ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาเป็น 80%, เกาหลีใต้ LTV 60% ในบางพื้นที่ของกรุงโซลเหลือ 50% และบางพื้นที่ที่ก่อสร้าง มีความต้องการมาก ๆ กำหนดเหลือแค่ 45% ก็มี เพราะประเทศเกาหลีมีที่ดินน้อยส่วนใหญ่เป็นภูเขา อย่างไรก็ตามประเทศไทยเหล่านี้มักจะมีอัตราหนี้เสียที่ยอมรับได้ต่ำกว่าไทย

“ส่วนสัญญาณอันตรายจากตัวเลขเงินเพื่อที่ค่อนข้างจะสูงมากเพราะตอนนี้เราควบคุมเงินเพื่อแบบหลบซ่อน ได้แก่ น้ำมัน อาหาร ส่วนดอกเบี้ยขาขึ้นต้องระวังทั้งเงินกู้และเงินฝาก มาตรการต่อไปเงินอาจจะไหลเข้ามาในตลาดทุน เพราะอัตราดอกเบี้ยของไทยสูงกว่าสหรัฐฯ หากเงินเพื่อขึ้นไปถึง 5% น่าห่วงมาก เพราะเงินจะมีการควบคุมการปล่อยสินเชื่อ พร้อมกำหนดโควตาที่แบงก์จะปล่อยสินเชื่อ ไทยเคยใช้ในสมัยก่อนปี 2540 กำหนดให้ธนาคารชะลอการปล่อยสินเชื่อโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ อีกมาตรการที่จีนใช้คือสั่งให้ธนาคารพาณิชย์เอาเงินมาสำรองที่ธนาคารกลางมากขึ้น เพื่อที่จะลดสภาพคล่องในตลาด ในขณะที่เงินมีเงินเพื่อ 4.5-5% และใช้ทุกมาตรการซึ่ง มาตรการแบบนี้จะไม่กระทบดอกเบี้ยเท่าไร แต่ไทยพูดแต่เรื่องดอกเบี้ยแต่ยังมีมาตรการอื่นอีก สำหรับเงินค้อย ๆ ใช้ไปที่ละมาตรการ และสามารถจัดการทางการเงินได้ดีกว่าประเทศอื่นรวมทั้งสหรัฐฯ ด้วย เพราะฉะนั้นเผด็จเงินดีกว่าสหรัฐฯ ผมหวังว่าไทยจะมีเงินเพื่อไม่เกิน 3.5%”

กฎหมายเอสโครว์

ที่จริงแล้วทางภาคอสังหาริมทรัพย์ก็เกิดปัญหามาเมื่อออกกฎหมายมาแล้วไม่ได้บังคับ ซึ่งประเทศไทยเองพื้นฐานการไฟแนนซ์บ้าน อาศัยเงินดาวน์ผ่อนจากผู้ซื้อค่อนข้างมาก การปรับอะไรทางการเงินคงไม่ปรับทันที เพราะเกรงผลกระทบ ส่วนเรื่องดีไม่ดีแน่นอนสำหรับผู้ซื้อดีกว่าดี ถ้าข้อตกลงไม่เป็นไปตามที่ต้องการหรือโครงการไม่เสร็จแล้วได้เงินคืน ประเทศไทยมีการแข่งขันที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก ผู้ประกอบการใหญ่เป็นที่น่าสนใจของผู้ซื้ออาจจะไม่ต้องอาศัยกฎหมายเอสโครว์ จริงๆ กม.นี้มีความหมายต่อโครงการขนาดเล็กเพื่อสร้างความเชื่อถือมากกว่า อย่างไรก็ตามทิศณีนีทางสมาคมต่างๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็พยายามดูแลผู้ดำเนินโครงการขนาดเล็กเพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือมากขึ้น

นอกจากความมั่นคงของผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายและผู้ก่อสร้างสามารถทำตามสัญญาได้หรือไม่ หากไม่เกิดปัญหามากๆ เหมือนสมัยก่อนที่ซื้อบ้านไม่ได้บ้าน กฎหมายเอสโครว์ก็จะมีผลสำคัญน้อยลง ที่สำคัญยังเป็นแหล่งเงินของโครงการขนาดเล็ก และทำให้ต้นทุน

ลดลงบ้าง ดังนั้นการจะพูดว่าดีหรือไม่ดีก็ค่อนข้างยาก เพราะไทยเราเป็นประเทศที่ไม่เหมือนชาติอื่น

ส่วนหนึ่งอาจเป็นเพราะช่วงนี้เงินดาวน์ไม่เยอะ แต่หากเยอะขึ้นลูกค้าคงจะเริ่มคิดว่านำเงินไปใช้ถูกประเภทหรือไม่ ซึ่งเดิมมีหลายโครงการที่เงินดาวน์น้อยหรือไม่มีเลย จึงทำให้เอสโครว์ไม่เกิดขึ้น

แนะนำวิธีซื้อบ้านในภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น

ในประเทศไทยการปล่อยกู้เรื่องบ้านเป็นดอกเบี้ยลอยตัว พอดอกเบี้ยขาขึ้นคนก็จะหันไปกู้ดอกเบี้ยคงที่ 5-10 ปี หากมีการฟิซจะทำให้ดอกเบี้ยกระโดดไปจากดอกเบี้ยลอยตัว เพราะฉะนั้นเรื่องอัตราดอกเบี้ยเป็นแฟคเตอร์ที่ช่วยไม่ค่อยได้ เพราะดอกเบี้ยผันแปรไปตามตลาด เมื่อไหร่ที่ดอกเบี้ยสูงขึ้น ผู้กู้รายใหม่ เงินงวดจะเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจเพราะ ธปท.มีการดูแลและระมัดระวังอย่างดี ที่สำคัญขณะนี้ดอกเบี้ยขาขึ้น ธปท.ก็บอกว่าจะขึ้นช้าๆ ทำให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านยังไปได้ ถ้าดอกเบี้ยขึ้นสูงมากที่ตามมาคือราคาบ้านสูงขึ้น



ข่าวภาวะฟองสบู่รอบนอกถาเกิดขึ้นจะกระทบไทยมากน้อยแค่ไหน

เนื่องจากว่าประเทศไทยมีชีพพลายที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก ชีพพลายที่สำคัญคือที่ดิน แม้ไทยจะเป็นประเทศที่เล็กแต่ก็ยังมีที่ดินเหลือในการพัฒนาอีกเยอะ ดังนั้นโอกาสที่จะเพิ่มบ้านและที่ดินเข้ามาในอุตสาหกรรมได้ บางคนห่วงเรื่องฟองสบู่เพราะไปมองเฉพาะที่ดินใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งถ้าที่ดินขึ้นราคาเพราะมีระบบสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น ดีขึ้น จะไม่ทำให้เกิดฟองสบู่ ราคาดีขึ้นเพราะรถไฟฟ้าขยายตัวไป ตรงนี้ไม่เกิดฟองสบู่แน่นอน จะเกิดต่อเมื่อมีการปรับขึ้นราคาที่ดินทั่วไป

