RE JOURNAL
REAL ESTATE JOURNAL
Vol. 81 JANUARY - MARCH 2015

www.thairealestate.org

THE THAI REAL ESTATE ASSOCIATION
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

เจาะแนวโน้มตลาดอสังหาฯ '58 ซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี่ เริ่มกลับมาคึกคัก

ภาวะเศรษฐกิจไทย Q4 ปี 57 - แนวโน้มปี 58
อสังหาฯ ฟื้น อัตราจองซื้อปรับตัวดีขึ้นที่ 27.8%

3 แนวโน้มอสังหาฯ '58 ซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี่ เริ่มกลับมาคึกคัก

5 แนวโน้มศก.ไทย ปี 58 อสังหาฯ เริ่มฟื้นตัว อัตราจองซื้อปรับตัวดีขึ้น

11 เปิดตัวเลข โอนกรรมสิทธิ์-มูลค่า ที่อยู่อาศัยปี 57

13 "อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2015"

PRESIDENT TALK

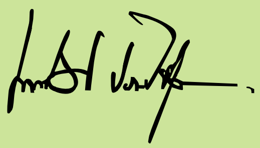
สวัสดีครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

จากที่มีหน่วยงานหลายฝ่ายได้วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจไทยตลอดปี พ.ศ. 2557 สามารถขยายตัวได้ร้อยละ 0.7 ซึ่งลดลงจากปีก่อนที่มีการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.9 ปัจจัยมาจากการส่งออกสินค้าและบริการที่มีแนวโน้มหดตัว โดยเป็นไปตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกล่าช้า ประกอบกับความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวในช่วงครึ่งแรกของปี 2557 ลดลง อันเนื่องมาจากปัญหาความไม่สงบทางการเมือง รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐ ผลจากการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นไปอย่างล่าช้าด้วย ส่วนภาวะเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2558 ในช่วงสองเดือนแรกธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าการฟื้นตัวเศรษฐกิจยังคงเป็นไปอย่างช้า ๆ ขณะที่การใช้จ่ายทั้งภาครัฐและภาคเอกชนยังคงทรงตัว เนื่องจากครัวเรือนและธุรกิจยังคงระมัดระวังในการใช้จ่าย ขณะที่ภาคการส่งออกสินค้าก็เริ่มเห็นผลกระทบอันมาจากเศรษฐกิจจีนและอาเซียนที่อยู่ในภาวะชะลอตัว แต่อย่างไรก็ตาม ภาคการท่องเที่ยวมีการขยายตัวดีต่อเนื่อง และเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ ทั้งนี้ ราคาน้ำมันโลกปรับตัวลดลงอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลทำให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบ

ด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากตัวเลขของธนาคารแห่งประเทศไทย ในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าไตรมาสที่สาม ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 0.2 ด้านอุปสงค์ยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่องร้อยละ 12.21 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯลดลงร้อยละ 4.8 ด้านอุปทาน จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 และยอดคงค้างสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่องร้อยละ 3.1 ด้านราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะราคาอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 14.0 รวมทั้งปี 2557 ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ ยังสามารถเติบโตขึ้นได้ โดยในช่วงเดือนมกราคมถึงกุมภาพันธ์ที่ผ่านมามีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณแนวรถไฟฟ้า ส่วนตลาดต่างจังหวัดนั้นประเภทคอนโดมิเนียมที่เคยเติบโตในช่วง 2 ปีก่อน ในปีนี้ถือว่ายังอยู่ในภาวะทรงตัว ส่วนบ้านเดี่ยวยังสามารถขยายตัวได้โดยภาพรวมของภาคอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 คาดว่าจะเติบโตได้ร้อยละ 4-5 โดยมีปัจจัยบวกมาจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่คาดว่าจะแล้วเสร็จหลายสาย ทำให้กำลังซื้อของประชาชนสูงขึ้น และการเปิดเออีซี จะทำให้อสังหาริมทรัพย์ไทยมีความต้องการมากขึ้น แต่ทั้งนี้ยังต้องจับตามองในเรื่องของเศรษฐกิจว่าจะมีทิศทางดีขึ้นเพียงใด รวมถึงภาวะการขาดแคลนแรงงานภาคการก่อสร้าง

ด้านการจัดประชุมของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2558 สมาคมฯ ได้มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2558 โดยที่ประชุมในวันดังกล่าว มีวาระเลือกตั้งนายกและคณะกรรมการบริหารสมาคมฯชุดใหม่ แทนชุดเก่าซึ่งหมดวาระ โดยมติที่ประชุมได้เลือกผมเป็นนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย อีกหนึ่งวาระ คือ ปี 2558 - 2560 ซึ่งรู้สึกเป็นเกียรติอย่างยิ่ง และต้องขอขอบคุณคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ ทุกท่านที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่ามาร่วมกันบริหารองค์กรและได้กำหนดนโยบายในการส่งเสริมจัดกิจกรรมรูปแบบต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ต่อท่านสมาชิกโดยรวม รวมถึงการเป็นตัวแทนในการเข้าร่วมประชุมเพื่อระดมความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะร่วมกับองค์กรต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งผมจะยังคงสานต่อนโยบายทางด้านต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง และจะต่อยอดนโยบายด้านการกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสมาชิกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภค และประโยชน์ต่อสังคมส่วนรวมมากยิ่งขึ้น สำหรับคณะกรรมการบริหารสมาคมชุดใหม่นี้ ยังคงประกอบไปด้วยบุคคลผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์จนเป็นที่ยอมรับในวงการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนคณะที่ปรึกษาสมาคมฯ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ ทั้งจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชน เช่นกัน ★★★



(พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์)
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

เจาะแนวโน้มตลาดอสังหาฯ ’58 “ซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี่” เริ่มกลับมาคึกคัก

กลุ่มลูกค้าชาวไทยที่มีความมั่งคั่งสูง (High net worth) กำลังกลับมาให้ความสนใจในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นประเภทที่พักอาศัยหรือที่ดิน ตลาดที่พักอาศัยในย่านรอบนอกใจกลางเมืองหรือมิดทาวน์เป็นตลาดที่อาศัยความต้องการจากกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไป เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีอายุไม่มากนัก เป็นครอบครัวขนาดเล็กลง และพักอาศัยในคอนโดมิเนียมในระดับราคาเริ่มต้น ด้านตลาดระดับซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี่เริ่มกลับมาคึกคักอีกครั้งพร้อมการเปิดโครงการใหม่ในหลายทำเลชั้นเยี่ยมในใจกลางกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ กลุ่มนักลงทุนต่างชาติจากฮ่องกงและสิงคโปร์เริ่มกลับเข้าอีกครั้งเพื่อมามองหาโอกาสการลงทุนในโครงการที่พักอาศัยระดับไฮเอนด์

ตลาดซื้อขายที่พักอาศัย

ในปี 2558 ตลาดคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ จะมีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่มากมาย แต่ความต้องการที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องจะทำให้นักลงทุนที่มีความเชี่ยวชาญในตลาดยังคงมองเห็นถึงโอกาสในการลงทุน ซีบีอาร์อีเริ่มเห็นถึงการกลับมาของนักลงทุนชาวต่างชาติอันเป็นผลมาจากสถานการณ์ทางการเมืองที่มีความมั่นคงมากขึ้นและการขาดโอกาสการลงทุนในประเทศของตนเอง

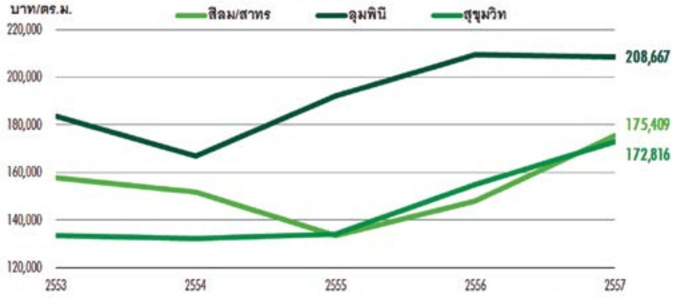
โดยภาพรวมตลาดยังคงสดใสสำหรับโครงการระดับซุปเปอร์ ลักซ์ชัวรี่ แม้ว่าในปี 2557 จะเป็นปีที่ดูไม่คึกคัก แต่กลับมีการทำลายสถิติราคาคอนโดมิเนียมที่ระดับราคามากกว่า 300,000 บาทต่อตารางเมตร ถึง 5 โครงการด้วยกัน ได้แก่ 185 ราชดำริ ที่ราคา 330,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนเดอะ สุโขทัย เรสซิเดนเซส เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ และมาร์ค สุขุมวิท ที่ราคา 310,000 บาทต่อตารางเมตร **“ตลาดคอนมิเนียมหรูได้พิสูจน์ให้เห็นว่าเป็นตลาดที่แข็งแกร่งและมีอัตราการยกเลิกการจองซื้อในระดับที่ต่ำมาก ต่างจากตลาดเก็งกำไร”** นางสาวอลิวัสสา พัฒนถาบุตร กรรมการผู้จัดการ ซีบีอาร์อี กล่าว

ประการสำคัญ คือ การที่โครงการเหล่านี้สามารถแตะราคาในระดับ ดังกล่าวมิได้มาจากปัจจัยเพียงประการเดียว แน่นอนว่าทำเลที่ตั้งมีบทบาทที่สำคัญมากแต่โครงการเหล่านี้สามารถตอบโจทย์ลูกค้าได้ในหลายข้อไม่ว่าจะเป็นการมีความเข้าใจในความต้องการของตลาดในเรื่องขนาดห้อง รูปแบบสถาปัตยกรรมและการออกแบบภายใน การจัดวางพื้นที่ห้องและประโยชน์การใช้สอย การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์คุณภาพสูง และการใส่ใจในรายละเอียด รวมทั้งจุดขายในด้านอื่น ๆ เช่น การบริหารอาคารโดยเครือโรงแรมระดับสากล วิวทิวทัศน์ที่น่าตื่นตาตื่นใจ และสิ่งที่สำคัญที่สุดคือการมีที่ตั้งอยู่ในย่านชั้นนำ ผู้ซื้อที่ยอมจ่ายเงินเพิ่มขึ้นกว่าปกติย่อมจะคาดหวังสินค้าในระดับพรีเมี่ยม **“โครงการที่สามารถสร้างมาตรฐานด้านราคาใหม่ได้ คือ อาคารรุ่นใหม่ที่เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีความล้ำหน้ามากกว่าอาคารรุ่นเก่า”** นางสาวอลิวัสสา กล่าวเพิ่มเติม

“ตลาดนี้เป็นตลาดที่มีความเฉพาะตัวเป็นอย่างมาก ซึ่งเป็นการตอบโจทย์ความต้องการกลุ่มลูกค้าระดับบนสุดของตลาด” นายเจมส์ พิทชอน กรรมการบริหาร หัวหน้าแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี กล่าวเสริม

ราคาคอนโดมิเนียมที่เพิ่มสูงขึ้นนี้ได้ส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมที่นำมาขายต่อหรือรีเซลล์ปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วยแม้จะขยับขึ้นในระดับที่น้อยกว่าก็ตาม โครงการที่สร้างเสร็จมามากกว่า 10 ปีและตั้งอยู่ในทำเลชั้นดีอย่างเช่น

ราคาขายเฉลี่ยของโครงการระดับไฮเอนด์ขึ้นไป
ที่เสนอขายในปัจจุบัน 2253 - 2557



ที่มา : แผนกวิจัย ซีบีอาร์ซี ระดับไฮเอนด์ = 120,000 บาท ต่อตร.ม. ขึ้นไป

แอททินี เรสซิเดนซ์ และเดอะ พาร์ค ชิดลม สามารถทำราคาได้มากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าราคาที่ขายเมื่อ 10 ปีที่แล้วที่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จถึงเท่าตัว การบริหารจัดการอาคารที่ดี การบำรุงรักษาอาคารตามกำหนดระยะเวลา และการปรับปรุงอาคารเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้มูลค่าอาคารเก่าเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ลักษณะดังกล่าวนี้เกิดขึ้นน้อยมากในกรุงเทพฯ ที่ส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นไปที่อาคารรุ่นใหม่มากกว่า

และนี่คือเหตุผลว่าทำไมทำเลที่ตั้งมิใช่ปัจจัยเพียงประการเดียวที่เป็นตัวกำหนดในเรื่องราคา และเป็นไปได้ว่ามีคอนโดมิเนียมที่แล้วเสร็จก่อนปี 2540 ที่ราคาแทบไม่ขยับเลยในช่วงเกือบ 20 ปีที่ผ่านมาแม้จะตั้งอยู่ใกล้กับคอนโดมิเนียมรุ่นใหม่ที่ได้รับการดูแลเป็นดีและมีการเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพดีกว่า **"แต่ละอาคารต่างก็มีลักษณะเฉพาะในตลาดของตัวเอง"** นายเจมส์กล่าว

ด้วยราคาที่ดินที่อยู่ในช่วงขาขึ้น อาจทำให้เกิดเป็นยุคทองของเจ้าของอาคารรุ่นเก่าที่ลงทุนไปในการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและระบบบำรุงรักษาอาคารต่าง ๆ ทำให้อาคารของตนได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้ซื้ออีกครั้ง

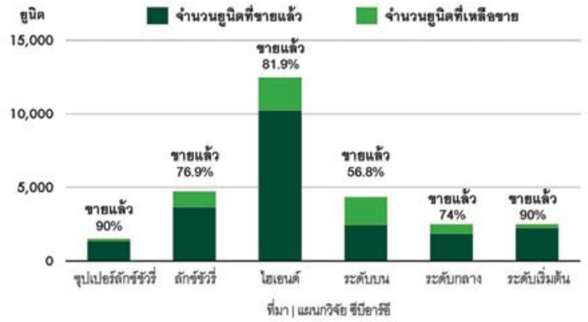
ตลาดคอนโดมิเนียมในย่านมิดทาวน์และชานเมืองกำลังเผชิญกับความท้าทายของตลาด ซีบีอาร์อีประเมินว่าจะมีคอนโดมิเนียมมากกว่า 100,000 ยูนิตที่จะแล้วเสร็จในอีก 18 เดือนข้างหน้า ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นห้องขนาด 1 ห้องนอน

