

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 14 ฉบับที่ 46

อสังหาริมทรัพย์ไทย
และ CLMV





สวัสดีปีใหม่ 2560 ครับ ท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารฉบับนี้ทุกท่าน ก่อนอื่นกระผมในนามของคณะกรรมการและสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขอน้อมเกล้าฯ ระลึกถึงพระมหากษัตริย์คุณอย่างหาที่สุดมิได้ และขอน้อมถวายความอาลัยแด่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช พระมหากษัตริย์ผู้ทรงเป็นที่เคารพเทิดทูนสูงสุดของคนไทย และเป็นกษัตริย์ผู้ทรงครองราชย์ยาวนานที่สุดในโลก จึงขอร่วมเป็นเจ้าภาพในการบำเพ็ญกุศลสวดพระอภิธรรมพระบรมศพ และเป็นเจ้าภาพเลี้ยงอาหารกลางวันแก่อาสาสมัครที่ศูนย์ประสานงานอาสาสมัคร Volunteers for Dad มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อน้อมรำลึกถึงพระมหากษัตริย์คุณและถวายเป็นพระราชกุศลในครั้งนี้ด้วย

ในปี 2559 ที่ผ่านมามีประเทศไทยมีเหตุการณ์เกิดขึ้นมากมายที่มีผลกระทบต่อภาวะการณ์เติบโตทางเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของภาคเอกชนและประชาชน แต่ภาคธุรกิจก็สามารถปรับตัวและผ่านพ้นมาได้เป็นอย่างดีพอสมควร โดยไม่ปรากฏสัญญาณเชิงลบในสถานะทางการเงินของธุรกิจและสถาบันการเงิน จึงถือว่าเศรษฐกิจไทยยังคงมีเสถียรภาพดี แต่ยังคงต้องเผชิญในการสร้างแรงจูงใจในการลงทุนและการบริโภค

ด้านเศรษฐกิจไทยปี 2560 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องและมีอัตราการขยายตัวใกล้เคียงกับปี 2559 อุปสงค์ในประเทศยังเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลัก โดยได้รับแรงสนับสนุนจากความต้องการของนโยบายภาครัฐภายหลังการลงประชามติรับร่างรัฐธรรมนูญส่งผลให้เกิดการผลักดันนโยบายได้ต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมใหม่ๆ

ที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 อาทิ รถไฟฟ้าทางคู่และรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวคาดว่าจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติอย่างไรก็ตาม แรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจจากการส่งออกสินค้ายังมีแนวโน้มผันผวนตามสถานการณ์เศรษฐกิจโลก และยังเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจเนื่องจากยังได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่คาด และปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการส่งออกที่ยังมีอยู่ ส่วนแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2560 คิดว่าการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัยน่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ โดยมีแรงหนุนจากอัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ รวมถึงหากการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวก็จะก่อให้เกิดการจ้างงานและกำลังซื้ออาจกลับมาฟื้นตัวได้ สถานการณ์ดังกล่าวน่าจะส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างลดลง และเกิดการปรับตัวสู่สมดุลระหว่างจำนวนที่อยู่อาศัยและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็น่าจะมี ความเชื่อมั่นมากขึ้น ส่งผลให้การเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ปี 2560 กลับมาขยายตัวได้

สุดท้ายในโอกาสขึ้นปีใหม่ 2560 นี้ ผมและคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายที่ท่านนับถือ โปรดอวยพรให้ท่านสมาชิกและท่านผู้ประกอบการพร้อมทั้งครอบครัวจงประสบแต่ความสุข มีสุขภาพพลานามัยแข็งแรงสมบูรณ์ มีความสำเร็จก้าวหน้าในหน้าที่การงานและธุรกิจตลอดปี 2560 และตลอดไป และขอ น้อมเกล้าน้อมกระหม่อมถวายพระพรสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร ขอทรงพระเจริญยิ่งยืนนาน

นายอภิ พิษานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents

2
3-7
8-9

สารจากนายกสมาคมฯ
อสังหาริมทรัพย์ไทยและ CLMV
สถิติ : เครื่องจักรกลของภาคเอกชน,
เครื่องจักรกลอสังหาริมทรัพย์

10-11
12

กิจกรรมสมาคมฯ
ถนนหมู่บ้านถูกเนรเทศ ค่าชดเชยจะจ่ายให้ใคร

อสังหาริมทรัพย์ไทยและ CLMV

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จัดสัมมนารายงานผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและภูมิภาค โดยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์นำเสนอข้อมูลผลสำรวจที่ได้มาจากการสำรวจภาคสนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เมื่อกลางปี 2559 ซึ่งเป็นข้อมูลของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย และนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย



จากข้อมูลผลสำรวจพบว่า ในช่วงครึ่งปีแรก 2559 ที่ผ่านมามีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจำนวน 951 โครงการรวม 189,154 หน่วย และมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้ามาเพิ่มอีก 122 โครงการ 13,684 หน่วย ทำให้มีจำนวนบ้านจัดสรรเปิดขายทั้งหมด 1,077 โครงการ จำนวน 202,947 หน่วย แบ่งเป็นโครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ 429 โครงการ จำนวน 74,818 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นโครงการของบริษัทมหาชนในตลาดประมาณ 47,519 หน่วย รองลงมาเป็นนทบุรี 214 โครงการ จำนวน 40,560 หน่วย ปทุมธานี 164 โครงการ จำนวน 36,777 หน่วย และสมุทรปราการ 146 โครงการ จำนวน 32,286 หน่วย

โดยรูปแบบสินค้าที่มีการเปิดตัวมากที่สุดยังเป็นทาวน์เฮ้าส์มีทั้งหมด 94,335 หน่วย คิดเป็น 46% รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 75,722 หน่วย หรือ 37% และบ้านแฝด 23,156 หน่วย คิดเป็น 11%

แต่ข้อมูล ณ เดือนมิถุนายนที่ผ่านมา มีบ้านจัดสรรเหลือขายอยู่ในตลาดแค่ 77,848 หน่วยเท่านั้น คิดเป็นมูลค่าประมาณ 340,150 ล้านบาท โดยเป็นโครงการของบริษัทมหาชน 45,758 หน่วย และบริษัทนอกตลาด 32,090 หน่วยกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ 21,031 หน่วย นนทบุรี 20,313 หน่วย สมุทรปราการ 15,227 หน่วย ปทุมธานี 12,588 หน่วย สมุทรสาคร 5,800 หน่วย และนครปฐมประมาณ 2,900 หน่วย

หน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรร และมูลค่ารวมของหน่วยในผัง

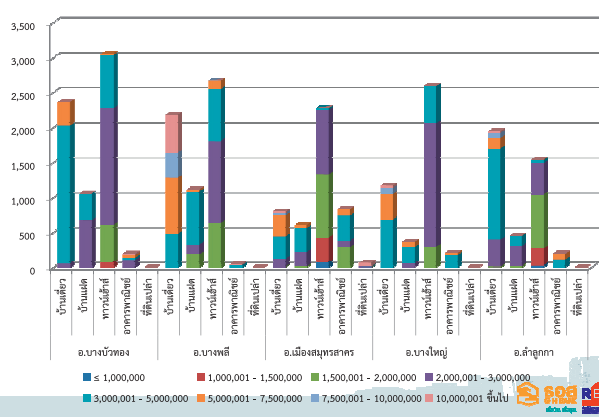
จังหวัด	หน่วยในผังโครงการ				มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)			
	บริษัทจดทะเบียน	บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์	รวม	% หน่วยในผังทั้งหมด	บริษัทจดทะเบียน	บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์	รวม	% มูลค่า
กรุงเทพฯ	47,519	27,299	74,818 (429)	37%	291,773	138,442	430,215	48%
นนทบุรี	26,133	14,427	40,560 (214)	20%	109,450	59,843	169,293	19%
ปทุมธานี	16,105	20,672	36,777 (164)	18%	58,088	65,067	123,155	14%
สมุทรปราการ	20,470	11,816	32,286 (146)	16%	81,074	33,337	114,411	13%
สมุทรสาคร	3,205	8,996	12,201 (61)	6%	14,537	25,276	39,813	4%
นครปฐม	2,856	3,449	6,305 (63)	3%	10,208	14,032	24,240	3%
รวม	116,288	86,659	202,947 (1,077)	100%	565,130	335,997	901,127	100%
สัดส่วนต่อตลาดทั้งหมด	57%	43%	100%		63%	37%	100%	

