

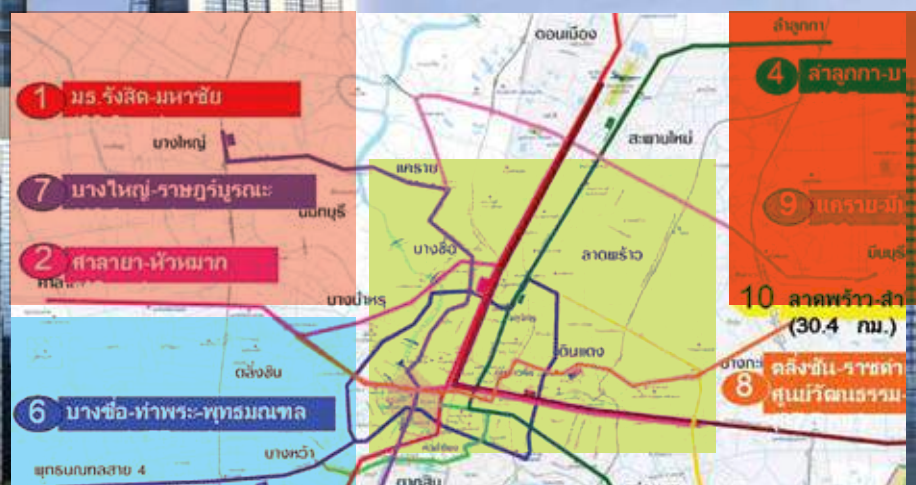


สรุปปี 2558 \* ดัชนีกฎหมายใหม่

\* โครงข่ายรถไฟฟ้า \* มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านอสังหาริมทรัพย์



เขตเศรษฐกิจพิเศษ  
**5+5**



**3**

สรุปปี 2558  
ดัชนีกฎหมายใหม่ โครงข่ายรถไฟฟ้า  
มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านอสังหาริมทรัพย์

**8**

เขตเศรษฐกิจพิเศษ 5+5  
สร้างฐานการผลิตเชื่อมโยง  
อาเซียน-พัฒนาเมืองชายแดน

**12**

ทบทวนเศรษฐกิจปี 2558  
“คาดขยายตัวร้อยละ 2.8”  
แนวโน้มในปี 2559 “ฟื้นตัวต่อเนื่อง”

**14**

ภาวะธุรกิจไทย Q3 ทรงตัว  
แนวโน้มดีขึ้น หลังรัฐลงทุนเพิ่ม  
อัตรามาตรการกระตุ้นรอบใหม่



# PRESIDENT TALK

สวัสดีครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

สถานการณ์เศรษฐกิจตลอดปี พ.ศ. 2558 โดยภาพรวมเศรษฐกิจไทยสามารถฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง ถึงแม้จะเป็นไปอย่างช้า ๆ ก็ตาม ด้านโอกาสการลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ ทิศทางการตลาดโดยรวมดูเหมือนไม่มีความเติบโตมากนัก แต่ผลประกอบการของบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งยอดขายและกำไรกลับเติบโตมาก ในมุมมองส่วนตัวเห็นว่าภาวะการแข่งขันโอกาสเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ สำหรับรายกลางรายเล็กจำเป็นต้องสร้างจุดแข็ง ต้องมีการศึกษาพฤติกรรมความต้องการใหม่ ๆ ของผู้บริโภค ต้องมีวินัยทางการเงิน จึงจะสามารถหาแหล่งเงินทุน เพื่อสร้างเรียลตีมานด์ในตลาดได้

ด้านการส่งออก และการผลิตภาคเกษตรตลอดทั้งปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวลดลงกว่าที่คาดการณ์ไว้มาก แต่อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยสนับสนุนด้านการท่องเที่ยวทั้งปีคาดว่ามีความนักท่องเที่ยวสูงกว่า 30 ล้านคน รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมของภาครัฐ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าทั้งปีจะลดลงร้อยละ 5.0 อาจส่งผลกระทบทำให้การบริโภคของครัวเรือน และการลงทุนรวมขยายตัวได้เช่นกัน

ด้านทิศทางแนวโน้มเศรษฐกิจโดยรวมของไทยในปี พ.ศ. 2559 จากความผันผวนทางเศรษฐกิจของประเทศจีน ที่สื่อเค้าว่าจะเกิดฟองสบู่ในหลายภาคธุรกิจ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลกระทบต่อตลาดหลักทรัพย์ของประเทศจีน และตลาดหลักทรัพย์ทั่วโลก ทำให้มูลค่าหลักทรัพย์ในตลาดหุ้นลดลงอย่างมาก ดังนั้น การวางแผนดำเนินธุรกิจต้องมีการพิจารณาถึงปัจจัยนี้ด้วย แต่อย่างไรก็ตาม จากราคาน้ำมันที่ลดลงใกล้ 30 ดอลลาร์/บาเรล และคาดว่ามีโอกาสที่จะลดลงอีก น่าจะเป็นผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างที่ใช้วัตถุดิบเกี่ยวเนื่องกับปิโตรเคมียังคงอยู่ในภาวะทรงตัว ส่วนผลลบ อาจส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจโดยรวม รวมถึงภาคธุรกิจอื่น และกำลังซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้ ตามที่มีหลายหน่วยงานคาดว่าจะมีการขยายตัวร้อยละ 3.0 - 4.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากภาครัฐ อาทิเช่น (1) การเร่งเบิกจ่ายและการลงทุนภาครัฐ (2) แรงขับเคลื่อนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทางด้านต่าง ๆ (3) การฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจโลกและราคาสินค้าส่งออก (4) แนวโน้มการอ่อนค่าของเงินบาท (5) ราคาน้ำมันที่ยังมีแนวโน้มปรับตัวอยู่ในระดับต่ำ อันจะเป็นปัจจัยสนับสนุนอำนาจซื้อของประชาชนและภาคธุรกิจ (6) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการบริโภคภาคครัวเรือนและการลงทุนรวมสามารถขยายตัวได้ดีขึ้นระดับหนึ่ง รวมถึงมาตรการส่งท้ายที่รัฐบาลมอบให้เป็นของขวัญปีใหม่ 2559 สำหรับประชาชนทั้งประเทศ โดยการนำใบเสร็จรับเงินที่ซื้อสินค้าในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มมาลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาไม่เกิน 15,000 บาท เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่กระตุ้นการใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่ส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวมได้อีกทางหนึ่ง

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว นับเป็นโอกาสดี เนื่องจากรัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ออกมาเป็นระยะ ๆ ถึงแม้ว่าจะเป็นช่วงระยะเวลาสั้นก็ตาม แต่ก็สร้างความคึกคักให้กับตลาดได้เป็นอย่างมาก ทำให้ผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตัดสินใจซื้อช่วงมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ เนื่องจากช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านจากค่าโอน ค่าจดจำนอง รวมทั้งมาตรการสินเชื่อ ดอกเบี้ยต่ำที่สามารถช่วยผู้บริโภคให้มีที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น

สุดท้ายนี้ เนื่องในโอกาสวาระดิถีขึ้นปีใหม่พุทธศักราช 2559 กระผมในนามตัวแทนของคณะกรรมการบริหารสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ขอกราบอาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ในทั่วสากลโลก โปรดช่วยดลบันดาลประสพพรให้สมาชิกสมาคมฯ ทุกท่าน จงประสบแต่ความสุขสวัสดี ความเจริญรุ่งเรือง และประสบความสำเร็จบริหารกิจการให้เจริญก้าวหน้าเป็นปึกแผ่นอย่างมั่นคงยาวนาน ตลอดจนมีสุขภาพพลานามัยสมบูรณ์แข็งแรง ปราศจากโรคภัยพยันอันตราย ทั้งปวงเทอญ

(พณริศ ชวนไชยสิทธิ์)

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

# สรุปปี 2558 ด้านกฎหมายใหม่

## โครงข่ายรถไฟฟ้า มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านอสังหาฯ

ในรอบปี พ.ศ. 2558 เป็นอีกหนึ่งปีที่ภาครัฐได้กำหนดมาตรการและผลักดันกฎหมายฉบับต่าง ๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้หลายฉบับ และส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับหนึ่ง โดยเฉพาะในช่วงโค้งสุดท้ายของปี รัฐบาลกำหนดมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจรวม นอกจากนี้ การกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการเมกะโปรเจกต์ขนาดใหญ่ต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงข่ายรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ ล้วนส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ในการนี้สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จึงทำการรวบรวมมาตรการตลอดทั้งปี เพื่อท่านสมาชิกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง สามารถใช้ข้อมูลนี้ เพื่อปรับกลยุทธ์และปรับแผนตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้สอดคล้องกับภาวะการณ์ในปี 2559 ได้ต่อไป

### เปิดมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ รอบใหม่

สำหรับปัจจัยแรกที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 - 2559 คงจะหนีไม่พ้นเรื่องของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ หลังจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย ส่งผลทำให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในปัจจุบัน ยังมีอุปทานคงค้างในตลาดจำนวนมาก ทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และหัวเมืองสำคัญในภูมิภาค เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุตรดิตถ์ และขอนแก่น เป็นต้น คณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติเห็นชอบมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ รวม 2 มาตรการ ดังนี้

1. **มาตรการการเงิน** เพื่อเป็นการสนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน อันจะทำให้กลุ่มผู้ที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อีกทั้งยังช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จึงออกมาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องชุด หรือเพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยประมาณการวงเงินให้สินเชื่อรวมเบื้องต้น 10,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลารับคำขอและการทำนิติกรรม 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 และให้ ธอส. สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และมีกลุ่มเป้าหมาย คือผู้ที่มีรายได้สุทธิต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท โดยเกณฑ์หลักประกันเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อของ ธอส.