ขึ้นดอกเบี้ยกระทบต่อคนผ่อนบ้านอย่างไร

คุณสมมา คีตสิน ผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าเมื่อวันที่ 12 มกราคมที่ผ่านมา แบงก์ชาติได้ประกาศขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย หลังจากนั้นธนาคารกรุงเทพ ไทยพาณิชย์ กรุงไทย ทหารไทย ก็ทยอยปรับดอกเบี้ยเพิ่ม ณ เดือนมกราคมที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์ 5 แบงก์ใหญ่ อัตราดอกเบี้ย MLR อยู่ในอัตรา 6.375% ในส่วนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ MRR อยู่ในอัตรา 6.5% ซึ่งยังไม่ได้รับมานาน 6 เดือน

มีหลายคนสงสัยกันว่าถ้าดอกเบี้ยขยับขึ้น 25 สตางค์หรือ 1% จะมีผลกระทบต่อภาระค่าผ่อนบ้านอย่างไรบ้าง คำตอบคือ ผันแปรไปตามระยะเวลาของการกู้ เช่น กู้ 1 ล้านบาท ดอกเบี้ย 6% ระยะเวลากู้ 30 ปี ผ่อน 6,000 บาทต่อเดือน แต่ถ้าดอกเบี้ยขยับเพิ่มขึ้นอีก 1% อัตราการผ่อนชำระจะเพิ่มขึ้นเป็น 6,600 บาทเพิ่มขึ้น 10% แต่ถ้ากู้ 20 ปี ภาระการผ่อนชำระจะเพิ่มขึ้นแค่ 8% แสดงให้เห็นว่า ระยะเวลาที่สั้นความผันผวนของดอกเบี้ยก็จะน้อยลง

ตลาดสินเชื่อบ้านรายใหญ่ที่สุดของบ้านเรา คือธนาคารอาคารสงเคราะห์ แต่ถ้าเป็นธนาคารพาณิชย์ที่มียอดการปล่อยสินเชื่อมากที่สุดคือ ธนาคารไทยพาณิชย์ รองลงมาคือกรุงไทยและกรุงไทย ในปี 2552 ธนาคารพาณิชย์รวมกันทั้งหมดปล่อยสินเชื่อบ้านรวมกันได้ 185,000 ล้านบาท ในปี 2553 ในช่วง 3 ไตรมาสแรกปล่อยกู้ไปได้ถึง 80,000 ล้านบาท เห็นได้ว่าตลาดสินเชื่อบ้านโตมากที่สุดในปีที่ผ่านมา เกิดจากการปล่อยกู้ของธนาคารพาณิชย์เกือบทั้งหมด เพราะในส่วนของภาครัฐขยับเพิ่มขึ้นไม่มาก โดยเฉพาะในส่วนของธนาคารไทยพาณิชย์ปล่อยกู้ได้ไม่น่าจะต่ำกว่า 60,000 ล้านบาท ออมสินทั้งปี 30,000 ล้านบาท

สำหรับทิศทางตลาดสินเชื่อบ้านนั้นขึ้นอยู่กับสภาพคล่องในระบบและความเติบโตของสินเชื่อประเภทอื่น เพราะในแต่ละปีธนาคารต้องมีเป้าหมายในการปล่อยสินเชื่อ ถ้าปล่อยสินเชื่ออื่นไม่ได้ธนาคารก็จะหันมาปล่อยสินเชื่อบ้านแทนเพราะมีความปลอดภัยกว่า นอกจากนี้ยังมาจาก 2 มาตรการคู่แฝดจาก ธปท. คือคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) กับคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) และสถาบันประกันสินเชื่อไม่เกิด ก็มาเกิดเป็น Insurance ถ้ามีก็จะช่วยกระตุ้นตลาดได้อีกทางหนึ่ง เพราะจะทำให้ผู้มีพื้นที่ที่จะกู้ได้มากขึ้น โดยไม่เสียค่าธรรมเนียมเหมือนกับการซื้อประกันชีวิต ส่วนแนวโน้มดอกเบี้ย 0% ในปีนี้น่าจะยังมีอยู่ แต่คงจะเป็นในระยะสั้นๆ ประมาณ 3-6 เดือนเท่านั้น ส่วน 9-12 เดือนอาจจะมียูบ่างแต่คาดว่าน้อยมาก

ช่วงเวลาที่หรรษาผ่านไปเมื่อปีที่แล้ว ปีนี้ก็ยิ่งหรรษาอยู่น้อยลง อย่างสินเชื่อปีที่แล้วอยู่ที่ 3.3-3.4 แสนล้านบาท ปีนี้ก็จะกลับไป 3 แสนล้านต้นๆ เหมือนกับปี 2552 แต่ก็ยังดีอยู่ บ้างจียลแรงๆ คือดอกเบี้ย ซึ่งที่ผ่านมาดอกเบี้ยก็ขึ้นมาแล้ว 4-5 ครั้งแล้ว ส่วนครั้งต่อไปคือ 9 มีนาคม 2554 ซึ่งก็ยังน่าเป็นห่วงอยู่ และปัญหาทางด้านการเมืองในประเทศที่จะมีการเลือกตั้งใหม่แน่นอน รวมถึงปัจจัยเสี่ยงจากจีนที่จะพุ่งเข้ามาด้วยอันนี้แล้วแต่มุมมองของแต่ละคน ส่วนยุโรปไกลเกินไป นอกจากนี้ยังมีภัยธรรมชาติที่มีความรุนแรงมากขึ้นซึ่งเชื่อว่าน่าจะเกิดขึ้นอีกแน่ในปีนี้ ส่วนการเปิดตัวโครงการใหม่ในปีนี้จะเห็นโครงการแนวราบมากขึ้น



บทบาทนโยบายของ ภาครัฐที่มีผลต่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ปี 2011

คุณสุชาติ ดอกไม้เพ็ง ผู้อำนวยการส่วน

มาตรฐานการจัดสรรที่ดิน กรมที่ดิน กล่าวว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอยู่ด้วยกัน 3 ฉบับ คือประมวลกฎหมายที่ดิน, พ.ร.บ.อาคารชุด และ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายใหญ่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ วันนี้อาจจะเห็นสิทธินิติกรรม สำนักงานที่ดิน ต่างๆได้นำเทคโนโลยีทันสมัยเข้ามาช่วยในการจดทะเบียนเพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการให้บริการ นอกจากนั้นประมวลกฎหมายที่ดินยังบัญญัติว่าท่านสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานได้ ยกเว้น การรังวัดที่ดินที่ไม่สามารถดำเนินการข้ามเขตได้ และประมวลกฎหมายที่ดินยังได้บัญญัติเอาไว้ล่วงหน้าเพื่อรองรับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ นั่นคือในปัจจุบันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะในพื้นที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