หมายเหตุ : ตัวเลขใน () คือจำนวนโครงการ

หน่วยห้องชุดเหลือขาย และมูลค่าเหลือขาย

จังหวัด	หน่วยเหลือขาย				มูลค่าโครงการ			
	บริษัทจดทะเบียน	บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์	รวม	%หน่วยในผังทั้งหมด	บริษัทจดทะเบียน	บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์	รวม	%มูลค่า
กรุงเทพฯ	18,575	11,711	30,286	19%	86,854	41,139	127,993	71%
นนทบุรี	9,511	3,110	12,621	34%	23,783	6,126	29,909	17%
ปทุมธานี	6,049	399	6,448	48%	5,357	508	5,865	3%
สมุทรปราการ	7,448	910	8,358	42%	12,499	1,873	14,372	8%
สมุทรสาคร	691	10	701	53%	739	14	753	0.4%
นครปฐม	891	337	1,228	36%	1,534	673	2,207	1%
รวม	43,165	16,477	59,642	26%	130,766	50,333	181,099	100%
สัดส่วนต่อตลาดทั้งหมด	72%	28%	100%		72%	28%	100%	

พื้นที่ซึ่งมีบ้านจัดสรรเหลือขาย (Supply) มากที่สุด 5 อันดับแรก



แบ่งเป็นบ้านที่ได้ก่อสร้างเสร็จแล้วเหลือขายอยู่แค่ 15,783 หน่วย จากจำนวนทั้งหมด 131,232 หน่วย กระจายอยู่ใน 3 พื้นที่หลักคือกรุงเทพฯ 4,312 หน่วย นนทบุรี 4,422 หน่วย และปทุมธานี 2,944 หน่วย ส่วนบ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 33,778 หน่วย เหลือขาย 25,682 หน่วย และบ้านที่ยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 37,950 หน่วย ขายไปได้เพียง 1,554 หน่วย

ทั้งนี้หากแยกตามระดับราคาของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการ พบว่าช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาทมีสินค้าเปิดขายมากที่สุด 35% และ 26% อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท ส่วนราคาบ้านเกินกว่า 5 ล้านบาทมี 24% และราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทมีแค่ 15%

โดยพื้นที่ที่มีบ้านจัดสรรอยู่ในผังมากที่สุด 5 อันดับแรก คือบางพลี จำนวน 12,134 หน่วย ระดับราคา 2-5 ล้านบาท มีประมาณ 7,474 หน่วย ส่วนย่านลำลูกกามี 12,055 หน่วย ราคา 3-5 ล้านบาทมีมากที่สุด ประมาณ 4,660 หน่วย ย่านคลองสามวามีทั้งหมด 11,720 หน่วย ระดับราคา 2-3 ล้านบาทมีอยู่ถึง 4,434 หน่วย

ย่านบางบัวทองมีอยู่ทั้งหมด 11,066 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มสินค้าระดับราคา 2-5 ล้านบาท ประมาณ 9,236 หน่วย และย่านเมืองสมุทรปราการ ระดับสินค้าราคาตั้งแต่ 1.5-5 ล้านบาทมีมากถึง 7,351 หน่วย

ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีสินค้าทาวน์เฮ้าส์เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ ย่านบางบัวทอง จำนวน 3,051 หน่วย, ย่านบางพลี จำนวน 2,669 หน่วย, ย่านบางใหญ่ 2,593 หน่วย, อำเภอสมุทรปราการ 2,275 หน่วย และลำลูกกา จำนวน 1,540 หน่วย

โครงการเปิดขายใหม่ 9 เดือนกว่า 70,000 หน่วย

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 มีจำนวน 313 โครงการ คิดเป็นประมาณ 70,131 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 209 โครงการ จำนวน 32,972 หน่วย เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 และคอนโดมิเนียม 109 โครงการ ประมาณ 37,159 หน่วย ลดลง 17% เนื่องจากช่วงไตรมาส 1-2 มีการเปิดตัวคอนโดฯ น้อยมาก แต่มาเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 3

พื้นที่ที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุด 5 ท่าเล ประกอบด้วยบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย จำนวน 6,560 หน่วย, จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 6,490 หน่วย, ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ จำนวน 3,890 หน่วย, เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 2,580 หน่วย และจังหวัดสมุทรสาคร จำนวน 2,110 หน่วย

ส่วนพื้นที่ที่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มากที่สุด ได้แก่ ย่านธนบุรี จำนวน 8,710 หน่วย, จังหวัดนนทบุรี จำนวน 5,070 หน่วย, จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 2,570 หน่วย, ย่านห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 2,290 หน่วย และย่านสุขุมวิทตอนต้น จำนวน 2,250 หน่วย

ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 พบว่ามีโครงการเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวน 115 โครงการ ประมาณ 28,741 ยูนิต เพิ่มขึ้น 20% แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 81 โครงการ ประมาณ 14,073 ยูนิต

ส่วนคอนโดมิเนียมมี 34 โครงการ ประมาณ 14,668 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้น 22% โดยเฉพาะเดือนกรกฎาคมเปิดตัวสูงสุด 7,214 ยูนิต ส่วนใหญ่เป็นโครงการของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ถึง 24 โครงการ ประมาณ 14,670 ยูนิต แบ่งเป็นโครงการของบริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 3 โครงการ 2,930 ยูนิต, บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 4 โครงการ 2,180 ยูนิต, บริษัท ศุภลักษ์ จำกัด (มหาชน) 2 โครงการ 2,110 ยูนิต และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 2 โครงการ 1,550 ยูนิต เป็นต้น

โดยพื้นที่ที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุดคือกรุงเทพฯ 20 โครงการ 12,033 ยูนิต, สมุทรปราการ 3 โครงการ 1,439 ยูนิต และนนทบุรี 3 โครงการ 1,196 ยูนิต ส่วนเขตที่มีคอนโดฯ เปิดตัวใหม่มากที่สุดคือเขตธนบุรี 4,280 ยูนิต, เขตบางซื่อ-ดุสิต 1,660 ยูนิต และสมุทรปราการ 1,440 ยูนิต

