

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภายใต้เศรษฐกิจฟื้นตัวและแนวโน้มในอนาคต



**ภาวะเศรษฐกิจไทยขยายตัวประมาณ ร้อยละ 3.5-4.0 หลังใช้ภาษีลด**

**3**

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภายใต้เศรษฐกิจฟื้นตัวและแนวโน้มในอนาคต

**10**

เศรษฐกิจไทยประมาณร้อยละ 3.5-4.0 หลังบังคับใช้ภาษีลด

**14**

แก้กฎหมายพ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน 2543 กรณีที่ดินส่วนกลาง

**17**

ภาวะการลงทุนกับคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า

# PRESIDENT TALK



## สวัสดิ์ศรี...ท่านสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

จากสภาวะการฉะชุกฉิบในประเทศต่างๆของโลกที่กำลังมีปัญหาค่ากำลังซื้อมีน้อยลงและตัวเลขการเติบโตลดลงมาตลอดปี ทำให้ภาวะการส่งออกซึ่งเป็นตัวหลักในการสร้างเม็ดเงินเข้าประเทศอยู่ในสถานะติดลบต่อเนื่องมาหลายไตรมาส รัฐบาลได้มีการกระตุ้นภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมในหลากหลายวิธีและมาตรการ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ในหมวดบริการของ จีดีพี เป็นหนึ่งในไม่กี่ธุรกิจที่ยังมีแนวโน้มเฉลี่ยเติบโตปี 2558 ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ที่ 10 เปอร์เซ็นต์ เหลือเพียง 5 เปอร์เซ็นต์ แต่เนื่องจากทางรัฐบาลได้เล็งเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวจักรสำคัญในการฟื้นฟูเศรษฐกิจเนื่องจากมีผลเกี่ยวเนื่องกับภาคธุรกิจอื่น ๆ อีกมากมาย อาทิ ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องครัว เครื่องไฟฟ้า และอื่น ๆ อีกมาก การกระตุ้นด้วยมาตรการของรัฐที่เหมาะสมจะทำให้เกิดผลต่อเนื่องในภาพรวมให้ดีขึ้น มีการคาดการณ์ว่าหากมีการตื่นตัวในการโอนบ้าน และเกิดการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ในช่วงเวลาของมาตรการ จะทำให้ตัวเลขการเติบโตของธุรกิจกลับมาใกล้เคียง 10 เปอร์เซ็นต์ที่เคยตั้งไว้ และจะส่งผลไปถึงสองไตรมาสในปีหน้า ล่าสุดคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการของมาตรการการเงิน เพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง และมาตรการการคลังเพื่อลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยกำกับดูแลของ 2 หน่วยงานหลัก คือ

กระทรวงมหาดไทย กำกับดูแลมาตรการด้าน 1.) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เป็นการกำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์กรของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย 2.) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดเป็นการกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (1) เป็นที่ดิน อาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร หรือที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการ หรือองค์กรของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย (2) เป็นอาคารประเภท (ก) บ้านเดี่ยว (ข) บ้านแฝด (ค) บ้านแถว (ง) อาคารพาณิชย์ 3.) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการขุดขุดกรณีของขุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เป็นการกำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายห้องชุด การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองห้องชุดทั้งหมด หรือ ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนในนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยการขุดขุด โดยว่างประกาศทั้ง 3 ฉบับ ให้มีผลใช้บังคับเป็นเวลา 6 เดือน

แต่อย่างไรก็ตามร่างดังกล่าวยังไม่สามารถบังคับใช้ได้ทันทีหลังผ่านมติ ครม. แล้ว คาดว่าจะใช้เวลาในการผ่านขั้นตอนกระบวนการประมาณ 2 สัปดาห์ จึงจะมีผลบังคับใช้ ในกรณีนี้ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ อาจได้รับผลกระทบในระยะสั้น เนื่องจากลูกค้าชะลอการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมาก

ด้านกระทรวงการคลัง กำกับดูแลมาตรการด้าน 1.) การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังนี้ (1) ต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละปีภาษี (2) ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (3) มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี นับแต่วันที่ยื่นจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (4) ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน (5) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกรมสรรพากร และอื่นตามมติคณะรัฐมนตรีเห็นชอบล่าสุด

นอกจากนี้ นโยบายเร่งรัดการเบิกจ่ายของรัฐบาลและการใช้จ่ายนอกงบประมาณเพิ่มเติมที่สำคัญ ได้แก่ โครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โครงการบริหารจัดการน้ำ และโครงการพัฒนาระบบขนส่งทางถนน คาดว่าจะทำให้การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น และอาจจะกระตุ้นการใช้จ่ายภาคเอกชนให้เพิ่มขึ้นเช่นกัน ด้านการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า โดยได้รับอานิสงส์จากราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับต่ำและภาวะการเงินที่ผ่อนคลายเพิ่มขึ้น ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนเช่นกัน จากแรงสนับสนุนของโครงการลงทุนภาครัฐ แต่ทั้งนี้ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้า ตลอดจนปัญหาเชิงโครงสร้างของภาคส่งออกของไทยส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการปรับลดลงต่ำกว่าที่คาดการณ์ครั้งก่อน

ด้านสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ครึ่งปีแรก ปี 2558 มีโครงการบ้านจัดสรร ที่อยู่ในระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มี 1,022 โครงการ มีหน่วยเหลือขายประมาณ 78,500 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 332,900 ล้านบาท ในกรุงเทพฯ มากที่สุด 447 เหลือขายประมาณ 21,400 หน่วย ส่วนโครงการเปิดขายใหม่ในครึ่งแรกของปี 2558 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล รวมประมาณ 47,500 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 15,300 หน่วยจากประมาณ 98 โครงการ และห้องชุดประมาณ 32,200 หน่วย จาก 75 โครงการ (เทียบกับในครึ่งปีแรก ปี 2557 มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลรวมทั้งสิ้นประมาณ 21,600 หน่วย จากประมาณ 130 โครงการ และห้องชุดประมาณ 31,700 หน่วย จาก 68 โครงการ หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งแรกปี 2557 ส่วนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มีจำนวนหน่วยใกล้เคียงกับครึ่งปีแรก ปี 2557

อย่างไรก็ตาม โอกาสในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังเปิดกว้างอีกมากอันมีผลเนื่องจากการลงทุนในสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่องของภาครัฐ โดยเฉพาะในเรื่องระบบราง จะทำให้เกิดทำเลใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ โดยเฉพาะกรุงเทพฯและปริมณฑลหากรถไฟสายต่างเสร็จครบอีก 10 สายก็จะมีสถานีเพิ่มขึ้นราว 500 สถานีรอบกรุงเทพฯ นั่นหมายถึงโอกาสที่ยังเปิดกว้างในอนาคตอันใกล้

(พารินิช ชวนไชยสิทธิ์)

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



# สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภายใต้เศรษฐกิจฟื้นตัวและแนวโน้มในอนาคต



สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบันยังคงเผชิญกับปัจจัยในด้านต่าง ๆ ทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยลบ ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่กำลังฟื้นตัวขึ้นอย่างช้า ๆ ทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จึงรวบรวมข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ซึ่งทางศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ทำการรวบรวมและสรุปการประเมินสถานการณ์ ทั้งนี้ทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เห็นว่าข้อมูลดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อสมาชิกเป็นอย่างยิ่ง จึงทำการรวบรวมสรุปเนื้อหาดังกล่าวมานำเสนอ โดยมีรายละเอียดต่าง ๆ ที่น่าสนใจดังนี้

ในช่วงครึ่งปีแรก ปี 2558 ผู้ประกอบการในตลาดที่อยู่อาศัย จะลดการเปิดโครงการใหม่ โดยมีแนวโน้มจะเริ่มเปิดโครงการใหม่มากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง ทั้งโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด แต่ปัจจัยลบด้านเศรษฐกิจจะส่งผลให้จำนวนรวมหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2558 ทั้งปีอยู่ในระดับที่ไม่สูงไปกว่าจำนวนหน่วยรวมในปี 2556 และปี 2557 เนื่องจากมีโครงการอาคารชุดจำนวนมากที่เปิดขายไปก่อนหน้านี้ในช่วงระหว่างปี 2555-2557 มีกำหนดสร้างเสร็จภายในปีนี้ ซึ่งจะทำให้เกิดการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยและทยอยโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นในครึ่งปีหลัง ดังนั้น ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ในปี 2558 น่าจะยังอยู่ในระดับใกล้เคียงปี 2557 ซึ่งมียอดรวมประมาณ 575,000 ล้านบาท การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยคณะกรรมการ

นโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้สถาบันการเงินมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยทั้งด้านเงินกู้และเงินฝาก ส่งผลทางจิตวิทยาต่อตลาด และเป็นปัจจัยหนุนช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เติบโตได้บ้าง ส่วนการเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณและงบลงทุนในไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ปี 2558 และการเร่งรัดโครงการสาธารณูปโภคด้านการขนส่งคมนาคม จะช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ภาคอื่นๆ ฟื้นตัวได้ดีขึ้นต่อไปในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2558

ในครึ่งปีแรก ปี 2558 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภท รวมกันประมาณ 51,600 หน่วย ลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2557 ซึ่งมีประมาณ 53,200 หน่วย โดยจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในครึ่งปีแรก ปี 2558 ในเดือนมกราคม ประมาณ 5,600 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ ประมาณ 13,300 หน่วย เดือนมีนาคม ประมาณ 5,900 หน่วย เดือนเมษายน ประมาณ 9,300 หน่วย เดือนพฤษภาคม ประมาณ 10,800 หน่วย และเดือนมิถุนายนอีกประมาณ 6,700 หน่วย จากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในครึ่งปีแรก ปี 2558 แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 26,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ 5 จังหวัดปริมณฑลรวมกันประมาณ 25,700 หน่วย ลดลงร้อยละ 0.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นหน่วยห้องชุดประมาณ 22,600 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 44 ของ



หน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด) บ้านเดี่ยวประมาณ 17,100 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 33) ทาวน์เฮาส์ประมาณ 9,000 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์ประมาณ 1,700 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 3) และบ้านแฝดประมาณ 1,200 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 2)

สำหรับพื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรกในครึ่งปีแรก ปี 2558 ได้แก่ เขตคลองสามวา (1,900 หน่วย) เขตสายไหม (1,600 หน่วย) อำเภอเมืองสมุทรสาคร (1,500 หน่วย) เขตบางขุนเทียน (1,300 หน่วย) และอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี (1,200 หน่วย) พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรกในครึ่งปีแรก ปี 2558 ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี (4,400 หน่วย) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (3,900 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรพหลโยธิน 5-8 จำนวน 3,800 หน่วย ที่เหลือเป็นโครงการเอกชน) เขตสาทร (2,100 หน่วย) เขตสวนหลวง (1,600 หน่วย) และเขตจอมทอง (1,300 หน่วย) ทั้งนี้ในครึ่งปีแรก ปี 2558 มีอาคารชุดเอื้ออาทรสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ของการเคหะแห่งชาติ 4 โครงการ รวม 84 อาคาร 3,800 หน่วย

ด้าน **ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว** และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ไตรมาส 2 ปี 2558 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 111.6 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 แยกรายละเอียดเป็น ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 111.4 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 111.8 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5

**ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์** ในกรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เท่ากับ 113.1 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 113.7 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 ดัชนีราคา

ทาวน์เฮาส์ ในนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 112.7 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0

**ดัชนีราคาห้องชุด** ไตรมาส 2 ปี 2558 รวมทุกระดับราคา ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.2 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ พบว่าห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.9 ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.2 ระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร เท่ากับ 119.2 ปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.1 ระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร เท่ากับ 117.6 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 ระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป มีค่าดัชนีเท่ากับ 110.3 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5

**ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน** ไตรมาส 2 ปี 2558 มีค่าเท่ากับ 130.7 ค่าดัชนีปรับลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 1 ปี 2558) และลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 2 ปี 2557) โดยภาพรวมดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 2 ปี 2558 มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย โดยในหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก มีการปรับตัวลดลงเนื่องจากราคาเหล็กในตลาดโลกลดลงและความต้องการใช้เหล็กในประเทศชะลอตัว วัสดุที่ปรับตัวลดลงรองลงมาคือ หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา เนื่องจากต้นทุนด้านพลังงานและวัตถุดิบราคาลดลง ในหมวดวัสดุอื่น ๆ นั้น ปรับตัวน้อยมาก เช่น หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีตและวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ สำหรับหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ กระเบื้อง และสุขภัณฑ์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ปัจจุบัน**ภาวะการก่อสร้าง**โดยรวมชะลอตัวจากปัญหาเศรษฐกิจ ความต้องการวัสดุก่อสร้างของตลาดภายในประเทศลดลง การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐยังไม่เริ่มการก่อสร้าง (คาดว่าจะเริ่มในช่วงครึ่งปีหลัง) ในส่วนการก่อสร้างของภาคเอกชนก็ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวเพราะยอดขายใหม่ลดลง และสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อยากขึ้น จึงทำให้ภาพรวมดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน มีการปรับลดลงตามราคาวัสดุที่ปรับลดลง