นอกจากนี้วรรค 2 ยังบัญญัติเอาไว้ว่าถ้าหากมีการจดทะเบียนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานนั้นๆ สามารถเป็นเจ้าพนักงานจดทะเบียนได้ ฉะนั้นต่อไปเราจะสามารถจดทะเบียนต่างสาขากันได้ นับเป็นอีกก้าวหนึ่งที่เราเตรียมไว้รองรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของการจดทะเบียนต่างสาขา ทั้งนี้คงต้องรออีกสักระยะหนึ่ง เนื่องจากอยู่ระหว่างการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านสารสนเทศลงในหมวดความจำของสำนักงานที่ดินให้เรียบร้อยก่อน ซึ่งจะช่วยให้การจดทะเบียนที่ดินได้รวดเร็วขึ้น

ในส่วนของ พ.ร.บ.อาคารชุด ที่ผ่านมามีการแก้ไขฉบับที่ 4 ในส่วนที่เกิดปัญหาในทางปฏิบัติระหว่างนิติบุคคล ผู้อยู่อาศัยหรือผู้ประกอบการ และได้ประกาศใช้เรียบร้อยแล้ว ณ วันนี้สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กองนิติการ กรมที่ดิน ได้มีการประชุมร่วมกันเพื่อที่จะประมวลปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรเพื่อที่จะนำไปใช้ในการแก้ไขกฎหมายเพิ่มเติมในอนาคต หากกฎหมายแต่ละฉบับนั้นยังมีปัญหาขัดข้องในทางปฏิบัติทั้งในส่วนของผู้ประกอบการ ผู้บริโภคก็ตาม เราก็จะดำเนินการแก้ไขไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการจัดเก็บข้อมูลเกี่ยวกับอาคารชุดทุกด้าน เช่น โฉนดที่ดินจดทะเบียน ขนาดพื้นที่ จำนวนยูนิต ประเภทธุรกิจ ทำเล ฯลฯ ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงภูเก็ต เป็นต้น ซึ่งถ้าหากเราสามารถจัดเก็บได้ครบถ้วนและถูกต้องแล้ว หากประชาชนอยากจะซื้ออาคารชุดสามารถเข้าไปดูในเว็บไซต์ของกรมที่ดินได้ หลังจากที่ท่านเสร็จเรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ยังมีข้อมูลเกี่ยวกับจัดสรรอยู่ด้วยซึ่งจะช่วยให้การเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ง่ายและเร็วขึ้น

กฎหมายจัดสรรนั้นเราได้เสนอร่างแก้ไขกฎหมายจัดสรรในส่วนที่มีปัญหา เข้าไปสู่คณะกรรมการกฤษฎีกาและได้ผ่านการเห็นชอบแล้ว ขณะนี้ได้ส่งต่อไปยังเลขาธิการรัฐมนตรีเพื่อเตรียมนำเข้าสู่ที่ประชุมสภาเพื่อทำการพิจารณาแก้ไข อาทิเช่น การพินัยกรรมในการดูแลสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน จากก่อนหน้านี้นี้ต้องดำเนินการตามมาตรา 44 ตามลำดับ 1, 2, 3 ซึ่งไม่สามารถข้ามขั้นตอนการดำเนินการได้ หากมีการแก้ไขฉบับนี้ผู้จัดสรรก็จะมีทางเลือกใหม่หากผู้ซื้อไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ภายใน 180 วัน ถ้าหากจะบริหารต้องเขียนแผนขึ้นมาอย่างจริงจังว่าจะบริหารอย่างไรให้สามารถดำเนินการได้ และสามารถจะเสนอต่อคณะกรรมการให้อนุมัติได้ ทุกวันนี้ผู้ประกอบการเสนอแผนขึ้นไปเพื่อให้ผู้ซื้อคัดค้านและเมื่อผู้ซื้อคัดค้านจากนั้นก็โอนให้เป็นที่สาธารณะต่อไป ก็ทำให้มีกระบวนการในการดำเนินการที่ยุ่ยยากและเพิ่มขั้นตอนให้แก่ผู้ประกอบการ ขณะเดียวกันทางสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายเลขานุการก็ต้องเพิ่มกระบวนการที่จะต้องนำเสนอเข้าที่ประชุมคณะกรรมการ ทั้งๆ ที่รู้อยู่แล้วผู้ประกอบการไม่อยากจะบริหาร ฉะนั้นก็ให้เลือกเลยว่าถ้าจะบริหารก็ต้องเสนอแผนขึ้นมาให้เป็นรูปธรรมสามารถดำเนินการได้จริง หากไม่ยอมบริหารก็ให้โอนเป็นที่สาธารณะไป ซึ่งอยู่ระหว่างแก้ไข

โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่เราเป็นห่วงคือสาธารณูปโภคที่อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน เพราะเมื่อก่อนไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ว่าสาธารณูปโภคนั้นห้ามไม่ให้ยึดขายทอดตลาด ณ วันนี้เราขอแก้ไขส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคนั้น หากมีการจำหน่ายโอนจะต้องเป็นไปตามกฎหมายจัดสรรเท่านั้น เพื่อป้องกันไม่ให้สาธารณูปโภคถูกจำหน่ายโอนไปทำให้ผู้บริโภคต้องได้รับความเดือดร้อน เมื่อมีผู้รับโอนไปแล้วรู้เท่าไม่ถึงการณ์ซึ่งจะส่งผลให้เกิดปัญหาในการดำเนินการต่อไป

และล่าสุดอธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางทำหน้าที่สืบสอบไปยังจังหวัดต่างๆ ว่าตั้งแต่มีประกาศใช้โครงการจัดสรรขนาดเล็กพิเศษในเขตกรุงเทพฯ ที่กำหนดให้มีเนื้อที่จัดสรรไม่เกิน 2 ไร่ มีแปลงจัดสรรไม่เกิน 20 แปลง ส่วนต่างจังหวัดกำหนดให้มีเนื้อที่จัดสรร 4 ไร่ มีแปลงจำหน่ายไม่เกิน 30 แปลง ซึ่งได้ประกาศใช้มาตั้งแต่เดือนมกราคมปี 2552 และจะสิ้นสุดโครงการในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 เพื่อสำรวจว่ามีผู้ประกอบการสนใจ

เข้าสู่ระบบนี้มากน้อยแค่ไหน และเอื้อประโยชน์ให้กับนักลงทุนได้มากแค่ไหน เพื่อนำข้อมูลเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณา หากได้ผลจริงก็อาจจะขยายระยะเวลาเพิ่มหรือสิ้นสุดโครงการภายในสิ้นปีนี้

สำหรับข้อมูลของกรมที่ดินสามารถเข้าไปค้นหาข้อมูลได้ที่ www.doi.go.th และคลิกเข้าไปที่สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะมีกฎหมายต่างๆ ได้แก่ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ร.บ.อาคารชุด กฎกระทรวง และข้อระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุดให้ศึกษา