### 2. มาตรการการคลัง

2.1 **การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม** โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด จากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในการโอน และร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ในการโอน จำนองฯ เหลือร้อยละ 0.01 เป็นเวลา 6 เดือน จนถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 เพื่อเร่งให้เกิดการทำนิติกรรมโดยเร็ว



2.2 **การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา** สำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน และมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี กล่าวคือ ต้องเป็นการซื้อครั้งแรกและเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริง โดยต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละปีภาษี ทั้งนี้ ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทั้งนี้กระทรวงการคลังคาดว่ามาตรการดังกล่าวข้างต้น จะสามารถช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือไม่มียรายได้ประจำ และผู้มีรายได้น้อยปานกลางซึ่งไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ให้สามารถได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขผ่อนปรนได้ง่ายยิ่งขึ้น และสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ปัจจุบัน ธอส. ได้ให้ความช่วยเหลือในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่แล้วจะได้รับประโยชน์จากการดำเนินมาตรการข้างต้นมากยิ่งขึ้น





นอกจากนี้ ผู้ซื้อบ้านทั้งในส่วนของบริษัทใหม่และบ้านมือสอง จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการลดค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง รวมทั้งการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาข้างต้นด้วย ซึ่งจะช่วยลดภาระให้กับผู้มีรายได้น้อยโดยตรง ทั้งนี้การดำเนินมาตรการดังกล่าว จะสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบ

ทั้งนี้มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ กรณี การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 เห็นชอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ และเห็นชอบร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย จำนวน 3 ฉบับ เพื่อลดค่าธรรมเนียมสำหรับสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

โดยประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 เป็นระยะเวลาหกเดือน โดยมีหลักเกณฑ์ตามมาตรการดังนี้ หลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมโอนและจำนอง **1. ค่าธรรมเนียมการโอน** (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) ค่าธรรมเนียมปกติ 2 % ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ค่าธรรมเนียมตามมาตรการ 0.01 % ของราคาประเมินทุนทรัพย์ **2. ค่าธรรมเนียมการจำนอง** (อันเนื่องจากการซื้อขายตามมาตรการเท่านั้น) ค่าธรรมเนียมปกติ 1 % ของราคาจำนอง ค่าธรรมเนียมตามมาตรการ 0.01 % ของราคาจำนอง (เฉพาะค่าธรรมเนียมจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดินเรียกเก็บอย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท) **3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์ตามมาตรการ** 3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้จัดสรร 1. อาคาร 2. ที่ดินพร้อมอาคาร (ที่ดินเปล่าไม่ได้ลด) 3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จัดสรร 1. ที่ดินพร้อมอาคาร 2. ที่ดินเปล่า 3.3 ห้องชุด 1. ห้องชุดทั้งอาคารชุด 2. ห้องชุดรายห้อง **4. ประเภทอาคารที่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม** (ทั้งกรณีจัดสรรและไม่ได้จัดสรร) (1) บ้านเดี่ยว (2) บ้านแฝด (3) บ้านแถว (4) อาคารพาณิชย์ **5. กรณีอาคารใหม่หรืออาคารเก่า หรือห้องชุดใหม่หรือห้องชุดเก่า** ก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน **6. ผู้โอนและผู้รับโอน ผู้จำนองและผู้รับจำนอง** เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ทั้งนี้สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและนิติกรรม ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ประกาศ

กระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และจำนอง โดยหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ 1. ต้องเป็นห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 2. ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (คือกรณีโอนขายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด (ขายยกอาคาร) ที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โดยยังไม่มีจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 3. ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (คือ การขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ )

## เปิดกฎหมายใหม่ในรอบปี 2558

● **พระราชบัญญัติ ภาษีการรับมรดก พ.ศ. 2558** เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การถ่ายโอนทรัพย์สินโดยทางมรดกในปัจจุบันได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี ไม่ว่าจะทรัพย์สินจะมีจำนวนมากน้อยเพียงใด ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในสังคม สมควรที่จะจัดเก็บภาษีตามสมควรจากการรับมรดกที่มีมูลค่าจำนวนมาก เพื่อนำไปพัฒนาประเทศและยกระดับการดำรงชีวิตของประชาชนที่ยากไร้ให้ดีขึ้น ทั้งนี้โดยมิให้กระทบถึงผู้ที่ได้รับมรดกพอสมควรแก่การดำรงชีพ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

**สาระสำคัญ พระราชบัญญัติภาษีการรับมรดก พ.ศ. 2558 1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี** (๑) บุคคลผู้มีสัญชาติไทย (๒) บุคคลธรรมดาผู้มีได้มีสัญชาติไทย แต่มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง (๓) บุคคลผู้มีได้มีสัญชาติไทย แต่ได้รับมรดกอันเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในประเทศไทย ในกรณีที่ได้รับมรดกเป็นนิติบุคคล ให้ถือว่า นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย หรือจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายไทย หรือมีผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้นเกินร้อยละห้าสิบของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ในขณะที่มีสิทธิได้รับมรดก หรือมีผู้มีสัญชาติไทยเป็นผู้มีอำนาจบริหารกิจการเกินกึ่งหนึ่งของคณะบุคคลซึ่งมีอำนาจบริหารกิจการทั้งหมด เป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทย

**2. บุคคลที่ได้รับยกเว้นภาษี** (1) ผู้ที่ได้รับมรดกจากเจ้ามรดกที่ตายก่อนวันที่กฎหมายใช้บังคับ (2) คู่สมรสของเจ้ามรดก (3) บุคคลผู้ได้รับมรดกที่เจ้ามรดกแสดงเจตนาหรือเห็นได้ว่ามีความประสงค์ให้ใช้มรดกนั้นเพื่อประโยชน์ในกิจการศาสนา กิจการศึกษา หรือกิจการสาธารณประโยชน์ (4) หน่วยงานของรัฐและนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในกิจการศาสนา กิจการศึกษา หรือกิจการสาธารณประโยชน์ (5) บุคคลหรือองค์การระหว่างประเทศตามข้อผูกพันที่ประเทศไทยมีอยู่ต่อองค์การสหประชาชาติหรือตามกฎหมายระหว่างประเทศ หรือตามสัญญาหรือตามหลักกติกายกเว้นที่ต่อกันกับนานาประเทศ

**3. ฐานภาษี** มรดกที่ผู้รับมรดกได้รับจากเจ้ามรดกแต่ละราย ไม่ว่าจะได้รับมาในคราวเดียวหรือหลายคราว ถ้ามรดกที่ได้รับจากเจ้ามรดกแต่ละรายรวมกันมีมูลค่าเกิน 100 ล้านบาท (1) บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล

นิติบุคคลที่มีสัญชาติไทย หรือบุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทยแต่มีถิ่นที่อยู่ ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ได้แก่ ทรัพย์สินทั้งที่อยู่ในประเทศไทย และนอกประเทศไทย (2) บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย ได้แก่ ทรัพย์สินที่อยู่ในประเทศไทย

**ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี** มรดกซึ่งต้องเสียภาษี ได้แก่ ทรัพย์สินดังต่อไปนี้ (๑) อสังหาริมทรัพย์ (๒) หลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (๓) เงินฝากหรือเงินอื่นใดที่มีลักษณะอย่างเดียวกันที่เจ้ามรดกมีสิทธิเรียกถอนคืนจากสถาบันการเงินหรือบุคคลที่ได้รับเงินนั้นไว้ (๔) ยานพาหนะที่มีหลักฐานทางทะเบียน (๕) ทรัพย์สินทางการเงินที่กำหนดเพิ่มขึ้นโดยพระราชกฤษฎีกา

**วันบังคับใช้** พระราชบัญญัติภาษีการรับมรดก พ.ศ. 2558 ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนด 180 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติ ภาษีการรับมรดก พ.ศ. 2558 ประกาศลงราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒/ตอนที่ ๗๒ ก/หน้า ๑/๕ สิงหาคม ๒๕๕๘

**(สามารถติดตามรายละเอียด พ.ร.บ. ฉบับเต็ม ได้จากเว็บไซต์ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย [www.thairealestate.org](http://www.thairealestate.org))**

● **พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558** **สรุปสาระสำคัญ** แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

1. แก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 7 และมาตรา 13 วรรคหนึ่ง)
2. กำหนดให้มีการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 28)
3. กำหนดห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค (เพิ่มมาตรา 43/1)
4. แก้ไขหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44)
5. แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 50 วรรคสอง)

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดทะเบียนดังกล่าว และห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค



ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ **(สามารถติดตามรายละเอียด พ.ร.บ. ฉบับเต็ม ได้จากเว็บไซต์ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย [www.thairealestate.org](http://www.thairealestate.org))**

## ความคืบหน้าโครงข่ายรถไฟฟ้าสายใหม่

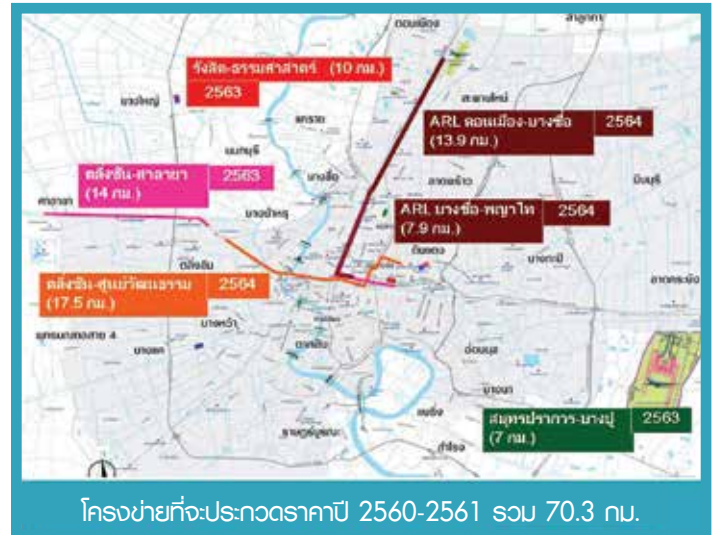
โครงข่ายรถไฟฟ้าถือเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายพื้นที่ ซึ่งรัฐบาลกำลังเดินหน้าผลักดันรถไฟฟ้าสายใหม่ ๆ ตลอดทั้งปีที่ผ่านมาให้สามารถประมูลและเริ่มก่อสร้างได้โดยเร็ว เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในอีกทางหนึ่ง โดยความคืบหน้าโครงข่ายรถไฟฟ้าแต่ละสายในปี 2558 มีรายละเอียดที่น่าสนใจดังนี้

**สายที่ 1 สายสีแดง (บางซื่อ - รังสิต)** ความคืบหน้าโครงการบางซื่อ-รังสิต ระยะทาง 26 กม. ของการรถไฟแห่งประเทศไทย ใช้เงินลงทุน 80,375 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างปี 2556 จะเลื่อนการเปิดให้บริการจากเดิมปี 2560 เป็นปี 2562 ความคืบหน้า งานก่อสร้างสัญญาที่ 1 มีผลงานการก่อสร้าง ร้อยละ 32.03 ซ้ำกว่าแผน ร้อยละ 21.22 งานก่อสร้างสัญญาที่ 2 มีผลงานการก่อสร้าง ร้อยละ 48.65 ซ้ำกว่าแผน ร้อยละ 44.33 งานก่อสร้างสัญญาที่ 3 การเจรจาต่อราคาแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างรพท. เสนอเรื่องขออนุมัติดำเนินโครงการมายังกระทรวงคมนาคม (คค.)