## โครงการที่อยู่ระหว่างการขายครึ่งปีแรก 58

**กทท.-ปริณทล 1,422 โครงการ 4.08 แสนหน่วย**

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรก ปี 2558 โครงการที่อยู่ระหว่างการขายโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ-ปริณทล มี 1,022 โครงการ มีหน่วยในผังของทุกโครงการ

รวมกันประมาณ 202,200 หน่วย มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 78,500 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 332,900 ล้านบาท จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าร้อยละ 47 เป็นทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 40 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 10 เป็นบ้านแฝด ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่าแยกตามระดับราคาของหน่วย บ้านจัดสรรในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 21 อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ร้อยละ 23 อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท ร้อยละ 33 อยู่ในช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาทและร้อยละ 23 อยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดประมาณ 202,200 หน่วย ดังกล่าว แยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่า เป็นหน่วยที่สร้างเสร็จประมาณ 129,600 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 36,900 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 35,700 หน่วยจากทั้งหมด 1,022 โครงการ อยู่ในกรุงเทพฯมากที่สุด 447 โครงการ รวมประมาณ 77,200 หน่วย เหลือขายประมาณ 21,400 หน่วย อยู่ในนนทบุรี 199 โครงการ รวมประมาณ 40,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 19,700 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 179 โครงการ รวมประมาณ 42,700 หน่วย เหลือขายประมาณ 16,700 หน่วย อยู่ในสมุทรปราการ 110 โครงการ รวมประมาณ 26,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 13,900 หน่วย อยู่ในสมุทรสาคร 51 โครงการ รวมประมาณ 10,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 4,800 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 36 โครงการ รวมประมาณ 5,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 2,000 หน่วย

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอลำลูกกา เขตคลองสามวา เขตสายไหม อำเภอบางบัวทอง อำเภอธัญบุรี ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอบางบัวทอง อำเภอลำลูกกา อำเภอบางกรวย อำเภอคลองหลวง เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยบ้านเดี่ยวเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอคลองหลวง อำเภอบางกรวย อำเภอบางพลี อำเภอเมืองปทุมธานี ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยทาวน์เฮาส์เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอลำลูกกา อำเภอบางบัวทอง อำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอบางป่อ

**โครงการอาคารชุด** ซึ่งอยู่ในระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีประมาณ 400 โครงการ มีหน่วยห้องชุดในผังของทุกโครงการรวมกันประมาณ 206,000 หน่วย มีหน่วยห้องชุดเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 57,300 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 148,400 ล้านบาท มีโครงการอาคารชุดขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้น 244 โครงการ และโครงการอาคารชุดขนาดความสูง 30 ชั้นขึ้นไป 84 โครงการ ร้อยละ 29 ของหน่วยห้องชุดทั้งหมดมีขนาดห้องไม่เกิน 25 ตารางเมตร และร้อยละ 39 อยู่ระหว่าง 26-30 ตารางเมตร ส่วนห้องชุด



ที่มีขนาดห้องมากกว่า 60 ตารางเมตรมีร้อยละ 4 ของหน่วยห้องชุดทั้งหมด แยกตามระดับราคาของหน่วยในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 48 เป็นหน่วยห้องชุดในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท อีกร้อยละ 24 อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท และร้อยละ 15 ในช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาท ที่เหลืออยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดประมาณ 206,000 หน่วยดังกล่าว แยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 59,600 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 94,600 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 51,900 หน่วย จากทั้งหมด 400 โครงการ อยู่ในกรุงเทพฯมากที่สุด 297 โครงการ รวมประมาณ 144,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 33,100 หน่วย อยู่ในนนทบุรี 44 โครงการ รวมประมาณ 24,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 9,100 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 19 โครงการ รวมประมาณ 16,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 8,500 หน่วย อยู่ในสมุทรปราการ 31 โครงการ รวมประมาณ 17,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 5,900 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 8 โครงการ รวมประมาณ 2,000 หน่วย เหลือขายประมาณ 350 หน่วย เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางซื่อ อำเภอธัญบุรี เขตห้วยขวาง เขตบางนา และอำเภอเมืองสมุทรปราการ ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอธัญบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางซื่อ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตห้วยขวาง และเขตจตุจักร

อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการยังมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีจำนวนหน่วยในผังโครงการเพิ่มขึ้น หน่วยบ้านจัดสรรใหม่ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทหาได้ยาก แต่ห้องชุดใหม่ราคาไม่เกินกว่า 1 ล้านบาทยังหาซื้อได้ในพื้นที่ปทุมธานีเป็นหลัก





## โครงการเปิดขายใหม่ ครึ่งปีแรก ปี 58 พื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 47,500 หน่วย

ในครึ่งปีแรก ปี 2558 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมประมาณ 47,500 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 15,300 หน่วย จากประมาณ 98 โครงการ และห้องชุดประมาณ 32,200 หน่วยจาก 75 โครงการ (เทียบกับในครึ่งปีแรก ปี 2557 มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมทั้งสิ้นประมาณ 21,600 หน่วยจากประมาณ 130 โครงการ และห้องชุดประมาณ 31,700 หน่วย จาก 68 โครงการ) หน่วย บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2557 ส่วนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มีจำนวนหน่วยใกล้เคียงกับครึ่งปีแรก ปี 2557 พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุดในครึ่งปีแรก ปี 2558 ได้แก่ โซนมีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง ประมาณ 2,400 หน่วย โซนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ประมาณ 2,100 หน่วย และโซนบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ ประมาณ 1,900 หน่วย

ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มากที่สุดในครึ่งปีแรกปี 2558 ได้แก่ โซนนนทบุรี ประมาณ 6,200 หน่วย โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ประมาณ 5,000 หน่วย โซนธนบุรี ประมาณ 4,300 หน่วย และโซนสมุทรปราการ ประมาณ 4,200 หน่วย ทั้งนี้ สำหรับโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในครึ่งปีแรกปีนี้ มีสัดส่วนของห้องชุดราคาแพงกว่า 5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (จากร้อยละ 9 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 21 เมื่อรวมครึ่งปีแรก ปี 2558) ในขณะที่สัดส่วนของห้องชุดราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทก็ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ (จากร้อยละ 53 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 40 เมื่อรวมครึ่งปีแรก ปี 2558) มูลค่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในครึ่งปีแรก ปี 2558 เท่ากับประมาณ 127,000 ล้านบาท คิดเป็น

ประมาณเกือบ 2 ใน 3 ของมูลค่าโครงการทั้งปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 194,700 ล้านบาท เนื่องจากมีองค์ประกอบที่เป็นห้องชุดระดับราคาสูงมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้การที่ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการอาคารชุดในระดับบนมากขึ้น และโครงการในระดับราคาต่ำลดลงมากในไตรมาสแรกสะท้อนให้เห็นการคาดการณ์กำลังซื้อในตลาดล่างว่ายังอยู่ในภาวะยากลำบาก เนื่องจากผู้บริโภคในตลาดล่างยังติดกับดักหนี้ครัวเรือนจากภาระหนี้รถยนต์คันแรกตลาดห้องชุดในกรุงเทพฯ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (เช่น พระราม 9 พหลโยธิน) มีราคาเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยจากการสำรวจดัชนีราคาห้องชุด พบว่า ในไตรมาสแรกห้องชุดระดับราคา 80,000-120,000 บาท มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาประมาณร้อยละ 6.0 ปีต่อปี สูงกว่าอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของห้องชุดทั้งหมดซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.7 และในไตรมาสที่ 2 ห้องชุดระดับราคา 80,000-120,000 บาท มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาประมาณร้อยละ 7.7 ปีต่อปี สูงกว่าอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของห้องชุดทั้งหมดซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.3

ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด ประเภทห้องชุดในจังหวัดหัวเมืองหลักของภูมิภาคยังเผชิญปัญหาอุปทานส่วนเกิน แต่ในระดับปัญหาที่ลดลง เนื่องจากมีการยกเลิกโครงการไปบางส่วนแล้ว ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ส่งสัญญาณเตือนมานานกว่า 2 ปีแล้ว โดยเมื่อเดือนเมษายน 2556 ได้ระบุว่าตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดหัวเมืองหลักของภูมิภาคมีแนวโน้มการเปิดโครงการมากเกินไป ผู้ประกอบการควรระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่ในจังหวัดเหล่านั้น เพราะอาจมีปัญหากการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จในระยะเวลาอีก 1-2 ปีหลังจากนั้น ซึ่งต่อมาในปี 2557-2558 ตลาดห้องชุดในจังหวัดภูมิภาคต่างๆก็ประสบปัญหาผู้ซื้อเดิมไม่โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเดิม และยอดจองในโครงการใหม่ต่ำกว่าเป้าหมาย ทำให้ผู้ประกอบการต้องยกเลิกโครงการใหม่บางโครงการดังกล่าว

## ตลาดที่อยู่อาศัย เมืองชายทะเล ภูเก็ต/ ชลบุรี

ผลการสำรวจภาคสนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นข้อมูลจากโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ระบุว่า

**จังหวัดภูเก็ต** มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังของโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้น ประมาณ 35,500 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 14,700 หน่วย อาคารชุดประมาณ 19,700 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 1,100 หน่วย ในประเภทบ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 96 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการ รวมกันประมาณ 14,700 หน่วย มีมูลค่าโครงการตามหน่วยในผังรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 61,900 ล้านบาทเหลือขายประมาณ 3,600 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 16,700 ล้านบาท

โดยผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีส่วนแบ่งการตลาดบ้านจัดสรรในจังหวัดภูเก็ตประมาณร้อยละ 21 ของจำนวนโครงการทั้งหมด และร้อยละ 19 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด แบ่งตามพื้นที่ พบว่า โครงการบ้านจัดสรรอยู่ในอำเภอเมืองภูเก็ต 46 โครงการ 7,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,400 หน่วย อยู่ในอำเภอถลาง 32 โครงการ 5,100 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,500 หน่วย และอยู่ในอำเภอกะทู้ 18 โครงการ 2,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 700 หน่วย โดยในรอบปีที่ผ่านมา มีโครงการบ้านจัดสรรและหน่วยบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นในอำเภอถลางและอำเภอกะทู้ หากแบ่งตามประเภท พบว่าร้อยละ 31 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 30 เป็นบ้านแฝด ขณะที่ร้อยละ 27 เป็นทาวน์เฮาส์ ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยและที่ดินเปล่าในโครงการ โดยหน่วยบ้านแฝดมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจนสูงกว่าทาวน์เฮาส์ และสำหรับบ้านเดี่ยวนั้น ร้อยละ 52 เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ในขณะที่ร้อยละ 53 ของบ้านแฝดเป็นบ้านแฝดชั้นเดียว และร้อยละ 21 ของทาวน์เฮาส์เป็น

ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์พักอาศัย ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท และทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท ทั้งนี้ แทบไม่มีหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการที่มีราคาต่ำกว่า 1.5 ล้านบาทเลย ทั้งนี้ มีบ้านสร้างเสร็จเหลือขาย (หรือเป็นบ้านว่าง) รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 800 หน่วย

**อาคารชุด** มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 98 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกัน ประมาณ 19,700 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 71,600 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 5,500 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 23,200 ล้านบาท สำหรับผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีส่วนแบ่งการตลาดห้องชุดในจังหวัดภูเก็ต ประมาณร้อยละ 11 ของจำนวนโครงการทั้งหมด และร้อยละ 22 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอเมืองภูเก็ต 54 โครงการ 12,200 หน่วย ในอำเภอกะทู้ 26 โครงการ 4,700 หน่วย และอำเภอถลาง 18 โครงการ 2,800 หน่วย และจาก 98 โครงการดังกล่าว เป็นโครงการที่มีขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้นอยู่ 92 โครงการ สำหรับหน่วยห้องชุดเหลือขายประมาณ 5,500 หน่วยนั้น อยู่ในอำเภอเมืองภูเก็ต ประมาณ 3,300 หน่วยอยู่ในอำเภอกะทู้ประมาณ 1,100 หน่วย และอยู่ในอำเภอถลางประมาณ 1,100 หน่วย โดยมีห้องชุดที่สร้างเสร็จแล้วแต่เหลือขาย (หรือเป็นห้องชุดว่าง) ประมาณ 1,200 หน่วย