ผังเมือง

คุณปรีชา รณรงค์ ผู้เชี่ยวชาญพิเศษด้านผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวว่ากาจัดวางผังเมืองประกอบด้วยผังเมืองระดับประเทศ ผังเมืองระดับภาค ซึ่งจัดอยู่ในกลุ่มผังนโยบายที่ใช้สำหรับวางแผนในเชิงกายภาพ

ส่วนผังเมืองระดับอนุภาคหรือจังหวัดและผังเมืองระดับในพื้นที่ชุมชนจะจัดอยู่ในกลุ่มผังบังคับใช้ ซึ่งเราได้จัดทำในลักษณะผังเมืองรวม กำหนดไว้ 2 ระดับ คือ ผังเมืองรวมระดับจังหวัดและผังเมืองรวมระดับชุมชน นอกจากนี้ยังมีผังเสนอแนะในพื้นที่พิเศษ (Action Area) ซึ่งสามารถนำไปใช้ในเชิงนโยบายระดับพื้นที่หรือท้องถิ่นได้ เช่น อบต. เทศบาล บางแห่งที่ยังไม่มีกฎหมายก็สามารถนำไปใช้เพื่อผลักดันให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ของตนได้

ผังเมืองรวมระดับจังหวัดจะครอบคลุมพื้นที่ทั้ง 76 จังหวัดของประเทศ ขณะนี้ดำเนินการแล้วประมาณ 74 จังหวัด ส่วนใหญ่อยู่ในขั้นตอนกฤษฎีกา โดยจำนวนนี้ ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ตจะประกาศออกมาเป็นฉบับแรก (กฎกระทรวง) เนื่องจากมีโครงการขนาดใหญ่เกิดขึ้นคือศูนย์การค้านานาชาติ จากนั้นผังเมืองของจังหวัดอื่นก็จะทยอยออกมาต่อเนื่องไป เมื่อผังเมืองบังคับใช้พื้นที่นั้นก็จะกลายเป็นเขตควบคุมอาคาร (พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 2522) โดยอัตโนมัติเต็มพื้นที่ซึ่งเดิมเขตควบคุมอาคารจะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่เขตเทศบาล ดังนั้นการจะพัฒนาที่ดินต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ อย่างไรก็ตามผังเมืองรวมจังหวัดอื่นๆ อาจครอบคลุมพื้นที่ได้ไม่มาก โดยจะเป็นการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้พัฒนา เช่น เกษตร, อุตสาหกรรม หรือพื้นที่สรวง เป็นต้น

ข้อคิด ให้นักพัฒนาผังเมืองก่อนซื้อที่ดินหรือระมัดระวังก่อนซื้อที่ดิน เพราะตอนนี้เรียกว่าประเทศไทยแทบไม่มีพื้นที่ใดที่จะสามารถทำอะไรตามใจชอบ

กรณีผังเมืองรวมชุมชน, หรือผังเมืองรวมกรุงเทพฯ นั้นประกาศใช้ครั้งสุดท้ายเมื่อปี 2549 จะหมดอายุในเดือนพฤษภาคม 2554 ขณะนี้ กทม.ประเมินผลและนำเสนอให้กรมฯ แล้ว และเห็นควรให้ปรับปรุงใหม่ อย่างไรก็ตามได้มีการขยายเวลาออกไปแล้วอีก 1 ปี จะหมดอายุอีกครั้งปี 2555 ถ้าไม่เสร็จจะขยายได้อีกครั้ง จนถึง



ปี 2556 หลังจากนั้นถ้ายังไม่ประกาศใช้เท่ากับผังเมืองรวมกทม.จะหมดอายุทันที แต่เหตุการณ์จะไม่เกิดขึ้น

ผังเมืองรวม กทม.เป็นความก้าวหน้าที่สุดของกรมฯ เนื่องจากการใช้มาตรการทางผังเมืองค่อนข้างสมบูรณ์ เช่น อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR), อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR), ความสูง และระยะถอยร่นของอาคาร เป็นต้น ประเด็นเหล่านี้มีผลต่อการพัฒนาอสังหาฯ เช่น ราคาที่ดิน, การถอยร่น ระยะห่าง ต้องทำตามที่ผังเมืองกำหนด รวมทั้งเรื่องใบอนุญาตหรือรางวัล โดยผัง กทม.กำหนดพื้นที่พิเศษบริเวณสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ในระยะห่าง 500 เมตร สามารถสร้างอาคารพิเศษได้ หรืออาคารบางประเภท ที่เปิดพื้นที่โล่งให้เป็นสาธารณะก็อาจได้ใบอนุญาตสูงมากขึ้น เป็นต้น

ประเด็นการปรับปรุงผังฉบับนี้ถือแนวคิด “คอมแพคซิตี้” ทำให้เมืองกระชับขึ้น โดยลดการส่งเสริมพื้นที่นอกเมือง กำหนดความเข้มงวดในบางบริเวณ หรือส่งเสริมการใช้พื้นที่ในบางพื้นที่ เช่น ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ, รัฐสภาแห่งใหม่ นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุงหรือแก้ไขพื้นที่อื่นๆ อีกเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ ที่ตั้งรัฐสภาแห่งใหม่ ส่วนการส่งเสริมศูนย์กลางความเจริญเดิม (ผังเดิม) ยังมีอยู่ เช่น ศูนย์พลอินทินและมักกะสัน

เมื่อใดที่ผังเมืองประกาศ พื้นที่แต่ละแห่งจะแตกต่างกันค่อนข้างมาก เพราะพื้นที่บางแห่งได้รับการส่งเสริม แต่บางแห่งไม่ส่งเสริมหรือควบคุม เป็นต้น

“สิ่งที่น่าจะมีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมากคือข้อกำหนดและมาตรการทางผังเมืองจะมีความเข้มงวดมากขึ้น รวมทั้งผังเมืองในขณะนี้ สำหรับพื้นที่สีเขียวคณะกรรมการผังเมืองมีนโยบายห้ามจัดสรรที่ดินทุกประเภท เดิมในผังเมืองรวมกำหนดไว้พื้นที่สีเขียวบางแห่งให้จัดสรรที่ดินได้ในสัดส่วนที่กำหนด แต่มีนโยบายใหม่ว่าผังที่ปรับปรุงใหม่ในพื้นที่สีเขียวเกษตรกรรมหรือชนบท ห้ามจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมด้วยเหตุผลว่าพื้นที่สีเขียวมีน้อย ทางกระทรวงเกษตรฯ ต้องการที่จะรักษาพื้นที่เอาไว้ ทั้งนี้ได้มีการจัดพื้นที่ออกไปรอบนอกมากขึ้น ซึ่งก็น่าจะเพียงพอต่อการพัฒนา อย่างไรก็ตามเรื่องนี้เรื่องพื้นที่สีเขียว การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมจะเป็นเรื่องที่ผังเมืองเน้นมาก”