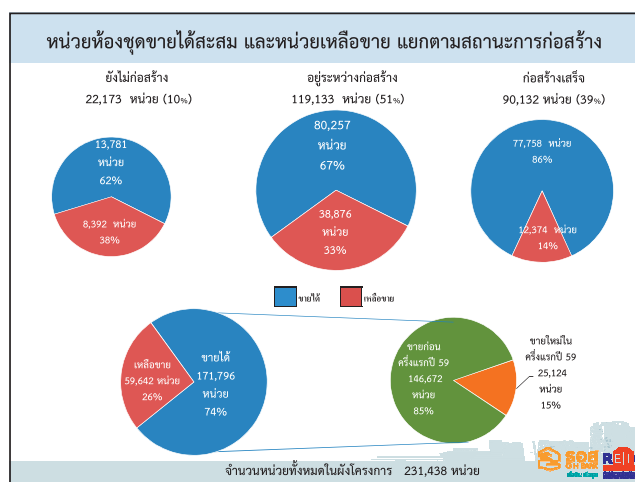
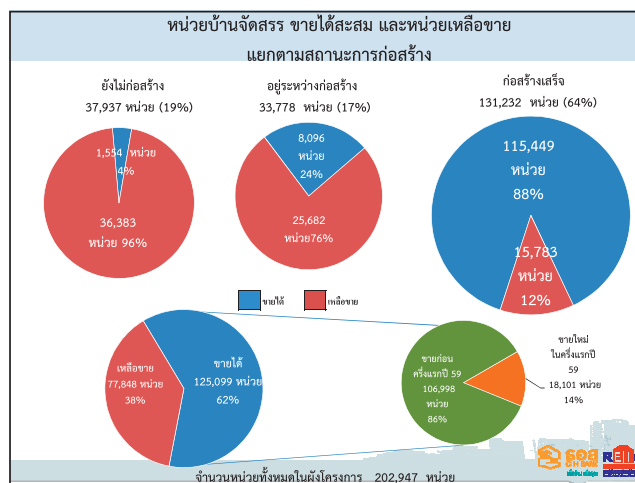
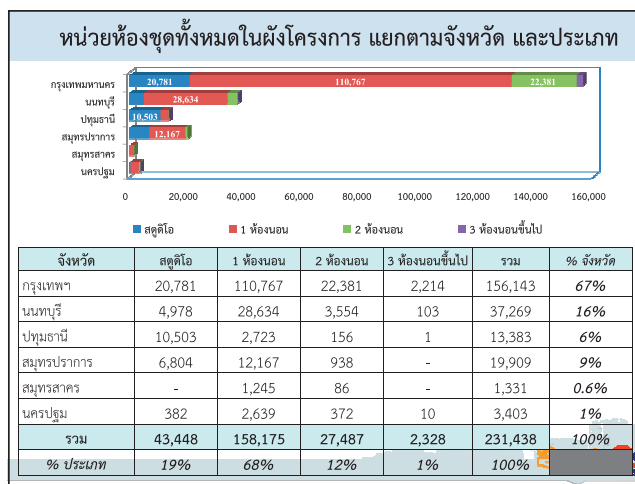
ระดับราคาห้องชุดที่มีการเปิดตัวเข้ามาเยอะที่สุดคือราคาตั้งแต่ 1.01-2 ล้านบาทมีจำนวน 10,540 ยูนิต อยู่ในเขตกรุงเทพฯ มากถึง 8,391 ยูนิต ขณะที่ราคาตั้งแต่ 2.01-5 ล้านบาทมีแค่ 2,752 ยูนิต

อย่างไรก็ตามจากการติดตามการเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ผ่านข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด ในช่วง 3 ไตรมาสแรกปี 2559 พบการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือมีการโอนกรรมสิทธิ์สะสม 134,300 ยูนิต คิดมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 327,421 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมากที่สุดประมาณ 51% รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 29% และบ้านเดี่ยว 12%

สรุปได้ว่า ในช่วง 3 ไตรมาสปี 2559 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวของอุปทานและอุปสงค์ที่มีความสอดคล้องกันมากยิ่งขึ้น โดยจะมีการปรับตัวเพิ่มอุปทานในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ และกิจกรรมทางการตลาดในช่วงปลายปี 2559 อีกด้วย ทั้งนี้ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ประมวลข้อมูลด้านอุปทานและอุปสงค์ รวมถึงประมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยและได้แสดงข้อมูลในส่วนต่อไป

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค

ด้านผลการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมใน 10 จังหวัด ภูมิภาค ประกอบด้วยนครสวรรค์, กาญจนบุรี, สุพรรณบุรี, สระแก้ว, ตราด, นครพนม, มุกดาหาร, หนองคาย, สุรินทร์และกระบี่ พบว่าในส่วนของตลาดบ้านจัดสรรมีจำนวนบ้านที่เปิดขายอยู่ในผังโครงการทั้งหมด 8,331 ยูนิต อยู่ในจังหวัดนครสวรรค์มากที่สุด 22 โครงการ 2,024 ยูนิต ปัจจุบันมีสินค้าเหลือ



ขายอยู่ 854 ยูนิต รองลงมาเป็นจังหวัดสุพรรณบุรีมี 1,369 ยูนิต และสระแก้ว จำนวน 1,051 ยูนิต

ส่วนโครงการประเภทคอนโดมิเนียมมีทั้งหมด 1,633 ยูนิต กระจายอยู่ในจังหวัดกระบี่ 682 ยูนิต นครสวรรค์ 432 ยูนิต และกาญจนบุรี 443 ยูนิต ปัจจุบันมีห้องชุดเหลือขายอยู่ประมาณ 936 ยูนิต มูลค่า 2,436 ล้านบาท

คุณยศวิจน์ รุ่งคนาวุฒิ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์พิษณุโลก กล่าวว่า ในปี 2558 ที่ผ่านมามีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายอยู่ในตลาด 35 โครงการ 2,206 ยูนิต ส่วนใหญ่พัฒนาโดยผู้ประกอบการในท้องถิ่น และมีสินค้าของบริษัทมหาชนอยู่แค่ 158 ยูนิตเท่านั้น

สินค้าที่เปิดตัวมากที่สุดเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 1,325 ยูนิต ระดับราคาขายตั้งแต่ 1.5-5 ล้านบาท ส่วนทาวน์เฮ้าส์มีแค่ 411 ยูนิต ราคาตั้งแต่ 2-5 ล้านบาท และอาคารพาณิชย์จำนวน 292 ยูนิต ราคาเฉลี่ย 2-5 ล้านบาทเช่นกัน

ปัจจุบันมีสินค้าเหลือขายประมาณ 1,067 ยูนิต ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เปิดขายมาตั้งแต่ปี 2553-2557 จำนวน 778 ยูนิต และโครงการเปิดขายใหม่ 289 ยูนิต โดยสินค้าบ้านเดี่ยวเหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 461 ยูนิต และเป็นบ้านที่สร้างเสร็จแล้ว 109 ยูนิต ส่วนทาวน์เฮ้าส์มี 306 ยูนิต สร้างเสร็จเหลือขายอยู่ 70 ยูนิต

ขอนแก่นเล็งสร้างรถไฟฟ้าระบบรางเบา

คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น กล่าวว่า ในฐานะที่จังหวัดขอนแก่นเป็นศูนย์กลางของภาคอีสาน ทำให้เศรษฐกิจของขอนแก่นเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะธุรกิจด้านร้านอาหาร โรงแรมและการค้าส่ง ค้าปลีก จะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนแรงงานจากปี 2549-2558 จาก 90,818 คน เป็น 206,434 คน

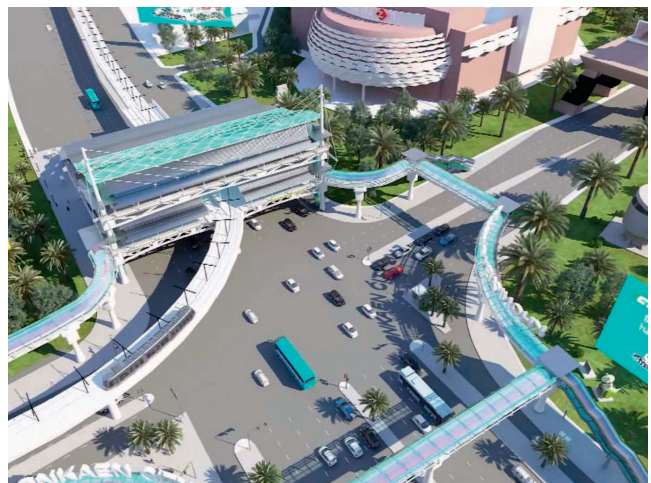
ขณะที่จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่จดทะเบียนมีทั้งหมด 227 แห่ง ส่วนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุม ณ ปี 2558 ที่ผ่านมามีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในจังหวัดขอนแก่นถึง 2,493,113 คน และนักทัศนาจรจำนวน 1,388,533 คน