**สายที่ 2 สายสีแดง (บางซื่อ - หัวลำโพง - หัวหมาก)** ความคืบหน้าโครงการ ระยะทาง 25.5 กม. เงินลงทุน 38,955 ล้านบาท จะเริ่มก่อสร้างในปี 2559 คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2562 ส่วนเส้นทางบางซื่อ-ตลิ่งชัน 15 กม. เส้นทางก่อสร้างเสร็จแล้ว และเปิดทดลองให้บริการ 3 สถานี (ตลิ่งชัน-บางบำหรุ-บางซื่อ) เมื่อปี 2555 ขณะนี้รออาณัติสัญญาอนุญาตช่วงบางซื่อ-รังสิต

**สายที่ 3 ส่วนต่อขยายแอร์พอร์ต ลิงค์ (พญาไท- ดอนเมือง)** ความคืบหน้าโครงการแอร์พอร์ต ลิงค์ จากสนามบินสุวรรณภูมิไปยังสนามบินดอนเมือง ส่วนแรก (พญาไท-มักกะสัน-สุวรรณภูมิ) ระยะทาง 28.5 กม. เปิดให้บริการแล้วตั้งแต่ปี 2551 ขณะที่การก่อสร้างส่วนต่อขยาย





พญาไท - ดอนเมือง) ระยะทาง 21.8 กม. ภายใต้งบประมาณ 31,102 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างปี 2559 คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2562 และสายสีแดง ช่วงบางซื่อ หัวลำโพง และช่วงบางซื่อ-พญาไท-มักกะสัน หัวหมาก ระยะทาง 26 กิโลเมตร วงเงินประมาณ 33,000 ล้านบาท รอเข้าสู่ที่ประชุม ครม. ต้นปี 59 แนวเส้นทางจะต่อขยายรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงก์ จาก สถานีพญาไท ขนานไปกับเส้นทางรถไฟสายเหนือ และสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต) มาสิ้นสุดสนามบินดอนเมือง จะรองรับผู้โดยสารแอร์พอร์ต ลิงก์มาจากสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังทำให้การเดินทางผู้มาใช้บริการ ทั้ง 2 สนามบินสะดวกยิ่งขึ้น มีทั้งหมด 5 สถานี ได้แก่ สถานีราชวิถี (เชื่อมสายสีส้ม) สถานีกลางบางซื่อ (เชื่อมสายสีแดง รถไฟทางไกล และสายสีน้ำเงิน) สถานีบางเขน (เชื่อมสายสีแดง) สถานีหลักสี่ (เชื่อมสายสีชมพู) และสถานีดอนเมือง

**สายที่ 4 สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต และ แบริ่ง-สมุทรปราการ)** ความคืบหน้าโครงการ ระยะทาง 12.8 กม. เริ่มก่อสร้างตั้งแต่ปี 2555 การก่อสร้างเร็วกว่าแผนงานเล็กน้อย โดยมีผลงานคืบหน้าประมาณ 40% คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2560 ส่วนช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต 18.4 กม. 58,861 ล้านบาท มีค่าเวนคืน 7,863 ล้านบาท มีผู้ถูกเวนคืน 262 แปลง และสิ่งปลูกสร้าง 275 หลัง มีสถานีทั้งหมด 16 สถานี โดยเริ่มก่อสร้างในปี 2558 แล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในปี 2563

**สายที่ 5 สายสีเขียวอ่อน (ยศเส-สนามกีฬา-สะพานตากสิน-บางหว้า)** ความคืบหน้าโครงการ เชื่อมต่อจากโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม ช่วงถนนตากสิน-บางหว้า ระยะทาง 5.3 กม. เปิดให้บริการในปี 2556 ส่วนช่วงสนามกีฬา-ยศเส ระยะทาง 1 กม. นั้น คาดจะดำเนินการในระยะต่อไปหลังปี 2562

**สายที่ 6 สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง- บางแค)** ความคืบหน้าโครงการ สายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง-บางแค ระยะทาง 27 กิโลเมตร เงินลงทุน 74,247 ล้านบาท จะเสริมโครงข่ายสายสีน้ำเงินเดิมเป็นวงกลมต่อเชื่อมกันครบสมบูรณ์ โดยเริ่มการก่อสร้างปี 2554 คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2562 เนื่องจากติดเรื่องพื้นที่ทับซ้อนกับโครงการก่อสร้าง กทม. ส่วนงานระบบรถไฟฟ้ายู่อระหว่างที่

การรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) พิจารณาจะดำเนินการรูปแบบไหน ทั้งนี้เมื่อแล้วเสร็จจะเป็นโครงข่ายเชื่อมกับรถไฟฟ้าใต้ดินสายปัจจุบันและสายสีม่วงที่สถานีเตาปูน

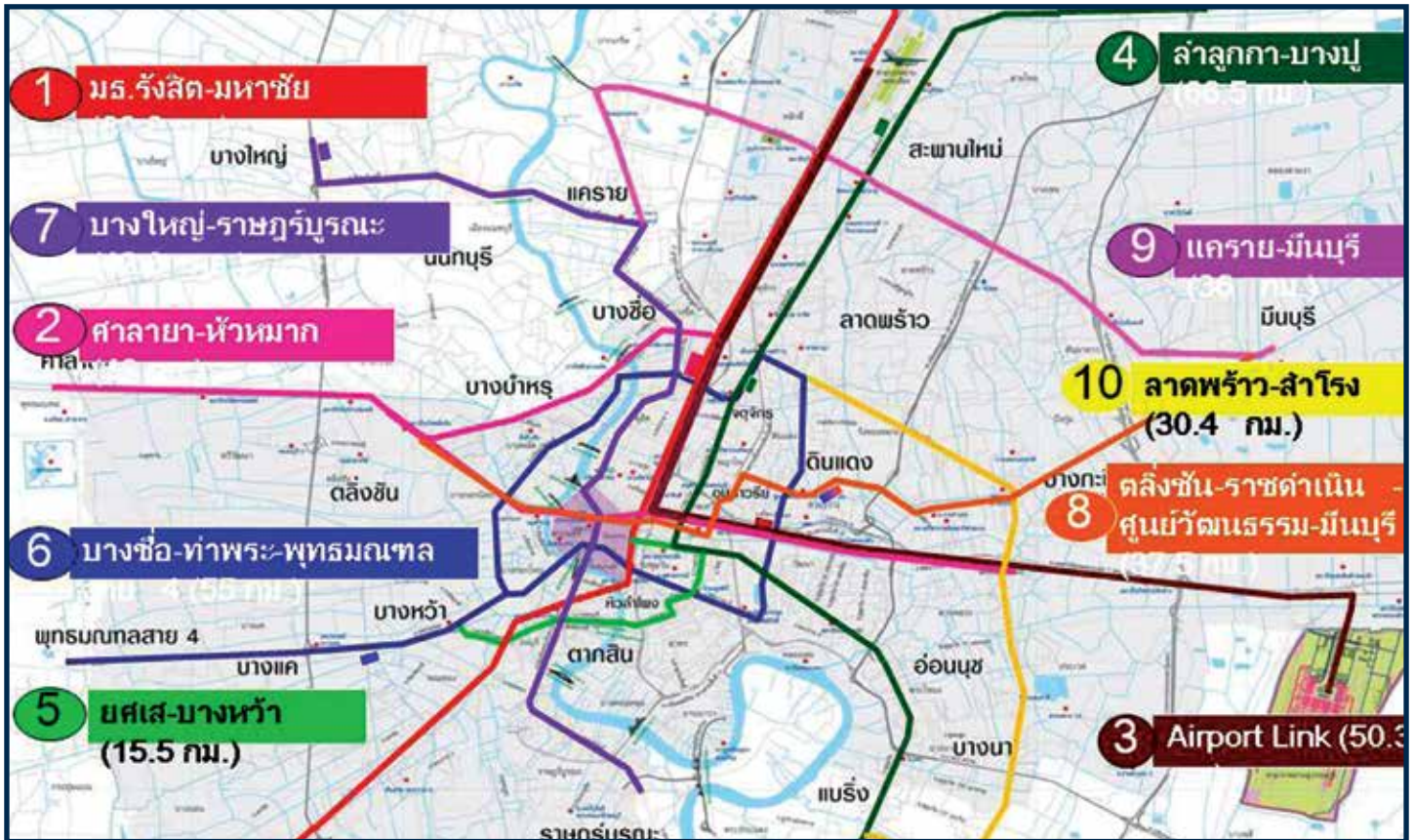
**สายที่ 7 สายสีม่วง ส่วนเหนือ-ใต้ (บางใหญ่-บางซื่อ)** ความคืบหน้าโครงการ ระยะทาง 23 กิโลเมตร เป็นเส้นทางยกระดับ 15 สถานี งานก่อสร้างแล้วเสร็จ คาดว่าจะเปิดให้บริการกลางปี 2559 **สายสีม่วงใต้ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ** 23.6 กม. 104,116 ล้านบาท คาดว่าจะขออนุมัติโครงการและเปิดประมูลก่อสร้างได้ในปี 2559

**สายที่ 8 สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม - มินบุรี)** คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติในหลักการให้การรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ดำเนินงานก่อสร้างงานโยธาโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มินบุรี (สุวินทวงศ์) วันที่ 8 ธ.ค. 58 ตามที่ กระทรวงคมนาคม (คค.) เสนอ ระยะทาง 21.2 กิโลเมตร ทางวิ่งยกระดับ 9 กิโลเมตร และทางวิ่งใต้ดิน 12.2 กิโลเมตร 17 สถานี (สถานียกระดับ 7 แห่ง และสถานีใต้ดิน 10 แห่ง) แนวเส้นทางเริ่มจากสถานีศูนย์วัฒนธรรม เชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล เข้าสู่ศูนย์ซ่อมบำรุงที่อยู่บริเวณอาคารสำนักงาน รฟม. ถนนพระรามเก้า เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหง วิ่งไปตามถนนรามคำแหงผ่านแยกลำสาลี แยกถนนกาญจนาภิเษกไปสิ้นสุดที่สถานีสุวินทวงศ์ ซึ่งอยู่บริเวณใกล้จุดตัดระหว่างถนนรามคำแหงกับถนนสุวินทวงศ์ เงินลงทุน 110,325 ล้านบาท มีค่าเวนคืน 6,410 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการศึกษาคความเหมาะสม คาดว่าจะเริ่มประมูลก่อสร้างในปี 2559 และเปิดให้บริการได้ในปี 2563 สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มินบุรี) ระยะทาง 21 กม.