ผู้ประกอบการหลายรายรายงานอัตราการยกเลิกการจองซื้อในระดับ 15%-20% แต่บททดสอบที่แท้จริงจะมาถึงในช่วงที่ต้องทำการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมเหล่านี้ คำถามก็คือ ผู้ประกอบการจะสามารถเปลี่ยนยอดขายในช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อได้หรือไม่ หรือผู้ที่ซื้อเพื่อเก็งกำไรจะผิดสัญญาหรือไม่เพราะไม่สามารถขายห้องต่อได้ หรือผู้ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองจะสามารถขอสินเชื่อได้หรือไม่เพราะ กฎระเบียบในการให้สินเชื่อมีความเข้มงวดมากยิ่งขึ้น

โครงการที่พักอาศัยแนวราบอย่างทาวน์เฮาส์หรือบ้านเดี่ยวเป็นทางเลือกที่น่าสนใจมากสำหรับกลุ่มครอบครัวที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขึ้น และอาจจะมีสวนพร้อมที่จอดรถครอบครัวที่จำเป็นต้องมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่จะไม่เลือกคอนโดมิเนียมในย่านมิดทาวน์และชานเมือง เพราะราคาต่อตารางเมตรในทำเลดังกล่าวสูงกว่าทาวน์เฮาส์หรือบ้านเดี่ยวซึ่งเป็นผลมาจากราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมที่สูงกว่า

คอนโดมิเนียมขนาด 100 ตารางเมตรบนถนนรัตนาธิเบศร์ตามแนวรถไฟฟ้าสีม่วงจะมีราคาประมาณ 7 ล้านบาท ซึ่งในราคานี้สามารถซื้อบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาด 200 ตารางเมตรที่ตั้งอยู่ห่างจากสถานีในแนวรถไฟฟ้าสีม่วงไม่ถึง 1 - 2 กิโลเมตร ทั้งนี้ ความต้องการคอนโดมิเนียมในย่านมิดทาวน์และชานเมืองจะจำกัดอยู่เพียงห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จากการที่ราคาบ้านเดี่ยวปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเพราะราคาที่ดินที่แพงขึ้น ซีบีอาร์อี พบว่า ทาวน์เฮาส์เป็นทางเลือกที่จับต้องได้มากที่สุดและเป็นโครงการแนวราบประเภทที่ได้รับความนิยมมากที่สุด

ยอดขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่ปัจจุบันเปิดขายในย่านกลางกทม. สำรวจ ณ ไตรมาส 4 ปี 2557



"ในช่วง 2 - 3 ปีข้างหน้าจากนี้จะเป็นปีของทาวน์เฮาส์" นายเจมส์ให้ความเห็น

ตลาดให้เช่าที่พักอาศัย

จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและส่วนใหญ่เป็นความต้องการเช่าที่พักอาศัยมากกว่าซื้อ โดยส่วนมากเป็นความต้องการที่พักอาศัยขนาด 2 - 3 ห้องนอนซึ่งมีปริมาณมากกว่าซัพพลายที่มีอยู่ในตลาด

คอนโดมิเนียมรุ่นใหม่ส่วนใหญ่เป็นห้องขนาด 1 ห้องนอน และมีการก่อสร้างอพาร์ตเมนต์ใหม่เพียงไม่กี่แห่ง ทำให้ห้องขนาด 2 - 4 ห้องนอนที่นำมาปล่อยเช่าในย่านที่ได้รับความนิยมมากที่สุดจากผู้เช่าชาวต่างชาติอย่างสีลม สาทร และสุขุมวิทมีจำนวนจำกัด

ในปี 2558 มีอพาร์ตเมนต์ให้เช่าสำหรับชาวต่างชาติเพียง 2 แห่งเท่านั้นที่จะเปิดให้บริการในย่านซีบีดี ซึ่งได้แก่ เดอะ ฟิโล เรสซิเดนส์ ในซอยสุขุมวิท 24 และ เดอะ วิลโลว์ส ในซอยสาทร-นราธิวาส 7 นายธีราธร ประพันธ์พงศ์ ผู้อำนวยการ แผนกให้เช่าที่พักอาศัย ซีบีอาร์อี กล่าวว่า

"นับว่าเป็นช่วงเวลาที่ตลาดมีความคึกคักทีเดียว เพราะมีผู้เช่าชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา"

ในปีนี้ ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่า มีความเป็นไปได้ว่าค่าเช่าต่อเดือนสำหรับห้องขนาด 2 - 4 ห้องนอนจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นครั้งแรกในรอบ 25 ปี และนักลงทุนที่ซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อปล่อยเช่าจะได้รับประโยชน์อย่างมากจากแนวโน้มนี้

ที่มา : แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ทั้งปี 2557 และแนวโน้มปี 2558

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 ขยายตัวร้อยละ 2.3 ดีขึ้นอย่างชัดเจนจาก การขยายตัวร้อยละ 0.2 ในสามไตรมาสแรก และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสสี่ขยายตัวร้อยละ 1.7 จากไตรมาสสาม

ด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน การส่งออก และรายจ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ในด้านการผลิต ปรับตัวดีขึ้นในเกือบทุกภาคการผลิต โดยเฉพาะสาขาอุตสาหกรรม สาขาก่อสร้าง และสาขาโรงแรมและภัตตาคารที่กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ขณะที่สาขาค้าส่งค้าปลีกและสาขาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเร่งขึ้น

รวมทั้งปี 2557 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 0.7 โดยการบริโภคภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 0.3 การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 2.8 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 1.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.8 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2558 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของภาคการส่งออกตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก (2) การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว (3) การเร่งรัดการใช้จ่ายและการดำเนินโครงการลงทุนที่สำคัญๆ ของภาครัฐ และ (4) การเริ่มกลับมาขยายตัวของปริมาณการผลิตและจำหน่ายรถยนต์ และ (5) การลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก อย่างไรก็ดี การขยายตัวทางเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดจาก (1) ภาคเกษตรยังมีข้อจำกัดจากการที่ราคาในตลาดโลกยังไม่มีแนวโน้มฟื้นตัวชัดเจน (2) เศรษฐกิจและการเงินโลกยังมีแนวโน้มผันผวน และ (3) แนวโน้มการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศคู่ค้าและคู่แข่ง และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 การบริโภคของครัวเรือน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.9 และร้อยละ 6.0 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 - 1.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 4.9 ของ GDP

ประเด็นการบริหารนโยบายเศรษฐกิจในปี 2558 ต้องให้ความสำคัญกับ (1) การดูแลเกษตรกรผู้มีรายได้น้อยและสนับสนุนการปรับตัวในการผลิตภาคเกษตรเพิ่มเติมจากมาตรการการให้เงินช่วยเหลือการผลิตและสินเชื่อต่าง ๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว (2) การดูแลธุรกิจ SMEs ที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศที่เป็นตลาดส่งออกสำคัญ ๆ (3) การส่งเสริมการพัฒนาอาชีพเสริมและการยกระดับทักษะสำหรับผู้มีรายได้น้อย (4) การเร่งรัดการส่งออกให้สามารถขยายตัวได้ตามเป้าหมายที่ร้อยละ 4.0 (5) การเร่งรัดการพิจารณาอนุมัติโครงการส่งเสริมการลงทุนที่ยังคงค้างอยู่และโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนใหม่ในช่วงปลายปี 2557 รวมทั้งเร่งรัดติดตามโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม การลงทุนแล้วให้ดำเนินการลงทุนโดยเร็ว (6) การดำเนินนโยบายการเงินและอัตราแลกเปลี่ยนโดยสอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ และ (7) การเร่งรัด ติดตาม ประเมินผลการใช้จ่ายภาครัฐอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนประจำปีงบประมาณ 2558 และการเบิกจ่ายงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งเร่งรัดโครงการ ลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง การพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน และโครงการความร่วมมือกับต่างประเทศในการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษทวาย เพื่อสร้างความมั่นใจและกระตุ้นการตัดสินใจลงทุนของภาคเอกชน

เศรษฐกิจไตรมาสที่สี่และทั้งปี 2557 และแนวโน้มปี 2558

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 ขยายตัวร้อยละ 2.3 ปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนจากที่หดตัวร้อยละ 0.5 ในไตรมาสแรก การขยายตัวร้อยละ 0.4 ในไตรมาสที่สอง และร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่สาม ในด้านการใช้จ่ายมีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน การส่งออก และรายจ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ในด้านการผลิตปรับตัวดีขึ้นในเกือบทุกภาคการผลิต โดยเฉพาะสาขาอุตสาหกรรม สาขาก่อสร้าง

และสาขาโรงแรมและภัตตาคารที่กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ขณะที่สาขาค้าส่งค้าปลีกและสาขาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเร่งขึ้น และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ขยายตัวจากไตรมาสที่สาม ร้อยละ 1.7 (QoQ__SA) เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2557 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 0.7 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2556

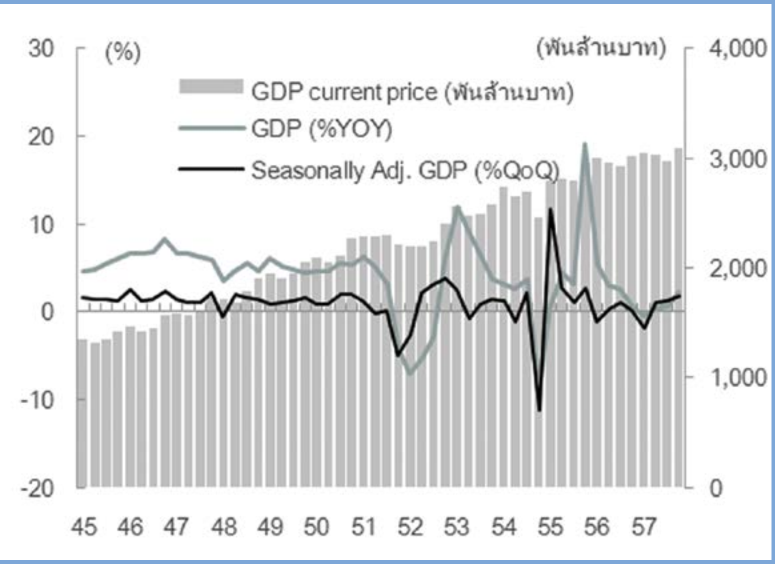
1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือน ขยายตัวในเกณฑ์ดี ร้อยละ 1.9 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 69.6 สูงกว่า 60.0 61.2 และ 69.3 ในสามไตรมาสแรกของปี 2557 ตามลำดับ รวมทั้งปี 2557 การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 0.3 เท่ากับการขยายตัวในปีก่อนหน้า

2) การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 3.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.1 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการลงทุนในหมวดก่อสร้าง ขณะที่การลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรชะลอลงเล็กน้อย การลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 0.3 เนื่องจากการลงทุนของรัฐวิสาหกิจลดลงร้อยละ 8.0 แต่การลงทุนภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 9.4 ปรับตัวดีขึ้นทั้งการก่อสร้างและหมวดเครื่องมือเครื่องจักร รวมทั้งปี 2557 การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 2.8 โดยการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 6.1 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.9

3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 56,763 ล้านดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 1.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 1.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม (สัดส่วนร้อยละ 88.7 ของมูลค่าการส่งออกรวม) เป็นร้อยละ 3.1 แต่มูลค่าการส่งออกสินค้าเกษตรและทองคำลดลงร้อยละ 8.5 และร้อยละ 12.6 ตามลำดับ จึงทำให้มูลค่าการส่งออกในภาพรวมยังขยายตัวช้า โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 แต่ราคาสินค้าส่งออกลดลงร้อยละ 1.1 ตามการลดลงของราคาสินค้าเกษตร สินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น ได้แก่ ข้าว เครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ และเครื่องจักรและอุปกรณ์ สินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง ได้แก่ มันสำปะหลัง ยางพารา ผลิตภัณฑ์ยาง และกุ้ง ปูกระป๋องและแปรรูป การส่งออกไปตลาดสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป (15) อาเซียน (9) และออสเตรเลียขยายตัว แต่การส่งออกไปตลาดญี่ปุ่นและจีนลดลง เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 และในรูปของเงินบาทมูลค่าการส่งออกรวมขยายตัวร้อยละ 4.7 รวมทั้งปี 2557 มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 0.3 โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 แต่ราคาลดลงร้อยละ 1.0 เมื่อคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4

4) สาขาอุตสาหกรรม ขยายตัวร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นมากจากที่ลดลงร้อยละ 0.7 ในไตรมาสที่สาม และเป็นการขยายตัวครั้งแรกหลังจากที่ลดลงติดต่อกัน 6 ไตรมาส โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์จากต่างประเทศและการใช้จ่ายภาคครัวเรือน โดยที่มูลค่าการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมในไตรมาสนี้ขยายตัว ร้อยละ 3.1 การผลิตสินค้าอุตสาหกรรมที่ขยายตัว ได้แก่ เสื้อผ้า เคมีและเคมีภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า กลุ่มอุตสาหกรรมที่หดตัวช้าลง ได้แก่ ยานยนต์ ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม อาหารและเครื่องดื่ม และสิ่งทอ อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 60.1 ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า รวมทั้งปี 2557 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 1.1 และอัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 60.5

เศรษฐกิจไทยไตรมาส 4 ปี 2557



ที่มา : สศช.