**บ้านพักตากอากาศหรือวิลล่า** นับเฉพาะโครงการแนวราบริมทะเลหรือเชิงเขาที่มีราคา 15 ล้านบาทขึ้นไปเกินกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยในผัง และโครงการมีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 1 หน่วย พบว่าภูเก็ตเป็นจังหวัดที่มีโครงการบ้านพักตากอากาศมากถึง 55 โครงการ รวมประมาณ 1,100 หน่วย อยู่ในอำเภอถลาง 29 โครงการ รวมประมาณ 600 หน่วย ในอำเภอเมืองภูเก็ต 17 โครงการ รวมประมาณ 400 หน่วย และในอำเภอกะทู้ 9 โครงการ รวมประมาณ 100 หน่วย โดยร้อยละ 81 เป็นบ้านเดี่ยว ที่เหลือเป็นบ้านแฝดหรือทาวน์เฮาส์จาก



จำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมดนี้ ร้อยละ 73 เป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ร้อยละ 25 เป็นหน่วยที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง และเพียงร้อยละ 2 เป็นหน่วยที่ยังไม่ก่อสร้าง โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีเหลือขาย (หรือเป็นห้องชุดว่าง) ประมาณ 140 หน่วย

**จังหวัดชลบุรี** ณ เดือนมิถุนายน ปี 2558 มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 139,650 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 53,300 หน่วย อาคารชุดประมาณ 85,900 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 450 หน่วย ในประเภทบ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 392 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกัน ประมาณ 53,300 หน่วย จำนวนหน่วยมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ มีมูลค่าโครงการการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 157,500 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 21,600 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 62,700 ล้านบาท หากแบ่งตามพื้นที่ พบว่าร้อยละ 34 ของหน่วยบ้านจัดสรรอยู่ในอำเภอศรีราชา ร้อยละ 21 อยู่ในอำเภอบางละมุง ร้อยละ 16 อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี ร้อยละ 13 อยู่ในอำเภอพานทอง ร้อยละ 8 อยู่ในอำเภอบ้านบึง ร้อยละ 7 อยู่ในอำเภอสัตหีบ และอยู่ในอำเภอพนัสนิคมเล็กน้อยแบ่งตามประเภท ร้อยละ 39 ของหน่วยบ้านจัดสรรเป็นทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 35 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 17 เป็นบ้านแฝด และร้อยละ 9 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ทั้งนี้ มีบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมากถึงร้อยละ 53 ของหน่วยบ้านเดี่ยวทั้งหมด ในอำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบมีสัดส่วนบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮาส์มาก แต่ในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอศรีราชา และอำเภอพานทอง มีทาวน์เฮาส์มากกว่าบ้านเดี่ยว โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นบ้านว่าง ประมาณ 2,000 หน่วย

**อาคารชุด** มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 260 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันมากถึง 85,900 หน่วย จำนวนหน่วยมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ (เทียบกับกรุงเทพฯ มี 297 โครงการ หน่วยในผังโครงการรวมประมาณ 144,400 หน่วย) มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 243,800 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 23,200 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 66,300 ล้านบาท แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอบางละมุงมากถึงร้อยละ 70 อีกร้อยละ 18 อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี ส่วนที่อยู่ในอำเภอสัตหีบมีร้อยละ 6 และในอำเภอศรีราชาร้อยละ 6 โดยมีหน่วยห้องชุดเปิดขายมากขึ้นในอำเภอบางละมุงและอำเภอศรีราชาจากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 260 โครงการ ประกอบด้วยอาคารรวม 1,795 อาคาร โดยมีโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น 197 โครงการ รวม 1,346 อาคาร ส่วนโครงการที่สูงมากตั้งแต่ 30 ชั้นขึ้นไปมี 32 โครงการ รวม 238 อาคาร



สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยห้องชุดในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จ ประมาณร้อยละ 29 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณร้อยละ 57 และเป็นหน่วยยังไม่เริ่มก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 14 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นห้องว่าง ประมาณ 3,600 หน่วย

**บ้านพักตากอากาศหรือวิลล่า** นับเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบริมทะเลหรือเชิงเขาที่มีหน่วยในผังโครงการเกินกว่าครึ่งอยู่ในระดับราคา 15 ล้านบาทขึ้นไป โครงการที่มีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 1 หน่วย มีจำนวนทั้งสิ้น 14 โครงการ รวมประมาณ 450 หน่วย มีหน่วยเหลือขายประมาณ 200 หน่วย อยู่ในอำเภอบางละมุง 9 โครงการ และในอำเภอสัตหีบ 5 โครงการ โดยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 76 เป็นประเภทบ้านเดี่ยว และที่เหลือเป็นทาวน์เฮาส์

### ตลาดที่อยู่อาศัย ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ขอนแก่น นครราชสีมา อุรธานี อุบลราชธานี และมหาสารคาม

**จังหวัดขอนแก่น** (อำเภอเมือง) ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2558 มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 8,000 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 5,000 หน่วย และหน่วยห้องชุดประมาณ 3,000 หน่วย (เทียบกับช่วงหนึ่งปีก่อนหน้า มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 8,300 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 4,000 หน่วย และหน่วยห้องชุดประมาณ 4,300 หน่วย) บ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 36 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 5,000 หน่วย มีมูลค่าโครงการตามหน่วยในผังรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 21,000 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายหรืออุปทานประมาณ 2,100 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 9,100 ล้านบาท แบ่งตามประเภท ร้อยละ 82 ของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 8 เป็นทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 7



เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่เหลือเป็นบ้านแฝด โดยบ้านเดี่ยวร้อยละ 88 เป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น และร้อยละ 12 เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวเกือบครึ่งหรือร้อยละ 48 ของบ้านเดี่ยวในผังทั้งหมดอยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท ในขณะที่บ้านเดี่ยวราคาสูงกว่า 5 ล้านบาทมีมากกว่า 1,000 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 28 ของบ้านเดี่ยวทั้งหมด ขณะที่ทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท ในภาพรวมมีบ้านเดี่ยวเหลือขายประมาณ 1,700 หน่วยจากหน่วยในผังประมาณ 4,100 หน่วย ทาวน์เฮาส์เหลือขายประมาณ 220 หน่วยจากหน่วยในผังประมาณ 400 หน่วย ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดบ้านจัดสรร ร้อยละ 25 ของจำนวนโครงการ และร้อยละ 42 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

**อาคารชุด** มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 16 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 3,000 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 6,500 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 850 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 1,940 ล้านบาท จากโครงการอาคารชุด 16 โครงการ คิดเป็นจำนวนอาคาร 61 อาคาร เป็นอาคารที่มีขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้น รวม 54 อาคาร ระหว่าง 9-15 ชั้น 5 อาคาร และสูงกว่า 15 ชั้น 2 อาคาร ขนาดห้องโดยเฉลี่ยเล็กลงจากช่วงปีที่แล้ว โดยร้อยละ 20 เป็นห้องขนาดไม่เกิน 25 ตารางเมตร เทียบกับปีก่อนหน้ามีเพียงร้อยละ 7 จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมดเป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 48 เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนร้อยละ 43 สำหรับหน่วยห้องชุดเหลือขายนั้น เป็นห้องแบบสตูดิโอเหลือขายประมาณ 340 หน่วย และแบบหนึ่งห้องนอนเหลือขายประมาณ 430 หน่วย

**จังหวัดนครราชสีมา** (อำเภอเมือง และอำเภอปากช่อง) มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 16,500 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 10,000 หน่วย หน่วยห้องชุดประมาณ 5,900 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 470 หน่วย ในประเภทบ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 85 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 10,000 หน่วย มีมูลค่าโครงการตามหน่วยในผังรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 40,300 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 4,300 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 18,500 ล้านบาท ในภาพรวมมีบ้านเดี่ยวเหลือขายประมาณ 3,400 หน่วยจากหน่วยในผังประมาณ 8,000 หน่วย ทาวน์เฮาส์เหลือขายประมาณ 240 หน่วยจากหน่วยในผังประมาณ 370 หน่วย และอาคารพาณิชย์พักอาศัยเหลือขายประมาณ 190 หน่วยจากหน่วยในผังประมาณ 760 หน่วย ในประเภทอาคารชุด มีโครงการ

อาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 33 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 5,900 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 22,000 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 2,000 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 6,700 ล้านบาท แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอปากช่อง 21 โครงการ ที่เหลืออีก 12 โครงการอยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา

**จังหวัดอุดรธานี** (อำเภอเมือง) บ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 23 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 1,900 หน่วย มีมูลค่าโครงการตามหน่วยในผังรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 6,100 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 750 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 2,300 ล้านบาท ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 6 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 2,900 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 5,800 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 500 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 1,100 ล้านบาท

**จังหวัดอุบลราชธานี** (อำเภอเมือง) บ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 26 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 2,100 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,600 หน่วย ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขายเพียงโครงการเดียว มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 370 หน่วย เหลือขายประมาณ 150 หน่วย

**จังหวัดมหาสารคาม** (อำเภอเมือง และอำเภอกันทรวิชัย) บ้านจัดสรร มีโครงการบ้านจัดสรรซึ่งอยู่ในระหว่างการขาย 16 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 1,700 หน่วย เหลือขายประมาณ 900 หน่วย ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 5 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 480 หน่วย เหลือขายประมาณ 240 หน่วย

อย่างไรก็ตามด้านดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยปรับลดลงจากระดับ 55.4 ในไตรมาสสุดท้าย ปี 2557 เป็น 52.2 ในไตรมาสแรกปี 2558 และปรับลดลงอีกสู่ระดับ 50.4 ไตรมาสที่ 2 แม้ค่าดัชนีจะปรับลดลง แต่ยังคงอยู่สูงกว่าค่ากลาง (ค่ากลางเท่ากับ 50.0) แสดงว่าโดยภาพรวมผู้ประกอบการยังมีความเชื่อมั่นที่ดี 🏠

ที่มาข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



# ภาวะเศรษฐกิจไทย ขยายตัวเปราะบาง ธุรกรรมอสังหาฯ ขยายตัวหลังใช้ภาษีมรดก

ภาษีจากการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์  
ขยายตัวได้เร่งขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนและ  
เดือนก่อนหน้าหลังหักผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ 8.8 ต่อปี และ 4.6  
ต่อเดือน เนื่องจากการคาดการณ์ของภาคเอกชนถึง การบังคับใช้  
ภาษีใหม่ ที่เกี่ยวข้องกับการรับมรดก

“เศรษฐกิจไทยในเดือนกรกฎาคม 2558  
ขยายตัวเปราะบาง โดยการใช้จ่ายรัฐบาลและการ  
ท่องเที่ยวยังเป็นแรงสนับสนุนสำคัญ แต่เศรษฐกิจ  
ไทยได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกที่เศรษฐกิจ  
โลกชะลอตัว ส่งผลให้ การส่งออกและรายได้เกษตรกร  
ลดลง อย่างไรก็ดี พื้นฐานเศรษฐกิจไทยยังแข็งแกร่ง  
จากอัตราการว่างงานและ อัตราเงินเฟ้อที่ต่ำและ  
ทุนสำรองระหว่างประเทศในระดับสูง”

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง รายงานภาวะเศรษฐกิจ  
การคลังประจำเดือนกรกฎาคม ปี 2558 ว่า “เศรษฐกิจ  
ไทยในเดือนกรกฎาคม 2558 ขยายตัวเปราะบาง โดย  
การใช้จ่ายรัฐบาลและการท่องเที่ยวยังเป็นแรงสนับสนุน  
สำคัญ แต่เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก  
ที่เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ส่งผลให้การส่งออกและรายได้



เกษตรกรลดลง อย่างไรก็ดี พื้นฐานเศรษฐกิจไทยยัง  
แข็งแกร่งจากอัตราการว่างงานและอัตราเงินเฟ้อที่ต่ำ  
และทุนสำรองระหว่างประเทศในระดับสูง” ทั้งนี้ สถานการณ์  
เศรษฐกิจไทยล่าสุดในรายละเอียดพบว่า