ทั้งนี้ประเมินกันว่าในปี 2563 ประมาณการจำนวนประชากรในเทศบาลนครขอนแก่นจะเพิ่มจาก 117,456 คนในปี 2558 เป็น 132,119 คน และเพิ่มเป็น 154,086 คนในปี 2578 แต่ถ้ารวมทั้งจังหวัดจะมีประชากรประมาณ 1,534,842 คน

ดังนั้นผลกระทบที่กำลังเกิดขึ้นกับจังหวัดขอนแก่นคือการเจริญเติบโตของเมืองยังกระจายกระจาย ประชากรแฝงที่มาจากสถาบันการศึกษาและโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น ปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นบนถนนเข้าเมือง และปริมาณอุบัติเหตุการจราจรบนถนนมิตรภาพ

ล่าสุดบริษัท ขอนแก่นพัฒนาเมือง (เคเคทีที) จำกัด หรือ KKT ได้ร่วมมือกับนักธุรกิจระดับแนวหน้าของจังหวัดขอนแก่นจำนวน 20 บริษัท ศึกษาแนวทางเพื่อพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานรองรับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยมีโครงการที่ต้องการผลักดันและลงทุน คือโครงการขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าระบบรางเบาหรือ Light Rail Transit หรือ LRT ระยะทาง 26 กิโลเมตร จำนวน 21 สถานี โดยใช้พื้นที่บริเวณเกาะกลางถนนและไหล่ทางถนนมิตรภาพ ระหว่างตำบลสำราญ-ตำบลท่าพระ

เบื้องต้นมีรูปแบบการลงทุน 3 รูปแบบ คือใช้เงินลงทุนจาก KKT ทั้งหมด โดยภาคเอกชนร่วมมือกันจัดตั้งบริษัทด้วยทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ระดมทุนจากสาธารณะทั้งในจังหวัดขอนแก่น และในประเทศไทย หรือจัดตั้งกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และหลังจากโครงการเริ่มเปิดดำเนินการในช่วง 2 ปีแรกจะนำโครงการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



นอกจากนี้ยังมีแผนจะจัดทำระบบขนส่งสาธารณะให้ครอบคลุมเชื่อมโยงทั้งจังหวัด เริ่มจากการก่อสร้างระบบขนส่งสายรอง (Feeder) ร่วมกับบริษัท ขอนแก่นซีทีบี จำกัด บริการรถปรับอากาศสาธารณะตลอด 24 ชั่วโมงและท่าเรือบก เป็นต้น

มุมมองด้านการเมือง การลงทุน เศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยในกลุ่ม CLMV

คุณอิฐพล จิรวัดน์จรรยา รองผู้จัดการ (สายงานยุทธศาสตร์และพัฒนา) การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กล่าวว่า โครงการอีสเทิร์นซีบอร์ดเปิดตัวมาแล้วกว่า 30 ปี ตั้งแต่สมัยรัฐบาลพลเอกเปรม ติณสูลานนท์ ที่ต้องการพัฒนาโปรเจกต์นี้ให้เป็นเมกะโปรเจกต์ แต่หลังจากเปิดตัวไปไม่นานก็เริ่ม Slow Down เพราะการพัฒนาไม่ต่อเนื่อง ขณะที่ภาคตะวันออกยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องเพราะภาครัฐได้จัดทำระบบโครงสร้างพื้นฐานไว้ค่อนข้างดี ทั้งถนน แหล่งน้ำ และท่าเรือแหลมฉบัง หลังจากนั้นก็มี การก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ ตามมาอีกหลายแห่ง ปัจจุบันมีนิคมอุตสาหกรรมเกิดขึ้นใน จังหวัดชลบุรีและระยองมากถึง 31 แห่ง พื้นที่รวมกว่า 100,000 ไร่ ทำให้มีเงินทุนหมุนเวียนต่อปีมากกว่า 1 ล้านบาท

ล่าสุดรัฐบาลกำลังเตรียมก่อสร้างระบบโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ในพื้นที่ภาคตะวันออก ทั้งรถไฟรางคู่ รถไฟความเร็วสูง การขยายท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 และปรับสนามบินอู่ตะเภาเป็นสนามบินเชิงพาณิชย์ ซึ่งหากโครงการเหล่านี้เกิดขึ้นเป็นรูปธรรมก็จะทำให้พื้นที่ภาคตะวันออกมีศักยภาพมากยิ่งขึ้น ขณะที่ภาคตะวันออกมีความพร้อมทั้งด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและการลงทุนอื่นๆ โดยมีเมืองพัทยามารองรับด้านการท่องเที่ยว และมีเมืองศรีราชามารองรับเรื่องที่พักอาศัย

ทำให้รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด ประกอบด้วยฉะเชิงเทรา, ชลบุรี และระยอง ให้เป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก โดยกำหนดให้เมืองแปดริ้วและฉะเชิงเทราเป็นเมืองบริวารรองรับด้านที่พักอาศัย ส่วนเมืองศรีราชา จังหวัดชลบุรีเป็นเมืองบริวาร จะเน้นในเรื่องของเมืองเพื่อการศึกษา ส่วนจังหวัดระยองก็จะเป็นเมืองด้านอุตสาหกรรม

เบื้องต้นรัฐบาลจะออกกฎหมายขึ้นมา โดยร่างกฎหมายดังกล่าวได้ผ่านความเห็นชอบจาก ครม.แล้ว อยู่ระหว่างให้กฤษฎีกาตรวจสอบร่างกฎหมาย คาดว่ากฎหมายฉบับนี้จะเข้าสู่สภาได้ภายในต้นปีนี้ และจะผลักดันให้กฎหมายฉบับนี้ออกมาประกาศใช้ได้ก่อนการเลือกตั้งครั้งต่อไป

คุณสาลินี วังตาล ผู้อำนวยการ สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม กล่าวว่า ผู้ประกอบการควรผลิตสินค้าให้แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อรวมถึงการลงทุนในกลุ่ม

CLMV โดยเฉพาะประเทศพม่าซึ่งเป็นประเทศที่มีขนาดใหญ่และมีหลายเชื้อชาติ ปัจจุบันมีนักลงทุนไทยเข้าไปลงทุนในประเทศพม่าค่อนข้างมาก แต่ส่วนใหญ่ต้องอาศัยคนเนคชั่น

ด้านประเทศกัมพูชาซึ่งเป็นประเทศเปิด สามารถใช้เงินลงทุนในประเทศได้ทั้งเงินดอลลาร์และเงินบาท ทำให้ประเทศกัมพูชาได้เปรียบเชิงมหภาคคืออัตราเงินเฟ้อต่ำ เพราะโยงค่าเงินไว้กับสกุลเงินดอลลาร์ ขณะที่การลงทุนที่สูงในกัมพูชาส่วนใหญ่จะลงทุนโดยนักลงทุนชาวมาเลเซียและเกาหลี ซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่เข้ามาเปิดบ่อนกาสิโนอยู่ก่อนแล้ว และไม่นำเงินออกนอกประเทศเพราะถูกบล็อกโดยรัฐบาล ดังนั้นนักลงทุนกลุ่มนี้จึงหันมาลงทุนในธุรกิจอสังหาฯ แทน

ส่วนประเทศลาวซึ่งเป็นประเทศขนาดเล็ก ทำให้นักลงทุนรายใหญ่ๆ ไม่สนใจไปลงทุน จึงเป็นโอกาสในการลงทุนของผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กของไทย

แต่ข้อควรระวังสำหรับผู้ประกอบการที่จะเข้าไปลงทุนบ้านจัดสรรหรือคอนโดมิเนียมในกลุ่มประเทศเหล่านี้ คือวัตถุดิบที่จะนำไปใช้ก่อสร้าง เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ จะต้องขนย้ายจากประเทศไทยเข้าไปใช้ก่อสร้าง ทำให้มีต้นทุนค่าขนส่งค่อนข้างสูง