ประเด็นที่เป็นเรื่องใหม่ๆ คือพื้นที่เสี่ยงภัยโดย

เฉพาะพื้นที่น้ำท่วม การจัดทำผังเมืองในลักษณะนี้จะต้องมีความเคร่งครัดในการอนุญาตในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยกรมโยธาฯ ได้รับมอบจากกระทรวงมหาดไทยให้ทำมาตรการผังเมืองที่ใช้ในการพัฒนาพื้นที่เสี่ยงภัย โดยใช้มาตรการผังเมืองบรรเทาอุทกภัยซึ่งมี 3 โมเดล คือที่หาดใหญ่ นครราชสีมาและลพบุรี และจะเป็นพื้นที่ตัวอย่างต่อไปทั้งนี้อยู่ระหว่างการศึกษา

“อสังหาริมทรัพย์ต้องปรับตัวไปตามผังเมืองที่กำหนดไว้ในขณะนี้ โดยเฉพาะโซนนิ่งที่กำหนดไว้ถ้าเป็นในทิศทางหรือแนวโน้มนี้อาจจะปลอดภัยที่สุด และเรื่องราคาที่ดินก็เป็นส่วนสำคัญอย่างหนึ่ง แฟคเตอร์ทางด้านผังเมืองจะเป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดราคาที่ดิน ดังนั้นราคาที่ดินจะขึ้นหรือลงก็จะยึดโยงกับผังเมือง

ขณะนี้กรมโยธาธิการและผังเมืองอยู่ระหว่างปรับปรุง พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ.2518 ได้มีการปรับปรุงทั้งฉบับ ขณะนี้ร่างเสร็จเรียบร้อยแล้วอยู่ในขั้นตอนรอฟังความคิดเห็น ซึ่งจะนำไปสู่กระบวนการตามขั้นตอนกฎหมายต่อไป โดยผังเมืองฉบับใหม่นี้ได้นำผังเมืองทุกระดับที่กล่าวมาข้างต้นมาใส่เพื่อที่จะได้ปรากฏในกฎหมาย เพราะเดิมมีผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ อีกประการหนึ่งที่สำคัญคือ การกระจายอำนาจ นั่นคือ คณะกรรมการผังเมืองเดิมอยู่ที่กรุงเทพฯ 1 คณะ ในผังเมืองรวมฉบับใหม่มีคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติให้มาอยู่ในกฎหมายด้วย และคณะกรรมการผังเมืองชุดเดิมที่อยู่ในกรุงเทพฯ เป็นคณะกรรมการผังเมืองกลาง และกระจายออกไปเป็นคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเหมือนกับบอร์ดจัดสรร ให้สามารถอนุมัติ อนุญาตหรือดำเนินการออกผังเมืองได้ในระดับจังหวัด แล้วมีแนวคิดที่จะให้ออกข้อกำหนดท้องถิ่นในเรื่องการประกาศใช้ผังเมืองระดับพื้นที่หรือชุมชน อันนี้เป็นแนวทางที่จะดำเนินการ

ส่วนการจัดรูปที่ดินที่กรมฯ ดูแลอยู่ด้วยนั้นตอนนี้หลายจังหวัดมีความก้าวหน้า ผังโครงการจัดรูปที่ดินหลายแห่งได้ก่อสร้างแล้ว เช่น น่าน สุพรรณบุรี ยะลา ใช้นโยบายจัดรูปที่ดิน ได้สาธารณูปโภคเข้ามาจากโครงการที่ได้จัดทำไป ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเป็น 10 เท่า ธุรกิจอสังหาฯ สามารถใช้ประโยชน์จากโครงการจัดรูปนี้ได้

รถไฟฟ้า

คุณอิทธิ จิตราญเคราะห์ นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ สำนักพัฒนาระบบการขนส่งและจราจร (สนข.) กล่าวถึงโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ดังนี้

ระยะเร่งด่วนของแผนรถไฟฟ้าตามมติ ครม. 18 มีนาคม 2551 คือดำเนินการ 5 เส้นทาง 7 โครงการ คือ

- บางซื่อ-บางใหญ่กำลังก่อสร้าง เร็วกว่าแผนงาน
- บางซื่อ-ตลิ่งชันช้ากว่าแผนเล็กน้อย
- บางซื่อ-รังสิต-ธรรมศาสตร์ น่าจะก่อสร้างได้ภายในปีนี้ เสร็จภายใน 4 ปี
- บางซื่อ-ท่าพระ, หัวลำโพง-บางแคประกวดราคาแล้ว หาดูรับจ้างอยู่
- บางซื่อ-หัวลำโพง, บางซื่อ-พญาไท-หัวหมากเปิดให้บริการตั้งแต่พญาไท-สุวรรณภูมิ
- แบริ่ง-สมุทรปราการจะประกวดราคาปีนี้ก่อสร้างภายใน 4 ปี
- หมอชิต-สะพานใหม่กำลังปรับแบบก่อสร้าง

โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง

ตอนนี้กระทรวงคมนาคมกำลังทำงานร่วมกับกระทรวงการคลัง ทดสอบตลาด เบื้องต้น ได้ศึกษาความเหมาะสม 5 เส้นทางต่างๆดังนี้

- 1.กรุงเทพฯ-เชียงใหม่
- 2.กรุงเทพฯ-หนองคาย
- 3.กรุงเทพฯ-ระยอง
- 4.กรุงเทพฯ-ยะลา
- 5.กรุงเทพฯ-ปาดังเบซาร์

การดำเนินงานจะให้เอกชนมีส่วนร่วมในการลงทุน 2 เส้นทาง เชื่อมกรุงเทพฯ-เชียงใหม่และกรุงเทพฯ-ระยอง ส่วนเส้นทางกรุงเทพฯ-หนองคาย, กรุงเทพฯ-ปาดังเบซาร์ จีนมีความสนใจ เพื่อเชื่อมเส้นทางจากคุนหมิง-ลาวเข้าประเทศไทยต่อถึงมาเลเซีย เบื้องต้นเห็นร่วมกันที่จะพัฒนาสองเส้นทางนี้ ส่วนการร่วมทุนต้องคุยกันในรายละเอียดต่อไป

สำหรับรถไฟความเร็วสูงระยะการเดินทางตั้งแต่ 500-700 กิโลเมตรยังอยู่ในระดับที่ได้ประโยชน์ แต่ถ้าระยะเส้นทางยาวกว่านั้นไม่เหมาะ เพราะระบบขนส่งทางอากาศ (เครื่องบิน) ไม่ได้

รถไฟความเร็วสูง 2 เส้นทางที่มีความเป็นไปได้มากที่สุด ได้แก่

- 1.กรุงเทพฯ-เชียงใหม่ : กรุงเทพฯ อยุธยา ลพบุรี นครสวรรค์ พิจิตร พิษณุโลก อุตรดิตถ์ แพร่ ลำปาง ลำพูน เชียงใหม่
- 2.กรุงเทพฯ-ระยอง : กรุงเทพฯ ฉะเชิงเทรา พัทยา ชลบุรี ระยอง