การบริโภคภาคเอกชนในเดือนกรกฎาคม 2558  
มีสัญญาณชะลอตัวลงจากเดือนก่อนหน้า สะท้อนจากยอด

| เครื่องชี้การลงทุนภาคเอกชน                            | 2557  | 2557  |       |       |       | 2558  |       |       |      |       |      |  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|--|
|   |       | Q1    | Q2    | Q3    | Q4    | Q1    | Q2    | มิ.   | .    | YTD   | .    |  |
| <b>เครื่องชี้การลงทุนก่อสร้าง</b>                     |       |       |       |       |       |       |       |       |      |       |      |  |
| ภาษีจากการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ (%yoy)             | -2.2  | -5.6  | -5.9  | -2.1  | 3.9   | 7.2   | 1.7   | -12.3 | 4.9  | 8.8   | 5.   |  |
| %qoq_SA / %mom_S                                      |       | -8.6  | -1.0  | 7.6   | 6.2   | -4.8  | -6.2  | -17.3 | 10.2 | 4.6   | -    |  |
| ปริมาณจำหน่ายปูนซีเมนต์ (%yoy)                        | -3.2  | -2.4  | -3.0  | -2.9  | -4.8  | -2.5  | -0.   | -0.5  | 3.1  | -2.0  | -1.5 |  |
| %qoq_SA / %mom_S                                      |       | -1.9  | 0.0   | -1.8  | -1.2  | 0.8   | 2.1   | 2.5   | 0.9  | -2.8  | -    |  |
| ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง                                | 0.7   | 1.1   | 1.4   | 1.2   | -0.8  | -3.7  | -4.4  | -4.3  | -4.6 | -5.3  | -4.  |  |
| <b>เครื่องชี้การลงทุนในเครื่องจักร</b>                |       |       |       |       |       |       |       |       |      |       |      |  |
| ปริมาณจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ (%yoy)                 | -26.8 | -36.6 | -30.6 | -20.4 | -15.8 | -11.3 | -17.3 | 19.7  | -4.5 | -3.1  | -12. |  |
| %qoq_SA / %mom_S                                      |       | -13.7 | -1.4  | -0.7  | -1.6  | -7.0  | -9.2  | 3.8   | 14.2 | 2.2   | -    |  |
| ปริมาณนำเข้าสินค้าทุน (%yoy)                          | -7.6  | -14.1 | -12.6 | 0.0   | -2.9  | 0.9   | 2.1   | -5.3  | 6.0  | -22.1 | -2.6 |  |
| %qoq_SA / %mom_S                                      |       | -4.6  | 0.2   | 6.8   | -5.4  | 0.2   | 0.6   | -7.8  | 17.0 | -15.6 |      |  |
| ปริมาณนำเข้าสินค้าทุนหักเครื่องปั้นเรือและรถไฟ (%yoy) | -4.8  | -11.4 | -4.4  | -4.0  | 1.3   | 0.1   | -3.5  | -7.7  | 1.1  | -6.7  | -2.5 |  |

การจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ ราคาคงที่ ในภาพรวมในเดือนกรกฎาคม 2558 ที่กลับมาหดตัวอีกครั้งที่ร้อยละ -1.7 ต่อปี จากการหดตัวของภาษีมูลค่าเพิ่มที่จัดเก็บบนฐานการนำเข้า ณ ราคาคงที่หดตัวที่ร้อยละ -11.1 ต่อปี ขณะที่ภาษีมูลค่าเพิ่มที่จัดเก็บบนฐานการใช้จ่ายภายในประเทศ ณ ราคาคงที่ยังคงขยายตัวได้ที่ร้อยละ 5.9 ต่อปี นอกจากนี้ ปริมาณการนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภค แม้ยังขยายตัวได้ที่ร้อยละ 1.4 ต่อปี แต่หดตัวเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังหักผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -4.5 ต่อเดือน สำหรับการบริโภคสินค้าคงทนชะลอลงต่อเนื่องเช่นกัน สะท้อนจากปริมาณจำหน่ายรถยนต์จักรยานยนต์กลับมาหดตัวที่ร้อยละ -23.2 ต่อปี โดยเป็นการหดตัวทั้งยอดจำหน่ายรถยนต์ทั้งในเขตกรุงเทพฯ และในเขตชนบท ตามรายได้เกษตรกรที่หดตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ -14.6 ต่อปี นอกจากนี้ ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจโดยรวมยังคงปรับลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 7 ติดต่อกันมาอยู่ที่ระดับ 62.6 จากความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่มีปัจจัยลบจากการส่งออกที่ยังไม่ฟื้นตัว ประกอบกับราคาสินค้าเกษตรที่ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ และปัญหาภัยแล้งที่ส่งผลต่อความเสียหายแก่ผลผลิตสินค้าเกษตร ทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดลง

การลงทุนภาคเอกชนในเดือนกรกฎาคม 2558 มีสัญญาณชะลอลงจากเดือนก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนในหมวดก่อสร้าง สะท้อนจากปริมาณจำหน่ายปูนซีเมนต์ในเดือนกรกฎาคม 2558 ที่กลับมาหดตัวร้อยละ -2.0 ต่อปี แต่อย่างไรก็ดี ภาษีจากการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวได้เร่งขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเดือนก่อนหน้าหลังหักผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ 8.8 ต่อปี และ 4.6 ต่อเดือน เนื่องจากการคาดการณ์ของภาคเอกชนถึงการบังคับใช้ภาษีใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการรับมรดก สำหรับการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร สะท้อนจากปริมาณจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ พบว่ายังคงหดตัวร้อยละ -3.1 ต่อปี แต่ขยายตัวเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังหักผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ 2.2 ต่อเดือน สำหรับปริมาณนำเข้าสินค้าทุนกลับมาหดตัวที่ร้อยละ -22.1 ต่อปี และเมื่อหักสินค้าพิเศษเครื่องปั้นเรือรถไฟ พบว่าหดตัวเช่นกันที่ร้อยละ -6.7 ต่อปี

การลงทุนภาคเอกชนรายภูมิภาคในเดือนกรกฎาคม 2558 ยังคงหดตัวต่อเนื่อง สะท้อนผ่านจำนวนรถบรรทุกส่วนบุคคลจดทะเบียนใหม่ยังคงหดตัวต่อเนื่องทุกภูมิภาค อย่างไรก็ตาม เม็ดเงินลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรมแม้จะหดตัวจากฐานที่สูงในปีก่อน แต่เป็นการหดตัวในอัตราที่



น้อยลง โดยได้แรงสนับสนุนจากการลงทุนในภาคตะวันตก ภาคเหนือ ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ รวมทั้งการหดตัวในอัตราที่น้อยลงของ กทม. และปริมณฑล และภาคตะวันออก โดยประเภทอุตสาหกรรมที่มีการลงทุนสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ การผลิตพลังงาน ทดแทน การผลิตอาหาร และการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์

การใช้จ่ายรัฐบาลเป็นแรงสนับสนุนสำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย สะท้อนจากการเบิกจ่ายงบประมาณรวมในเดือนกรกฎาคม 2558 ที่เบิกจ่ายได้จำนวน 221.9 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 10.8 ต่อปี โดยรายจ่ายงบประมาณประจำปีปัจจุบันสามารถเบิกจ่ายได้จำนวน 208.7 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 10.2 ต่อปี ซึ่งแบ่งออกเป็น (1) รายจ่ายประจำ 186.1 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 9.4 ต่อปี และ (2) รายจ่ายลงทุน 22.7 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 17.2 ต่อปี สำหรับการจับจ่ายได้สุทธิ (หลังหักการจัดสรรให้ อปท.) ในเดือนกรกฎาคม 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 141.8 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 9.5 ต่อปี ทั้งนี้ รัฐบาลขาดดุลงบประมาณในเดือนกรกฎาคม 2558 จำนวน -81.4 พันล้านบาท

ด้านอุปสงค์จากต่างประเทศผ่านการส่งออกในเดือนกรกฎาคม 2558 ยังคงหดตัวต่อเนื่องเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็นเดือนที่ 7 ติดต่อกัน ที่ร้อยละ -3.6 ต่อปี จากการส่งออกไปยังประเทศคู่ค้าหลักที่ยังคงหดตัว โดยเฉพาะจีน ญี่ปุ่น สหภาพยุโรป และอาเซียน

สำหรับเครื่องชี้เศรษฐกิจไทยด้านอุปทานยังคงได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากการขยายตัวในภาคการท่องเที่ยว สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในเดือนกรกฎาคม 2558 มีจำนวน 2.64 ล้านคน ขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 39.4 ต่อปี โดยนักท่องเที่ยวที่ขยายตัวได้ตีมาจากทุกกลุ่มภูมิภาค โดยเฉพาะจากภูมิภาคเอเชีย เช่น จีน และมาเลเซีย เป็นหลัก



| เครื่องชี้เสถียรภาพเศรษฐกิจ             | 2557  | 2557  |       |       |       | 2558  |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|   |       | Q1    | Q2    | Q3    | Q4    | Q1    | Q2    | พ.ค.  | มิ.ย. | ก.ค.  | YTD   |
| <b>ภายในประเทศ</b>                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| เงินเพื่อทั่วไป (%yoy)                  | 1.9   | 2.0   | 2.2   | 2.0   | 1.1   | -0.5  | -1.1  | -1.3  | -1.1  | -1.1  | -0.9  |
| เงินเพื่อพื้นฐาน (%yoy)                 | 1.6   | 1.2   | 1.7   | 1.8   | 1.7   | 1.5   | 1.0   | 0.9   | 0.9   | 0.9   | 1.2   |
| อัตราการว่างงาน (yoy%)                  | 0.8   | 0.9   | 1.0   | 0.8   | 0.6   | 1.0   | 0.9   | 0.9   | 0.8   | 1.0   | 0.9   |
| หนี้สาธารณะ/GDP                         | 42.8  | 42.9  | 43.4  | 43.5  | 42.8  | 43.3  | 42.4  | 42.6  | 42.4  | n.a.  | 42.4  |
| <b>ภายนอกประเทศ</b>                     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้าน \$)          | 14.2  | 8.2   | -0.4  | -0.5  | 9.8   | 8.2   | 1.1   | 2.1   | 0.9   | n.a.  | 12.3  |
| ทุนสำรองทางการ (พันล้าน \$)             | 157.1 | 167.5 | 168.2 | 161.6 | 157.1 | 156.3 | 160.3 | 158.5 | 160.3 | 156.9 | 156.9 |
| ฐานะสุทธิ Forward (พันล้าน \$)          | 23.1  | 23.6  | 23.7  | 24.7  | 23.1  | 19.7  | 18.4  | 19.1  | 18.4  | 17.6  | 17.6  |
| ทุนสำรองทางการ/หนี้ ตปท.ระยะสั้น (เท่า) | 2.7   | 2.8   | 2.7   | 2.7   | 2.7   | 2.9   | 2.9   | 3.0   | 2.9   | n.a.  | 2.9   |

ในขณะที่ดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรกรรมในเดือนกรกฎาคม 2558 หดตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ -9.9 ต่อปี ตามการหดตัวของผลผลิตในหมวดพืชผล เป็นสำคัญ ในขณะที่ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในเดือนกรกฎาคม 2558 หดตัวร้อยละ -5.3 ต่อปี แต่ขยายตัวได้ร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังหักผลทางฤดูกาล โดยผลผลิตอุตสาหกรรมที่ยังคงหดตัวหลัก ๆ ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องอิเล็กทรอนิกส์ วิทยุ โทรทัศน์ ขณะที่อุตสาหกรรมที่สามารถขยายตัวได้ดี ได้แก่ อุตสาหกรรมน้ำมันปิโตรเลียม เคมีภัณฑ์ ยานยนต์ และอาหาร เป็นต้น โดยมีปัจจัยหลักจากปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการบริโภคภายในประเทศ รวมทั้งภาคการส่งออกที่ยังคงหดตัวอย่างต่อเนื่องตามแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง

สำหรับเครื่องชี้เศรษฐกิจด้านอุปทานในภูมิภาคในเดือนกรกฎาคม 2558 ยังคงได้แรงขับเคลื่อนจากสาขาการท่องเที่ยว โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 22.7 ล้านคน-ครั้ง ขยายตัวร้อยละ 13.9 ต่อปี มีรายได้จากการเยี่ยมเยือน 124.2 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 34.4 ต่อปี เป็นการขยายตัวในระดับสูงต่อเนื่อง โดยเฉพาะ กทม. และปริมณฑล ภาคใต้ และภาคเหนือ ที่ขยายตัวที่ร้อยละ 38.7 31.1 และ 51.3 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มาจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศเป็นหลัก ผลผลิตภาคเกษตรกรรมรายภูมิภาคยังคงลดลงทุกภูมิภาคตามผลผลิตข้าวเปลือกเป็นสำคัญ ในขณะที่ราคาสินค้าเกษตรขยายตัวได้ในภาคตะวันออกและภาคตะวันตก ซึ่งเป็นผลจากราคาผลไม้ที่สูงขึ้น ในด้านผลผลิตภาคอุตสาหกรรมรายภูมิภาคยังคงหดตัวต่อเนื่องในทุกภูมิภาคตามการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศและการผลิตสินค้าเพื่อส่งออก และสอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมที่ลดระดับลงทุกภูมิภาคเช่นกัน



ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจในประเทศยังคงอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตราการว่างงานในเดือนกรกฎาคม 2558 อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 1.0 ของกำลังแรงงานรวม หรือคิดเป็นจำนวนผู้ว่างงาน 3.85 แสนคน ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไป หดตัวร้อยละ -1.1 ต่อปี เป็นผลจากการที่ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงยังคงทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับการปรับลดค่าไฟฟ้า รวมถึงราคาเนื้อสัตว์ที่หดตัว ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ร้อยละ 0.9 ต่อปี เทียบเท่ากับเดือนก่อนหน้า สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศอยู่ในระดับที่มั่นคง โดยทุนสำรองระหว่างประเทศอยู่ในระดับสูงที่ 156.9 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ สูงกว่าหนี้ต่างประเทศระยะสั้นประมาณ 2.9 เท่า ซึ่งสามารถรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลกได้



ที่มาข้อมูล : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

# ร่างพ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) 2558

## แก้ปัญหาดินส่วนกลาง-หนีบิตฯ ค้างชำระ

หลังจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ตามที่คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2558 ได้ตรวจพิจารณาเสร็จแล้ว และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวเป็น การแก้ไขกฎหมายให้มีมาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรม และเป็นการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้อยู่ในบังคับของกฎหมาย โดยการปรับปรุงคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การกำหนดให้มีการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ การห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค การแก้ไขหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ประกอบกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 โดยจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 26 ธันวาคม 2558 นี้

สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ  
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

### หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

1) แก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 7 และมาตรา 13 วรรคหนึ่ง)

2) กำหนดให้มีการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือ



ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 28)

3. กำหนดห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค (เพิ่มเติมมาตรา 43/1)

4. แก้ไขหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44)

5. แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 50 วรรคสอง)

### เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดทะเบียนดังกล่าว และห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งใน



## เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวัน

คณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

### สาระสำคัญ

1. กำหนดให้พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ร่างมาตรา 2)

2. กำหนดนิยาม “สาธารณูปโภค” หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต (ร่างมาตรา 3)

3. ปรับปรุงรายชื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางใหม่ ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการและแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (ร่างมาตรา 4 (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 7))

4. ปรับปรุงรายชื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใหม่ ดังนี้

(1) กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงาน



นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(2) ในจังหวัดอื่น ๆ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองตรีการบริหารส่วนจังหวัดและผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ (ร่างมาตรา 5 (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 13))

5. กำหนดให้ จากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี (ร่างมาตรา 6 (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 28))

6. กำหนดห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ร่างมาตรา 43/1)

7. กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้



(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป (ร่างมาตรา 8 (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44 ))

8. กำหนดให้ผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิ์ในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (ร่างมาตรา 9 (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 50 วรรคสอง))

9. บทเฉพาะกาล กำหนดให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอน ใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ที่ยังมีได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป (ร่างมาตรา 10)

10. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา 11) 🏠

ที่มาข้อมูล : กรมที่ดิน



# การลงทุนกับคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า

วชิระ เกียนเมธางกูร สำนักนโยบายการออมและการลงทุน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

เป็นที่ทราบกันดีว่าเศรษฐกิจในปี 2558 มีความท้าทายหลายประการ ทำให้เกิดคำถามขึ้นว่า ด้วยสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน การลงทุนอย่างไรจึงจะเหมาะสมสำหรับผู้มีเงินออมและผู้ที่สนใจจะลงทุน ทั้งนี้ พบว่า ผลตอบแทนจากการลงทุน ในตลาดการเงินในช่วงที่ผ่านมา อยู่ในระดับต่ำและผันผวน ขณะที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินและคอนโดมิเนียม ทั้งระดับกลาง และระดับบน เป็นต้น ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า

โดยข้อมูลในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 9.0% ต่อปี และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยไตรมาส 1/58 เขตกทม. นนทบุรี สมุทรปราการ พบคอนโดมิเนียมทุกระดับราคาปรับเพิ่ม 5.2% โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าราคา 80,001-120,000 บาท/ตร.ม. ปรับขึ้นสูงสุด 7.7% ซึ่งเมื่อเทียบกับการลงทุนในรูปแบบอื่น ๆ มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าโดยมีสาเหตุที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์น่าสนใจเกิดจาก 4 ปัจจัยพื้นฐานสำคัญ

**ปัจจัยที่ 1** คือ ความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้น ตามการขยายตัวของเขตเมืองทั่วภูมิภาค Urbanization

**ปัจจัยที่ 2** คือ แรงผลักดันจากโครงการลงทุนภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการที่มีแนวโน้มดำเนินการได้ก่อน ได้แก่ รถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

**ปัจจัยที่ 3** คือ ปริมาณที่ดินที่มีจำกัด โดยเฉพาะในพื้นที่เมือง ส่งผลให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในระยะยาว

**ปัจจัยที่ 4** คือ การปรับเพิ่มราคาประเมินที่ดินในรอบปี 2559-

2562 เฉลี่ยทั่วประเทศประมาณ 10 - 15%

ดังนั้นสำหรับผู้พิจารณาการซื้อที่อยู่อาศัยในเขต กทม. ที่อาจจะหาที่ดินเปล่าได้ค่อนข้างยากจึงทำให้อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ “คอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า” ถือเป็นที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจเนื่องจากในปัจจุบันที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม) มีจำนวนยูนิตน้อย และมีระยะห่างจากโซน ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มาก ดังนั้น การซื้อที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง คือ คอนโดมิเนียม โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่ติดแนวรถไฟฟ้าจึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสม เพราะนอกจากผู้ซื้อคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าจะได้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัยซึ่งมีความคล่องตัว ดูแลง่าย มีการเดินทางที่สะดวกและควบคุมเวลาของการเดินทางที่แน่นอนได้จากการใช้บริการเดินทางของรถไฟฟ้าแล้ว ผู้ซื้อยังได้ประโยชน์จากการเปลี่ยนสถานะผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ลงทุน โดยผลตอบแทนของคอนโดมิเนียมจะได้รับการเก็งกำไรราคาคอนโดมิเนียมราคามีแนวโน้มสูงขึ้นในอนาคต หรือลงทุนซื้อเพื่อปล่อยเช่าในราคาที่สูง

การพิจารณาซื้อคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าควรเลือกซื้อ



คอนโดมิเนียมที่มีระยะห่างติดสถานีรถไฟฟ้าไม่เกิน 500 เมตร และทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมก็เป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่ต้องพิจารณาประกอบด้วย ซึ่งผู้ซื้อคอนโดมิเนียม จะพิจารณาคอนโดมิเนียมที่ติดสถานีรถไฟฟ้าที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย และการเดินทางไปทำงานของตน หรือจะพิจารณาคอนโดมิเนียมที่ติดสถานีรถไฟฟ้า อยู่ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ศูนย์ราชการ ศูนย์การค้า เพื่อเป็นประโยชน์ด้านการลงทุนในการทำกำไรขายต่อ หรือปล่อยเช่าในราคาสูง โดยคอนโดมิเนียมที่ติดสถานีรถไฟฟ้าใกล้สถานที่สำคัญจะมีราคาขายต่อตารางเมตรสูงเพราะตรงต่อความต้องการของคนจำนวนมาก โดยสถานีรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในปัจจุบันมีจำนวน 3 สาย และอีก 1 สายกำลังจะเปิดให้บริการเดือนพฤษภาคม 2559 โดยแต่ละสายมีรายละเอียดดังนี้

1. BTS สายสุขุมวิท มีแนวสถานีรถไฟฟ้าที่มีทำเลเป็นที่ตั้งของแหล่งช้อปปิ้งยอดนิยมของกรุงเทพ คือ ห้างสยามพารากอน ห้างเซ็นทรัลเวิลด์ ห้างมาบุญครอง (ตรงสถานีรถไฟฟ้าชิดลม เพลินจิต) เป็นต้น และตรงสถานีรถไฟฟ้า นานา โอโศก พร้อมพงษ์ ยังถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของชาวต่างชาติรวมทั้งเป็นที่ตั้งของออฟฟิศสำนักงานต่าง ๆ ทำให้เป็นที่ต้องการสำหรับพักอยู่อาศัยที่สะดวกสบายของทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ นอกจากนี้ ตรงสถานีรถไฟฟ้าพญาไท อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ อารีย์ ยังเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการ กระทรวง กรม กองต่าง ๆ ที่สำคัญ

2. BTS สายสีลม มีแนวสถานีรถไฟฟ้าที่มีทำเลเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางธุรกิจและสถาบันการศึกษาชื่อดัง ตรงสถานีศาลาแดง ช่องนนทรี สूरศักดิ์ นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้วย เช่น เอเชียทีค อยู่ตรงสถานีสะพานตากสินและสถานีกรุงธนบุรี

3. MRT สายเฉลิมรัชมงคล มีแนวสถานีรถไฟฟ้าที่มีทำเลเป็นที่ตั้งของศูนย์กลางธุรกิจเดิมตรงสถานีสีลมและศูนย์กลางธุรกิจใหม่ของกทม. ตรงสถานีเพชรบุรี สุขุมวิท พระราม 9 ที่มีออฟฟิศและสำนักงาน โดยเฉพาะสำนักงานด้านการเงินมาเปิดใหม่จำนวนมาก รวมทั้งมีศูนย์กลางสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง นอกจากนี้แนวรถไฟฟ้าสายนี้ยังเป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทางจากกทม. ไปต่างจังหวัดผ่านทางสถานีรถไฟ ทั้งสถานีรถไฟหัวลำโพงและสถานีรถไฟบางซื่อ

4. MRT สายสีม่วง ส่วนต่อขยายบางซื่อบางใหญ่เป็นส่วนขยายต่อมาจากแนวสถานีรถไฟฟ้า MRT สายเฉลิมรัชมงคล ซึ่งจะเปิดบริการเดือนธันวาคมที่จะถึงนี้ เป็นทำเลที่ตั้งอยู่แถบชานเมือง ห่างจาก CBD ค่อนข้างไกลทำให้การเดินทาง ด้วยรถไฟฟ้าแนวนี้ต้องใช้เวลาพอสมควร โดยแนวรถไฟฟ้าสายนี้เป็นที่ตั้งของกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงสาธารณสุข และศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี รวมทั้งมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ มารองรับ เช่น ห้างเซ็นทรัลรัตนนิเปร์รี่ ห้างเซ็นทรัลเวิลด์เกต เป็นต้น ทำเลนี้จึงน่าจะเหมาะแก่ข้าราชการหรือคนที่ทำงานแถวนั้น สำหรับราคาต่อตารางเมตรโดยประมาณของคอนโดมิเนียมติดสถานีรถไฟฟ้าสามารถพิจารณาจากตารางดังนี้


| แนวสถานีรถไฟฟ้า                                       | สถานีรถไฟฟ้า                        | ราคาต่อตารางเมตรโดยประมาณ |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| BTS สายสุขุมวิท<br>(ศูนย์กลางช้อปปิ้ง<br>ศูนย์ราชการ) | ชิดลม ราชเทวี เพลินจิต              | 200,000 – 250,000         |
|   | โอโศก พร้อมพงษ์                     | 180,000 – 230,000         |
|   | พญาไท อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สนามเป้า | 170,000 – 200,000         |
|   | อารีย์ สะพานควาย จตุจักร            | 135,000 – 160,000         |
|   | ทองหล่อ เอกมัย                      | 130,000 – 150,000         |
|   | อ่อนนุช พระโขนง                     | 110,000 – 130,000         |
|   | อุดมสุข แบริ่ง                      | 80,000 – 110,000          |
| BTS สายสีลม<br>(ศูนย์กลางธุรกิจ: CBD)                 | ราชดำริ                             | 250,000 – 340,000         |
|   | สีลม สาทร สूरศักดิ์                 | 150,000 – 250,000         |
|   | สะพานตากสิน กรุงธนบุรี วงเวียนใหญ่  | 110,000 – 140,000         |
|   | โพธิ์นิมิตร ตลาดพลู วุฒากาศ บางหว้า | 80,000 – 100,000          |

| แนวสถานีรถไฟฟ้า                              | สถานีรถไฟฟ้า                                    | ราคาต่อตารางเมตรโดยประมาณ |
|--|---|---------------------------|
| MRT สายเฉลิมรัชมงคล<br>(ศูนย์กลางธุรกิจใหม่) | พระราม 9 เพชรบุรี สุขุมวิท                      | 120,000 – 150,000         |
|  | ศูนย์วัฒนธรรม ห้วยขวาง                          | 110,000 – 140,000         |
|  | ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ คลองเตย ลุมพินี | 115,000 – 150,000         |
|  | สีลม สามย่าน                                    | 130,000 – 160,000         |
|  | สุทธิสาร รัชดา ลาดพร้าว                         | 90,000 – 115,000          |
|  | จตุจักร พหลโยธิน บางซื่อ                        | 100,000 – 150,000         |
| MRT สายสีม่วงส่วนต่อขยาย<br>สายเฉลิมรัชมงคล  | เตาปูน บางซ่อน วงศ์สว่าง                        | 70,000 – 100,000          |
|  | แยกติวานนท์ กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์ราชการนนทบุรี | 60,000 – 80,000           |
|  | ศรีพรสวรรค์ ถึงสถานีคลองบางไผ่                  | 50,000 – 70,000           |