คุณมาตยวงศ์ อมาตยกุล นักวิชาการพาณิชย์เชี่ยวชาญ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กล่าวว่า การลงทุนในกลุ่ม CLMV ถือเป็นโอกาสที่ดีมากสำหรับผู้ประกอบการของไทย เพราะประเทศไทยมีชายแดนที่อยู่ติดกับหลายประเทศ ทำให้สินค้าของไทยได้รับความนิยมในหลายประเทศแม้ราคาสินค้าของไทยจะแพงกว่าสินค้าของจีนก็ตาม แต่สิ่งที่ผู้ประกอบการจะต้องคำนึงถึงคือเรื่องสิทธิประโยชน์ที่จะต้องได้รับมากกว่าที่ได้รับในปัจจุบันหรือไม่ วิเคราะห์คู่แข่งในตลาดโดยเฉพาะในกลุ่มประเทศอาเซียนที่มีอยู่ 10 ประเทศ ทำให้การแข่งขันสูงมาก

ดังนั้นผู้ประกอบการต้องมีความพร้อม และต้องเสริมศักยภาพขององค์กรให้แข็งแกร่งก่อนจะออกไปลงทุนในต่างประเทศ รวมทั้งจะต้องมีวัตถุดิบที่จะป้อนธุรกิจของตัวเองอยู่ในประเทศนั้นๆ และต้องมีแรงงานอยู่ในพื้นที่นั้นด้วย เช่น การลงทุนในประเทศเมียนมาร์ ซึ่งปัจจุบันอุตสาหกรรมด้านการท่องเที่ยวกำลังเติบโตอย่างมาก แต่ในส่วนของที่พัก โรงแรม รวมถึงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ยังไม่เพียงพอกับจำนวนนักท่องเที่ยว ทำให้ราคาที่พักขยับตัวสูงขึ้นมาก จึงเป็นโอกาสของนักลงทุนไทยที่จะเข้าไปลงทุนในธุรกิจอสังหาฯ ที่เมียนมาร์ แต่อุปสรรคของการลงทุนในประเทศเมียนมาร์คือราคาที่ดินแพงมาก และที่ดินส่วนใหญ่เป็นของรัฐบาล อาจจะทำให้เกิดปัญหาในการเจรจาระหว่างภาคเอกชนกับรัฐบาล ซึ่งในส่วนของภาครัฐก็พร้อมที่จะเข้าไปช่วยเหลือในการเจรจา H

สถิติ : เครื่องจักรการลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านบาท, ล.ร.ร. นอกจากราย

	2557	2558	2559	ก.ค.	ค.ค.	ก.ย.	ค.ย.	พ.ย.	ม.ค.
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน 1/	123.6 (-1.5)	125.3 (1.4)	123.7 (-0.1)	123.8 (-0.5)	124.4 (-0.3)	125.1 (-0.9)	125.6 (-1.3)	-	-
ปริมาณการใช้จ่ายเงินลงทุนในประเทศ (พันล้านบาท)	34,791 (-0.7)	34,501 (-0.8)	2,728 (-3.8)	2,807 (-0.5)	2,655 (-3.4)	2,611 (-4.3)	2,582 (-0.5)	31,464 (-0.8)	31,464 (-0.8)
ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)	14,955,406 (0.7)	14,656,633 (-2.0)	1,191,235 (-7.8)	1,220,144 (-3.7)	1,135,881 (-5.3)	1,150,477 (-3.8)	1,176,843 (-2.5)	13,035,837 (-2.4)	13,035,837 (-2.4)
ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)	1,989,950 (-10.3)	1,838,245 (-7.6)	133,027 (-13.1)	148,199 (9.9)	139,161 (1.8)	136,901 (4.6)	125,058 (-4.7)	1,665,641 (-3.4)	1,665,641 (-3.4)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	511,730 (-26.4)	500,233 (-2.2)	36,277 (-6.1)	38,848 (-1.0)	37,659 (-4.1)	37,517 (-14.0)	41,465 (-18.2)	430,904 (-0.6)	430,904 (-0.6)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)	511,730 (-41.3)	500,233 (-19.0)	24,358 (9.6)	24,761 (8.8)	25,857 (14.5)	23,117 (-4.8)	23,306 (-9.4)	250,524 (-5.3)	250,524 (-5.3)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)	2,327 (2.8)	2,204 (-5.3)	171 (-8.3)	197 (21.2)	170 (6.0)	150 (-3.6)	164 (-7.5)	1,861 (-7.7)	1,861 (-7.7)
การจำหน่ายสิ่งก่อสร้างในประเทศ (ตัน)	547,608.9 (47.8)	856,160.4 (56.3)	76,700.1 (4.7)	87,286.6 (12.3)	82,411.2 (1.0)	78,736.9 (16.1)	91,353.1 (34.9)	888,852.7 (11.7)	888,852.7 (11.7)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาที่ปี 2553 : ล้านบาท, ล.ร.ร.) 2/	48,178.2 (-2.0)	47,796.9 (-0.8)	3,827.0 (-3.0)	4,080.5 (-1.4)	4,014.3 (-1.3)	4,043.3 (-7.3)	4,243.1 (-5.7)	38,625.0 (-2.0)	38,625.0 (-2.0)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	42,734.5 (-1.6)	43,219.0 (1.1)	3,094.1 (-31.2)	3,075.3 (6.2)	2,869.7 (-15.4)	4,089.0 (-5.8)	....	32,163.0 (-11.6)	32,163.0 (-11.6)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร) 3/ Construction areas permitted in municipal zone (Thousands of sq. metre) 3/	23396 (-2.8)	20731 (-11.4)	1750 (-9.7)	1969 (10.5)	1985 (17.4)	1396 (-8.6)	1721 (-10.1)	17520 (-6.6)	17520 (-6.6)
ที่อยู่อาศัย	16,259 (0.3)	13,585 (-16.4)	790 (-40.6)	1,200 (2.6)	1,355 (15.1)	918 (-11.8)	1,105 (-5.0)	11,236 (-10.1)	11,236 (-10.1)
พาณิชย์กรรม	3,470 (-28.4)	3,755 (8.2)	373 (3.7)	210 (0.5)	258 (-1.6)	209 (-8.6)	198 (8.2)	2,738 (-14.5)	2,738 (-14.5)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	3,666 (22.1)	3,391 (-7.5)	587 (135.6)	559 (38.6)	372 (47.5)	269 (3.9)	417 (-26.6)	3,546 (16.2)	3,546 (16.2)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	13,821 (-2.7)	12,376 (-10.5)	1,024 (-11.4)	1,345 (25.3)	1,230 (18.8)	680 (-22.4)	1,106 (-8.9)	10,726 (-3.7)	10,726 (-3.7)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	3,053 (-2.8)	3,272 (7.2)	219 (-36.7)	184 (-31.3)	261 (15.1)	303 (-9.5)	205 (-35.0)	2,365 (-18.1)	2,365 (-18.1)
ภาคอื่น ๆ	6,522 (-2.9)	5,084 (-22.0)	507 (16.1)	440 (0.0)	494 (15.1)	413 (30.4)	410 (6.2)	4,430 (-6.4)	4,430 (-6.4)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม Factories permitted to establish by Ministry of Industry	692 (5.0)	722 (11.1)	55 (-57.9)	49 (-52.1)	60 (-30.5)	44 (-80.0)	65 (-27.4)	608 (-43.3)	608 (-43.3)
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	250,447 (5.0)	278,265 (11.1)	8,748 (-57.9)	8,484 (-52.1)	14,285 (-30.5)	12,068 (-80.0)	11,803 (-27.4)	142,307 (-43.3)	142,307 (-43.3)
เงินลงทุน	121,468 (-12.1)	116,069 (-4.4)	11,230 (-25.1)	21,489 (70.0)	10,735 (-11.9)	6,064 (-17.7)	8,323 (12.5)	106,153 (-2.8)	106,153 (-2.8)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	237 (8.4)	216 (-37.4)	20 (-43.8)	39 (9.6)	22 (463.1)	25 (750.9)	32 (105.6)	242 (48.4)	242 (48.4)
เงินลงทุน	3,780 (8.4)	2,367 (-37.4)	122 (-43.8)	361 (9.6)	243 (463.1)	361 (750.9)	574 (105.6)	3,089 (48.4)	3,089 (48.4)
ส่วนประกอบท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,780 (8.4)	2,367 (-37.4)	122 (-43.8)	361 (9.6)	243 (463.1)	361 (750.9)	574 (105.6)	3,089 (48.4)	3,089 (48.4)
เงินลงทุน	3,780 (8.4)	2,367 (-37.4)	122 (-43.8)	361 (9.6)	243 (463.1)	361 (750.9)	574 (105.6)	3,089 (48.4)	3,089 (48.4)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์ Capital investment of business registered at Ministry of Commerce	281,129.1 (-25.8)	264,276.5 (-6.0)	15,425.7 (-23.9)	19,361.6 (46.2)	22,429.0 (-50.7)	14,720.0 (-30.2)	16,004.0 (1.8)	214,527.2 (2.3)	214,527.2 (2.3)
ดัดใหม่ 4/	3,618,096.2 (26.1)	2,150,162.6 (-40.6)	43,036.2 (16.9)	76,499.6 (24.3)	74,199.0 (69.1)	70,343.0 (-25.0)	84,472.0 (52.1)	921,770.9 (-54.3)	921,770.9 (-54.3)
เพิ่มทุน	1,236,267.5 (313.4)	1,251,199.8 (1.2)	63,066.3 (-68.7)	35,979.1 (41.2)	17,818.0 (-92.2)	24,583.0 (-31.3)	14,665.0 (-3.3)	380,551.9 (-68.3)	380,551.9 (-68.3)
ลดทุน	18,968.0 (8.8)	22,536.0 (18.8)	1,405.0 (-6.6)	1,747.0 (13.3)	1,849.0 (-1.5)	1,588.0 (-27.4)	2,397.0 (-11.9)	15,820.0 (-5.4)	15,820.0 (-5.4)
เลิกกิจการ (ราย)	18,968.0 (8.8)	22,536.0 (18.8)	1,405.0 (-6.6)	1,747.0 (13.3)	1,849.0 (-1.5)	1,588.0 (-27.4)	2,397.0 (-11.9)	15,820.0 (-5.4)	15,820.0 (-5.4)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน Promotional privileges from Board of Investment	2,941 (64.3)	992 (-90.7)	95 (-48.3)	133 (17.6)	109 (-5.0)	110 (483.4)	108 (35.0)	1,313 (173.5)	1,313 (173.5)
จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ** (ราย)	1,658.0 (64.3)	203.6 (-90.7)	17.1 (-48.3)	15.6 (17.6)	32.8 (-5.0)	111.0 (483.4)	21.4 (35.0)	501.5 (173.5)	501.5 (173.5)
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1,662 (64.3)	2,237 (-90.7)	134 (-48.3)	199 (17.6)	143 (-5.0)	123 (483.4)	142 (35.0)	1,567 (173.5)	1,567 (173.5)
จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	724.7 (-29.4)	809.4 (11.0)	32.8 (-55.7)	324.9 (484.7)	22.3 (-81.9)	118.8 (324.0)	22.1 (-75.6)	816.4 (4.1)	816.4 (4.1)
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1510 (519.74)	1612 (687.85)	112 (27.35)	136 (55.63)	126 (35.8)	151 (76.49)	151 (37.19)	1434 (446.49)	1434 (446.49)
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1510 (519.74)	1612 (687.85)	112 (27.35)	136 (55.63)	126 (35.8)	151 (76.49)	151 (37.19)	1434 (446.49)	1434 (446.49)
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1510 (519.74)	1612 (687.85)	112 (27.35)	136 (55.63)	126 (35.8)	151 (76.49)	151 (37.19)	1434 (446.49)	1434 (446.49)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคือ อัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