**สายสีส้ม ส่วนตะวันตก (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรมฯ)** ความคืบหน้าโครงการ ระยะทาง 16.4 กม. วงเงินลงทุน 85,316.04 ล้านบาท ขณะนี้แนวเส้นทางส่วนใหญ่มีความชัดเจนแล้วเหลือเพียงบริเวณตลิ่งชันที่แนวเส้นทางของรถไฟฟ้าสายสีส้มซ้อนทับกับรถไฟฟ้าสายสีแดงของการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) โดยเตรียมเสนอกรมในปี 2559

**สายที่ 9 สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)** ความคืบหน้าโครงการ 34.5 กม. 56,725 ล้านบาท มีค่าเวนคืน 4 พันล้านบาท แนวเส้นทางเริ่ม





ต้นหน้าศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีจะเชื่อมกับสายสีม่วงวิ่งเข้าถนนติวานนท์แล้วเลี้ยวขวาหักแยกปากเกร็ดผ่านถนนแจ้งวัฒนะรามอินทราสิ้นสุดที่ มีนบุรี มีการเวนคืนที่ดินบริเวณจุดขึ้น-ลงสถานี และอีก 5 จุดใหญ่ คือ แยกปากเกร็ด เมืองทอง วงเวียนหลักสี่ ขณะนี้อยู่ระหว่างการศึกษาคความเหมาะสม รูปแบบวิธีก่อสร้างแบบเทรินคีย์ คาดว่าจะเริ่มประมูลก่อสร้างได้ ในปี 2559 ซึ่งจะเปิดให้บริการในปี 2563

**สายที่ 10 สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-ลำโพง)** ความคืบหน้าโครงการ 30.4 กม. เงินลงทุน 56,110 ล้านบาท มีค่าเวนคืน 8,736 ล้านบาท ช่วงที่ 1 ลาดพร้าว-บางกะปิ ออกแบบเบื้องต้นเสร็จ และช่วงที่ 2 บางกะปิ-ลำโพง รพม.อยู่ระหว่างการพิจารณารูปแบบวิธีก่อสร้างแบบเทรินคีย์มาใช้ ระยะทาง 30.4 กิโลเมตร เงินลงทุน 54,768 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2559 ซึ่งจะเปิดให้บริการปี 2563 แนวเส้นทางเริ่มต้นจะเชื่อมรถไฟฟ้าใต้ดินที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว วิ่งไปตามถนนลาดพร้าว ยกข้ามทางด่วน ถึงแยกบางกะปิ เลี้ยวขวาไป ถนนศรีนครินทร์ ยกข้ามแยกต่างระดับพระราม 9 ผ่านแยกพัฒนาการ ศรีนุช ศรีอุดม ศรีเอี่ยม ลาชาล ถึงแยกศรีเทพา เลี้ยวขวาไป ถ.เทพารักษ์ สิ้นสุดที่แยกลำโพง มีที่ดินและอาคารต้องรื้อถอน 184 หลัง มี 23 สถานี

**นอกจากนี้ รพม.ยังมีรถไฟฟ้าอีก 3 โครงการ** ในความรับผิดชอบที่อยู่ในขั้นการศึกษาและจะทยอยเสนอ ครม.ภายในปี 2559 ประกอบด้วยโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางแค-พุทธมณฑล สาย 4 ระยะทาง 7 กม. วงเงินลงทุน 17,262.45 ล้านบาท, โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวใต้ ช่วงสมุทรปราการ-บางปู ระยะทาง 9.2 กม. วงเงินลงทุน 13,701.21 ล้านบาท, โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวเหนือ ช่วงคูคต-ลำลูกกา ระยะทาง



6.5 กม. วงเงินลงทุน 11,989.33 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม โครงการรถไฟฟ้า 10 เส้นทาง ระยะทางรวม 462.8 กม. มีโครงการปัจจุบันที่เปิดให้บริการแล้ว รวม 99.8 กม. โครงการที่ยังพร้อมประกวดราคาปี 2559 รวมระยะทาง 131.7 กม. (อยู่ในแผน 1.7975 ล้านล้านบาท) โครงการที่จะประกวดราคาปี 2560-2561 รวม 70.3 กม. โครงการระยะต่อไป (หลังปี 2562) รวมระยะทาง 53.5 กม. 🏠

# เขตเศรษฐกิจพิเศษ 5+5

ในปี 2558 ประเทศไทยได้ประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษระยะแรก 5 จังหวัด (6 พื้นที่ชายแดน) ได้แก่ 1. จ.ตาก 2. จ.มุกดาหาร 3. จ.สระแก้ว 4. จ.ตราด 5. จ.สงขลา ระยะที่สอง 5 จังหวัด ได้แก่ 1. จ.กาญจนบุรี 2. จ. เชียงราย 3. จ.หนองคาย 4. จ.นครพนม 5. จ.นราธิวาส

เขตเศรษฐกิจพิเศษ	ขนาด ตร.กม.	ขนาด ไร่
รวม 5 พื้นที่	2,932.0	1,832,480.0
จ.ตาก	1,419.0	886,875.0
จ.มุกดาหาร	578.0	361,542.5
จ.สระแก้ว	332.0	207,500.0
จ.ตราด	50.2	1,375.0
จ.สงขลา	5552.3	345,187.5

เขตเศรษฐกิจพิเศษ มีวัตถุประสงค์ เพื่อสร้างฐานการผลิตเพื่อเชื่อมโยงกับอาเซียน และพัฒนาเมืองชายแดน

กลยุทธ์ เขตเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อสร้างพื้นที่เศรษฐกิจใหม่เน้นบริเวณชายแดนโดยใช้ประโยชน์จากการเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน สนับสนุนโครงสร้างพื้นฐาน สิทธิประโยชน์การลงทุน และการให้บริการจุดเดียวเบ็ดเสร็จ สนับสนุน SMEs และการลงทุนต่อเนื่องของไทย ในประเทศเพื่อนบ้าน จัดระเบียบพื้นที่เศรษฐกิจชายแดน โดยการบริหารแรงงานต่างด้าว และอื่น ๆ ที่จำเป็น

เขตเศรษฐกิจพิเศษ คือ บริเวณพื้นที่ที่คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) กำหนดให้เป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งรัฐจะสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐาน สิทธิประโยชน์การลงทุน การบริหารแรงงานต่างด้าวแบบไป-กลับ การให้บริการจุดเดียวเบ็ดเสร็จ และการอื่นที่จำเป็น เขตเศรษฐกิจพิเศษระยะแรก 5 จังหวัด ได้แก่

**1. เขตเศรษฐกิจพิเศษตาก** มีพื้นที่ 14 ตำบลที่ติดชายแดน 3 อำเภอ ได้แก่ อ.แม่สอด อ.พพบพระ อ.แม่ระมาด รวม 1,419.0 ตร.กม. (886,875 ไร่) ห่างจากกรุงเทพฯ 426 กิโลเมตร เดินทางโดยทางหลวงหมายเลข 1 และ 32 (สายเอเชีย) ด้านชายแดนแม่สอดเป็นจุดผ่านแดนถาวร เชื่อมต่อกับเมืองเมียวดี

สหภาพเมียนมาร์ มูลค่าการค้าไทย-เมียนมาร์เป็นอันดับหนึ่ง (ไม่รวม สิงคโปร์ ซึ่งมีการนำเข้าก๊าซ)

**การคมนาคมขนส่ง** มีสนามบินพาณิชย์ที่อำเภอแม่สอด มีถนนเชื่อมต่อกับสหภาพเมียนมาร์ผ่านสะพานมิตรภาพไทย-เมียนมาร์ เข้าสู่ทางหลวงหมายเลข 85 ของเมียนมาร์ ระยะทางห่างจากนิคมอุตสาหกรรมเมียวดีของเมียนมาร์ 17.35 กิโลเมตร สามารถเชื่อมโยงไปยังย่างกุ้งซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของเมียนมาร์ ระยะทางประมาณ 560 กิโลเมตร สามารถเชื่อมต่อไปยังอินเดียและจีนตอนใต้ รัฐบาลมีแผนเปิดด่านชายแดนและก่อสร้างสะพานมิตรภาพไทย-เมียนมาร์ แห่งที่ 2 บริเวณบ้านริมเมย อ.แม่สอด จ.ตาก

**ตัวอย่างกิจการเป้าหมาย** อุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานเข้มข้น ได้แก่ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม เครื่องเรือนจากไม้แปรรูป แปรรูปสินค้าเกษตรและประมง (อุตสาหกรรมแปงข้าวโพด น้ำมันข้าวโพด อาหารสัตว์) ผลิตภัณฑ์เซรามิกส์ เครื่องหนัง อัญมณี และเครื่องประดับ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนประกอบยานยนต์ กิจการด้านโลจิสติกส์ ได้แก่ คลังสินค้า ศูนย์เปลี่ยนถ่ายสินค้าและยานพาหนะ นิคมอุตสาหกรรมและบริการสาธารณสุข/โรค/สาธารณสุขการ/ธุรกิจบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม





**4. เขตเศรษฐกิจพิเศษตราด** มีพื้นที่ชายแดน จ.ตราด พื้นที่ 3 ตำบลของ อ.คลองใหญ่ทั้งอำเภอ ได้แก่ ต.คลองใหญ่ ต.หาดเล็ก ต.ไม้รุต รวม 50.2 ตร.กม. (31,375 ไร่) ห่างจาก กรุงเทพฯ 420 กิโลเมตร เดินทางโดยทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (กรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่) 344.3 และ 31 ด้านชายแดนบ้านหาดเล็กเป็นจุดผ่านแดนถาวร เชื่อมต่อกับจังหวัดเกาะกง ประเทศกัมพูชา