จากตารางราคาต่อตารางเมตรโดยประมาณ พบว่า ห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าที่มีราคาสูงราคาเฉลี่ยเกือบ 100,000 บาทต่อตารางเมตรนับเฉพาะแนวรถไฟฟ้า 3 สายแรกที่ให้บริการในปัจจุบัน โดยราคาต่อตารางเมตรมีราคาค่อนข้างสูงเมื่อทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมติดสถานีรถไฟฟ้าอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ และจะมีราคาต่ำลงเมื่อทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมติดสถานีรถไฟฟ้าอยู่ไกลออกไปจากสถานที่สำคัญ ส่วนแนวสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่กำลังจะเปิดบริการปลายปีนี้นั้น ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมช่วงสถานีเตาปูน บางซ่อน วงศ์สว่าง มีราคาที่ยังค่อนข้างสูงใกล้เคียงกับราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าสถานีที่อยู่ติดกันซึ่งเปิดบริการอยู่คือสถานี MRT บางซื่อ ส่วนคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าที่อยู่ห่างออกไปจากนี้ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมยังไม่สูงมากนัก

**ประเด็นเพื่อพิจารณาสำหรับผู้ซื้อคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าเพื่อที่อยู่อาศัย** สำหรับผู้ที่สนใจซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าเพื่อที่อยู่อาศัย ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมแนวสถานีรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท สายสีลม และแนวสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT มีราคาต่อตารางเมตรที่สูง แต่ทำเลที่ตั้งนั้นมีศักยภาพ เนื่องจากตั้งอยู่ในเมืองเดินทางสะดวกและใกล้สถานที่สำคัญต่าง ๆ คือ ศูนย์กลางธุรกิจ ศูนย์การค้า ส่วนราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าแนวสถานีสายสีม่วงส่วนต่อขยาย MRT นั้นมีราคาต่อตารางเมตรไม่สูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่แถบชานเมืองไปถึง จนนทบุรี การเดินทางเข้าในเมืองนั้นต้องใช้เวลาพอสมควร คอนโดมิเนียมทำเลนี้จึงเหมาะแก่ผู้ที่ต้องการอยู่แถวชานเมืองหรือผู้ที่ทำงานอยู่แถวนั้น

**ประเด็นเพื่อพิจารณาสำหรับผู้ซื้อคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าเพื่อลงทุน** สำหรับผู้ที่สนใจซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าเพื่อการลงทุนห้องชุดคอนโดมิเนียมแนวสถานีรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท สายสีลม และแนวสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายเฉลิมรัชมงคลซึ่งมีทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางธุรกิจหรือแห่งการค้าที่สำคัญ การซื้อเพื่อปล่อยเช่า จะได้อัตราผลตอบแทนต่อปีไม่สูงมากเมื่อเทียบกับการซื้อเพื่อทำกำไรจากส่วนต่างของราคาขายกับราคาทุนเมื่อขายในอนาคต เนื่องจากราคาห้องชุดคอนโดมิเนียมค่อนข้างสูงโดยอัตราผลตอบแทนเมื่อปล่อยเช่าจะอยู่ที่ 7-8 % ต่อปี ในขณะที่ราคาต่อตารางเมตรนั้นเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ต่อปี อย่างไรก็ตาม ห้องชุด คอนโดมิเนียมที่ติดสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงส่วนต่อขยาย MRT ซึ่งมีทำเลอยู่ชานเมืองนั้น ราคาของห้องชุดต่อตารางเมตรไม่สูง ทำให้มีอัตราผลตอบแทนต่อปี เมื่อปล่อยเช่าที่สูงกว่าการทำกำไรจากส่วนต่างของราคาขายกับราคาทุน

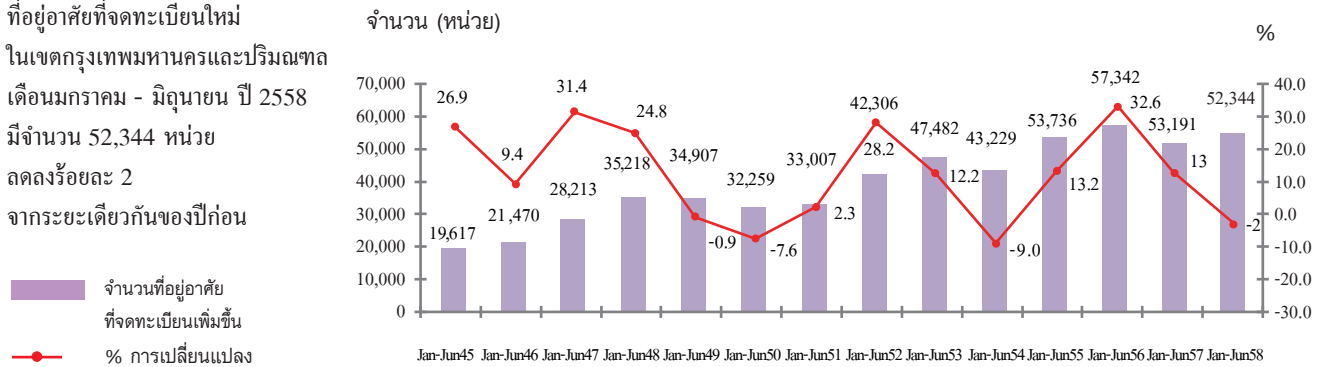
ท้ายที่สุดนี้ การพิจารณาเลือกซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า ย่อมขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และงบประมาณของผู้ซื้อเป็นหลัก โดยผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมให้ตรงกับความต้องการของตนเอง เช่น ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าที่เดินทางไปทำงานสะดวก อยู่ใกล้ศูนย์การค้า เป็นต้น และต้องอยู่ภายใต้งบประมาณของผู้ซื้อด้วย ส่วนผู้ที่ต้องการซื้อเพื่อการลงทุนก็ควรทราบว่าการลงทุนมีความเสี่ยง แต่การลงทุนในห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องใช้ระยะเวลาระยะหนึ่ง ซึ่งคาดว่าในอนาคตจะให้ผลตอบแทนแก่นักลงทุนจนเป็นที่น่าพอใจอย่างแน่นอน 

ที่มาข้อมูล : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

# บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2558

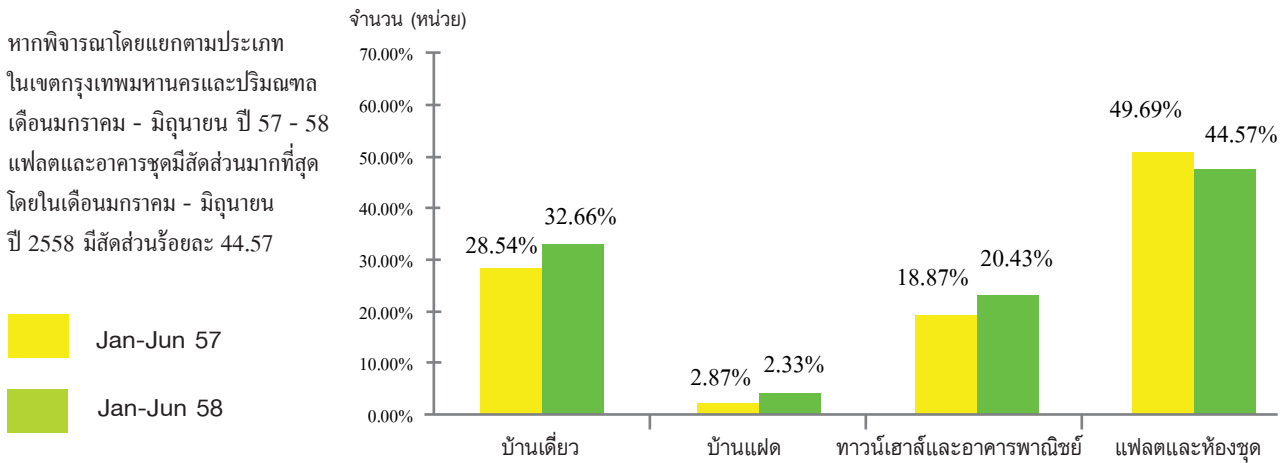
แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร  
และปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2545 - 2558

ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2558  
มีจำนวน 52,344 หน่วย  
ลดลงร้อยละ 2  
จากระยะเดียวกันของปีก่อน



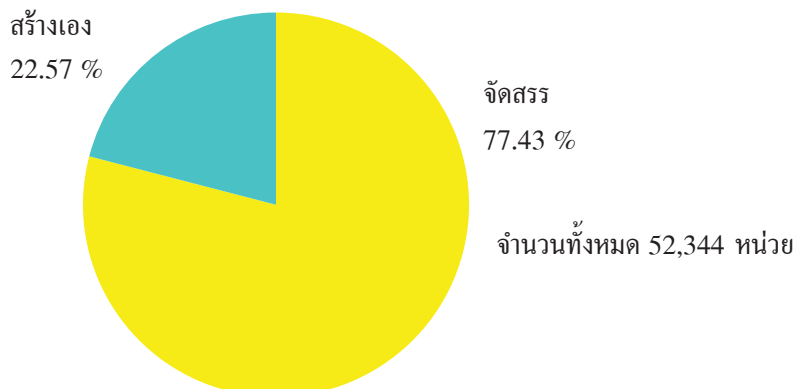
แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557- 2558

หากพิจารณาโดยแยกตามประเภท  
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 57 - 58  
แฟลตและอาคารชุดมีสัดส่วนมากที่สุด  
โดยในเดือนมกราคม - มิถุนายน  
ปี 2558 มีสัดส่วนร้อยละ 44.57



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2558

สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร  
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2558  
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 77.43  
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 22.57

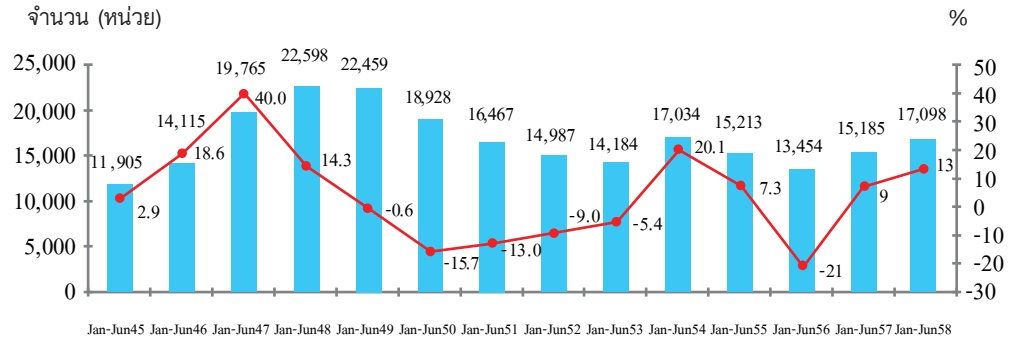




**แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2545 - 2558**

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร  
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2558  
เพิ่มขึ้นร้อยละ 13  
มีจำนวน 17,098 หน่วย

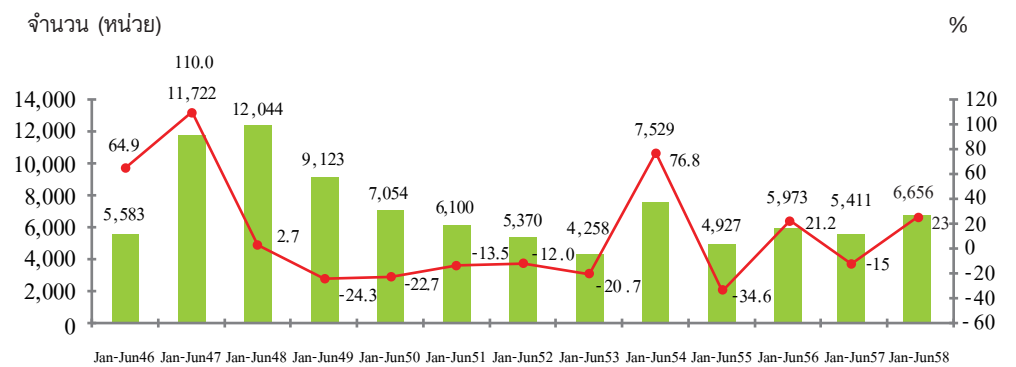
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่  
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2546 - 2558**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร  
ที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2558  
เพิ่มขึ้นร้อยละ 23  
มีจำนวน 6,656 หน่วย