สถิติ : เครื่องมือการลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : พันล้านบาท (นอกจากระบุ)	2552	2553	2553				2554	ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	155.6	182.2	187.5	185.9	186.5	184.8	191.5	
	(-12.0)	(17.3)	(19.8)	(16.9)	(15.2)	(11.2)	(13.0)	
■ ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน) ^{2/}	24,687	26,849	2,083	1,921	2,121	2,251	2,344	2,344
	(2.2)	(8.8)	(6.6)	(-3.6)	(4.2)	(8.7)	(4.2)	(4.2)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	290,986	408,791	34,142	37,100	40,552	40,285	33,288	33,288
	(-22.5)	(40.5)	(25.5)	(18.5)	(23.5)	(19.9)	(21.6)	(21.6)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,171,961	1,464,007	128,645	121,300	130,444	122,995	139,226	139,226
	(-15.9)	(24.9)	(21.7)	(11.6)	(20.5)	(13.8)	(30.5)	(30.5)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)								
รวมทั่วประเทศ	16,987	17,920	1,924	1,315	1,680	1,534	1,460	1,460
	(-2.9)	(5.5)	(28.3)	(-8.5)	(7.3)	(-47.6)	(21.6)	(21.6)
ที่อยู่อาศัย	10,974	12,453	1,462	890	952	1,055	1,073	1,073
	(-12.2)	(13.5)	(65.4)	(-15.9)	(-13.0)	(-18.3)	(26.7)	(26.7)
พาณิชยกรรม	3,755	2,881	199	218	316	291	206	206
	(29.1)	(-23.3)	(-53.0)	(-1.8)	(18.5)	(-77.0)	(7.3)	(7.3)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	2,258	2,585	264	207	413	188	182	182
	(8.1)	(14.5)	(36.7)	(32.0)	(100.8)	(-49.5)	(11.6)	(11.6)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	9,342	10,004	1,237	608	904	815	777	777
	(-0.3)	(7.1)	(61.7)	(-19.4)	(1.7)	(-60.1)	(32.9)	(32.9)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,976	2,912	223	258	245	216	231	231
	(-26.4)	(-2.1)	(22.3)	(35.1)	(-22.1)	(-29.2)	(-16.0)	(-16.0)
ภาคอื่นๆ	4,668	5,003	464	449	532	502	453	453
	(14.6)	(7.2)	(-16.0)	(-8.7)	(46.4)	(-13.4)	(32.6)	(32.6)
■ ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน) ^{2/}	1,643	472	149	135	181	148	188	188
	(-20.0)	(14.8)	(-3.6)	(0.4)	(52.7)	(0.8)	(22.3)	(22.3)
■ การจำหน่ายสิ่งกระสีในประเทศ (ตัน) ^{2/}	202,875	77,631	26,263	22,408	18,474	21,093	29,175	29,175
	(-30.7)	(52.1)	(52.7)	(15.9)	(13.8)	(26.2)	(24.8)	(24.8)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	619	723	71	61	61	55	81	81
เงินลงทุน	85,996	107,624	9,026	8,749	9,637	11,711	40,178	40,178
	(-8.0)	(25.1)	(8.8)	(-11.0)	(-14.3)	(47.1)	(509.5)	(509.5)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,150	2,931	261	262	255	242	202	202
เงินลงทุน	59,778	64,681	5,309	4,295	4,691	6,428	3,285	3,285
	(4.3)	(8.2)	(-1.8)	(-6.9)	(-52.7)	(69.0)	(13.5)	(13.5)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)		(94.0)	(24.0)	(19.0)	(13.0)	(11.0)	(13.0)	(13.0)
เงินลงทุน		(693.3)	(64.8)	(84.2)	(101.8)	(149.7)	(26.2)	(26.2)
		(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
■ เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่	136,140	198,204	21,722	28,665	13,392	10,493	....	198,204
	(-17.3)	(45.6)	(97.4)	(73.4)	(-47.4)	(-8.1)	....	(45.6)
เพิ่มทุน	329,549	554,963	44,345	71,910	70,625	57,906	....	554,963
	(-17.5)	(68.4)	(55.0)	(90.5)	(213.3)	(2.9)	....	(68.4)
เลิกกิจการ (ราย)	47,505	16,018	1,336	1,300	1,715	3,678	....	16,018
	(139.9)	(-66.3)	(-82.6)	(-13.2)	(-2.6)	(-41.5)	....	(-66.3)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ** (ราย)	1,489	1,591	159	148	178	191	120	120
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	638.1	447.4	18.3	53.7	42.1	71.4	28.4	28.4
	(47.6)	(-29.9)	(-66.5)	(79.6)	(28.7)	(-74.7)	(-48.0)	(-48.0)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,003	1,566	147	141	190	146	139	139
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	281.4	491.3	42.1	19.8	60.2	35.3	22.3	22.3
	(-43.5)	(74.7)	(-14.8)	(70.7)	(-16.9)	(65.7)	(-38.6)	(-38.6)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	962	1,338	94	142	144	123	117	117
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	293	488.0	30.1	56.8	32.3	25.7	46.8	46.8
	(-46.4)	(66.6)	(-250.0)	(116.8)	(27.7)	(-5.5)	(30.7)	(30.7)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

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

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสิทธิแทน

^{3/} อย.ปรับไปใช้ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

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

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากระบุ)	2551	2552	2553				2554	ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	8,167	6,199	1,283	1,084	1,152	1,533	....	....
	(-26.6)	(-24.1)	(119.0)	(95.4)	(105.7)	(96.6)		
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	8,141	6,164	1,283	1,084	1,152	1,533	....	....
	(-26.8)	(-24.3)	(120.5)	(96.3)	(106.7)	(97.3)		
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	26.7	35.3	0.00	0.00	0.00	0.00	....	....
	(608.1)	(32.4)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)		
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	673,710	661,196	64,174	54,192	57,616	76,637	....	....
	(13.1)	(-1.9)	(-6.4)	(0.7)	(7.7)	(15.7)		
- ภาคกลาง	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- ภาคใต้	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)			11,051	15,888	8,188	7,684	....	....
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	15,792	14,797	2,894	2,150	2,363	2,856	....	....
	(14.1)	(-6.3)	(49.4)	(277.9)	(20.1)	(219.5)		
- ต่างจังหวัด	n.a.	n.a.	8,157	13,738	5,825	4,828	....	....
■ การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	40,335	56,213	3,663	8,671	5,889	8,257	....	....
	(84.1)	(39.4)	(-33.8)	(23.3)	(21.4)	(-12.1)		
- กรุงเทพมหานคร	26,275	29,618	1,809	6,893	5,608	5,673	....	....
	(77.3)	(12.7)	(-55.0)	(497.3)	(42.4)	(-33.1)		
- ต่างจังหวัด	14,060	26,595	1,854	1,778	281	2,584	....	....
	(98.4)	(89.2)	(22.6)	(-69.8)	(-69.2)	(180.9)		
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	1,284,339	1,336,873	1,417,671	n.a.	n.a.	1,448,306	....	....
	(12.2)	(4.1)	(7.6)			(8.3)		
- ผู้ประกอบการ	416,977	380,161	359,289	n.a.	n.a.	360,860	....	....
	(11.7)	(-8.8)	-9			-5		
- ผู้บริโภค	867,363	956,712	1,058,382	n.a.	n.a.	1,087,446	....	....
	(12.5)	(10.3)	(14.7)			(13.7)		
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	85,579	94,977	11,001	8,723	15,527	9,670	....	....
(หน่วย)	(13.3)	(11.0)	(76.0)	(12.1)	(35.5)	(-8.5)		
- บ้านจัดสรร	27,513	21,634	1,826	2,263	3,180	1,840	....	....
	(-16.0)	(-21.4)	(-23.7)	(7.1)	(41.0)	-7		
- แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	34,049	53,725	7,236	4,337	10,332	5,988	....	....
	(95.3)	(57.8)	(144.6)	(7.5)	(28.0)	(-17.4)		
- ปลูกสร้างเอง	24,017	19,618	1,939	2,123	2,015	1,842	....	....
	(-5.2)	(-18.3)	(6.7)	(29.8)	(78.2)	(38.2)		