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

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องเรือน เสื้อผ้าเครื่องแต่งกายและเครื่องใช้ส่วนตัว และนำเข้าของรถยนต์ และนำเข้าของรถยนต์ส่วนบุคคล สปท. ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการนำเข้าประเภทของผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

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

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** จำนวนโครงการส่งเสริมทั้งหมด เปลี่ยนมาใช้ เป็นจำนวนโครงการส่งเสริมสิทธิแทน

.... หมายถึงยังไม่มีความ

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม, ภาควิชาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, กรมสรรพากร, กรมศุลกากร, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานเขตและสำนักงานการค้า, เทศบาลเมือง, เทศบาลนครทั่วประเทศและเมืองพัทยา, กรมโรงงานอุตสาหกรรม, กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

	2557	2558	2559	ก.ค.	ค.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ยอดสะสมตั้งแต่
									ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 1/	19,382	16,154	1,313	1,647	1,749	1,561	....	....	11,687
	(-4.2)	(-16.7)	(-18.4)	(-2.1)	(4.7)	(37.2)	....	....	(-18.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2	19,382	16,139	1,313	1,647	1,749	1,561	....	....	11,659
2/ (กรณีปกติ)	(-4.2)	(-16.7)	(-18.4)	(-2.1)	(4.7)	(37.3)	....	....	(-18.7)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01	0.0	15.4	0.00	0.00	0.00	0.00	....	....	27.82
3/ (กรณีพิเศษ)				(-100.0)		(9,984.8)			
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ 4/	969,084	961,149	65,668	82,341	87,465	78,040	....	....	861,156
	(-4.2)	(-0.8)	(-18.4)	(-2.1)	(4.7)	(30.9)	....	....	(19.7)
- ภาคกลาง	612,343	n.a.	40,293	51,328	56,760	51,362	....	....	n.a.
	(-2.5)	n.a.	(-19.9)	(1.5)	(5.4)	n.a.	....	....	n.a.
- ภาคตะวันออก	116,813	n.a.	7,959	9,871	10,758	8,239	....	....	n.a.
	(-9.0)	n.a.	(-23.4)	(2.0)	(3.8)	n.a.	....	....	n.a.
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	87,010	n.a.	6,314	7,722	7,477	7,166	....	....	n.a.
	(-3.9)	n.a.	(-5.5)	(11.1)	(5.3)	n.a.	....	....	n.a.
- ภาคเหนือ	81,192	n.a.	6,181	7,417	6,755	6,332	....	....	n.a.
	(-11.2)	n.a.	(-9.2)	(17.4)	(9.0)	n.a.	....	....	n.a.
- ภาคใต้	71,725	n.a.	4,919	6,004	5,715	4,943	....	....	n.a.
	-1	n.a.	-22	-44	-5	n.a.	....	....	n.a.
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ 5/ (หน่วย)	107,615	94,052	9,250	7,046	10,692	6,300	....	....	71,435
- กรุงเทพฯ และปริมณฑล	16,381	20,875	572	1,853	1,867	647	....	....	11,852
	(-19.1)	(27.4)	(-60.4)	(18.5)	(-43.7)	(0.6)	....	....	(-24.1)
- ต่างจังหวัด	91,234	73,177	8,678	5,193	8,825	5,653	....	....	59,583
	(15.5)	(-19.8)	(71.4)	(-33.3)	(75.4)	(-22.5)	....	....	(2.6)
การขอจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	108,175	117,600	1,589	9,606	10,558	9,709	....	....	92,044
	(5.8)	(8.7)	(-80.1)	(-41.9)	(-11.9)	(59.0)	....	....	(0.5)
กรุงเทพฯ	44,208	41,186	265	3,345	5,151	6,150	....	....	30,985
	(-12.6)	(-6.8)	(-89.3)	(-49.8)	(40.0)	(204.6)	....	....	(4.4)
ต่างจังหวัด	63,967	76,414	1,324	6,261	5,407	3,559	....	....	61,059
	(24.0)	(19.5)	(-75.9)	(-36.6)	(-34.9)	(-12.9)	....	....	(-1.4)
สินเชื่อสิ่งทอทรัพย์ของรพ. 6/	2,256,703	2,463,183	2,513,701	2,531,009	2,547,624	2,547,926	....	....	2,547,926
	(9.9)	(9.1)	(5.9)	(6.0)	(5.7)	(4.9)	....	....	(4.9)
ผู้ประกอบการ	568,259	617,167	587,659	597,204	602,585	596,841	....	....	596,841
	(3.6)	(8.6)	(-1.4)	(-0.3)	(-0.4)	(-3.7)	....	....	(-3.7)
ผู้บริโภค	1,688,444	1,846,016	1,926,042	1,933,805	1,945,040	1,951,085	....	....	1,951,085
	(12.1)	(9.3)	(8.4)	(8.1)	(7.7)	(7.9)	....	....	(7.9)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	133,479	124,515	11,539	9,079	12,803	8,245	....	....	101,580
(หน่วย)	(0.9)	(-6.7)	(-7.4)	(-38.9)	(15.1)	(-25.2)	....	....	(-2.2)
บ้านจัดสรร	33,525	33,992	2,087	2,931	2,316	2,335	....	....	25,627
	(-10.8)	(1.4)	(-46.6)	(56.7)	(-21.0)	(44.4)	....	....	(-9.0)
แฟลตและอาคารชุด 7/	75,058	67,424	7,659	3,804	8,524	3,355	....	....	57,304
	(5.1)	(-10.2)	(16.8)	(-66.1)	(36.5)	(-51.8)	....	....	(1.7)
ปลูกสร้างเอง	24,896	23,099	1,793	2,344	1,963	1,655	....	....	18,649
	(6.9)	(-7.2)	(-10.1)	(32.2)	(0.8)	(-9.0)	....	....	(-3.6)