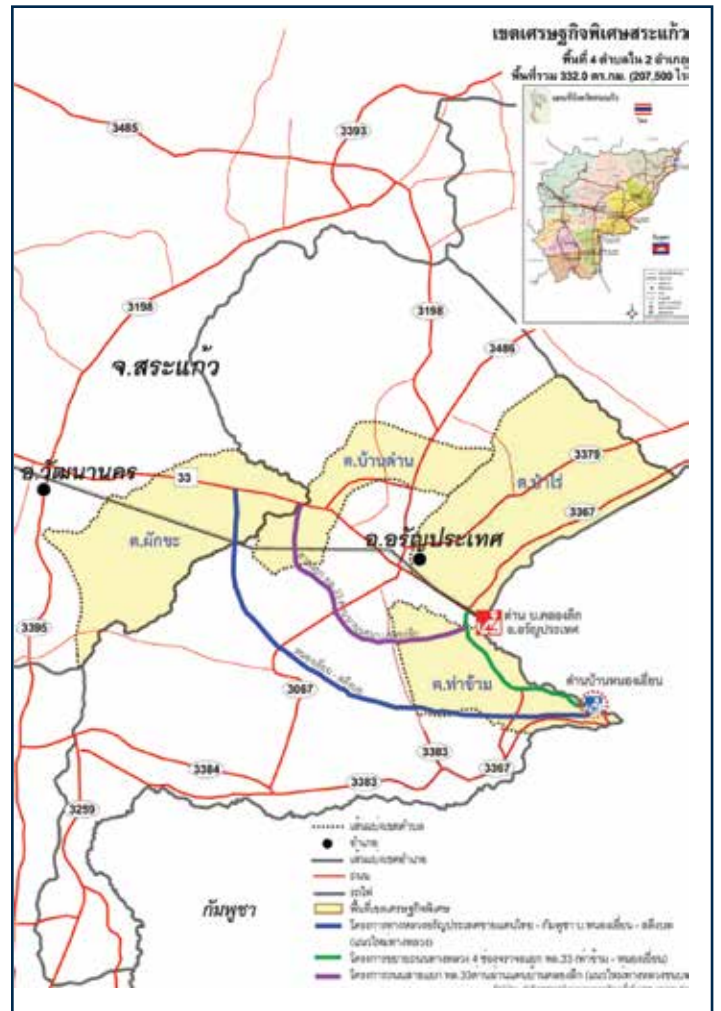
**การคมนาคมขนส่ง** มีสนามบินพาณิชย์ 1 แห่ง สายการบินบางกอกแอร์เวย์ให้บริการ สามารถเชื่อมโยงกับท่าเรือแหลมฉบัง ระยะทางประมาณ 340 กิโลเมตร สามารถเชื่อมโยงกับท่าเรือสีหนุวิลล์ ของกัมพูชา ระยะทางประมาณ 250 กิโลเมตร ประเทศกัมพูชา มีการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษเกาะกง

**ตัวอย่างกิจการเป้าหมาย** กิจการเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ บริการฟื้นฟูสุขภาพ เดินเรือท่องเที่ยว การค้าชายแดนปลอดภาษี คลังสินค้า และพาณิชย์กรรม การขนส่งทางบก ทางทะเล และทางอากาศ และศูนย์เปลี่ยนถ่ายสินค้าและยานพาหนะ คลังสินค้า ห้องเย็น แปรรูปสินค้าเกษตรและอาหาร ประมง

**5. เขตเศรษฐกิจพิเศษสงขลา** มีพื้นที่ 4 ตำบลของ อ.สะเดา ได้แก่ ต.สะเดา ต.สำนักขาม ต.สำนักแต้ว ต.ป่าดงเบขาร์ รวม 552.3 ตร.กม. (345,187.5 ไร่) ห่างจากกรุงเทพฯ 950 กิโลเมตร เดินทางโดยทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 และหมายเลข 2 (สายเอเชีย) ด้านชายแดนสะเดาและด้านชายแดนป่าดงเบขาร์ เป็นจุดผ่านแดนถาวร เชื่อมต่อกับรัฐเคดาห์ และรัฐเปอร์ลิส ประเทศมาเลเซีย มูลค่าการค้าชายแดนสูงสุดอันดับหนึ่งและสองของไทย ตามลำดับ

**การคมนาคมขนส่ง** มีท่าเรือน้ำลึกสงขลา มีสนามบินพาณิชย์ที่อำเภอหาดใหญ่ มีทางหลวงแผ่นดินและทางรถไฟ เชื่อมต่อกับประเทศมาเลเซียผ่านทางป่าดงเบขาร์ และเชื่อมโยงกับประเทศสิงคโปร์ใกล้ท่าเรือปีนังและท่าเรือกลางของมาเลเซีย เป็นแหล่งยางพารา อาหารทะเล อิเล็กทรอนิกส์ และมีเครือข่ายการผลิตเชื่อมโยงระหว่างไทย-มาเลเซีย ประเทศมาเลเซีย มีการพัฒนาเขตอุตสาหกรรม พัฒนาระบบถนนและระบบรางเชื่อมโยงชายแดนไทย

**ตัวอย่างกิจการเป้าหมาย** ยางพาราและผลิตภัณฑ์ เครื่องเรือน ชิ้นส่วนยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม แปรรูปอาหารทะเล อาหารฮาลาล นิคมอุตสาหกรรมและบริการ สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ/ธุรกิจบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม





**การสนับสนุนจากภาครัฐ**

**สิทธิประโยชน์ด้านการลงทุน / การเงิน**

**สิทธิประโยชน์ที่ได้รับจาก BOI กรณีเป็นกิจการเป้าหมายและตั้งในเขตเศรษฐกิจพิเศษ**

**ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

สิทธิประโยชน์ ตามประกาศ BOI ที่ 4/2557 ยกเว้น 8 ปี (โดยจำกัดวงเงินไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) ลดหย่อนสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

**สิทธิประโยชน์อื่น ๆ**

สิทธิประโยชน์ ตามประกาศ BOI ที่ 4/2557 **หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า** ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการ หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ **อาคารเช่า** ยกเว้นอาคารเช่าสำหรับเครื่องจักร ยกเว้นอาคารเช่าสำหรับวัตถุดิบและวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี

**การใช้แรงงานต่างด้าว**

สิทธิประโยชน์ ตามประกาศ BOI ที่ 4/2557 อนุญาตให้ใช้แรงงานต่างด้าวไร้ฝีมือในโครงการที่ได้รับการส่งเสริม โดยให้เป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนด

**สิทธิประโยชน์สำหรับกิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมจาก BOI**

**ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

สิทธิประโยชน์ ตามมติคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ครั้งที่ 2/2557 ให้ลดหย่อนจากร้อยละ 20 เหลือร้อยละ 10 เป็นเวลา 10 รอบระยะเวลาบัญชี

**อย่างไรก็ตาม การจัดตั้งเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ**

ในระยะต่อไป ประกอบด้วย 5 จังหวัด ได้แก่ 1. ชายแดนจังหวัดกาญจนบุรี 2. ชายแดนจังหวัดเชียงราย 3. ชายแดนจังหวัดหนองคาย 4. ชายแดนจังหวัดนครพนม และ 5. ชายแดนจังหวัดนราธิวาส

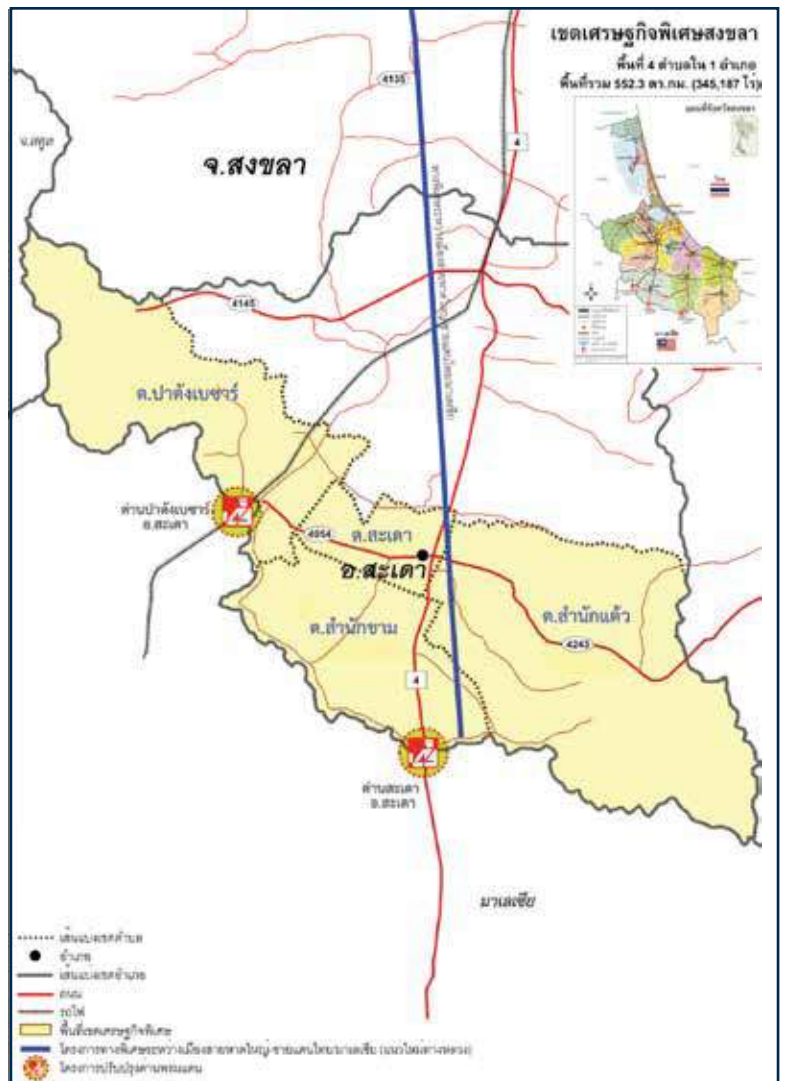
ที่มาข้อมูล : สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ  
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

**สิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากกรมศุลกากร กรณีตั้งเขตปลอดอากรและคลังสินค้าทัณฑ์บน**

สิทธิประโยชน์	เขตปลอดอากร (Free Zone)	คลังสินค้าทัณฑ์บน (Bonded Warehouse)
ยกเว้นอากรนำเข้าเครื่องจักร	✓	✓
ยกเว้นอากรนำเข้าวัตถุดิบที่นำมาผลิตเพื่อส่งออก	✓	✓
ยกเว้นอากรขาออก	✓	✓
ยกเว้นอากรการกำจัดหรือทำลายวัสดุ	✓	✓
ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) สำหรับวัตถุดิบที่นำมาผลิตเพื่อส่งออก	✓	✓
ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) สำหรับสินค้านำเข้า - ส่งออก	✓	✓
ไม่กำหนดระยะเวลาเก็บสินค้า	✓	ไม่เกิน 2 ปี

**สรุปแผนงานพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและด้านศุลกากร ระยะเร่งด่วน ปี 2558-2559**

พื้นที่ชายแดน	วงเงิน ปี 2558 - 2559 (ล้านบาท)				รวม
	คมนาคม (ถนน สะพาน รถไฟ ท่าเรือ ท่าอากาศยาน)	ศุลกากรและด่านชายแดน	นิคมอุตสาหกรรม	สาธารณูปโภค (ไฟฟ้า ประปา ขยะ)	
ตาก	2,052	368	15	1,260	3,695
หนองบัวลำภู	616	688	15	793	2,112
นครราชสีมา	207	147	15	126	495
น่าน	806	100	15	968	1,889
สงขลา (สะพานมิตรภาพไทย-ลาว)	10	1,436	15	791	2,252
<b>รวม</b>	<b>3,691</b>	<b>2,739</b>	<b>75</b>	<b>3,938</b>	<b>10,443</b>



# บทกวนเศรษฐกิจปี 2558

## “คาดขยายตัวร้อยละ 2.8”

## แนวโน้มในปี 2559 “ฟื้นตัวต่อเนื่อง”

โดย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

นายภุชญา จินะวิจารณ์ ผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ประเมินการเศรษฐกิจไทยในปี 2558 คาดจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 2.8 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 – 3.1) ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 0.9 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งปีแรก ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการเร่งรัด การใช้จ่ายภาครัฐและการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ อาทิ มาตรการส่งเสริมความเป็นอยู่ผู้มีรายได้น้อย มาตรการช่วยเหลือเกษตรกรและบรรเทาผลกระทบจากปัญหาภัยแล้ง และมาตรการช่วยเหลือ SMEs ซึ่งจะสร้างความเชื่อมั่นและสนับสนุนให้เศรษฐกิจขยายตัวได้

นอกจากนี้ การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในเกณฑ์สูงคาดว่าจะสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง ด้านการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า โดยได้รับอานิสงส์จากราคาน้ำมันและเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม การชะลอตัวของโลก โดยเฉพาะประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย อาทิ จีน จะส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการปรับลดลงต่ำกว่าที่คาดการณ์ครั้งก่อน สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2558 จะอยู่ที่ร้อยละ -0.9 ลดลงจากปีก่อนหน้า ตามราคาน้ำมันและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกที่มีแนวโน้มลดลง อันเป็นผลมาจากอุปทานน้ำมันในตลาดโลกเพิ่มขึ้นตามการผลิตน้ำมันในสหรัฐฯ ในขณะที่อุปสงค์น้ำมันในตลาดโลกชะลอตัวลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน

สำหรับ เศรษฐกิจไทยในปี 2559 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.8 โดยได้รับแรงส่งของการใช้จ่ายลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างทางหลวง

พิเศษระหว่างเมือง (Motorway) และโครงการรถไฟรางคู่ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้ภาคธุรกิจและกระตุ้นให้เกิดการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการรัฐได้

นอกจากนี้ เศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่เริ่มขยายตัวดีขึ้น ประกอบกับค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าคาดว่าจะส่งผลดีต่อปริมาณคำสั่งซื้อสินค้าส่งออก ด้านการส่งออกบริการยังคงขยายตัวต่อเนื่องตามการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ปัญหาภัยแล้งจากปริมาณน้ำฝนที่น้อยกว่าปกติต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า อาจทำให้ปริมาณน้ำไม่เพียงพอสำหรับการเพาะปลูกของเกษตรกรและกระทบต่อรายได้ของเกษตรกร ส่งผลให้ครัวเรือนในภาคเกษตรกรรมเพิ่มความระมัดระวังการใช้จ่ายและกระทบต่อการบริโภคภาคเอกชนได้ ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2559 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.8 ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามแนวโน้มราคาน้ำมันในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และการอ่อนค่าของเงินบาท

ทั้งนี้ ในการประมาณการเศรษฐกิจไทยจำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังคงอ่อนแอ ความผันผวนของเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศและอัตราแลกเปลี่ยน และปัญหาภัยแล้ง

### เศรษฐกิจไทยในปี 2559

#### ด้านการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.8 โดยได้รับแรงส่งจากการใช้จ่ายลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่า การบริโภคภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 8.0 เนื่องจากการใช้จ่ายของรัฐบาลกลางและการใช้จ่ายนอกงบประมาณจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและโครงการลงทุนพัฒนาระบบน้ำและทาง





ถนน ซึ่งคาดว่าโครงการสำคัญ อาทิ โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (Motorway) และโครงการรถไฟรางคู่ จะสามารถเดินหน้าลงทุนได้มากขึ้นในปี 2559 ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้ภาคธุรกิจและกระตุ้นให้เกิดการลงทุนภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับโครงการรัฐได้

นอกจากนี้ เศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่เริ่มมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น และค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าคาดว่าจะส่งผลดีต่อปริมาณคำสั่งซื้อสินค้าส่งออก ประกอบกับด้านการส่งออกบริการยังคงมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ตามการขยายตัวในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่องของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปี 2559 จะอยู่ที่ 34.2 ล้านคน ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการจะเติบโตในอัตราเร่งขึ้นจากปีก่อนมาขยายตัวร้อยละ 4.1 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.1 - 5.1) สำหรับการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 2.5 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.0 - 3.0) จากภาวะตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดีซึ่งจะเป็นผลดีต่อรายได้ภาคครัวเรือนนอกภาคเกษตร ขณะที่ราคาน้ำมันที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำรวมทั้งภาวะการเงินที่ผ่อนคลายจะยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวขึ้นของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน

อย่างไรก็ตาม ปัญหาภัยแล้งจากปริมาณน้ำฝนที่น้อยกว่าปกติต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า อาจทำให้ปริมาณน้ำไม่เพียงพอสำหรับการเพาะปลูกของเกษตรกรและกระทบต่อรายได้ของเกษตรกรส่งผลให้ครัวเรือนในภาคเกษตรกรรมเพิ่มความระมัดระวังการใช้จ่ายและกระทบต่อการบริโภคภาคเอกชนได้ เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ชัดเจนขึ้น โดยจะขยายตัวร้อยละ 6.1 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 5.1 - 7.1) จากปัจจัยสนับสนุนสำคัญ อาทิ แนวโน้มการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ภาครัฐที่เพิ่มขึ้น แนวโน้ม

การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจภาพรวมและการส่งออกสินค้า รวมทั้งความจำเป็นในการลงทุนปรับโครงสร้างการผลิตเพื่อรองรับปัญหาการขาดแคลนแรงงาน เป็นต้น

**ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ** เสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศคาดว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2559 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.8 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.3 - 2.3) ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามแนวโน้มราคาน้ำมันในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากความต้องการใช้น้ำมันในตลาดโลกคาดว่าจะเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก นอกจากนี้ ทิศทางการอ่อนค่าของเงินบาทยังจะส่งผลกระทบต่อให้ราคาสินค้านำเข้าบางประเภทอาจปรับเพิ่มขึ้น

ในส่วนของอัตราการว่างงานคาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.8 ของกำลังแรงงานรวม (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.7 - 0.9 ของกำลังแรงงานรวม) สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศคาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 18.7 พันล้านเหรียญสหรัฐหรือคิดเป็นร้อยละ 4.8 ของ GDP (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 6.9 ของ GDP) เนื่องจากดุลการค้าที่คาดว่าจะเกินดุลลดลงมาอยู่ที่ 25.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ 17.4 - 33.1 พันล้านเหรียญสหรัฐ) ตามมูลค่า

สินค้านำเข้าที่คาดว่าจะขยายตัวในอัตราเร่งกว่ามูลค่าสินค้าส่งออก โดยคาดว่ามูลค่านำเข้าสินค้าในปี 2559 จะขยายตัวร้อยละ 7.5 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 5.5 ถึง 9.5) ขณะที่มูลค่าส่งออกสินค้าคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.2 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.2 ถึง 5.2) 🏠

# ภาวะธุรกิจใต้อตราส 3 ปี 2558 และแนวโน้ม

ส่วนเศรษฐกิจภาคกลาง พ่ายนโยบายเศรษฐกิจการเงิน สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

## บทสรุปผู้บริหาร

ภาวะธุรกิจใต้อตราสที่ 3 ปี 2558 ยังทรงตัว โดยการบริโภคภาคเอกชนทรงตัวต่อเนื่องจาก (1) ความเชื่อมั่นและกำลังซื้อที่อ่อนแอโดยเฉพาะภาคเกษตร และ (2) สถาบันการเงินมีความระมัดระวังและเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ซึ่งทำให้ความต้องการสินเชื่ออุปโภคบริโภค โดยเฉพาะรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ยังอยู่ในระดับต่ำ ด้านการลงทุนภาคเอกชนโดยรวมยังทรงตัวเนื่องจากการผลิตที่มีอยู่เพียงพอต่อคำสั่งซื้อทั้งในและต่างประเทศ สำหรับการส่งออกยังทรงตัวในระดับต่ำต่อเนื่องตาม (1) ภาวะเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัวโดยเฉพาะจีนและอาเซียน และ (2) ปัญหาเชิงโครงสร้าง ด้านการท่องเที่ยวยังขยายตัวได้จากนักท่องเที่ยวจีนเป็นหลัก แม้จะได้รับผลกระทบบ้างจากเหตุการณ์ระเบิดที่แยกราชประสงค์ในช่วงกลางเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา ส่วนภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจโดยเฉพาะความต้องการอาคารชุด ที่ปรับลดลงมากหลังจากที่เร่งขึ้นในช่วงก่อนหน้า