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

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

2/ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2

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

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

5/ กรณีที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

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

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

การลงทุนภาคเอกชน

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2553 การลงทุนภาคเอกชนยังอยู่ในเกณฑ์ดีต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศ ผู้ประกอบการหลายรายได้ขยายการลงทุนเนื่องจากเห็นโอกาสทางการตลาด ประกอบกับได้รับผลดีจากต้นทุนการนำเข้าสินค้าทุนที่ลดลงจากการแข็งค่าของเงินบาท ทั้งนี้เป็นการลงทุนเพื่อผลิต

แนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนในไตรมาสที่ 1 ปี 2554 มีทิศทางขยายตัวต่อเนื่อง โดยในปี 2554 หลายธุรกิจมีแผนขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น อาทิ ธุรกิจค้าส่งค้าปลีกมีแผนเปิดสาขาและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทั้งใน กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมตั้งเป้าหมายยอดขายที่ดินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนและมีแผนขยายนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่เพิ่มขึ้น โดยผู้ประกอบการคาดว่าค่าเงินเยนที่แข็งขึ้นส่งผลให้ต้นทุนการผลิตในญี่ปุ่นสูงขึ้น ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศญี่ปุ่นที่ชะลอตัวจะผลักดันให้บริษัทญี่ปุ่นโดยเฉพาะ SMEs ออกมาลงทุนใน ต่างประเทศเพิ่มขึ้น และไทยมีโอกาสสูงที่จะได้รับการลงทุนจากญี่ปุ่นในรอบนี้ เนื่องจากไทยมีห่วงโซ่อุปทานที่เข้มแข็งในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และเครื่อง

ใช้ไฟฟ้า ญี่ปุ่นมีความคุ้นเคยกับไทยเพราะมีการลงทุนในไทยจำนวนมากอยู่แล้ว และแรงงานไทยมีคุณภาพ ขณะที่ความได้เปรียบด้านแรงงานราคาถูกของจีนเริ่มลดน้อยลงเรื่อยๆ

ภาคอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2553 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ดี โดยผู้ซื้อเริ่มเข้ามาเยี่ยมชมโครงการมากขึ้น เนื่องจากไตรมาสที่ 4 เป็น High Season ของธุรกิจ ขณะที่ผู้ประกอบการเร่งเปิดตัวโครงการให้ครบตามแผนที่วางไว้ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดซึ่งมีความต้องการสูงจากทั้งผู้บริโภคและนักลงทุน เนื่องจากการขยายเส้นทางรถไฟและวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปของคนรุ่นใหม่ นอกจากนี้ผู้ประกอบการเริ่มทำการตลาดเชิงรุกเพิ่มเติม อาทิ การให้ส่วนลดเงินสด เงินดาวน์ หรือเงินทำสัญญา การแถมเครื่องใช้ไฟฟ้าและเฟอร์นิเจอร์ การปรับราคาโอนกรรมสิทธิ์และลดจำนวน ผู้ประกอบการเห็นว่าอุปสงค์ต่อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ยังเป็นไปเพื่อความต้องการอยู่อาศัยจริง ขณะที่อุปสงค์ต่ออาคารชุดส่วนใหญ่

นอกเหนือจากเพื่ออยู่อาศัยจริงแล้ว มีการซื้อเพื่อปล่อยเช่าและขายต่ออยู่บ้างแต่ไม่มากนัก

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2554 ผู้ประกอบการเห็นว่าภาวะอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในเกณฑ์ดีต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจที่เติบโต อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำแม้จะมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยระดับราคาที่เป็นที่ต้องการอยู่ที่ 1-3 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ประกอบการคาดว่าจะไปไม่ขึ้นสิ้นเชื้อ 0% จะยังมีต่อไปเพียงแต่ลดระยะเวลาลง เนื่องจากการแข่งขันปล่อยสินเชื่อระหว่างสถาบันการเงินยังอยู่ในระดับสูง ในส่วนของราคาที่ดินและราคาวัสดุก่อสร้างคาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อาทิ เหล็ก ปูนซีเมนต์ สีทาบ้าน เครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น ผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่จึงทำสัญญาซื้อวัตถุดิบล่วงหน้ามากขึ้น รวมถึงการนำเข้าวัสดุก่อสร้างที่มีราคาถูกลง นอกจากนี้ผู้ประกอบการเห็นว่าแนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตดีตั้งแต่เริ่มดึงดูดให้นักลงทุนรายใหม่จากกลุ่มธุรกิจอื่นเข้ามาทำธุรกิจมากขึ้นแล้ว *

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย



4 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทธ์ เข้าพบคุณองอาจ คล้ามไพบูลย์ รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี เพื่อมอบกระเช้าแสดงความยินดีเนื่องในโอกาส ขึ้นปีใหม่ ณ ทำเนียบรัฐบาล

27 มกราคม 2554

คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ เข้าร่วมเปิดงาน CDC Grand Opening **"Spectacular Completion"** ณ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์



13 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทธ์ เข้าร่วมงานแถลงข่าวการจัดงานสัมมนา **"มหกรรมคุ้มครองผู้บริโภคด้านอสังหาริมทรัพย์"** ณ อาคารรัฐสภา



17 กุมภาพันธ์ 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณอารีศักดิ์เสถียรภาพอยู่ทธ์ เข้าพบแลกเปลี่ยนข้อมูลเศรษฐกิจ/ธุรกิจด้านต่างๆ เพื่อประกอบการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



21 มกราคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2554 **"ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2011"** ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



21 กุมภาพันธ์ 2554

คุณสุนทร สถาพร ร่วมเป็นเกียรติเนื่องในโอกาสครบรอบการก่อตั้ง 38 ปี การเคหะแห่งชาติ ณ โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทารา แกรนด์ ลาดพร้าว