5) สาขาเกษตรกรรม ลดลงร้อยละ 1.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.6 ในไตรมาสที่สาม เนื่องจากผลผลิตยางพารา ปาล์มน้ำมัน และไม้ผล ลดลง โดยมีสาเหตุสำคัญจากสภาพอากาศ โดยเฉพาะภาวะฝนตกหนักในภาคใต้ และฝนทิ้งช่วงในช่วงกลางปี รวมทั้งเป็นผลจากการที่ราคายังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ อย่างไรก็ตาม ผลผลิตข้าวเปลือกนาปี มันสำปะหลัง อ้อย ปศุสัตว์ และประมงเพิ่มขึ้น เนื่องจากปริมาณน้ำฝนที่เหมาะสม การปรับเปลี่ยนพื้นที่เพาะปลูกในพืชบางชนิด ความต้องการของตลาดที่เพิ่มขึ้น และการฟื้นตัวของผลผลิตกุ้งจากปัญหาโรคตายด่วน ในขณะที่ราคาสินค้าเกษตรลดลง ส่งผลให้รายได้เกษตรกรลดลงร้อยละ 13.0 รวมทั้งปี 2557 สาขาเกษตรกรรมขยายตัวร้อยละ 1.1 ราคาสินค้าเกษตรเฉลี่ยและรายได้เกษตรกรลดลง ร้อยละ 6.2 และร้อยละ 5.3 ตามลำดับ

6) สาขาก่อสร้าง ขยายตัวครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส ร้อยละ 3.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 2.7 ในไตรมาสที่สาม โดยที่ทั้งการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชนขยายตัว รวมทั้งปี 2557 สาขาก่อสร้างลดลงร้อยละ 3.8

7) สาขาโรงแรมและภัตตาคาร ขยายตัวร้อยละ 3.6 ดีขึ้นอย่างชัดเจนจากการหดตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสก่อนและเป็นการขยายตัวครั้งแรกหลังจากที่หดตัวติดต่อกันในสามไตรมาสแรก โดยปรับตัวดีขึ้นทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเริ่มกลับสู่ภาวะปกติที่ร้อยละ 64.2 ใกล้เคียง

ไตรมาสเดียวกันของปี 2556 รวมทั้งปี 2557 สาขาโรงแรมและภัตตาคารลดลงร้อยละ 2.1

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2558

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทย ปี 2558 จะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของภาคการส่งออกตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก (2) การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว (3) การเร่งรัดการใช้จ่ายและการดำเนินโครงการลงทุนที่สำคัญๆ ของภาครัฐ (4) การเริ่มกลับมาขยายตัวของปริมาณการผลิตและจำหน่ายรถยนต์ และ (5) การลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก

อย่างไรก็ดี การขยายตัวทางเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดจากปัจจัยสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ (1) การขยายตัวของภาคเกษตรยังมีข้อจำกัดจากราคาในตลาดโลกที่ยังไม่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างชัดเจน (2) ระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกยังมีแนวโน้มผันผวน และ (3) แนวโน้มการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศคู่ค้าและคู่แข่ง และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เสถียรภาพทางเศรษฐกิจอยู่ในเกณฑ์ดีทั้งในด้านดุลบัญชีเดินสะพัดที่มีแนวโน้มเกินดุลมากขึ้นตามการฟื้นตัวของการส่งออกและการลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก อัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มที่จะลดลงอย่างรวดเร็วในช่วงครึ่งปีแรก และต้องติดตามและประเมินสถานการณ์การปรับตัวของสถานการณ์ด้านราคาในช่วงครึ่งปีหลังอย่างใกล้ชิด โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 การบริโภคของครัวเรือนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.9 และร้อยละ 6.0 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 - 1.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 4.9 ของ GDP

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2557 ในด้านต่าง ๆ เป็นดังนี้

ด้านการใช้จ่าย การใช้จ่ายภาคครัวเรือน: ขยายตัวในเกณฑ์ดี สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของความเชื่อมั่นและการหดตัวช้าลงของปริมาณการจาหน่ายรถยนต์ ในขณะที่การใช้จ่ายในหมวดอื่นๆ เร่งขึ้น ในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวในเกณฑ์ดีร้อยละ 1.9 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.2 ในไตรมาสที่สาม โดยการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนหดตัวช้าลงตามปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งซึ่งลดลงร้อยละ 16.3 เทียบกับการลดลงร้อยละ 45.8 ในไตรมาสที่สาม ในขณะที่การใช้จ่ายในหมวดอื่นๆ ขยายตัวเร่งขึ้นทั้งปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้า การนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภค และปริมาณการจำหน่ายโซดาและน้ำดื่มบริสุทธิ์ ซึ่งขยายตัวร้อยละ 5.5 ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 18.9 ปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนจากการขยายตัวร้อยละ 3.9 ร้อยละ 0.6 และร้อยละ 11.2 ในไตรมาสที่สาม ตามลำดับ สอดคล้องกับความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 69.6 สูงกว่าระดับ 60.0 61.2 และ 69.3 ในสามไตรมาสแรกของปี 2557 ตามลำดับ รวมทั้งปี 2557 การใช้จ่ายครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 0.3 เท่ากับการขยายตัวในปี 2556

การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวเร่งขึ้น โดยที่การลงทุนในหมวดก่อสร้างกลับมาขยายตัว ในขณะที่การลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักรชะลอตัวลงเล็กน้อย ในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.1 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในไตรมาสที่สาม การลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรขยายตัวร้อยละ 4.7 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่สาม โดยมูลค่าการนำเข้าสินค้าทุนลดลงร้อยละ 3.5 การลงทุนก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 2.4 ปรับตัวดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 3.6 ในไตรมาสที่สาม

โดยพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลและปริมาณการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็กกลับมาขยายตัวร้อยละ 18.3 และร้อยละ 6.9 ตามลำดับ หลังจากที่ลดลงต่อเนื่องในช่วงสองไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้ การลงทุนใหม่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นมาก โดยการขอรับการส่งเสริมการลงทุนผ่านคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในไตรมาสนี้มีมูลค่า 1,601 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 329.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 84.0 ในไตรมาสที่สาม และเป็นมูลค่าการขอรับส่งเสริมการลงทุนที่สูงสุดนับจากการก่อตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในปี 2546

เนื่องจากนักลงทุนเร่งยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนในเดือนธันวาคมก่อนที่นโยบายส่งเสริมการลงทุนเดิมจะหมดอายุลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ขณะที่การอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส ทั้งจำนวนโครงการและมูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 และร้อยละ 31.3 ปรับตัวดีขึ้นชัดเจนเมื่อเทียบกับ การลดลงร้อยละ 5.8 และร้อยละ 29.9 ในไตรมาสสาม ตามลำดับ ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจอยู่ที่ระดับ 48.8 ทรงตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับระดับ 49.2 ในไตรมาสที่สาม รวมทั้งปี 2557 การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.9 โดยการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรลดลงร้อยละ 1.3 และการลงทุนก่อสร้างลดลงร้อยละ 3.7

สาขาอสังหาริมทรัพย์ ขยายตัวเร่งขึ้นในไตรมาสที่สี่ สาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เร่งขึ้นจากขยายตัวร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สาม ในด้านอุปสงค์ยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่องร้อยละ 12.21 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครลดลงร้อยละ 4.8 ในด้านอุปทาน จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 และยอดคงค้างสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่องร้อยละ 3.1 ในด้านราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะราคาอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 รวมทั้งปี 2557 สาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4

สินเชื่อภาคเอกชน (ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ) ของธนาคารพาณิชย์ขยายตัวร้อยละ 2.0 ชะลอลงจากการขยายตัว ร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นการชะลอตัวทั้งสินเชื่อภาคธุรกิจและครัวเรือน โดยสินเชื่อภาคธุรกิจขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 5.7 ในไตรมาสที่แล้ว เนื่องจากเศรษฐกิจยังอยู่ในระยะแรกของการฟื้นตัว และสินเชื่อครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 6.5 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 7.8 ในไตรมาสก่อน ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากการระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อแก่ภาคครัวเรือนของธนาคารพาณิชย์และเป็นการชะลอตัวของสินเชื่อในเกือบทุกสาขา ยกเว้น สาขาการซื้อหรือเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์

และ**สาขาการซื้อที่ดิน**ที่ปรับตัวดีขึ้น ในด้านสินเชื่อบัตรเครดิต มูลค่าการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตขยายตัวร้อยละ 12.6 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 6.0 ในไตรมาสที่สามเงินทุนเคลื่อนย้ายไหลออกสุทธิ ตามการไหลออกของเงินลงทุนของนักลงทุนไทยและนักลงทุนต่างชาติ ในไตรมาสที่สี่ของปี 2557 มีเงินทุนไหลออกสุทธิ 7.18 พันล้านดอลลาร์ สรอ. ต่อเนื่องจากการไหลออกสุทธิ 1.85 พันล้านดอลลาร์ สรอ. ในไตรมาสที่สามเนื่องจากการไหลออกสุทธิในภาคธนาคารและภาคอื่น ๆ เป็นสำคัญ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการไหลออกของเงินลงทุนโดยตรงของนักลงทุนไทย และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ของนักลงทุนต่างชาติ รวมทั้งการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นของสถาบันรับฝากเงินและการปล่อยสินเชื่อให้กับนักลงทุนต่างชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2558

เศรษฐกิจไทยในปี 2558 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสสุดท้ายของปี 2557 โดยที่มีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการส่งออก การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการลดลงของราคาน้ำมัน การเร่งรัดการใช้จ่ายและการดำเนินโครงการลงทุนที่สำคัญ ๆ ของภาครัฐ และการเริ่มกลับมาขยายตัวของปริมาณการผลิตและจำหน่ายรถยนต์ อย่างไรก็ตาม การขยายตัวทางเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงจากสถานการณ์ราคาสินค้าเกษตรที่ยังอยู่ในภาวะอ่อนตัว ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง และแนวโน้มการอ่อนค่าของสกุลเงินในประเทศสำคัญ ๆ ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับตัวเพิ่มขึ้นเสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังมีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งในด้านดุลบัญชีเดินสะพัดที่มีแนวโน้มเกินดุลมากขึ้นตามการฟื้นตัวของการส่งออกและการลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลกและอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มที่จะลดลงอย่างรวดเร็วในช่วงครึ่งปีแรกในขณะที่การปรับตัวของสถานการณ์ด้านราคาในช่วงครึ่งปีหลังยังเป็นประเด็นที่จะต้องติดตามอย่างใกล้ชิด

ที่มา : สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

วสท. ร่วม 18 องค์กรกระทุ้งรัฐ สางปมอีไอเอถ่วงอสังหาฯ

วสท. ร่วม 18 องค์กรกระทุ้งรัฐ สางปมอีไอเอถ่วงอสังหาฯ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ร่วมกับ 18 องค์กร อาทิ สมาคมสถาปนิกสยามแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, สมาคมอาคารชุดไทย, สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร, สมาคมวิศวกรรมสิ่งแวดล้อมแห่งประเทศไทย, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม (สผ.), การรถไฟแห่งประเทศไทย, กรมทางหลวง, กรมทางหลวงชนบท, กรมชลประทาน, กรมที่ดิน, กรมโรงงาน, กระทรวงอุตสาหกรรม และกรมโยธาธิการและผังเมือง จัดเสวนา เรื่อง "ใบอนุญาต EIA...การปฏิรูปสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน" เพื่อสรุปข้อเสนอแนะแก่คณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) ในการแก้ปัญหาใบอนุญาติรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย

นายอธิป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ปัจจุบันระยะเวลาในการพิจารณาใบอนุญาตอีไอเอยาวนานเกินไป ตั้งแต่ 1 ปียาวนานที่สุด 5-7 ปี ส่งผลกระทบต่อต้นทุนก่อสร้างที่วางแผนไว้ อาจไม่สอดคล้องกับภาวะความเปลี่ยนแปลงของธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ทำให้ผู้ประกอบการเสียโอกาสในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ (คชก.) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ควรชัดเจนเกี่ยวกับมาตรการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการ โดยอาศัยดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการพิจารณาให้น้อยที่สุด

"บางครั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานอีไอเอ อาจใช้เป็นความเห็นส่วนบุคคลประกอบการพิจารณา การแก้ไขปัญหานี้ควรมีหน่วยงานดูแลเรื่องนี้โดยเฉพาะ เห็นด้วยกับการทำอีไอเอ แต่ปัญหา คือ การขาดความชัดเจนถึงเกณฑ์การพิจารณาที่เป็นวิทยาศาสตร์ ยังมีการใช้ดุลยพินิจอยู่มาก"

นายประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า การพัฒนาอีไอเอโครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินทั้งหมดจะต้องโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการก่อนที่จะเสนอ สผ. เพื่อขออีไอเอ จึงนับเป็นความเสี่ยงของผู้ประกอบการหากการพิจารณาอีไอเอล่าช้า หรือหากโครงการไม่ผ่านอีไอเอ อย่างไรก็ตาม ก่อนหน้านี้ สมาคมอาคารชุดไทย ได้ร่วมกับ 3 สมาคมที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ยื่นข้อเสนอร่วมกันเพื่อแก้ไขปัญหากระบวนการทำงานให้อำนวยความสะดวกต่อภาคธุรกิจ ไปพร้อมกับการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยเห็นว่า สผ. ควรกระจายอำนาจการพิจารณาใบอนุญาตอีไอเอสู่ท้องถิ่น เพื่อให้การพิจารณารวดเร็วขึ้น ซึ่งมีแนวโน้มที่สผ.จะกระจายอำนาจไปสู่กทม. และ 7 จังหวัดท้องถิ่นนำร่องเช่นกัน นอกจากนี้ ควรวางกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติในการยื่นขออีไอเอที่ชัดเจน ตั้งแต่ ระยะเวลา วิธีการอนุมัติ รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องในแต่ละประเภทของที่ยื่นขออนุมัติ (Code of Conduct) รวมถึงยกเว้นการขออนุญาตกับโครงการขนาดเล็ก พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. และความสูงไม่เกิน 8 ชั้น ที่ไม่เข้าข่ายสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ควรเน้นเฉพาะตึกสูงขนาดใหญ่

ด้านนายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า การที่ คชก. อนุมัติอีไอเอล่าช้า เกิดจากความเห็นที่แตกต่างหลากหลาย โดยความล่าช้าดังกล่าวส่งผลให้หลายโครงการอสังหาริมทรัพย์และสาธารณูปโภคต้องแบกภาระดอกเบี้ยและต้นทุนที่สูงขึ้น โดยในปีนี้มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่า 5-6 แสนล้านบาท หากโครงการพัฒนาไม่สามารถเกิดขึ้นได้ เพราะการพิจารณาอีไอเอล่าช้า ทำให้ไม่สามารถขึ้น ตึกสูงได้ ทำให้ผู้ประกอบการหันไปทุบโรงแรมเก่า ตึกเก่า ราคาขายริมถนน 3 แสนบาทต่อตร.ม. ตามแนวรถไฟฟ้า ขึ้นโครงการแทน

พ.ต.อ. บัณฑิต ประดับสุข สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ กล่าวว่า การพิจารณาใบอนุญาตอีไอเอ และรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไม่มีเกณฑ์และมาตรฐานที่แน่นอนทั้ง ๆ ที่การศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นเรื่องที่ดี มีประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยเห็นว่า คชก. มีอำนาจมากเกินไปในการพิจารณา โดยคาดว่าปีนี้จะมีโครงการที่รอการอนุมัติอีไอเอราว 72 โครงการ มูลค่าราว 3.5 แสนล้านบาท โดยมาจากโครงการพัฒนาอสังหาฯเป็นอันดับต้น ๆ