ภาวะธุรกิจใต้อตราสที่ 4 ปี 2558 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นบ้าง ความเชื่อมั่นมีแนวโน้มปรับดีขึ้นภายหลังโครงการลงทุนภาครัฐเริ่มเป็นรูปธรรมมากขึ้น ประกอบกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์น่าจะมีส่วนช่วยพยุงเศรษฐกิจได้ในระยะสั้นและทำให้การบริโภค และการลงทุนภาคเอกชนกระตือรือร้นขึ้นบ้าง สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจใต้อตราสอีก 3 เดือนข้างหน้าปรับดีขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 3 แต่ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประเมินว่าผลของมาตรการภาครัฐต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจน่าจะใช้เวลา 3-6 เดือน รวมทั้งยังมีความกังวลเกี่ยวกับหนี้ภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงและรายได้เกษตรกรที่ตกต่ำซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในระยะต่อไป นอกจากนี้ การส่งออกโดยรวมยังขึ้นอยู่กับแนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า สำหรับการท่องเที่ยวโดยรวมยังขยายตัวได้และเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ

**การบริโภคภาคเอกชน : ทรงตัว แต่มีแนวโน้มปรับดีขึ้นบ้างในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ตามความเชื่อมั่นที่ปรับดีขึ้นจากโครงการลงทุนภาครัฐและมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐที่เพิ่มเติมและมีความชัดเจนขึ้น**

การบริโภคภาคเอกชนในไตรมาสที่ 3 ทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้าตามความเชื่อมั่นและกำลังซื้อที่อ่อนแอโดยเฉพาะภาคเกษตร สะท้อนจากผลสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการรายภูมิภาค ซึ่งพบว่ายอดขายสินค้าในหมวดอุปโภคบริโภค รวมถึงความต้องการซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ยังอยู่ในระดับต่ำ สอดคล้องกับผลสำรวจความคิดเห็นของสถาบันการเงินซึ่งพบว่าความต้องการสินเชื่อภาคครัวเรือนในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ปรับลดลงโดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อรถยนต์ ในขณะที่สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นเช่นกัน

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการส่วนใหญ่คาดว่า ยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภครวมถึงสินค้าคงทนในหลายพื้นที่จะปรับเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 จาก (1) ความเชื่อมั่นที่ปรับดีขึ้นหลังโครงการลงทุนภาครัฐเริ่มเป็นรูปธรรมมากขึ้น ประกอบกับมาตรการกระตุ้น

เศรษฐกิจของภาครัฐเพิ่มเติมที่น่าจะมีส่วนช่วยพยุงเศรษฐกิจได้ในระยะสั้น (2) ปัจจัยฤดูกาลจากการรับรู้รายได้เกษตรกรหลังฤดูเก็บเกี่ยวผลผลิต และ (3) ปัจจัยพิเศษจากแนวโน้มความต้องการซื้อรถยนต์มากขึ้น โดยเฉพาะรถยนต์ส่วนบุคคลที่มีราคาสูง ก่อนการปรับโครงสร้างภาษีสรรพสามิตในช่วงต้นปีหน้า และการเสนอโปรโมชันกระตุ้นยอดขายรถยนต์ในงานมอเตอร์โชว์ช่วงปลายปีนี้ ซึ่งส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนกระตือรือร้นขึ้นบ้าง โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่แสดงความกังวลเกี่ยวกับหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและรายได้เกษตรกรที่ตกต่ำซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในระยะต่อไป

การลงทุนภาคเอกชนในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 โดยรวมยังทรงตัวเนื่องจากธุรกิจส่วนใหญ่ยังมีกำลังการผลิตเพียงพอต่อคำสั่งซื้อทั้งในและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม จากผลสำรวจความคิดเห็นของสถาบันการเงิน พบว่าธุรกิจรายใหญ่ในภาคบริการ โดยเฉพาะด้านขนส่งและโลจิสติกส์ ด้านท่องเที่ยว และภาคการค้าปลีกกลุ่ม Modern trade ยังมีความต้องการสินเชื่อขยาย



การลงทุนหรือขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ยังคงระมัดระวังในการลงทุน และพยายามปรับลดต้นทุนการผลิตในภาวะที่เศรษฐกิจชะลอตัวและการปรับขึ้นราคาสินค้าทำได้ยาก ทั้งนี้ ผู้ประกอบการบางส่วนมีการลงทุนในเครื่องจักรมากขึ้น เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิตซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและทดแทนแรงงานที่หายากและค่าจ้างแพง

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 การลงทุนมีแนวโน้มปรับดีขึ้นบ้าง สะท้อนจาก (1) ความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจที่ปรับดีขึ้นตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ออกเพิ่มเติมเป็นระยะ ๆ ในช่วงที่ผ่านมา (2) โครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่ทยอย



ตามภาวะเศรษฐกิจโดยเฉพาะอาคารชุดที่หดตัวจากปัญหาอุปทานส่วนเกิน (Oversupply) ในขณะเดียวกัน สถาบันการเงินมีความระมัดระวังและเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าในตลาด ระดับล่าง สำหรับภาคก่อสร้าง ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างโครงการภาครัฐยังเติบโตได้ แต่ผู้รับเหมาและตัวแทนจำหน่ายวัสดุก่อสร้างที่มีลูกค้าเป็นภาคเอกชนมี

ชัดเจนขึ้น และ (3) ผลสำรวจความเห็นของสถาบันการเงินต่อความต้องการสินเชื่อของภาคธุรกิจที่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่มีความต้องการสินเชื่อเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มองว่าการลงทุนในระยะข้างหน้าขึ้นอยู่กับอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ยังประเมินว่าต้องใช้เวลา 3-6 เดือนถึงจะเห็นผลของมาตรการภาครัฐที่มีต่อการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ชัดเจน

**ภาคอสังหาริมทรัพย์ : ชะลอตัวแต่มีแนวโน้มปรับดีขึ้นจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ**

ภาคอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ชะลอตัวลงจากรุ่งขึ้นมากในช่วงครึ่งแรกปี 2558 โดยตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการบางรายเห็นว่าส่วนหนึ่งเป็นการเก็งกำไรเนื่องจากมีการซื้อขายใบจองมากขึ้นชัดเจน จึงป้องกันความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองโดยปรับเพิ่มเงินดาวน์ของลูกค้าทุกระดับ ในขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างจังหวัดชะลอตัว



ยอดขายลดลงตามภาวะเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว

สำหรับในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มปรับดีขึ้นจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการบางรายคาดว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ค่ายต่าง ๆ รวมถึงสถาบันการเงินจะทยอยนำเสนอโปรโมชั่นพิเศษเพื่อจูงใจผู้ซื้อระดับกลางถึงระดับบนให้เร่งตัดสินใจเร็วขึ้น อย่างไรก็ตาม หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและความระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่มากขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้ออยู่บ้าง

**การจ้างงาน : ทรงตัวเนื่องจากยังมีจำนวนแรงงานเพียงพอ**

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ความต้องการแรงงานยังทรงตัวเนื่องจากภาคธุรกิจยังมีจำนวนแรงงานเพียงพอต่อการผลิตสินค้าและบริการ แม้รายได้ของธุรกิจอาจปรับลดลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจ แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกที่จะปรับลดชั่วโมงการทำงานของพนักงานลงเพื่อลดต้นทุนแทนการปลดพนักงาน โดยให้เหตุผลว่าหากเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวและมีปริมาณคำสั่งซื้อกลับเข้ามาจะหาแรงงานยาก อย่างไรก็ตาม ความต้องการแรงงานในระยะต่อไปยังมีแนวโน้มทรงตัว

# สมาคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดนครราชสีมา จัดงาน-ฟังบรรยายพิเศษอสังหาฯ ในกรุงเทพฯ



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดนครราชสีมา ได้กำหนดจัดงานอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ระหว่างวันที่ศุกร์ที่ 30 ตุลาคม ถึงวันอาทิตย์ที่ 1 พฤศจิกายน 2558 ในครั้งนี้ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้ให้ความสนับสนุนในการจัดโปรแกรมจัดงาน โดยในวันแรกได้มีการจัดบรรยายพิเศษใน 4 หัวข้อ จากวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิ ทั้ง 4 ท่าน ได้แก่ หัวข้อ “My 40 years. In Property Business” วิทยากรผู้บรรยายได้รับเกียรติจาก **คุณอนันต์ อัศวโภคิน** อุปนายกฝ่ายสมาชิกสมาคมฯ และประธานกรรมการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ หัวข้อ “สรุปภาพรวมโครงการ Terminal 21 จังหวัดนครราชสีมา” โดย **คุณชุตินา สนิทวงศ์ ณ ออยุธยา** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส การตลาดและพัฒนาธุรกิจ บจก. สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ หัวข้อ “การบริหารจัดการ บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์” โดย **คุณนพพร สุนทรจิตต์** กรรมการผู้จัดการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ และหัวข้อ “การบริหารจัดการระบบ IT บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์” โดย **คุณสมบัติ ชุติเกียรติ** Vice President พร้อมกันนี้ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้เป็นเจ้าภาพเลี้ยงรับรองอาหารกลางวันแก่คณะจัดงาน ณ ร้านอาหาร Blue Spice แกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์

สำหรับวันที่สองของการจัดงาน โดยสถานที่จัดงานได้รับความอนุเคราะห์จากโครงการต่างๆ อาทิ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้เปิดโอกาสให้เข้าเยี่ยมชม โรงแรม Grand Centre Point (500 ห้อง) @Terminal 21, โครงการมณฑนา วงแหวน อ่อนนุช เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ดีไซน์ใหม่กับบรรยากาศอุมงค์ต้นไม้ พร้อมนวัตกรรม Air Plus และ The Promenade เป็นคอมมูนิตี้มอลล์ สุดชิค ออกแบบโดยสถาปัตยกรรมสไตล์ยุโรปแบบ Old Town Main Street พร้อมกับเยี่ยมชม H Cape Biz Sector ของ บจก. แอสปี้แลนด์ และปิดท้ายการดำเนินงานของวันที่สอง โดยการล่องเรือเจ้าพระยาครุยส์ พร้อมรับประทานอาหารค่ำ โดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดนครราชสีมา และ Lixil ร่วมเป็นเจ้าภาพเลี้ยงรับรอง

และในวันสุดท้ายของการจัดงาน ได้มีโอกาสเยี่ยมชมโชว์รูมของ LIXIL (Thailand) @CDC ได้ศึกษานวัตกรรมของผลิตภัณฑ์หลากหลาย ทั้งสุขภัณฑ์ American Standard ประตูดัง Tostem พร้อมกับเยี่ยมชม SCG Experience ศูนย์รวมความรู้ และเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อการอยู่อาศัย และปิดท้ายด้วยการเยี่ยมชมโครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รังสิต นครนายก คลอง 1 เป็นคอนโดมิเนียม Low Rise 8 ชั้น ราคาต่ำกว่าล้านบาท ที่มีมากกว่า 50 ตึก โดยมีจำนวนยูนิตอยู่อาศัยถึง 10,154 ยูนิต ซึ่งการจัดทริปจัดงานครั้งนี้ ประสบความสำเร็จลุล่วงด้วยดี และสร้างความประทับใจให้แก่ทุกฝ่าย 🇹🇵