22 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทธ์ เข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง **"มหกรรมคุ้มครองผู้บริโภคด้านอสังหาริมทรัพย์"** ณ อาคารรัฐสภา 2



1 มีนาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานแถลงข่าวการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24 ณ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์



ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

(เดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ 2554)

4 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ยทธ์ เข้าพบคุณองอาจ คล้ามไพบูลย์ รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี เพื่อมอบกระเช้าแสดงความยินดีเนื่องในโอกาส ขึ้นปีใหม่ ณ ทำเนียบรัฐบาล

คุณวสวัตดี กฤษดาพลพัฒน์ ได้รับพระราชทานพระราชวโรกาสให้เข้าเฝ้าฯ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ณ สวนจิตรลดา

5 มกราคม 2554

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมรอบฝ่ายประชาสัมพันธ์งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24 ณ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

13 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ยทธ์ เข้าร่วมงานแถลงข่าวการจัดงานสัมมนา “มหกรรมคุ้มครองผู้บริโภคด้านอสังหาริมทรัพย์” ณ อาคารรัฐสภา

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานจับสลากเลือกพื้นที่บูธงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

14 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, ดร.ไพโรจน์ สุขจันท์ เข้าร่วมประชุมคณะทำงานศึกษาโครงสร้างภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3-1/2554 ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

16 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ร่วมเป็นวิทยากรสนทนาในรายการ “คิดลึก คิดไกล ไปกับหอการค้า” ณ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

19 มกราคม 2554

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 20-1/2554 ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ

21 มกราคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2554 “ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2011” ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

22 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ยทธ์ เข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง “มหกรรมคุ้มครองผู้บริโภคด้านอสังหาริมทรัพย์” ณ อาคารรัฐสภา 2

26 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24 ณ โรงแรมเรดิสัน

27 มกราคม 2554

คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมเปิดงาน CDC Grand Opening “Spectacular Completion” ณ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

30 มกราคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมแข่งขันกอล์ฟการกุศล “The Home on Green Golf Charity 2011” ณ สนามกอล์ฟปัญญาณี คันทรี่คลับ



7 กุมภาพันธ์ 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเตรียมการจัดงานครบรอบ 30 ปีสมาคมฯ ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

9 กุมภาพันธ์ 2554

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมประชุมหารือเรื่องการจัดทำรายการเรียลเอสเตท ชานแนล ณ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

10 กุมภาพันธ์ 2554

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาถ เข้าร่วมงานสัมมนาเพื่อพัฒนาระบบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เรื่อง “ก้าวต่อไปของกระบวนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการพิจารณา รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” ณ โรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น

16 กุมภาพันธ์ 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากรการประชุมระดับกรมของโครงการ “องค์กรเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย” ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ฟอรั่ม

คุณจิตาภรณ์ วงศาโรจน์ เข้าร่วมประชุมคณะอนุกรรมการพิจารณาคัดเลือกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 21-2/2554 ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ

17 กุมภาพันธ์ 2554

คุณอิสระ บุญยัง ให้การสัมภาษณ์กับการเคหะแห่งชาติ ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าพบแลกเปลี่ยนข้อมูลเศรษฐกิจ/ธุรกิจด้านต่างๆ เพื่อประกอบการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

21 กุมภาพันธ์ 2554

คุณสุนทร สถาพร ร่วมเป็นเกียรติเนื่องในโอกาสครบรอบการก่อตั้ง 38 ปี การเคหะแห่งชาติ ณ โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทารา แกรนด์ ลาตฟ้าว

24 กุมภาพันธ์ 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าหารือเรื่องโครงการบ้านยืมกับ ดร.ธีระชน มโนมัยพิบูลย์ รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากรในงานสัมมนาระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินตามแผนแม่บทฯ ณ โรงแรมเดอะทวิน ทาวเวอร์

28 กุมภาพันธ์ 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมนึก ตันทเทอดธรรม, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24 ณ โรงแรม โกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดก่อน-หลัง การบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543



ถาม กรณีปัญหาที่หากไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ด้วยเหตุผลต่างๆ เช่น ไม่สามารถรวมตัวผู้ซื้อที่ดินได้ และมีการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หากท้องถิ่นไม่สามารถรับโอนได้จะแก้ปัญหาดังกล่าวอย่างไร

ตอบ กระบวนการในการดำเนินการเกี่ยวกับหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจะต้องเป็นไปตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา หากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ ผู้จัดสรรที่ดินจะดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณประโยชน์ หากไม่พอใจก็จะมีกรณีคัดค้าน แล้วจึงจะมีการโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งจะปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ผู้โอนเพียงแสดงเจตนาโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณสมบัติก็ถือว่าบังคับได้แล้ว องค์การส่วนท้องถิ่นไม่อาจจะปฏิเสธไม่รับได้ โดยองค์การส่วนท้องถิ่นจะมีหน้าที่ดูแลสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งการโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์อาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยของผู้อาศัยอยู่ในที่จัดสรรดังกล่าวได้ ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นสิ่งสำคัญ

ถาม กรณีตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะใช้ระยะเวลาเกิน 180 วันได้หรือไม่

ตอบ ตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน หากเกินระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถขยายเวลาออกไปได้

ถาม กรณีมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่เกิดปัญหาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มีการร้องขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลเข้ามาให้การดูแลช่วยเหลือ แต่องค์การบริหารส่วนตำบลดังกล่าวไม่สามารถนำงบประมาณเข้ามาดูแลช่วยเหลือได้ จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างไรบ้าง

ตอบ กรณีดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งการใช้งบประมาณแผ่นดินต้องนำมาใช้กับการบำรุงรักษาสาธารณสมบัติของแผ่นดิน กรณีดังกล่าวจึงไม่สามารถนำงบประมาณแผ่นดินมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวได้

ถาม กรณีปัญหาของหมู่บ้านจัดสรรใหญ่ๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้เก็บเงินค่าใช้จ่ายซึ่งรวมกันแล้วมีมูลค่ามาก ไม่ต้องการจะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและไม่มีการแสดงบัญชีงบดุล จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวอย่างไร

ตอบ ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ต้องการจะพ้นจากภาระการดูแลสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถจะนำเงินที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เพราะเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และทางกรมที่ดินได้มีหนังสือเวียนไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดว่าต้องมีการแสดงงบดุลรายรับรายจ่ายด้วย

ถาม กรณีปัญหาของที่ดินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคถูกแปรสภาพไปทำประโยชน์อื่นจะอย่างไร

ตอบ กรณีดังกล่าวต้องมีการตรวจสอบก่อนว่ามีการจดทะเบียนที่ดินจัดสรรหรือไม่ หากมีการจดทะเบียนจะมีการแจ้งแผนผังโครงการ ดังนั้นผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ ซึ่งจะไม่สามารถให้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวผิดจากสภาพสาธารณูปโภคซึ่งได้จดทะเบียนไว้ได้



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