นายไกร ตั้งสง่า ประธานคณะกรรมการสวัสดิการ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) กล่าวว่า การพิจารณาอีไอเอมักไม่ต่อเนื่อง กรรมการบางคนขาดความเข้าใจในสาระเนื้องานและไม่ให้โอกาสผู้ประกอบการชี้แจง โดยเห็นว่าสำหรับโครงการสาธารณูปโภคควรมีกรรมการเฉพาะกิจที่มีความเชี่ยวชาญ ควรมีการจัดทำมาตรฐาน หรือ check list เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน นอกจากนี้ วสท. ยังสรุปถึงปัญหาและข้อเสนอเพื่อแก้ไขปัญหาใบอนุญาต อีไอเอต่อรัฐบาล ดังนี้

1. แก้ปัญหาความล่าช้า ปกติการพิจารณาใบอนุญาตอีไอเอ ใช้เวลา 6 เดือน ความล่าช้าทำให้เกิดความเสียหายต่อโครงการพัฒนาอสังหาฯจากต้นทุนและราคาวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น หรือภาวะตลาดของผู้ซื้อเปลี่ยนไปแล้ว บางโครงการสาธารณูปโภค เช่น รถไฟสายบางซื่อ-มักกะสัน ใช้เวลาพิจารณาถึง 2 - 3 ปี บางโครงการยาวไปถึง 5 ปี ดังนั้นระยะเวลาการพิจารณาควรอยู่ที่ 6 - 8 เดือน

2. แก้ปัญหาคุณภาพของบุคลากร และมาตรฐานการพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากขั้นตอนการพิจารณา หรือบางครั้งบุคลากรขาดความรู้ในโครงการและขาดผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ในการพิจารณาโครงการที่มีลักษณะแตกต่างกัน ควรแยกกลุ่มบุคลากรที่พิจารณาอีไอเออาคารชุดออกจากโครงการสาธารณูปโภค

3. เร่งทบทวนการทำงานของหน่วยงานที่พิจารณาอนุมัติอีไอเอ ให้ใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด และไม่เลือกปฏิบัติ

4. แก้ไขระเบียบ-กฎหมาย เพื่อการทำอีไอเอให้สมบูรณ์ เช่น บริษัทหรือองค์กรผู้ศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมต้องเป็นกลางเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่าย

5. ภาครัฐต้องทบทวนทำความเข้าใจต่อหลักสิทธิชุมชนและสิทธิมนุษยชน

นายธงชัย พรรณสวัสดิ์ ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ สมาคมวิศวกรรมสิ่งแวดล้อมแห่งประเทศไทย กล่าวว่า ภาพรวมของการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของไทย เป็นการจัดการบริหารรูปแบบแนวดิ่ง คือ ส่วนราชการจะมีสิทธิขาดในการตัดสินใจ การส่งเสริมองค์ความรู้และธรรมาภิบาลในการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม และพิจารณาอีไอเอ ตลอดจนการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนยังน้อย ทำให้การบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีความขัดแย้ง เกิดปัญหาความแตกแยกในสังคมชุมชน และผลกระทบต่าง ๆ มากมายตามมาต่อวิถีชีวิตความเป็นอยู่ทางสังคม วัฒนธรรม เช่น การอพยพเข้ามาของคนต่างถิ่น ปัญหาอาชญากรรม ก่อให้เกิดปัญหาการดำรงชีพจากผลกระทบที่มีต่อฐานทรัพยากร และที่สำคัญคือทำให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและผลกระทบด้านอื่น ๆ ตามมาอีกมากมาย รวมทั้งผล กระทบต่อสุขภาพของประชาชนผู้อาศัยอยู่ในพื้นที่

ส่วนในภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมก่อสร้าง ปัญหาอุปสรรคของใบอนุญาตอีไอเอ และรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมาจากคุณภาพของบุคลากร ขั้นตอนประสิทธิภาพในการพิจารณา ความโปร่งใสและการบังคับใช้กฎหมาย ส่งผลเสียต่อการบรรยากาศการลงทุน และขีดความสามารถในการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในประเทศ และประชาคมอาเซียน สำหรับการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องดำเนินการอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพในโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ที่รัฐบาลจะลงทุน เช่น ระบบขนส่งทางรางรถไฟฟ้า 11 สาย ระบบบริหารจัดการน้ำ เพื่อให้มีการออกแบบพัฒนาโครงการที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด เกิดประสิทธิผลต่อโครงการและมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อมมากที่สุด - See more at:http://www.bangkokbiznews.com/news/detail/637902#sthash.5SLSaTtp.dpuf

เปิดตัวเลขยอดโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่าโอนที่อยู่อาศัยปี 2557

> การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ประมาณ 1.70 แสนหน่วย ลดลง 7% จากปีก่อน ซึ่งมีทั้งสิ้นประมาณ 1.8 แสนหน่วย โดยปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2557 แบ่งเป็นห้องชุด มากที่สุด คือ จำนวนประมาณ 6.67 หมื่นหน่วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ประจำปี 2557 พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 1.70 แสนหน่วย ลดลง 7% จากปีก่อน ซึ่งมีทั้งสิ้นประมาณ 1.8 แสนหน่วย โดยปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2557 แบ่งเป็นห้องชุดมากที่สุด คือจำนวนประมาณ 6.67 หมื่นหน่วย (สัดส่วน 39%) ทาวน์เฮาส์จำนวน 5.43 หมื่นหน่วย (สัดส่วน 32%) บ้านเดี่ยวจำนวน 3.1 หมื่นหน่วย (สัดส่วน 18%) อาคารพาณิชย์จำนวน 1.19 หมื่นหน่วย (สัดส่วน 7%) และบ้านแฝดจำนวน 6.3 พันหน่วย (สัดส่วน 4%)

ในส่วนของมูลค่าการโอนที่อยู่อาศัยนั้นคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4.17 แสนล้านบาท ลดลง 4% จากปีก่อน ซึ่งมีมูลค่าการโอนประมาณ 4.36 แสนล้านบาท แยกประเภทเป็นห้องชุดมากที่สุด คิดเป็นมูลค่า 1.51 แสนล้านบาท (สัดส่วน 36%) บ้านเดี่ยวมูลค่า 1.29 แสนล้านบาท (สัดส่วน 31%) ทาวน์เฮาส์มูลค่า 8.82 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 21%) อาคารพาณิชย์มูลค่า 3.51 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 8%) และบ้านแฝดมูลค่า 1.46 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 4%)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเฉพาะไตรมาส 4 ปี 2557 พบว่า หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่อยู่อาศัยมีประมาณ 5.01 หมื่นหน่วย เพิ่มขึ้น 21% จาก 4.14 หมื่นหน่วย ในไตรมาส 3 ปี 2557 แต่ลดลง 5% จาก 5.26 หมื่นหน่วย ในไตรมาส 4 ปี 2556 สำหรับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ เฉพาะที่อยู่อาศัยรวมประมาณ 1.26 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 32% จาก 9.55 หมื่นล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2557 แต่ลดลง 5% จาก 1.32 แสนล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี 2556

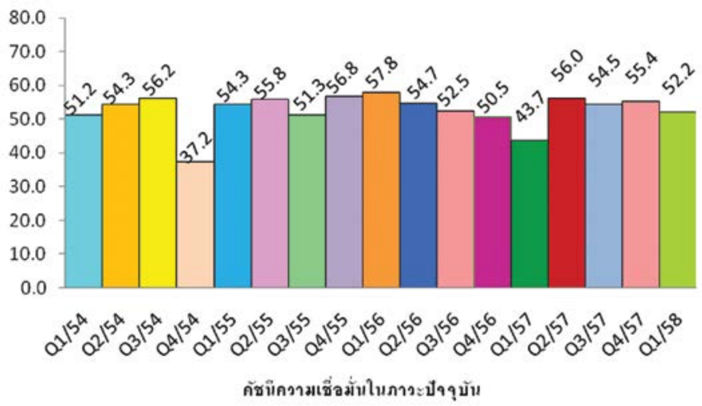
REIC Housing Developers Sentiment Index (HDSI) Q1/2015

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย Q1 ปี 58

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 1 ปี 2558 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถาม จำนวน 168 บริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 32 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 136 บริษัท ในการคำนวณดัชนีรวมจะให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนและบริษัทไม่จดทะเบียน 50:50 เท่ากัน

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แถลงว่า ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางมีนัยว่า ผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางมีนัยว่า ผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี

ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation)

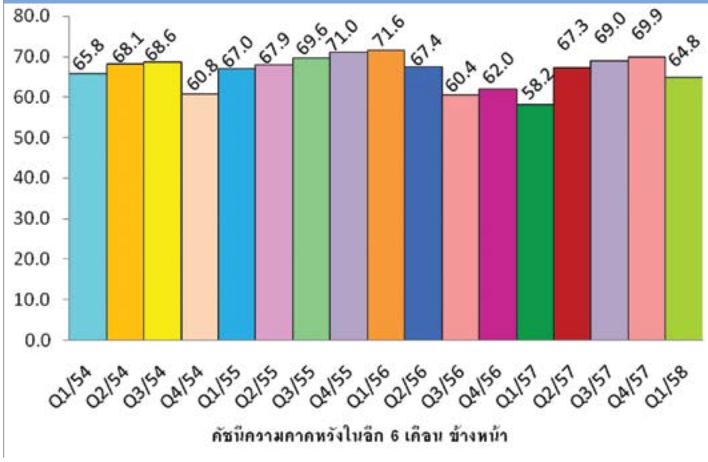


ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 1 ปี 2558 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 52.2 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้ว (ไตรมาส 4/2557) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 55.4

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed) มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นสูงกว่าผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน (Non-Listed) โดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนมีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 55.0 ส่วนผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนมีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 49.3 ซึ่งต่ำกว่าค่ากลาง (ค่ากลางเท่ากับ 50) แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนยังมีความเชื่อมั่นที่ดี แต่ผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนมีความเชื่อมั่นลดลง

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการโดยภาพรวมมีค่าความเชื่อมั่นลดลงทั้งในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การจ้างงานและการเปิดโครงการใหม่หรือเฟสใหม่โดยภาพรวมลดลง โดยผู้ประกอบการส่วนมากยังชะลอการเปิดโครงการในไตรมาสนี้แต่แนวโน้มมีแผนจะเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 2 อีกหลายโครงการ

ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 1/2558 มีค่าเท่ากับ 64.8 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้ว (ไตรมาส 4/2557) ซึ่งมีค่าเท่ากับ 69.9

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed) มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 71.7 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 78.6 ส่วนผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 57.9 ปรับลดลงจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 61.1

ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนซึ่งครองส่วนแบ่งการตลาดมากกว่าครึ่ง มองอนาคต 6 เดือนนับจากนี้ (ช่วงประมาณเดือนกันยายน 2558) ว่าจะดีขึ้นกว่าปัจจุบันจากความคืบหน้าของโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมและการเบิกจ่ายงบประมาณ แต่ยังกังวลกับปัจจัยลบจากความอ่อนไหวของเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวไม่แน่นอน ปัจจัยการเมือง และปัญหาหนี้ครัวเรือน

สรุปสัมมนาใหญ่ประจำปี “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2015”

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย ได้ร่วมกันจัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2015” เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2558 ณ โรงแรม เซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัล ลาดพร้าว กรุงเทพฯ ในการนี้ สมาคมฯ ได้มีการสรุปสาระสำคัญในการบรรยายของวิทยากรแต่ละท่าน ดังต่อไปนี้

ฯพณฯ นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ประธานในพิธีเปิดงานสัมมนา กล่าวถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 58 ยังเติบโตได้อย่างน้อย 5% เพราะได้รับอานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ การเร่งเบิกจ่ายเงินงบประมาณอย่างต่อเนื่อง รวมถึงนโยบายการกำหนดเขตเศรษฐกิจพิเศษต่าง ๆ รวมถึงการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในช่วงปลายปีนี้ ซึ่งทำให้เศรษฐกิจไทยเริ่มแข็งแกร่งมากขึ้น จีดีพีอาจจะขยายตัวได้ร้อยละ 3.5 จากการบริโภค การท่องเที่ยว การส่งออกที่น่าฟื้นตัวได้ตามภาวะเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้น ขณะที่ราคาน้ำมันลดลง และการเมืองยังนิ่ง แต่อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยเสี่ยงจากภายนอกประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ทั้งนี้ ต้องมีการติดตามข้อมูลด้านภาวะเศรษฐกิจกันอย่างใกล้ชิด

ด้านภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 6 ของจีดีพี ซึ่งปีที่ผ่านมา เพิ่มเป็นเป็นร้อยละ 6.8 โดยภาคอสังหาริมทรัพย์จะสามารถส่งผลบวกไปยังธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องได้ด้วย ทำให้คิดเป็น GDP โดยภาพรวมแล้ว มีถึงร้อยละ 25 ดังนั้น รัฐบาลต้องให้ความสำคัญต่อธุรกิจนี้พอสมควร

ส่วนทิศทางแนวโน้มสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ หลายฝ่ายมองว่าน่าจะเติบโตได้ร้อยละ 8.5 - 9.5 โดยสถาบันการเงินได้มีการตั้งเป้าหมายในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วง 6-13% แต่ทั้งนี้ ก็ต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ระดับสูงถึงร้อยละ 80 รวมถึงติดตามธนาคารกลางสหรัฐ (FED) ที่อาจปรับขึ้นดอกเบี้ยในช่วงกลางปี 2558 ว่าจะส่งผลต่อเงินทุนเคลื่อนย้ายหรือไม่อย่างไร แต่เชื่อว่าธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยังดูแลได้

ส่วนการอภิปรายจากภาคสถาบันการเงินในช่วงเช้า เกี่ยวกับเรื่อง “วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดทุน ตลาดเงิน และสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ปี 2558”