ที่มา :

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร และเทศบาลในต่างจังหวัด
- ศูนย์ข้อมูลสิ่งทอทรัพย์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน
P-ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ยพท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตรา ร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียม นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อ กรมที่ดิน หรือสำนักงานลดค่าธรรมเนียม จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผล

บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ยพท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมมา รวมในแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่ เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

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

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าขอข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

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

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

บทสรุป

ไตรมาส 4 การใช้จ่ายภาครัฐทั้งรายจ่ายอุปโภคและลงทุนขยายตัวดีจากระยะเดียวกันกับปีก่อน และยังเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจในประเทศที่สำคัญ ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในอัตราที่ชะลอต่อเนื่อง โดยกำลังซื้อโดยรวมยังไม่เข้มแข็งนัก อย่างไรก็ตามการบริโภคภาคเอกชนจะยังคงมีแรงส่งของการฟื้นตัวต่อเนื่องจากปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น ภาคเกษตรกรรมมีผลผลิตออกสู่ตลาดมากขึ้น การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่อเนื่อง และภาระหนี้จากโครงการรถยนต์คันแรกของผู้บริโภคบางกลุ่มที่จะทยอยหมดลง

สำหรับการลงทุนภาคเอกชนมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นบ้าง แต่ยังคงหดตัวและกระจุกตัวอยู่ในบางธุรกิจ อาทิ พลังงานทดแทนและธุรกิจให้บริการ ส่วนการลงทุนด้านการก่อสร้างเริ่มมีทิศทางปรับตัวขึ้น สะท้อนจากพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างภาคบริการและขนส่งและยอดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างที่เริ่มปรับตัวขึ้น สอดคล้องกับอุปทานอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ปรับเพิ่มขึ้นบ้าง H

ผลการดำเนินงานของ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนกันยายน-ธันวาคม 2559



1 กันยายน 2559

คุณอริบ พิษานนท์ ได้รับเกียรติเป็นวิทยากรงานสัมมนาพิเศษเรื่องการออกแบบแสง ระบบรักษาความปลอดภัยและสมาร์ทโฮมเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จัดโดยบริษัท เวิลด์เด็คซ์ จี.อี.ซี. จำกัด ณ ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนา

13 กันยายน 2559

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2559 ณ ห้องประชุมชั้น 11 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์

16 กันยายน 2559

คุณอิสระ บุญยัง และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่งเข้าพบคุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อยื่นจดหมายขอให้พิจารณาข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ณ กรมที่ดิน

19-20 กันยายน 2559

คุณวรวิทย์ แพทยานันท์ และ ดร.ชลพิพัฒน์ ปริธินวิภาต พร้อมด้วยคณะกรรมการจัดงาน เข้าพบสื่อมวลชนเพื่อประชาสัมพันธ์งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 35



22 กันยายน 2559

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมนึก ดันตเทอดธรรม และ ดร.ชลพิพัฒน์ ปริธินวิภาต เข้าร่วมแสดงความยินดีในพิธีเปิดงานสัมมนา “โอกาสอสังหาริมทรัพย์ จตุรทิศ เกาะติดผังเมืองใหม่ และแผนรถไฟฟ้าระยะ 2” จัดโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ไรท์ จำกัด ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

26 กันยายน 2559

คุณอริบ พิษานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2559 ณ อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์



27 กันยายน 2559

คุณอริบ พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง ครั้งที่ 7-4/2559 ณ อาคารบรรจงจิตลวจารณ์ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย



29 กันยายน 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานแถลงข่าวงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 35 ณ โซเซียลรูม โรงแรมดับเบิลยู กรุงเทพฯ



3 ตุลาคม 2559

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมงานวันคล้ายวันสถาปนากรมโยธาธิการและผังเมืองครบรอบ 14 ปี ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง



6 ตุลาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์, คุณอิสระ บุญยัง, คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม, คุณสมนึก ดันตเทอดธรรม, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณชูรัษฎ์ ชาติกุล, คุณวรวิทย์ แพทยานันท์ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมพิธีเปิดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 35 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

6 ตุลาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์ เข้าร่วมงาน “Hong Kong Gala Dinner in Bangkok” จัดโดย Hong Kong Trade Development Council (HKTC) ณ ห้องจัดราบอลูม โรงแรมสยาม เคมปินสกี



12 ตุลาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์ ได้รับเชิญเป็นวิทยากรงานสัมมนาและเผยแพร่ความรู้ เรื่อง “ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.” ณ ห้องเมย์แฟร์บอลรูม โรงแรมเดอะเบอร์เคลีย์ ประตูน้ำ



12 ตุลาคม 2559

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมการสนทนากลุ่ม (Focus Group) เพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับดัชนีศักยภาพการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ห้องซิลเวอร์ 3 ชั้นใต้ดิน โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียว กรุงเทพฯ



13 ตุลาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมแสดงความยินดีกับคุณประทีป กิรติเรขา ในการเข้าดำรงตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน ณ ศูนย์ราชการฯ แจ้งวัฒนะ

18 ตุลาคม 2559

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2559 ณ ห้องประชุม ชั้น 11 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์

25 ตุลาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสมนึก ดันตเทอดธรรม, คุณกิตติมา พิศาลคุณากิจ, คุณวรัทภาพ แพทยานันท์, ดร.ดลพิพัฒน์ ปริธิตาภิชาติ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมสรุปการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 35 ณ ห้องสุริยัน จันทรา ชั้น 2 โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ



27 ตุลาคม 255

คุณอริบ พิษานนท์, คุณสมนึก ดันตเทอดธรรม, คุณอานะวัฒน์ นาวันธรรม, ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์, คุณวรัทภาพ แพทยานันท์ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมสัมมนาวิชาการประจำปี 2559 เรื่อง "CLMV" จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมพูลแมน กรุงเทพฯ แกรนด์ สุขุมวิท