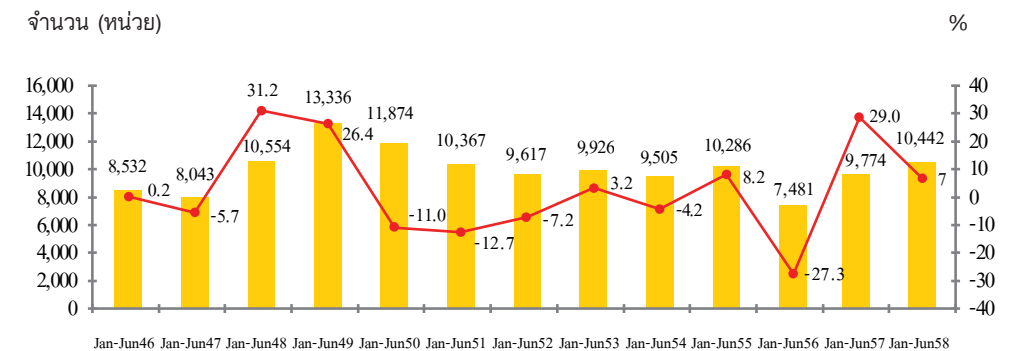
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร  
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2546 - 2558**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง  
ที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2558  
เพิ่มขึ้นร้อยละ 7  
มีจำนวน 10,442 หน่วย

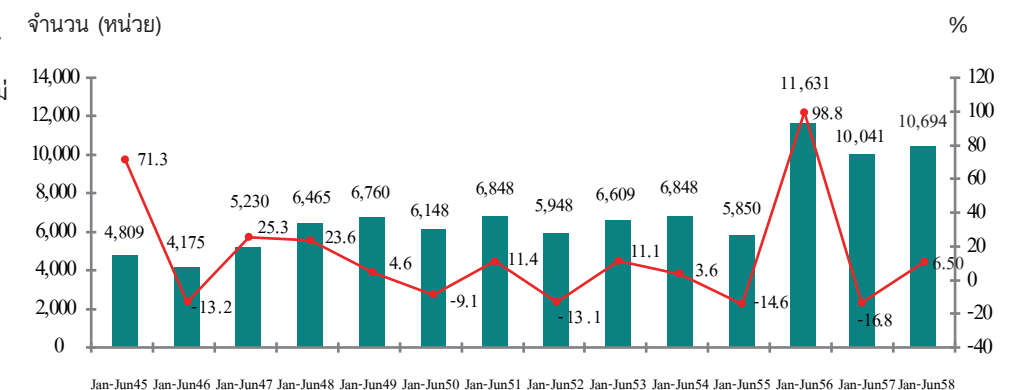
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง  
● % การเปลี่ยนแปลง



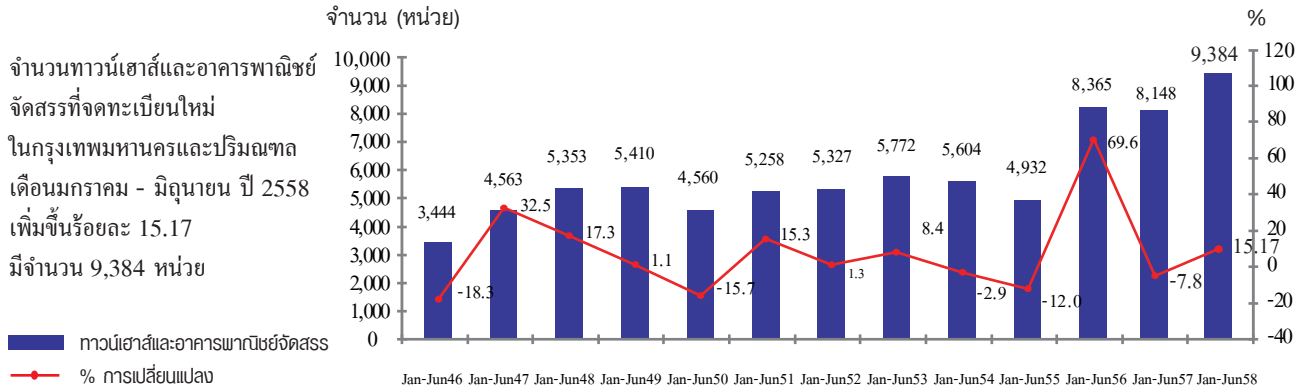
**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2545 - 2558**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์  
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2558  
เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.50  
มีจำนวน 10,694 หน่วย

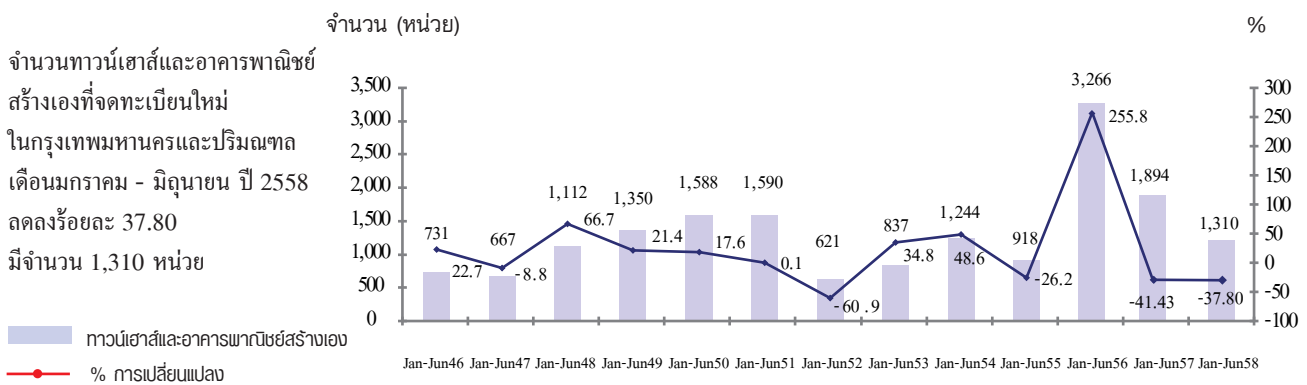
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์  
จดทะเบียนใหม่  
● % การเปลี่ยนแปลง



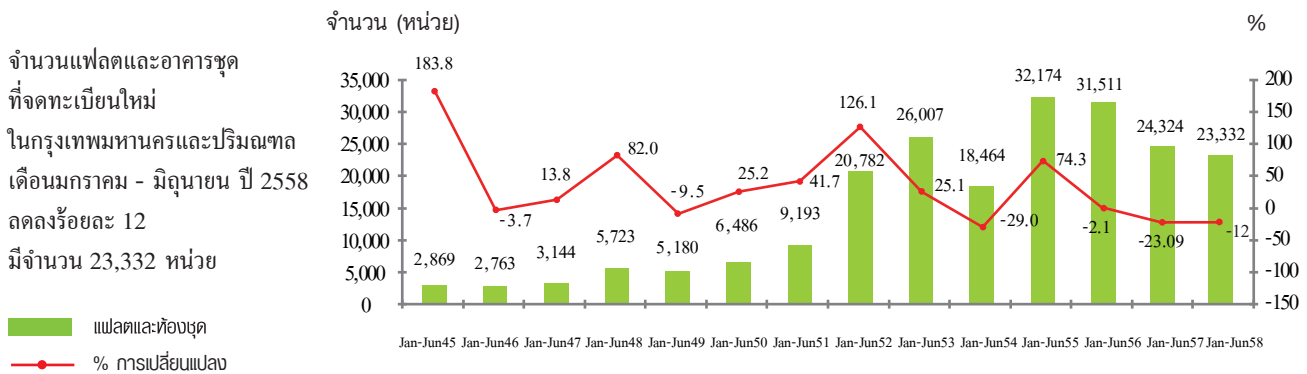
**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2546 - 2558**



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2546 - 2558**



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2545 - 2558**



โดยสรุปเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี พ.ศ. 2558 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ลดลงร้อยละ 2 มีจำนวน 52,344 หน่วย โดยที่อาคารชุดจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร  
และปริมณฑล มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 44.57 มีจำนวน 23,332 หน่วย ลดลงร้อยละ 12 รองลงมา  
คือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 17,098 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 32.66 ทาวน์เฮาส์และ อาคารพาณิชย์  
มีจำนวน 10,694 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 20.43 และบ้านแฟลต มีจำนวน 1,220 หน่วย มีสัดส่วน  
ร้อยละ 2.33 ตามลำดับ