คุณทองอุไร ลิ้มปิติ รองผู้ว่าการด้านเสถียรภาพสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กล่าวถึงแนวโน้มเศรษฐกิจไทยยังคงมีแนวโน้มดีขึ้นต่อเนื่อง ปัจจัยมาจากการอุปโภคและบริโภค ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัว แต่พระเอกของปีนี้ คือ การลงทุนภาครัฐ หากเบิกจ่ายได้ตามเป้าหมายจะสร้างความเชื่อมั่นและการลงทุนเอกชนก็จะเกิดขึ้นตามด้วยเช่นกัน ส่วนทิศทางอัตราดอกเบี้ย ธปท. มองว่าอัตราดอกเบี้ยขณะนี้อยู่ในระดับต่ำ และเป็นปัจจัยในการส่งเสริมการเติบโตของเศรษฐกิจอยู่ ส่วนสิ่งที่ต้องจับตามอง คือ ทิศทางเศรษฐกิจโลกในปี 58 ยังคงมีความเปราะบาง แม้ว่าเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกามีทิศทางขยายตัวต่อเนื่อง และประเทศส่วนใหญ่ได้รับผลบวกจากราคาน้ำมันที่ปรับลดลง แต่เศรษฐกิจกลุ่มยูโร ญี่ปุ่น และเอเชีย มีแนวโน้มชะลอตัว อีกทั้ง ยังมีความเสี่ยงจากปัญหาเศรษฐกิจในรัสเซีย ปัญหาการเมืองและการก่อการร้ายในยุโรปที่อาจลุกลาม ซึ่งจะส่งผลกระทบเศรษฐกิจโลกอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ รวมถึงความผันผวนของเงินทุนเคลื่อนย้ายจากการอัดฉีดเงินเข้าสู่ระบบของธนาคารกลางยุโรป และญี่ปุ่น

สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมาเติบโตในระดับชะลอตัว เนื่องจากเร่งตัวมากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยสถาบันการเงินยังปล่อยสินเชื่ออยู่ สินเชื่อโครงการ นาคารพาณิชย์ยังเน้นกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ และระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการรายใหม่ ส่วนสินเชื่อผู้ซื้อบ้านรายย่อย หรือ Post Finance พบว่าสถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อร้อยละ 69 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 30 ถูกปฏิเสธสินเชื่อ เนื่องจากระดับหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตามหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสินเชื่อเพื่อการซื้อบ้านเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.3 จากสิ้นปี 2556 เป็นร้อยละ 2.5 ณ สิ้นกันยายน ของปี 2557 และเริ่มเห็นการปรับตัวของผู้ประกอบการโดยมีการคืนเงินจองพร้อมดอกเบี้ยเมื่อโครงการขายไม่ได้ตามเป้าหมายที่วางเอาไว้ นับเป็นแนวโน้มที่ดีในการปรับตัวของผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยเสี่ยง คือ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนอาจกระทบเศรษฐกิจไทยได้ รวมทั้งราคาสินค้าเกษตรที่ยังไม่ค่อยฟื้นตัวดีนัก ประกอบกับราคาที่ดินปรับตัวอยู่ในระดับสูง และหนี้ครัวเรือนที่ยังเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง ในส่วนของผู้ประกอบการรายย่อย ควรมีการประเมินความเสี่ยงธุรกิจ เลือกทำเล และกำหนดกลุ่มลูกค้าใหม่เหมาะสม หรืออาจจะร่วมทุนกับกับผู้ประกอบการรายอื่นเพื่อกระจายความเสี่ยง

คุณอนุสรณ์ ธรรมใจ รองอธิการบดีฝ่ายวิจัยและบริการวิชาการ และ คณบดีคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต กล่าวว่า ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนข้างหน้า ตลาดการเงินจะมีความผันผวนเพิ่มสูงขึ้นอีก ทั้งนี้มาจากการดำเนินนโยบาย QE ของธนาคารกลาง และธนาคารกลางญี่ปุ่นก็ผ่อนคลายนโยบายการเงิน และทำ QE เพิ่มเติมเช่นกัน การดำเนินมาตรการรับมือกับการเคลื่อนย้ายเงินทุนระยะสั้นเก็งกำไรไหลเข้าประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงและมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ดีกว่า ทำให้เกิดภาวการณ์แข่งขันการลดค่าเงินเพื่อประคับประคองภาคการผลิตเพื่อการส่งออกของประเทศตัวเองแต่ไม่ถึงขั้นเกิดสงครามค่าเงิน (Currency War) อย่างที่มีการวิตกกังวลกัน

ค่าเงินรูเบิลและเศรษฐกิจรัสเซียจะทรุดตัวมากกว่าเดิมในช่วงครึ่งปีแรก ขณะที่การต่อรองเงื่อนไขการกู้เงินของรัฐบาลใหม่กรีซ จะทำให้เจ้าหนี้อาจไม่ปล่อยสภาพคล่องให้รัฐบาลกรีซและมีผลกระทบลูกโซ่ต่อฐานะของธนาคารในเยอรมันและฝรั่งเศส รัฐบาลใหม่กรีซจากพรรคไซริซามีท่าทีชัดเจนในการต่อต้านมาตรการรัดเข็มขัดของเจ้าหนี้ แต่ยังคงใช้เงินยูโรและเป็นสมาชิกของอียูต่อไป ผลกระทบต่อความปั่นป่วนของตลาดการเงินโลกจึงมีข้อจำกัด อย่างไรก็ตามทางการไทยควรมีมาตรการและนโยบายที่เหมาะสมในการดูแลความผันผวนในตลาดการเงิน จะเห็นสัญญาณเงินบาทแข็งค่าอย่างมาก เมื่อเทียบกับเยนและยูโรตั้งแต่เดือนมีนาคมเป็นต้นไป และเงินบาทจะอ่อนค่าลงเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยคาดว่า ดุลการค้าในไตรมาสแรกปีนี้ (2558) จะเกินดุลการค้าไม่ต่ำกว่า 9 พันล้านดอลลาร์ และเกินดุลบัญชีเดินสะพัดไม่น่าจะน้อยกว่า 1.2 หมื่นล้านดอลลาร์ นับเป็นการเกินดุลทั้งสองบัญชีสูงสุดเป็นประวัติการณ์เป็นผลจากการลดลงของราคาน้ำมันเป็นหลัก โดยมหาวิทยาลัยรังสิตได้ปรับประมาณการอัตราการขยายตัวของมูลค่าส่งออกของไทยลงมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.5-2.5

คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย ผู้อำนวยการ ธนาคารออมสิน กล่าวว่า สถานการณ์การซื้อขายที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมาไม่ได้ดีมากนัก ที่อยู่อาศัย ประมาณ 90,000 ยูนิต ลดลงมากถึง 22% จากปีก่อนหน้าอยู่ที่ 1.1 แสนยูนิต ส่งผลให้ Supply เหลือขายเฉลี่ยต่อปีเพิ่มขึ้น 15% จาก Supply เหลือขายปกติอยู่ที่ 1.3-1.4 แสนยูนิต เพิ่มเป็น 1.65 แสนยูนิต โดยคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 19-20 เดือน จึงจะดูดซับหมด สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการไม่ควรพัฒนาสินค้าเข้าสู่ตลาดจำนวนมาก หากสถานการณ์การขายยังไม่ดีขึ้น ทั้งนี้ จากการสำรวจในปีที่ผ่านมา ทำเลที่ยังขายดี ได้แก่ บางพลัด รัชโยธิน นวมินทร์ สุขาภิบาล 2-3 อ่อนนุช ศรีนครินทร์ ส่วนทำเลที่ขายได้ช้า ได้แก่ แจ้งวัฒนะ บางซื่อ รังสิต คลอง 1-7 และยังมี Supply เหลือขายจำนวนมาก ส่วนตลาดต่างจังหวัด เช่น ชลบุรี เชียงใหม่ ภูเก็ต ขอนแก่น ระยอง สงขลา ที่ขยายตัวมากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการก็ปรับตัวได้เร็ว ชะลอการลงทุนในตลาดดังกล่าวซึ่งถือเป็นเรื่องที่ดี เพราะคาดว่า ตลาดที่กล่าวจนถึงปีนี้จะยังไม่ดีนัก

ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างในปีที่ผ่านมา มีมูลค่ากว่า 2.8 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นมากขึ้นร้อยละ 10.8 ส่วนปีนี้คาดว่าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 8.5-9.5 แต่เป็นการเติบโตในแบบชะลอตัว ส่วนสถาบันการเงินใหญ่ ๆ เกือบทุกแห่งตั้งเป้าการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น ธนาคารอาคาร-สงเคราะห์ ตั้งเป้าร้อยละ 6-7 ธนาคารกสิกรไทย ร้อยละ 8.5-9.5 ธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์ และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ตั้งเป้าเติบโตใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 10 และธนาคารกรุงเทพ ร้อยละ 13 และมีความเห็นว่าหากผู้ประกอบการต้องการสร้างความน่าเชื่อถือจากสถาบันการเงิน ควรให้ความร่วมมือกับธนาคารในการกลั่นกรองหรือตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นของลูกค้า เพื่อไม่ให้เกิดปัญหากู้ไม่ผ่านหรือเป็น NPL น้อยที่สุด จะทำให้บริษัทนั้นได้รับเรตติ้งจากธนาคารในการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น

คุณสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2557 มีจำนวน 118,200 ยูนิต ปรับลดลงจากปี 2556 ที่มีจำนวน 130,000 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 258 โครงการ 45,100 ยูนิต คอนโดมิเนียม 157 โครงการ 73,100 ยูนิต โดยพื้นที่ซึ่งมีบ้านจัดสรรเปิดขายมากที่สุด คือ 1.) สมุทรปราการ 9,663 ยูนิต 2.) บางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง และไทรน้อย 6,068 ยูนิต 3.) ลำลูกกา คลองหลวง ธัญบุรี และหนองเสือ 5,988 ยูนิต 4.) มีนบุรี หนองจอก คลองสามวา และลาดกระบัง

5,387 ยูนิต และ 5.) บางเขน สายไหม ดอนเมือง และหลักสี่ 4,082 ยูนิต บ้านราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท มี 21% ราคา 2-3 ล้านบาท ร้อยละ 31 ราคา 3-5 ล้านบาท ร้อยละ 25 ราคา 5-7.5 ล้านบาท ร้อยละ 12 ราคา 7.5-10 ล้านบาท ร้อยละ 6 และราคาเกินกว่า 10 ล้านบาท มีอยู่ร้อยละ 4

ส่วนคอนโดมิเนียม พื้นที่ที่เปิดขายมาที่สุดได้แก่ กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี 14,527 ยูนิต นนทบุรี 9,261 ยูนิต บางซื่อ-ดุสิต 8,041 ยูนิต ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง 7,164 ยูนิต และสมุทรปราการ 4,551 ยูนิต ระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท มี 17%, ราคา 1-2 ล้านบาท 36% ราคา 2-3 ล้านบาท 23% ราคา 3-5 ล้านบาท 14% ราคา 5-7.5 ล้านบาท 5% ราคา 7.5-10 ล้านบาท 2% และราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป 2%

ส่วนการบรรยายของวิทยากรในช่วงบ่ายเป็นการอภิปรายจากภาครัฐเกี่ยวกับเรื่อง "นโยบายภาครัฐ ผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ ผู้ประกอบการอสังหาฯ ควรรู้และศึกษาผลกระทบ ในปี 2558"

คุณธนศักดิ์ วัฒนฐานะ ผู้ว่าการประปานครหลวง กล่าวว่า นโยบายของการประปานครหลวงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้ 1.) ความรวดเร็วในการดำเนินการ 2.) ปรับปรุงมาตรฐานแนวร่องวางท่อ 3.) ลดค่าใช้จ่ายร้อยละ 5 จนถึง 31 ธันวาคม 2558 4.) เพิ่มความรวดเร็วในการติดตั้งมาตรวัดน้ำขนาดใหญ่สำหรับอาคารชุด 5.) เพิ่มเสถียรภาพในการจ่ายน้ำให้กับอาคารชุด ด้านการวางแผนจะทำในอนาคต จะพัฒนา Software สำหรับติดตามความก้าวหน้าของงานหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ผู้บริหารโครงการติดตามความก้าวหน้าได้ผ่านทางเว็บไซต์

คุณมานิต นิธิประทีป ที่ปรึกษาด้านยุทธศาสตร์การจัดเก็บภาษีกลุ่มธุรกรรม ทางการเงิน การธนาคาร กรมสรรพากร กล่าวว่า ผลการจัดเก็บรายได้ภาษีในช่วง 4 เดือนแรกปีงบประมาณ 475,903 ล้านบาท ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งจัดเก็บได้ 477,474 ล้านบาท และต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 3.26 โดยประเภทภาษีที่ต่ำมากจนเป็นห่วง คือ ภาษีมูลค่าจากการนำเข้าน้ำมันปิโตรเลียมจากปกติจัดเก็บได้ประมาณ 80,000 ล้านบาท แต่หลังจากราคาน้ำมันลดลงต่อเนื่องจัดเก็บได้ประมาณ 40,000 ล้านบาท และยังส่งผลทำให้ภาษีปิโตรเลียมในช่วง 4 เดือนแรก จัดเก็บได้ 1,259 ล้านบาท ต่ำกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ 3,427 ล้านบาท หรือต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 63.26 สำหรับภาษีเงินได้นิติบุคคลจัดเก็บได้ 112,964 ล้านบาท ต่ำกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ 127,030 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 11.07 ทั้งนี้ เพราะปัญหาเศรษฐกิจชะลอตัว

คุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กล่าวว่า หลังจากมีการร่างพระราชบัญญัติภาษีผู้รับมรดกตั้งแต่ปลายปี ที่ผ่านมา ทำให้มีประชาชนโอนที่ดินมรดกเพิ่มขึ้นเท่าตัว จากปกติจะมีประชาชนโอนมรดกปีละประมาณ 1.58 หมื่นราย มูลค่ารวม 6,000 ล้านบาท

สามารถจัดเก็บภาษีจากการโอนมรดกได้ 300 ล้านบาท แต่ในช่วงระยะแค่ 3 เดือนสุดท้ายของปี 2557 (ต.ค.-ธ.ค.) มีการโอนมรดกสูงถึง 9,500 ราย มูลค่ารวม 8,000 ล้านบาท สามารถจัดเก็บภาษีได้เกินกว่า 400 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าธุรกรรมปกติในเวลา 1 ปี