7 พฤศจิกายน 2559

คุณอิสระ บุญยัง และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมหารือแนวทางการประสานงานความร่วมมือด้านการคุ้มครองผู้บริโภค ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



16 พฤศจิกายน 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้ร่วมเป็นเจ้าภาพในพิธีบำเพ็ญกุศลสวดพระอภิธรรมเพื่อถวายเป็นพระราชกุศลแด่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ณ ศาลาสหทัยราษฎร์ จ. พิษณุโลก

21 พฤศจิกายน 2559

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมประชุมกับคณะทำงานสานพลังประชารัฐ ด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยวและ MICE เพื่อหารือแนวทางการจัดประเภทที่พักแรม ณ อาคารจุลินทร์ ลำชา หอการค้าไทย



22 พฤศจิกายน 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดประชุมคณะกรรมการสมาคม ครั้งที่ 5 ประจำปี 2559 ณ ห้องสุริยัน ชั้น 2 โรงแรมสยาม เคมปินสกี กรุงเทพฯ

29 พฤศจิกายน 2559

คุณอริบ พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพร, คุณอิสระ บุญยัง และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าพบคุณอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เพื่อชี้แจงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ กระทรวงการคลัง

2 ธันวาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์, คุณสมนึก ดันตเทอดธรรม และคุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 36 ครั้งที่ 1/2559 ณ ห้องเฟื่องฟ้า โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน

13 ธันวาคม 2559

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการแรงงานในคณะกรรมการการพาณิชย์ การอุตสาหกรรม การแรงงาน สถาบันบัญญัติแห่งชาติ ณ ห้องประชุมกรมการ 113 ชั้น 1 อาคารรัฐสภา 2



15 ธันวาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์ และคุณประสงค์ เอภาพร เข้าร่วมประชุมหารือร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณากำหนดมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงแหล่งสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ ห้อง 701 ชั้น 7 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง



20 ธันวาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อกำหนดทิศทางการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดินของประเทศ ณ ห้องแมนดารินบี โรงแรมแมนดาริน แมนเนจ บาย เซ็นเตอร์ พอยท์

20 ธันวาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์ เข้าร่วมประชุมชี้แจงประเด็นปัญหาเรื่องแรงงานที่ต้องการแก้ไข ณ ห้อง 101 อาคารรัฐสภา 2



21 ธันวาคม 2559

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร คณะนักศึกษาหลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต (Ph.D. Candidates) สาขาวิชาการจัดการ รุ่นที่ 3 มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ และ RE-CU รุ่นที่ 10 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกันเป็นเจ้าภาพสนับสนุนอาหารและน้ำดื่มแก่ศูนย์ประสานงานอาสาสมัคร Volunteers for Dad (กะหมื่นเกี่ยวหมวย) ง่ายและเข้าใจง่าย จำนวน 800 ชุด ไอศกรีมกะทิ 3 ถึง น้ำดื่ม 600 ขวด และข้าวสารจำนวน 400 กิโลกรัม) เพื่อมอบให้แก่อาสาสมัคร ณ โรงครัวธรรมศาสตร์อาสา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์



29 ธันวาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์, คุณสมชาติ อุบลชาติ, คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ อุบลชาติ, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ และคุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เข้าร่วมมอบกระเช้าอวยพรเนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่แก่คุณประทีป กิตติเรขา อธิบดีกรมที่ดิน และคุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา



29 ธันวาคม 2559

คุณอริบ พิษานนท์, คุณอิสระ บุญยัง, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ และคุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เข้าร่วมมอบกระเช้าอวยพรเนื่องในโอกาสวันขึ้นปีใหม่แก่พลตำรวจตรี ประสิทธิ์ เฉลิมวุฒิศักดิ์ เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา แจ้งวัฒนะ

ถนนหมู่บ้านถูกเวนคืน ค่าชดเชยจะจ่ายให้ใคร



สาธารณูปโภค (ถนน) หมู่บ้านถูกเวนคืนเพื่อทำถนนจากทางราชการ โดยผู้จัดสรรที่ดินได้รับเงินค่าเวนคืนไปเรียบร้อยแล้ว ซึ่งตอนนั้นยังไม่มีการจัดทะเบียนนิติบุคคล ต่อมาเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วเงินค่าเวนคืนจะตกแก่ใคร



ปัญหานี้ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินบัญญัติไว้โดยตรง แต่เมื่อเทียบเคียงกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการรักษาทรัพย์แล้ว เมื่อทรัพย์ที่ดินดูแลรักษาต้องสูญหาย เสียหาย เมื่อได้ค่าสินไหมทดแทนอย่างไร มาแล้วก็ต้องคืนแก่เจ้าของทรัพย์ ซึ่งคือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย

ที่เป็นเช่นนี้เพราะมูลค่าของโครงการที่ลดน้อยลงไป ความสะดวกสบายเสื่อมค่าลง รวมถึงสภาพของสถาปัตยกรรมที่มีมูลค่าเสียไป สิ่งต่างๆ เหล่านี้เป็นเงื่อนไขโดยตรงของการตัดสินใจเข้าไปซื้อบ้านในโครงการทั้งสิ้น แต่เมื่อต่อมาเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วก็ควรจะต้องนำไปคืนแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งถือว่าเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดิน ก็เป็นอันจบความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน เช่นเดียวกับต้องโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่นกัน

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับเงินค่าเวนคืนนั้นคืนมาแล้วจะเก็บรักษาไว้ด้วยมติของที่ประชุมใหญ่ เพื่อเป็นเงินทุนของหมู่บ้านก็ได้ หรือหากจะมีมติว่าควรนำเฉลี่ยคืนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายตามสัดส่วนก็เป็นไปได้ เนื่องจากมีใช้เงินค่ารักษาสาธารณูปโภคที่บัญญัติไว้ตามกฎหมายนั่นเอง H



NOTE :

การจัดการภายในหมู่บ้านจัดสรรสามารถกระทำได้ด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการกันเองอย่างหนึ่ง หรือการจัดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกอย่างหนึ่ง ซึ่งในแบบที่สองนี้เป็นแบบที่มีการบัญญัติกันไว้ใน พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 45

การจัดทะเบียนหมู่บ้านจัดสรรจะกระทำได้ต่อเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งภายในโครงการนั้นมิตินำให้จัดตั้งและนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ครบ โดยดูจำนวนผู้ซื้อที่ดินว่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งหรือไม่ ในตอนนั้นโครงการอาจยังขายไม่หมดก็ได้เช่นกัน ส่วนที่เหลือผู้จัดสรรที่ดินถือเป็นเสมือนลูกบ้านตามสัดส่วนไปในตัว

ภายหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ก็จะรับโอนกรรมสิทธิ์ของสาธารณูปโภคพื้นฐานภายในโครงการนั้น เช่น ถนน, สวนสาธารณะ, สำนักงาน เป็นต้น ให้มาเป็นกรรมสิทธิ์ในการจัดการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียน

ในระหว่างที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กฎหมายห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ไปทำให้อยู่อย่างอื่น หรือไปทำอะไรที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ตอนไปขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ที่มา : คอลัมน์ Property Law นิติสารโสมบายเออร์โกด์ โดยบุญหลง นรจิตต์



HOUSING BIZ : วารสารราย 3 เดือน แจกฟรีสำหรับสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้สนใจ

เจ้าของ : สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เลขที่ 77/60 อาคารสินสาธิตทาวเวอร์ ชั้น 16 E กรุงเทพมหานคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กทม. 10600

โทร.0-2440-1274-5, 0-2440-0377 โทรสาร 0-2440-1276 www.housingbiz.org E-mail: admin@housingbiz.org

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