แหล่งที่มา :  
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

# ตาราง : เครื่องใช้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2554 - 2558

| รายการ                                      | หน่วย     | 2554       |           |           |           | 2555      |            |           |            | 2556      |           |           |           | 2557      |           |           |           | 2558      |           |           |           |           |
|---|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   |           | Q1         | Q2        | Q3        | Q4        | Total     | Q1         | Q2        | Q3         | Q4        | Total     | Q1        | Q2        | Q3        | Q4        | Total     | Q1        | Q2        |           |           |           |           |
|   |           | MilPersons | 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     | 64.78     | 64.98     | 64.87     | 64.78     | 65.12     | 65.12     |
| ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ/รายได้ต่อหัว        | 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    | 47,437    | 43,580    | 43,580    | 47,437    | 46,544    | 46,544    | 46,544    | 50,330    |
| ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)    | 2,745     | 2,653      | 2,668     | 2,453     | 10,539    | 2,797     | 2,804      | 2,799     | 2,951      | 11,351    | 2,997     | 2,953     | 1,516     | 3,018     | 3,036.30  | 2,619.30  | 2,619.30  | 3,036.30  | 3,031.67  | 3,031.67  | 3,031.67  | 3,399.20  |
| อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2531)      | %         | 3.2        | 2.7       | 3.7       | -9.0      | 0.1       | 4.2        | 3.0       | 18.9       | 6.6       | 5.3       | 2.8       | 2.7       | 0.6       | -0.6      | 0.4       | 0.6       | 0.4       | 0.7       | 0.7       | 0.7       | 3.0       |
| การบริโภค (ณ ราคาปี 2531)                   | %         | 3.0        | 2.5       | 2.8       | -3.1      | 1.3       | 2.0        | 2.5       | 2.6        | 3.4       | 3.1       | 3.0       | 0.5       | -4.5      | -2.1      | 0.5       | 1.9       | 2.4       | 0.7       | 0.7       | 0.7       | 2.4       |
| ภาคเอกชน                                    | %         | 3.3        | 2.7       | 2.4       | -3.0      | 1.3       | 2.7        | 5.3       | 12.2       | 6.6       | 4.2       | 2.4       | -1.2      | -4.8      | -3        | 0.2       | 2.2       | 1.9       | 0.3       | 0.3       | 0.3       | 2.4       |
| ภาครัฐบาล                                   | %         | 1.8        | 1.0       | 4.9       | -3.1      | 1.4       | 1.6        | 5.6       | 12.1       | 6.2       | 2.2       | 5.8       | 7.4       | 1.7       | 2.9       | 1.9       | 0.4       | 5.5       | 2.8       | 2.8       | 2.5       | 4.6       |
| การลงทุน (ณ ราคาปี 2531)                    | %         | 9.3        | 4.1       | 3.3       | -3.6      | 3.3       | 5.2        | 10.2      | 23.5       | 13.5      | 6.0       | 4.5       | -6.5      | -11.3     | -9.8      | -6.9      | 2.9       | 3.2       | -2.8      | -2.8      | 10.7      | 2.5       |
| ภาคเอกชน                                    | %         | 12.6       | 8.6       | 9.1       | -1.3      | 7.2       | 9.2        | 10.5      | 21.7       | 14.4      | 3.1       | 1.9       | -3.3      | -13.1     | -7.3      | -7        | 3.9       | 4.1       | -1.9      | -1.9      | 3.6       | -3.4      |
| ภาครัฐบาล                                   | %         | -1.4       | -9.9      | -10.9     | -12.1     | -8.7      | -9.6       | -2.7      | 13.2       | 8.0       | 18.8      | 14.8      | -16.2     | -4.7      | -19.3     | -6.7      | -0.8      | -0.3      | -6.1      | -6.1      | 37.8      | 24.7      |
| สินค้าออก                                   | MILUSS    | 56,002     | 57,343    | 63,296    | 49,162    | 225,566   | 53,803     | 56,686    | 59,279     | 56,415    | 226,156   | 55,563    | 57,964    | 55,884    | 55,573    | 55,765    | 56,934    | 49,054    | 224,792   | 224,792   | 224,792   | 52,657    |
| (% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)                | %         | 27.4       | 19.2      | 27.3      | -5.2      | 16.4      | -4         | -0.4      | 18.2       | 3.2       | 4.5       | -1.9      | -1.8      | -1.0      | -0.8      | 0.4       | -1.7      | 1.5       | -0.3      | -0.3      | -4.3      | -5.5      |
| สินค้าเข้า                                  | MILUSS    | 48,039     | 50,047    | 55,620    | 48,169    | 201,864   | 52,630     | 55,203    | 54,274     | 55,650    | 217,819   | 56,402    | 52,036    | 52,931    | 49,054    | 49,835    | 52,154    | 49,127    | 200,210   | 200,210   | 45,572    | 44,810    |
| (% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)                | %         | 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      | -11.8     | -0.8      | -5.7      | -8.5      | -7.2      | -10.1     |
| ดุลการค้า                                   | MILUSS    | 7,963      | 7,296     | 7,676     | 983       | 23,502    | 1,173      | 1,483     | 1,668      | 765       | 8,337     | -221      | -497      | -271      | 3,849     | 6,355     | 5,930     | 4,780     | 24,582    | 24,582    | 74,25     | 7,847     |
| ดุลบัญชีเดินสะพัด                           | MILUSS    | 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       | 14,231    | 14,231    | 8,238     | 4,134     |
| ดุลการชำระเงิน                              | MILUSS    | 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      | -1,210    | -1,210    | 3,985     | 3,326     |
| เงินสำรองทางการ (พันล้าน US\$)              | BILUSS    | 181.6      | 184.9     | 180.1     | 175.1     | 175.1     | 179.2      | 174.7     | 183.6      | 181.6     | 177.8     | 170.8     | 172.3     | 167.23    | 167.45    | 168.2     | 161.6     | 157.1     | 157.1     | 157.1     | 156.3     | 160.3     |
| อัตราเงินเฟ้อ                               | %         | 3.01       | 4.10      | 4.13      | 3.97      | 3.81      | 3.39       | 2.52      | 2.9        | 3.23      | 3.02      | 3.1       | 1.7       | 1.7       | 2         | 2.5       | 2         | 1.1       | 1.9       | 1.9       | -0.5      | -1.1      |
| อัตราแลกเปลี่ยน                             |           |            |           |           |           |           |            |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| อัตราแลกเปลี่ยนเงินเลอ (บาท:ดอลลาร์สหรัฐ)   | Baht/US\$ | 30.56      | 30.27     | 30.12     | 31.02     | 30.49     | 30.99      | 31.32     | 30.69      | 30.61     | 29.80     | 29.91     | 31.47     | 32.86     | 32.67     | 32.45     | 32.42     | 32.9      | 32.9      | 32.9      | 32.54     | 33.77     |
| อัตราแลกเปลี่ยนเงินเยน (100 เยน:บาท)        | YEN/Baht  | 37.13      | 37.11     | 38.75     | 40.10     | 38.27     | 39.15      | 39.05     | 38.58      | 37.81     | 38.97     | 32.33     | 31.83     | 31.61     | 31.78     | 31.77     | 30.88     | 27.57     | 27.57     | 27.57     | 27.23     | 27.43     |
| อัตราดอกเบี้ย                               |           |            |           |           |           |           |            |           |            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินฝากเงินยืม (NOR) | %         | 6.71-7.08  | 7.04-7.42 | 7.42-7.79 | 7.50-7.88 | 7.17-7.54 | 7.38-7.75  | 7.13-7.75 | 7.38-7.75  | 7.31-7.66 | 7.38-7.75 | 7.38-7.75 | 7.00-7.38 | 7.25-7.25 | 7.38-7.75 | 7.38-7.75 | 7.38-7.75 | 6.75-7.13 | 6.75-7.13 | 6.75-7.13 | 7.38-7.75 | 7.37-7.75 |
| อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงิน (MLR)           | %         | 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 | 7.78-8.45 | 7.91-8.45 | 8.00-8.45 | 7.38-8.05 | 6.88-7.00 | 7.75-8.20 | 8.00-8.20 | 8.00-8.20 | 8.00-8.20 | 8.00-8.20 | 8.00-8.20 | 8.00-8.20 | 8.00-8.20 |
| *อัตราดอกเบี้ยตลาดที่ต่ำกว่าเงิน (1 วัน)    | %         | 2.29       | 2.79      | 3.33      | 3.41      | 2.95      | 3.06       | 3.00      | 2.75       | 2.75      | 2.75      | 2.50      | 2.5       | 2.25      | 2.50      | 2         | 2         | 2         | 2         | 2         | 1.75      | 1.5       |
| เงินฝากของสถาบันการเงิน 1                   | BIL/Baht  | 10,893.1   | 10,983.3  | 11,082.3  | 11,610.3  | 11,610.3  | 12,329.10  | 12,926.60 | 14,284     | 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 | 16,008.20 | 16,774.70 |
| อัตราแลกเปลี่ยนเงินฝาก                      | %         | 9.1        | 10.1      | 9.8       | 9.7       | 9.7       | 13.2       | 17.6      | 13.3       | 11.0      | 9.7       | 10.5      | 8         | 7.60      | 8.95      | -6.8      | -3.8      | 4.2       | 4.2       | 4.2       | -5.4      | -6.2      |
| สินเชื่อกองทุนของสถาบันการเงิน 1            | BIL/Baht  | 10,308.5   | 10,679.1  | 11,079.9  | 11,557.6  | 11,557.6  | 11,906.50  | 12,394.10 | 12,817     | 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 | 15,504.80 | 15,666.20 |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงเงินเชื่อ                | %         | 14.9       | 16.1      | 17.5      | 16.2      | 16.2      | 15.5       | 16.1      | 15.7       | 14.2      | 13.9      | 12.8      | 11.2      | 9.90      | 11.95     | -8.8      | -6.4      | -4.5      | -4.5      | -4.5      | -5        | -5.4      |
| อัตราส่วนเงินเชื่อ/เงินฝาก                  | %         | 94.63      | 97.13     | 99.98     | 99.55     | 99.55     | 96.57      | 95.88     | 89.72      | 90.34     | 90.34     | 91.84     | 93.41     | 93.18     | 92.27     | 92.54     | 94.26     | 94.73     | 93.36     | 93.36     | 92.24     | 93.39     |

1/สถาบันรับฝากเงิน หมายถึง สถาบันรับฝากเงินทุกประเภท ยกเว้น ธนาคารแห่งประเทศไทย แหล่งที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, สภาพัฒนา





คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ ได้รับเกียรติเป็นผู้ดำเนินรายการงานสัมมนา “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยเมืองชายทะเล” จัดโดย ศูนย์ข้อมูลฯ เมื่อวันที่ 3 ก.ค. 2558 ณ โรงแรมแกรนด์ มิดเลนเนียม สุขุมวิท กรุงเทพฯ โดยผู้แทนสมาคมฯ เข้าร่วมงานสัมมนา คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ อุปนายก และเลขาธิการ คุณอนันต์ อัครโกศลิน อุปนายกสมาคมฯ คุณสุกิจ ตริยวงษ์ อุตสาหกรรม และเลขาธิการ คุณอนันต์ อัครโกศลิน กรรมการบริหารสมาคมฯ คุณอารักษ์ โภมทับุตร กรรมการบริหารสมาคมฯ



คุณอดิเรก แสงใสแก้ว กรรมการบริหารสมาคมฯ คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุยฤทธิ์ กรรมการบริหารสมาคมฯ คุณมีศักดิ์ ชุนห์รักษ์โชติ กรรมการบริหาร สมาคมฯ เข้าร่วมสัมมนา “ปฏิรูปผังเมือง 5 ภูมิภาค” เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2558 เวลา 8.30 - 16.30 น. ณ ห้องบอลรูม ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ เข้าร่วมงานสัมมนาสมาคมการค้า ประจำปี 2558 “Together is Power 2015 : Empowering Network” เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2558 ณ ห้องนภาลัย บอลรูม โรงแรมดุสิตธานี โดยสมาคมฯ ได้รับรางวัลสมาคมการค้าดีเด่น ประจำปี 2557 (รายวิถีที่ 4) ผู้แทนสมาคมฯ โดย คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ คุณสุกิจ ตริยวงษ์ อุปนายกสมาคมฯ คุณวีระกิตติ เอกอัครวิจิตร กรรมการบริหารสมาคมฯ คุณอดิเรก แสงใสแก้ว กรรมการบริหารสมาคมฯ คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์ กรรมการบริหาร สมาคมฯ



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ พร้อมด้วยคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมงาน Dinner Talk และบรรยายพิเศษ เรื่อง “ระบบราง...ก้าวสำคัญของประเทศไทย ในการพัฒนาเมือง” เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2558 ณ ห้องบอลรูม โรงแรมสวีสไซเทล เลอ คองคอร์ด ซึ่งเป็นการจัดร่วมกันระหว่าง สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และวิศวกรรมสถานในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) โดยการสัมมนาในวันดังกล่าว ได้รับเกียรติจาก พท.ฯ พลเอกประจิน จั่นตอง รว. กระทรวงคมนาคม ประธานในพิธี และบรรยายพิเศษ เกี่ยวกับแผนการดำเนินการในเรื่องระบบราง



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ คุณสุกิจ ตริยวงษ์ อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมสัมมนา “ถอดบทเรียนมาตรฐานบ้านจัดสรรไทย ใครต้องรับผิดชอบ” เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2558 เวลา 12.30 น. ณ โรงแรม เซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ เข้าร่วมงานแถลงข่าวผลการจัดสัมมนา “ถอดบทเรียนมาตรฐานบ้านจัดสรรไทย ใครต้องรับผิดชอบ” เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2558 เวลา 13.00 น. ณ อาคารหอประชุม กรมประชาสัมพันธ์ ถ.พระราม 6 กรุงเทพฯ



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ออกแบบและก่อสร้าง ครั้งที่ 2/2558 จัดโดยหอการค้าไทย และสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2558 เวลา 11.00 - 14.00 น



คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ เสวนา เรื่อง “ทิศทางการดำเนินงานของการประสานครหลวงร่วมกับผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรในทศวรรษหน้า” เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 เวลา 8.30-14.30 น. ณ อาคารอเนกประสงค์ การประสานครหลวง สำนักงานใหญ่ (ประชาชื่น)



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าพบ พท.ฯ นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลัง เพื่อยื่นจดหมายเสนอมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 เวลา 16.30 น. ณ ห้องรับรอง กระทรวงการคลัง ถ. พระราม 6 กรุงเทพฯ

**นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย**

คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์

**อุปนายกสมาคม**

คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธรา ทรัพย์นิกร  
คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขาธิการสมาคมฯ  
คุณอนันต์ อัครโกศลิน ฝ่ายสมาชิก  
คุณสุกิจ ตริยวงษ์ ฝ่ายต่างประเทศ  
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน  
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ  
คุณ ณ ถิติ เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ  
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล

อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์

**กรรมการบริหาร**

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา

คุณชาย ศรีวิกรม์

คุณจรัญ เกษร

รศ.ดร.สนธยา วนิชวัฒนะ

คุณปริษา กุลไพศาลธรรม

คุณวีระกิตติ เอกอัครวิจิตร

คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุยฤทธิ์

คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์

คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล

คุณวีรพล จงเจริญใจ

คุณฉันทพร เดชวาทศน์

คุณอดิเรก แสงใสแก้ว

คุณนิธิ นาคะเกต

คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช

คุณศิริวรรณ ผ่องเสริมสุข

คุณมีศักดิ์ ชุนห์รักษ์โชติ

คุณอารักษ์ โภมทับุตร

คุณศุภโชค ปัญจทรัพย์

คุณจตุรงค์ ธนะประ

คุณอิศรารัตน์ เจริญชาญ

คุณกรวิภา กอวรกุล



**บรรณาธิการ**

รศ.ดร.สนธยา วนิชวัฒนะ

คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์

นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม

**ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้**

คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรื่องโรจน์

คุณภาวรินทร์ อธิพันธ์จินดา

**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 /

www.thairealestatefair.com

e-mail : trea@thairealestate.org