นางศันสนีย์ ศรีศุกรี ผู้เชี่ยวชาญด้านวิเคราะห์ผังเมือง และรักษาการที่ปรึกษาด้านการผังเมือง กล่าวว่า กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้รับมอบหมายจากกระทรวงมหาดไทย ให้จัดทำผังเมืองเฉพาะเขตเศรษฐกิจพิเศษ 5 เขต อ. แม่สอด จ. ตาก อ. อรัญประเทศ จ. สระแก้ว อ. คลองใหญ่ จ. ตราด จ. มุกดาหาร และ อ. สะเดา จ. สงขลา มีกำหนดจะต้องเสร็จภายใน 2 เดือนนับจากนี้ โดยมีการนำร่อง 2 จังหวัดแรก คือ มุกดาหาร และสงขลา ในเบื้องต้นจะมีการวางกรอบเรื่องของพื้นที่อุตสาหกรรม และการเติบโตของเมือง โดยวางควบคู่ไปกับเส้นแนวรถไฟ ส่วนเรื่องตำแหน่งที่ดินตั้งของนิคมอุตสาหกรรมยังไม่ได้มีการวางระบบ หลังจากรัฐบาลมองว่าราคาที่ดินขยับขึ้นไปแรงมาก ซึ่งได้มีการหารือจะนำที่ดินของหน่วยงานรัฐมาทำเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมได้หรือไม่ ขณะที่ส่วนที่อยู่อาศัย จะอยู่ในผังเมืองรวมของแต่ละจังหวัดอยู่แล้ว ส่วนในเรื่องของผังเมืองที่ไม่กำหนดอายุ คาดว่าจะเตรียมยื่นเสนอเข้า ครม. ภายในสิ้นเดือนนี้ ด้านผังเมืองที่หมดอายุจะไม่มีอำนาจโดยตัวกฎหมายดำเนินการอิสระโดยชั่วคราว แต่ก็ไม่ให้เอกชนไปทำนอกกรอบผังเมือง เพราะอาจจะมีปัญหาในอนาคต อย่างไรก็ดี อยากให้ประชาชน และผู้ประกอบการเข้าใจในการวางผังเมือง เช่น โซนมีนบุรี มีความเจริญมากขึ้นแล้ว แต่ที่ต้องแนวสีเขียวทแยงเพราะเป็นพื้นที่รับน้ำ จึงต้องพยายามรักษาไว้

สำหรับการสัมมนาช่วงสุดท้าย เป็นการอภิปรายจากภาคอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับเรื่อง "กลยุทธ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 "

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่าภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังผันผวน คือ ปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด เพราะมีโอกาสเกิดปัญหาที่จะมากระทบกับเศรษฐกิจไทยโดยตรง เพราะการลงทุนอสังหาฯ ต้องมีระยะเวลาในการลงทุน การตัดสินใจอะไรจะต้องมั่นใจ รายเล็กต้องดูผู้ประกอบการรายใหญ่ อาจไม่ไปในทำเลเดียวกัน หรือเลือกทำเลที่มีความมั่นใจและกลุ่มลูกค้าที่เหมาะสม ทั้งนี้ต้องดูความพร้อมของตัวเองในแง่เงินทุนและผู้รับเหมาด้วย

คุณพนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการ บจก. ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) กล่าวว่า ปีนี้ผู้ประกอบการควรระมัดระวังในการลงทุน ถึงแม้ว่าจะยังไม่เห็นภาวะฟองสบู่ แต่จากเทรนด์การลงทุนของผู้ประกอบการหันมาเน้นห้องชุดขนาดเล็ก ทำให้จำนวนยูนิตมีมากขึ้น แม้ว่าจะพัฒนาโครงการออกมาในจำนวนเท่าเดิม ขณะที่ Demand มีจำกัด ตลาดในเมืองท่องเที่ยวโดยเฉพาะพัทยาที่ปีนี้ จะต้องเหนื่อยมากในแง่ของยอดขาย เพราะตลาดหลักต่างชาติ คือ รัสเซีย มีปัญหาเศรษฐกิจค่าเงินรูเบิลอ่อนค่า อาจมีผู้ซื้อบางส่วนไม่รับโอนห้องชุด เพราะต้องจ่ายเงินเพิ่มขึ้นเท่าตัว และเป็นโอกาสของนักลงทุนในการซื้อห้องชุดราคาถูกจากลูกค้ากลุ่มนี้ ส่วนตลาดภูเก็ตในบางพื้นที่ยังไปได้ขึ้นอยู่กับระดับราคาและทำเลที่ตั้ง เช่น หาดป่าตอง กตะ กะรน เป็นต้น

คุณอธิป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2558 เริ่มฟื้นตัวดีขึ้นกว่าปี 2557 โดยคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2557 เพราะได้ปัจจัยหนุนจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ช่วยทำให้มีการเปิดทำเลใหม่ ๆ และความต้องการที่อยู่อาศัยที่ยังมีต่อเนื่อง กำลังซื้อที่เริ่มฟื้นตัว สถาบันการเงินแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ระดับต่ำ รวมถึงการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ที่ส่งให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่ม ทั้งนี้ ราคาน้ำมันที่ลดลงจะส่งผลให้เกิดการชะลอการขึ้นราคา

ส่วนปัจจัยเสี่ยงในปีนี้ คือ การขาดแคลนปัญหาขาดแรงงาน การเปลี่ยนกฎระเบียบและผังเมืองในปลายปี 2558-2559 และต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นจากค่าก่อสร้างและที่ดิน ทั้งนี้ การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้จะถูกขับเคลื่อนโดยโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล แต่ทั้งนี้ จะต้องพิจารณาถึง Supply ในพื้นที่และศึกษาคู่แข่งในทำเลนั้น ๆ ด้วย ส่วนโครงการแนวราบยังสามารถขยายได้ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดในหัวเมืองหลัก เป็นสินค้าที่ปลอดภัยเพราะสามารถชะลอการพัฒนาได้ หากมีปัจจัยอื่นมากระทบ

คุณประเสริฐ แต่ดุลยาสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้จะเติบโตเพียงร้อยละ 2-5 มีมูลค่ารวมประมาณ 3 แสนล้านบาท หากแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียม เติบโตเพียงร้อยละ 4 จากมูลค่า 1.4 แสนล้านบาทของปี 2557 ส่วนบ้านเดี่ยวคาดว่าจะทรงตัว มีมูลค่ารวมเท่ากับปีที่แล้ว 7.5 หมื่นล้านบาท เช่นเดียวกับทาวน์เฮาส์ มีมูลค่ารวม 5.6 หมื่นล้านบาทเท่ากับปีที่ผ่านมา โดยคอนโดมิเนียม ราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป จะเป็นตลาดหลัก เพื่อหลีกเลี่ยงกลุ่มลูกค้าที่มีปัญหาหนี้ครัวเรือน

ส่วนตลาดต่างจังหวัดยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยในปี 2556 ตลาดติดลบร้อยละ 40 แต่ในปีนี้คาดว่าจะติดลบลดลงเหลือร้อยละ 20 ปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการหลายรายที่ไปลงทุนในต่างจังหวัดถอยกลับมาบางรายชะลอการก่อสร้าง บางรายคืนเงินจองลูกค้าพร้อมดอกเบี้ยเมื่อรู้ว่ายอดขายไม่ได้ตามเป้า ซึ่งถือว่าเป็นการปรับตัวที่ดี เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในภายหลัง

งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ปิดฉากหรู

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เผยยอดคนเดินและยอดขายภายในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 เพิ่มขึ้นกว่าครั้งก่อน สะท้อนภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับมาฟื้นตัว ผู้บริโภคมีความมั่นใจเพิ่มขึ้น

3 สมาคมผู้จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ได้แก่ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สรุปความสำเร็จของการจัดครั้งนี้ว่า มียอดคนลงทะเบียนเข้างานมากกว่าแสนคน และมียอดขายภายในงานพุ่งถึงกว่า 3 พันล้านบาท ในขณะที่ยอดสินเชื่อภายในงานก็เพิ่มขึ้นกว่า 3 หมื่นล้านบาท ซึ่งนับว่าประสบความสำเร็จเกินที่ตั้งเป้าไว้

นายอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยุทธ์ ประธานคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 เปิดเผยว่า การจัดงานครั้งนี้ได้รับความร่วมมือจากผู้ประกอบการมากกว่า 200 ราย ที่นำโครงการที่อยู่อาศัยทุกรูปแบบจากทำเลเด่นทั่วประเทศมานำเสนอขายมากกว่า 600 โครงการ พร้อมจัดโปรโมชั่นพิเศษอีกมากมาย และยังได้รับความร่วมมือจากสถาบันการเงินชั้นนำมาให้บริการด้านสินเชื่อ ทำให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ตามที่ต้องการได้อย่างเต็มที่

โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับความสนใจจองซื้อมากที่สุด เมื่อเทียบกับจำนวนยูนิตที่จองซื้อในงานมหกรรมฯ ครั้งที่ 32 ยังคงเป็นสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมกว่าร้อยละ 74.93 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 13.80 ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 10.14 ที่เหลือเป็นสินค้าประเภทบ้านแฝดและอื่น ๆ ร้อยละ 1.13 ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และคาดว่าหลังจากจบงานจะมียอดขายตามมาอีก 2 - 3 เท่าตัว

นายอารีศักดิ์ กล่าวเพิ่มเติมว่า งานในครั้งนี้นับว่าประสบความสำเร็จเกินกว่าที่ทางคณะกรรมการจัดงานตั้งเป้าไว้ เพราะทั้งยอดคนและยอดธุรกรรมล้วนเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่ากลุ่มคนเดินงานเป็นกลุ่มคนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ย่อมเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงความมั่นใจต่อสภาพตลาดและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่มาร่วมออกบูธต่างแข่งขันกันจัดแคมเปญลดแลกแจกแถม และนำเสนอโปรโมชั่นพิเศษมาสร้างแรงดึงดูดความสนใจของลูกค้ากันอย่างคึกคัก รวมถึงงัดกลยุทธ์ด้านการให้บริการสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นอีกปัจจัยที่สามารถสร้างแรงจูงใจลูกค้าให้เกิดการตัดสินใจซื้ออีกทางหนึ่งด้วย

ทางคณะผู้จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 32 ยังได้สรุปข้อมูลจากการสำรวจภายในงานได้ดังนี้ ผู้เข้าชมงานกว่า 36.92% เป็นผู้ที่เคยมาเข้าชมงานในครั้งก่อน และอีกประมาณ 63.08% เป็นผู้เข้าชมงานมหกรรมเป็นครั้งแรก ผู้เข้าชมงานกว่า 55.64% มีอาชีพเป็นพนักงานเอกชน รองลงมาอาชีพเจ้าของกิจการ 11.08.% ที่เหลือมีอาชีพรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจและค้าขายอิสระในสัดส่วนใกล้เคียงกัน

ด้านรายได้ส่วนตัวต่อเดือน พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ระหว่างไม่เกิน 30,000 บาท 44.20% มีรายได้ระหว่าง 30,000 - 50,000 บาท 30.15 % และมีรายได้เกิน 50,000 บาท 10.2% นอกจากนี้ ผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ 86.98% ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ โดยมีความต้องการซื้อ ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร กว่า 60.34% รองลงมา จังหวัดนนทบุรี ประมาณ 11.60% และ 5 จังหวัดปริมณฑล ประมาณ 14% ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 36.98% ทาวน์เฮาส์ 16.64% คอนโดมิเนียม 14.97% ที่เหลือเป็นหอพัก, แฟลต, อพาร์ท-เม้นท์ ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ 17.05% ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยที่จะซื้อในอนาคต 86.98% ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ และ 13.02% เป็นบ้านมือ 2 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อในอนาคต 1-2 ปี 21.54% ระยะเวลา 6-12 เดือน 19.38% และระยะเวลา 1-3 เดือน 11.84%

ด้านผลสำรวจด้านงบประมาณ ในการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทเรียงลำดับตามความต้องการ คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคา 1-2 ล้านบาท 36.33% ราคา 2-3 ล้านบาท 25.49% ราคา 3-4 ล้านบาท 15.44% และราคา 4-6 ล้านบาท 9.01% และราคต่ำกว่า 1 ล้านบาท 9.01%

พบกับงาน
มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33
ซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นระหว่าง
วันที่ 8 - 11 ตุลาคม 2558
ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ยอดขายทะลุเป้า สะท้อนความเชื่อมั่นผู้บริโภคเพิ่มขึ้น

สรุปการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2558

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้กำหนดจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2558 โดยมี **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมฯ เป็นประธานที่ประชุม ในวันเดียวกันนี้ สมาคมฯ ได้จัดให้มีการบรรยายพิเศษ โดยได้รับเกียรติจาก **คุณจรัญ เกษร** กรรมการผู้จัดการ บจก. พรสันติ มาเป็นวิทยาการบรรยายเรื่อง **“เรื่องเล่า LPN...การพัฒนาชุมชนน่าอยู่”** โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สมาชิกได้รับทราบแนวคิดและมุมมองในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การบริการหลังการขายทำให้ชุมชนน่าอยู่ ซึ่งแนวทางดังกล่าวเป็นอีกหนึ่งในกลยุทธ์ด้านการขายโครงการของ LPN จนเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวาง โดยการประชุมใหญ่สามัญประจำปีในครั้งนี้ ได้รับความร่วมมือจากมวลสมาชิกเข้าร่วมประชุมกว่า 80 ท่าน

ในการประชุมครั้งนี้ สมาคมฯ ได้กำหนดให้มีวาระการเลือกตั้งนายกและกรรมการบริหารสมาคมชุดใหม่ ประจำปี พ.ศ. 2558 ถึง 2560 โดยที่ประชุมมีมติเลือก **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ เป็นนายกสมาคมฯ** พร้อมคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ จำนวน 14 ท่าน และเพื่อให้การบริหารงานของสมาคมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ นายกและคณะกรรมการบริหารที่ได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ได้มีการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ เพื่อแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริหารเพิ่มเติมอีกจำนวนหนึ่ง สำหรับคณะกรรมการที่ประชุมใหญ่มีมติเลือก ดังมีรายนามต่อไปนี้

“รายนามนายก และคณะกรรมการบริหารสมาคม เลือกตั้งโดยที่ประชุมใหญ่สามัญ ประจำปี ครั้งที่ 1/2558”

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคม

คุณอนันต์ อัศวโภคิน

คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม

นายแพทย์สมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม

คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์

คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิฐกุล

คุณสุกิจ ตรัยวนพงษ์

คุณสนธยา วนิชวัฒนะ

คุณชาย ศรีวิกรม์

คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธารา

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา

คุณมีศักดิ์ ชุณหรักษ์โชติ

คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยุทธ์

คุณศิริวรรณ ผ่องเสริมสุข

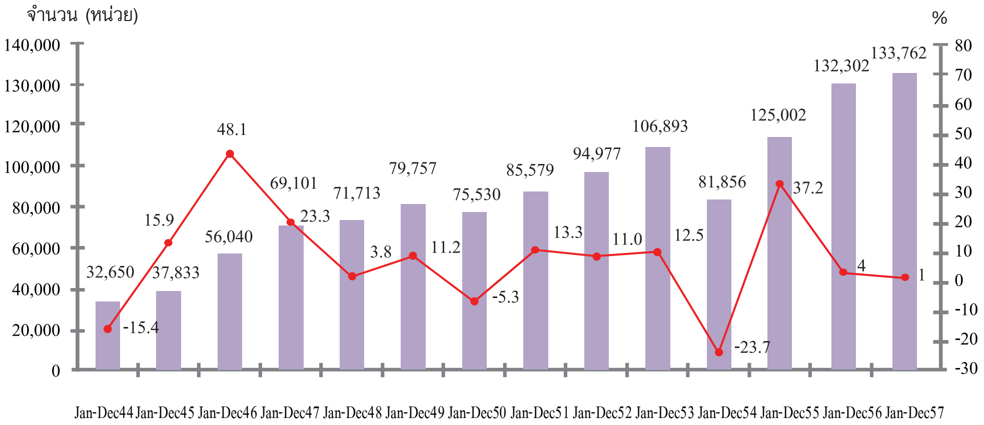
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว

บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2544 - 2557

ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557
มีจำนวน 133,762 หน่วย
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1
จากระยะเดียวกันของปีก่อน

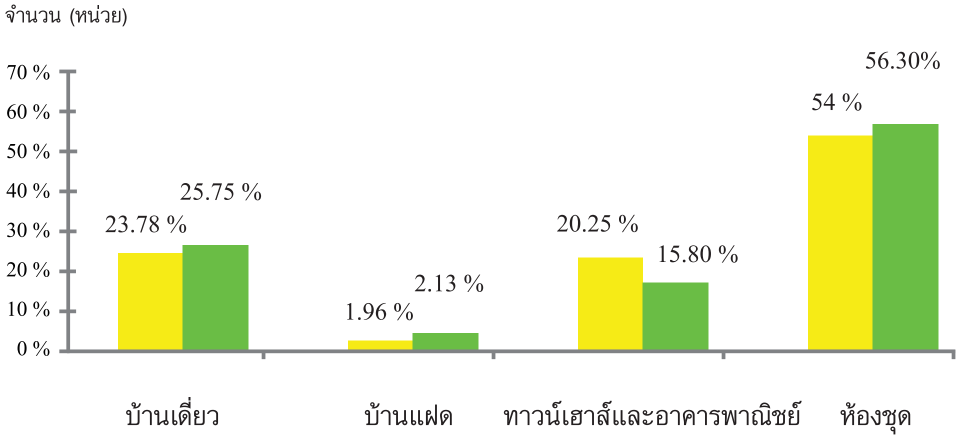
จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
% การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2556 - 2557

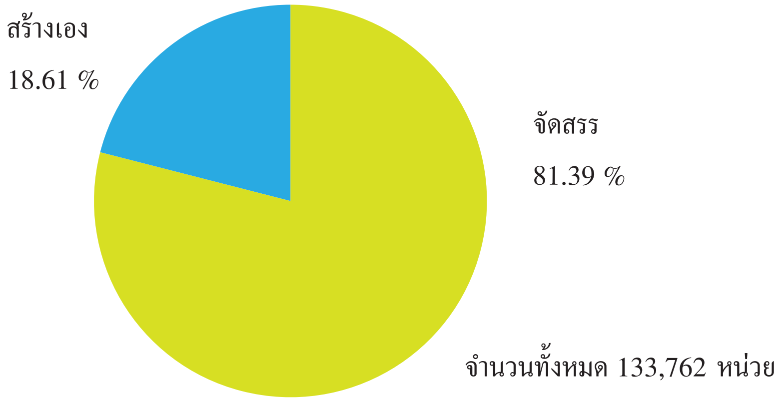
หากพิจารณาโดยแยกตามประเภท
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 56-57
อาคารชุด มีสัดส่วนมากที่สุด
โดยในเดือนมกราคม - ธันวาคม
ปี 2557 มีสัดส่วนร้อยละ 56.30

Jan-Dec 56
Jan-Dec 57



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557

สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร
และสร้างเอง ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 81.39
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 18.61

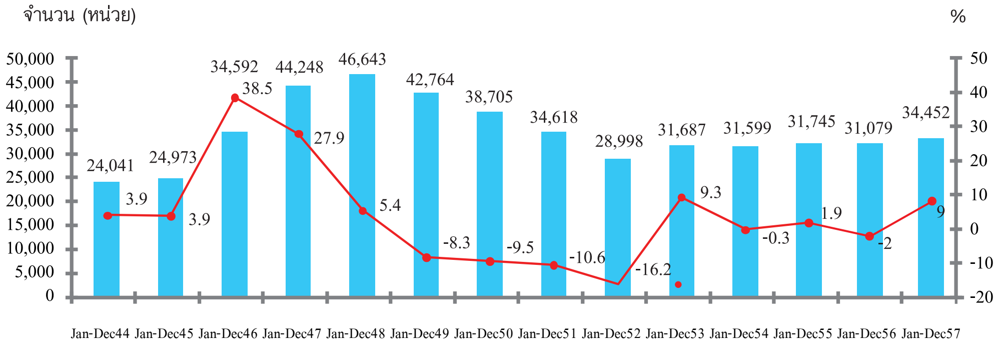


แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2544 - 2557

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557
เพิ่มขึ้นร้อยละ 9
มีจำนวน 34,452 หน่วย

บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่

% การเปลี่ยนแปลง

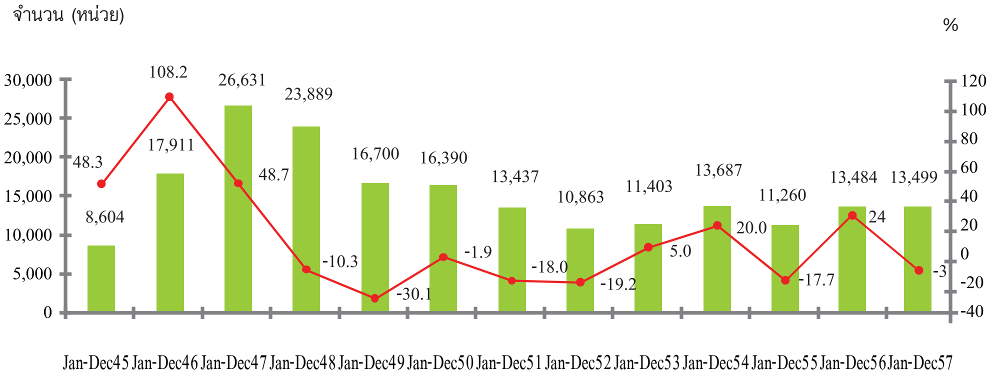


แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2545 - 2557

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557
ลดลงร้อยละ 3
มีจำนวน 13,499 หน่วย

บ้านเดี่ยวจัดสรร

% การเปลี่ยนแปลง

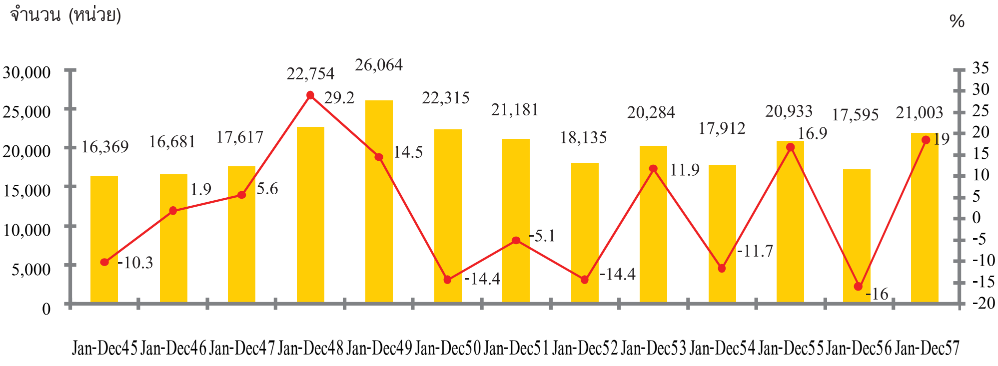


แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2545 - 2557

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่ใน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557
เพิ่มขึ้นร้อยละ 19
มีจำนวน 21,003 หน่วย

บ้านเดี่ยวสร้างเอง

% การเปลี่ยนแปลง

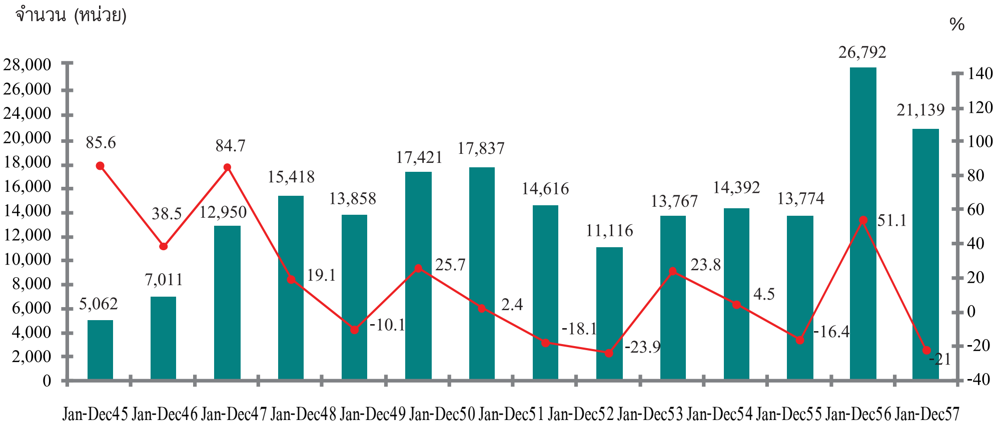


แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2545 - 2557

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557
ลดลงร้อยละ 21
มีจำนวน 21,139 หน่วย

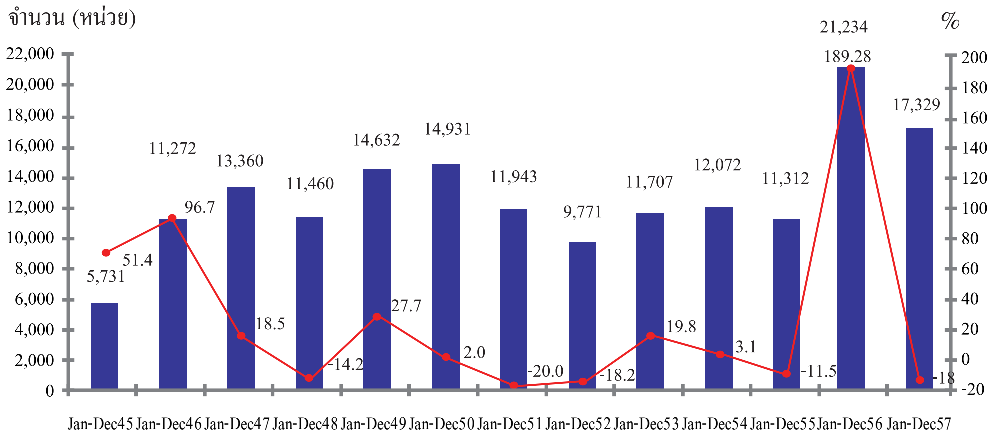
ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่

% การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2545 - 2557

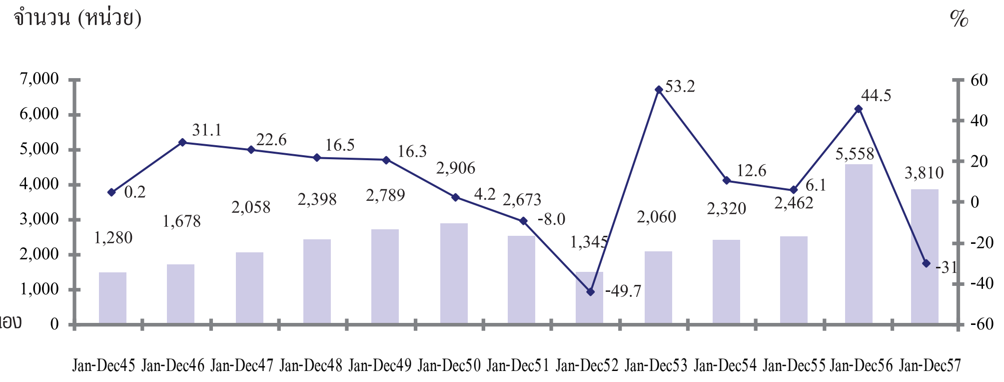
จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557 ลดลงร้อยละ 18 มีจำนวน 17,329 หน่วย



ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรร
% การเปลี่ยนแปลง

แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2545 - 2557

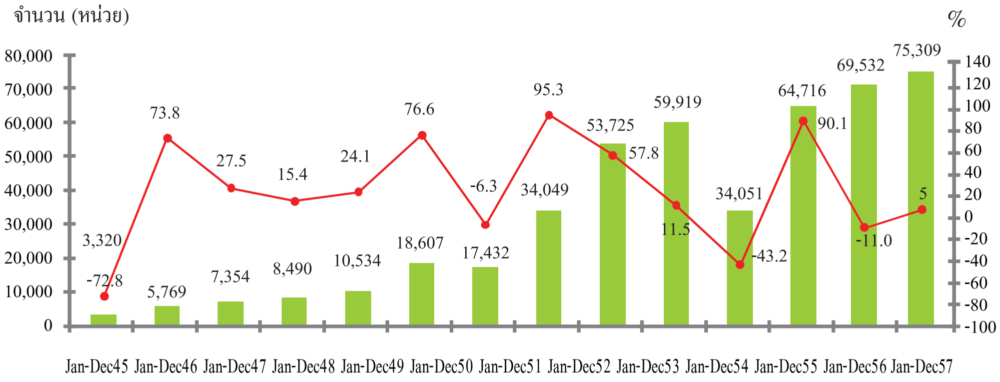
จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557 ลดลงร้อยละ 31 มีจำนวน 3,810 หน่วย



ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเอง
% การเปลี่ยนแปลง

แผนภูมิที่ 10 : จำนวนอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2545 - 2557

จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 มีจำนวน 75,309 หน่วย



แฟลตและห้องชุด
% การเปลี่ยนแปลง

โดยสรุปเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี พ.ศ. 2557 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มีจำนวน 133,762 หน่วย โดยที่ห้องชุดที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 56.30 จำนวน 75,309 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 34,452 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.75 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์มีจำนวน 21,139 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.80 และบ้านแฝด มีจำนวน 2,862 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.13 ตามลำดับ

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2553 - 2557

รายการ	หน่วย	2553					2554					2555					2556					2557				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total
ประชากร	Mil.Persons	63.58	63.62	63.66	63.88	63.88	63.91	63.95	63.99	64.03	64.03	64.12	64.17	64.22	64.49	64.49	64.84	64.55	64.83	64.87	64.69	64.78	64.87	64.98	65.12	65.12
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ/รายได้ต่อหัว	Baht	40,266	38,847	39,115	40,553	158,631	42,950	41,485	42,008	38,317	164,602	43,621	41,295	43,584	45,759	174,259	43,966	43,268	42,752	45,579	43,891	47,437	43,580	45,675	47,527	46,544
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)	Bil.baht	2,560	2,471	2,490	2,583	10,105	2,745	2,653	2,688	2,453	10,539	2,797	2,804	2,799	2,951	11,351	2,997	2,953	1,516	3,018	2,621	3,036.30		2,968.90	3,095.40	3,031.67
อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2531)	%	12.0	9.2	6.6	3.8	7.8	3.2	2.7	3.7	-9.0	0.1	0.3	4.2	3.0	18.9	6.6	5.3	2.8	2.7	0.6	2.9	-0.6	0.4	0.6	2.3	0.7
การบริโภค (ณ ราคาปี 2531)	%	5.0	6.7	4.8	3.8	5.1	3.0	2.5	2.8	-3.1	1.3	2.0	2.5	6.5	2.6	3.4	3.1	3.0	0.5	-4.5	1.0	-2.1	0.5	1.9	2.4	0.7
ภาคเอกชน	%	3.9	6.4	5.0	3.9	4.8	3.3	2.7	2.4	-3.0	1.3	2.7	5.3	6.0	12.2	6.6	4.2	2.4	-1.2	-4.8	0.2	-3	0.2	2.2	1.9	0.3
ภาครัฐบาล	%	11.0	8.4	3.7	3.2	6.4	1.8	1.0	4.9	-3.1	1.4	1.6	5.6	9.0	12.1	6.2	2.2	5.8	7.4	1.7	4.9	2.9	1.9	0.4	5.5	2.8
การลงทุน (ณ ราคาปี 2531)	%	12.1	11.3	7.9	6.4	9.4	9.3	4.1	3.3	-3.6	3.3	5.2	10.2	15.5	23.5	13.5	6.0	4.5	-6.5	-11.3	-1.9	-9.8	-6.9	2.9	3.2	-2.8
ภาคเอกชน	%	13.8	17.8	14.6	9.2	13.8	12.6	8.6	9.1	-1.3	7.2	9.2	10.5	16.2	21.7	14.4	3.1	1.9	-3.3	-13.1	-2.8	-7.3	-7	3.9	4.1	-1.9
ภาครัฐบาล	%	6.9	-4.9	-5.4	-3.1	-2.2	-1.4	-9.9	-10.9	-12.1	-8.7	-9.6	-2.7	13.2	31.1	8.0	18.8	14.8	-16.2	-4.7	1.3	-19.3	-6.7	-0.8	-0.3	-6.1
สินค้าออก	Mil.US$	43,986	48,106	49,718	51,846	193,656	56,002	57,343	63,296	49,162	225,366	53,803	56,686	59,279	56,415	226,156	56,181	55,563	57,964	55,884	225,397	55,573	55,765	56,934	56,763	224,792
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US$)	%	32.1	41.7	22.2	21.1	28.5	27.4	19.2	27.3	-5.2	16.4	-4	-0.4	-0.1	18.2	3.2	4.5	-1.9	-1.8	-1.0	-0.2	-0.8	0.4	-1.7	1.5	-0.3
สินค้าเข้า	Mil.US$	37,716	39,107	41,700	42,921	161,444	48,039	50,047	55,620	48,169	201,864	52,630	55,203	54,274	55,650	217,819	56,402	56,060	52,931	52,036	54,369	49,054	49,835	52,154	49,127	200,210
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US$)	%	64.1	44.7	30.6	18.5	36.7	27.4	28.0	33.4	12.2	24.7	9.6	10.3	-7.2	14.9	7.8	7.1	0.2	-2.9	-7.6	-0.4	-14.8	-11.8	-0.8	-5.7	-8.5
ดุลการค้า	Mil.US$	6,270	8,999	8,018	8,925	32,212	7,963	7,296	7,676	993	23,502	1,173	1,483	1,668	765	8,337	-221	-497	-271	3,849	6,355	6,519	5,930	4,780	7,636	24,582
ดุลบัญชีเดินสะพัด	Mil.US$	5,300	1,342	1,693	5,326	13,661	5,909	1,396	3,146	1,843	11,869	551	-2,453	1,547	923	2,728	1,267	-5,076	-888	5,197	-2,790	2,898	531	-1,479	9,815	14,231
ดุลการชำระเงิน	Mil.US$	8,222	4,926	9,271	8,905	31,324	7,324	-1	-1,689	-4,421	1,214	2,688	-3,263	2,171	707	5,265	2,602	-2,441	-1,950	-3,260	-5,049	-462	-606	37	-179	-1,210
เงินสำรองทางการ (พันล้าน US$)	Bil.US$	144.1	146.8	163.2	172.1	172.1	181.6	184.9	180.1	175.1	175.1	179.2	174.7	183.6	181.6	181.6	177.8	170.8	172.3	167.23	172.03	167.45	168.2	161.6	157.1	157.1
อัตราเงินเฟ้อ	%	3.8	3.3	3.3	2.8	3.3	3.01	4.10	4.13	3.97	3.81	3.39	2.52	2.9	3.23	3.02	3.1	2.3	1.7	1.7	2.2	2	2.5	2	1.1	1.9
อัตราแลกเปลี่ยน																										
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท:ดอลลาร์สรอ.)	Baht:US$	32.85	32.33	31.59	29.99	31.69	30.56	30.27	30.12	31.02	30.49	30.99	31.32	30.69	30.61	30.61	29.80	29.91	31.47	32.86	30.73	32.67	32.45	32.42	32.9	32.9
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (100 เยน:บาท)	YEN:Baht	36.23	35.10	36.81	36.32	36.12	37.13	37.11	38.75	40.10	38.27	39.15	39.05	38.58	37.81	38.97	32.33	30.31	31.83	31.61	31.52	31.78	31.77	30.88	27.57	27.57
อัตราดอกเบี้ย																										
อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินเบิกเกินบัญชี (MOR)	%	6.13-6.75	6.13-6.75	6.25-6.88	6.29-6.88	6.20-6.82	6.71-7.08	7.04-7.42	7.42-7.79	7.50-7.88	7.17-7.54	7.38-7.79	7.38-7.75	7.13-7.75	7.38-7.75	7.31-7.66	7.38-7.75	7.38-7.75	700-7.38	7.25-7.25	7.38-7.75	7.25-7.75	7.38-7.75	7.38-7.75	6.75-7.13	6.75-7.13
อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ (MLR)	%	5.85-6.25	5.85-6.25	6.00-6.38	6.04-6.42	5.94-6.33	6.45-6.83	6.79-7.17	7.16-7.54	7.25-7.63	6.91-7.29	6.63-10.25	5.50-5.75	6.63-10.25	7.75-8.45	7.78-8.45	7.91-8.45	8.00-8.45	7.38-8.05	6.88-7.00	7.75-8.20	7.88-8.20	8.00-8.20	8.00-8.20	8.00-8.20	8.00-8.20
*อัตราดอกเบี้ยในตลาดซื้อคืนพันธบัตร (1 วัน)	%	1.25	1.25	1.57	1.83	1.48	2.29	2.79	3.33	3.41	2.95	3.06	3.00	3.00	2.75	2.75	2.75	2.50	2.5	2.25	2.50	2	2	2	2	2
เงินฝากของสถาบันรับฝากเงิน 1	Bil.Baht	9,988.2	9,983.3	10,091.6	10,584.9	10,584.9	10,893.1	10,993.3	11,082.3	11,610.3	11,610.3	12,329.10	12,926.60	14,284	14,649.70	14,649.70	14,961.60	15,226.80	15,423.10	15,763.90	15,343.25	15,956.20	15,797.20	15,837.10	16,433.40	16,433.40
อัตราการเปลี่ยนแปลงเงินฝาก	%	5.2	6.2	7.8	8.7	8.7	9.1	10.1	9.8	9.7	9.7	13.2	17.6	13.3	11.0	11.0	9.7	10.5	8	7.60	8.95	-6.8	-3.8	-2.7	4.2	4.2
สินเชื่อภาคเอกชนของสถาบันรับฝากเงิน 1	Bil.Baht	8,967.8	9,197	9,432.7	9,947.0	9,947.0	10,308.5	10,679.1	11079.9	11557.6	11557.6	11,906.50	12,394.10	12,817	13,235.0	13,235.0	13,567.60	13,985	14,253	14,688.00	14,123.25	14,766.70	14,891.90	15,003.10	15,343.40	15,343.40
อัตราการเปลี่ยนแปลงสินเชื่อ	%	6.0	8.5	10.7	12.6	12.6	14.9	16.1	17.5	16.2	16.2	15.5	16.1	15.7	14.2	14.2	13.9	12.8	11.2	9.90	11.95	-8.8	-6.4	-5.2	-4.5	-4.5
อัตราส่วนสินเชื่อ/เงินฝาก	%	89.78	92.12	93.47	93.97	93.97	94.63	97.13	99.98	99.55	99.55	96.57	95.88	89.72	90.34	90.34	90.34	91.84	93.41	93.18	92.27	92.54	94.26	94.73	93.36	93.36

1/สถาบันรับฝากเงิน หมายถึง สถาบันรับฝากเงินทุกประเภท ยกเว้น ธนาคารแห่งประเทศไทย

แหล่งที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, สภาพัฒน์

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ รับเชิญเป็นวิทยากรงานสัมมนา "มองเศรษฐกิจญี่ปุ่น ผ่านตลาดรอง Outlook Beyond : Mortgage Bank in Japan Forum 2015" เมื่อวันพุธที่ 7 มกราคม 2558 เวลา 8.30 น. ณ ห้องฉัตรา บอลรูม โรงแรมสยาม-เคมปินสกี้ กรุงเทพฯ ★★★

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ เข้าร่วมเป็นวิทยากรงานเสวนาหัวข้อ "ทิศทางการพัฒนาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย" เมื่อวันพุธที่ 11 กุมภาพันธ์ 2558 เวลา 12.30 น. ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน-แห่งประเทศไทย ถ.นนทรี ★★★

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ เข้าร่วมพิธีเปิดงานรับสร้างบ้าน Home Builder Focus 2015 เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 12 มีนาคม 2558 เวลา 9.30 น. ณ ห้องเพลนารี่ ฮอลล์ ศูนย์การ-ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ★★★

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ **คุณอดิเรก แสงใสแก้ว** กรรมการบริหาร สมาคมฯ **คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์** กรรมการ บริหาร สมาคมฯ เข้าร่วมพิธีเปิดงานมหกรรมบ้าน คอนโด และวัสดุตกแต่ง '58 ระหว่าง วันที่ 6-7 มีนาคม 2558 ณ ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติ ครบ 60 ปี จังหวัดสงขลา ★★★

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ รับเชิญเป็นวิทยากรงานสัมมนารับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1 การศึกษาจัดทำโครงการบริหารจัดการความต้องการในการเดินทาง เพื่อรองรับการพัฒนาโครงข่ายการจราจรและระบบขนส่งสาธารณะในเขตกรุงเทพมหานคร จัดโดย สำนักงานการจราจรและขนส่ง เมื่อวันพุธที่ 18 มีนาคม 2558 เวลา 9.00 น. ณ ห้องดวงกมล โรงแรมเดอะสุโกศล กรุงเทพฯ ★★★

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ **คุณมีศักดิ์ ชุณหรักษ์โชติ** กรรมการบริหาร สมาคมฯ เข้าร่วมสัมมนา เรื่อง "สถานการณ์ธุรกิจและการเงินที่อยู่อาศัย ปี 2558" เมื่อวันจันทร์ที่ 23 มีนาคม 2558 เวลา 14.00 น. ณ ห้องพิมานแมน โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ ★★★

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกับ **สมาคมอสังหา-ริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา** ร่วมกันจัดงาน สัมมนาวิชาการ "วิเคราะห์ เศรษฐกิจ ปี 2558, ภาษีที่ดิน และภาษีมรดก" เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2558 เวลา 13.00-17.00 น. ณ ห้องอรพิน โรงแรมสีมาธานี นครราชสีมา โดย **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมอสังหา-ริมทรัพย์ไทย และ**คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์** อุปนายกและเลขาธิการสมาคมฯ ร่วมเป็นวิทยากรบรรยาย เรื่อง "วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย และมุมมองเกี่ยวกับภาษีที่ดินและภาษีมรดก" สำหรับการบรรยายพิเศษ ได้รับเกียรติจาก **คุณอนันต์ อัศวโภคิน** อุปนายกสมาคมฯ บรรยายในหัวข้อ "การปรับองค์กรให้ทันกับการเปลี่ยนแปลง"

คณะกรรมการบริหาร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี พ.ศ. 2556 - 2558

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์

อุปนายกสมาคม

คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขาธิการ
คุณบุญเลิศ เกียรติศิริธารา เหรัญญิก
คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
นายแพทย์สมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิฐกุล
ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
คุณสุกิจ ตรัยวนพงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
คุณชาย ศรีวิกรม์
คุณจรัญ เกษร
รศ.ดร. สนธยา วนิชวัฒนะ
คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม
คุณวีระกิตติ์ เอกอัครวิจิตร
คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยุทธ์
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล
คุณสุรเชษฐ์ วนพงศ์ทิพากร
ดร. สมชาย กุลปาลกานนท์
คุณธันยพร เดชาวาศน์
คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
คุณณพงศ์ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ์
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
คุณนิธิ นาคะเกศ
คุณอรรถพล ว่องกุศลกิจ
คุณธนูศักดิ์ พึ่งเดช
คุณศิริวรรณ ผ่องเสริมสุข
คุณมีศักดิ์ ชุณห์รักษ์โชติ
คุณอารภัฏ โกมุทบุตร

THE THAI REAL ESTATE ASSOCIATION
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วนิชวัฒนะ
คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายแพทย์สมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม

ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่
คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์
คุณภาริณี อธิพันธุ์จินดา
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
60 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ โซน D ชั้น 2 ห้อง 201
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทร. 02-229-3188-90 โทรสาร 02-229-3194
www.thairealestate.org / www.teps.in.th /
e-mail : trea@thairealestate.org