# นายกสมาคมฯ พร้อมคณะกรรมการบริหารร่วม พิธีเปิดตัวสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ ระยอง



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยคุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ และคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ ได้ร่วมงานพิธีเปิดตัวสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ ระยอง เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2558 ณ โรงแรมคามิโอ แกรนด์ อ.เมือง จ.ระยอง โดยในวันดังกล่าว มีการเสวนาพิเศษจากคุณอนันต์ อัครโภคิน อุปนายกสมาคมฯ และประธานกรรมการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ และคุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ และกรรมการผู้จัดการ บจก. พรไพลิน ในหัวข้อ “การปรับตัวอสังหาฯ ฝ่าวิกฤติปัจจุบัน”

ในการนี้ สมาคมฯ ได้จัดประชุมคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ ครั้งที่ 10/2558 (ประชุมสามัญ ณ จ.ระยอง) พร้อมจัดทัศนศึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จ. ระยอง ในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 สำหรับสถานที่ดูงานได้รับความอนุเคราะห์จากโครงการต่าง ๆ อาทิ โครงการ เดอะโอเรียนเต็ลบีช วิลเลจ แอนด์, คอนโดมิเนียม โครงการภูพารา, โรงแรม ระยอง แมริออท, โครงการบียอนด์ และคอมมูนิตี้มอลล์ ดีโอโซน โดยได้รับการต้อนรับอย่างอบอุ่น และสร้างความประทับใจแก่คณะดูงานเป็นอย่างยิ่ง



# 3 สมาคมอสังหาฯ ปลื้มงานมหกรรมบ้าน



สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ชูความสำเร็จการจัดงาน มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33 หลังยอดขาย ยอดขอสินเชื่อ และยอดคนเดินทางเกินเป้า

ดร.อาภา อรรถบุรณวัฒน์ ประธานคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33 เปิดเผยว่า งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33 ที่จัดขึ้นระหว่างวันที่ 8-11 ตุลาคมที่ผ่านมา ภายใต้คอนเซ็ปต์ “ทำเลเด่น ราคาดี ครบที่เดียว ถูกที่ตอบโจทย์” ได้รับผลตอบรับดีกว่าที่คาดไว้ โดยภายในงานได้รวบรวมผู้ประกอบการ มากกว่า 200 ราย ที่ร่วมระดมโครงการอสังหาฯ ทุกประเภทมากกว่า 1,000 โครงการ พร้อมโปรโมชั่นพิเศษ อีกทั้งยังมีบริการสินเชื่อจากสถาบันการเงินชั้นนำมากมายนำเสนอแก่ลูกค้า ซึ่งตลอด 4 วัน มีผู้สนใจเข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโดในครั้งนี้กว่าแสนคน และมียอดจองซื้อที่อยู่อาศัยในงานครั้งนี้กว่าสามพันล้านบาท

“ด้านยอดขายในงาน โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมสูงสุดยังคงเป็นสินค้าประเภทคอนโดมิเนียม คิดเป็น 79.78% รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 10.84% บ้านเดี่ยว 8.01% ที่เหลือเป็นสินค้าประเภทบ้านแฝดและอื่น ๆ ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และคาดว่าหลังจากจบงานจะมียอดขายตามอีกจำนวนหนึ่งเท่าตัว ทั้งนี้จากยอดขายที่เพิ่มขึ้น แสดงว่ากลุ่มคนเดินทางในครั้งนี้เป็น กลุ่มเรียลตี้แมนด์ ซึ่งเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงความมั่นใจต่อ สภาพตลาดและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่มาร่วมออกบูธต่างแข่งขันกันจัดแคมเปญลดแลกแจกแถมดึงดูดความสนใจของลูกค้ากันอย่างคึกคัก ส่วนทางสถาบันการเงินต่าง ๆ ก็จัดกลยุทธ์ด้านการให้บริการสินเชื่อช่วยจูงใจลูกค้าให้เกิดการตัดสินใจซื้ออีกทางหนึ่งโดยมียอดขอสินเชื่อภายในงานหนึ่งหมื่นกว่าล้านบาท ถือว่าเป็นนิมิตหมายที่ดีในการจัดงานครั้งนี้ ดร.อาภา กล่าวต่อ



# และคอนโด ครั้งที่ 33 ประสบความสำเร็จเกินเป้า



ในส่วนข้อมูลผู้ลงทะเบียนเข้าชมงาน สามารถระบุได้ว่าผู้เข้าชมงานกว่า 36.4% เป็นผู้ที่เคยมาเข้าชมงานในครั้งก่อน และอีกประมาณ 63.6% เป็นผู้เข้าชมงานมกราคม เป็นครั้งแรก ผู้เข้าชมงานกว่า 53.1% มีอาชีพเป็นพนักงานเอกชน รองลงมาอาชีพเจ้าของกิจการ 12.5% ที่เหลือมีอาชีพรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจและค้าขายอิสระในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ด้านรายได้ของครอบครัวต่อเดือน พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ระหว่างไม่เกิน 30,000-50,001 บาท 23.7% มีรายได้ ระหว่าง 70,001 – 100,000 บาท 16.5% และมีรายได้เกิน 50,001-70,000 บาท 16.4% นอกจากนี้ ผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ 87.6% ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ โดยมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร กว่า 55.5% โดยเขตที่ผู้ต้องการซื้อใน 5 อันดับแรก คือ เขตจตุจักร เขตบางนา เขตห้วยขวาง เขตลาดพร้าว และเขตดอนเมือง

เมื่อจำแนกประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ พบว่า เป็นบ้านเดี่ยว 42.4% คอนโดมิเนียม 33.8% และทาวน์เฮ้าส์ 16.1% ระยะเวลาที่ต้องการซื้อในอนาคต 1-2 ปี อยู่ที่ 19.9% ระยะเวลา 6-12 เดือน 17.4% และระยะเวลา 3-6 เดือน 16.3%

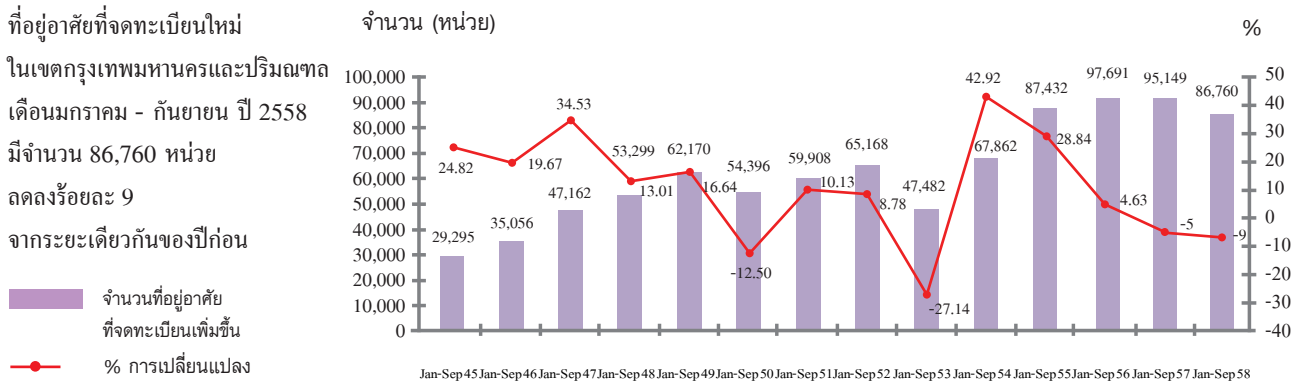
ผลสำรวจด้านงบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทระบุว่า ผู้เข้าชมงาน 34.3% ต้องการที่อยู่อาศัยระดับ ราคา 1-2 ล้านบาท อีก 24.8% ต้องการระดับราคา 2-3 ล้านบาท 17.7% ต้องการราคา 3-4 ล้านบาท และ 10% ต้องการ 4-6 ล้านบาท และมีเพียง 7.8% ที่สนใจที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท

สำหรับงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 34 มีกำหนดจะจัดขึ้นระหว่างวันที่ 10 - 13 มีนาคม 2559 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมี คุณวีระกิตต์ เอกอัครวิจิตร กรรมการบริหาร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้รับเกียรติเป็นประธานในการจัดงานฯ

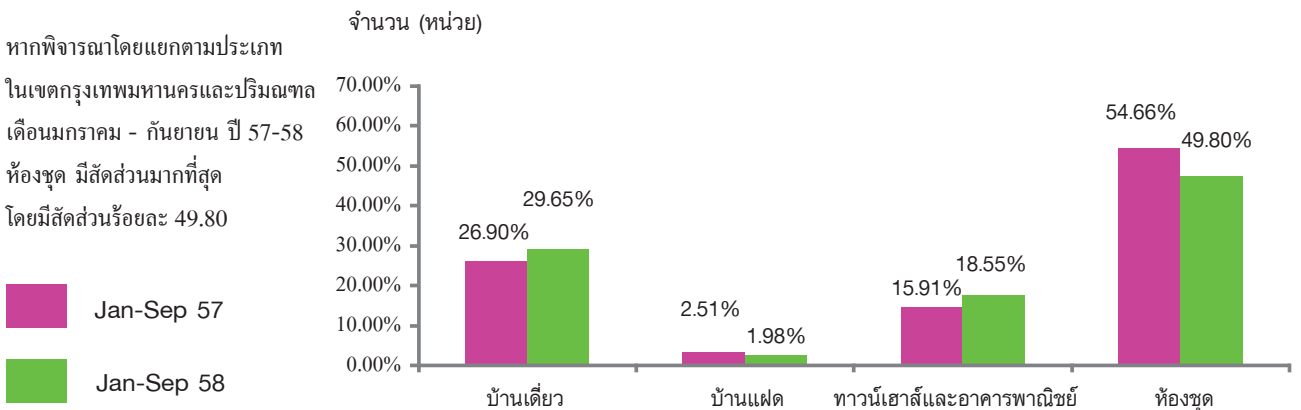


# บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร  
และปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558

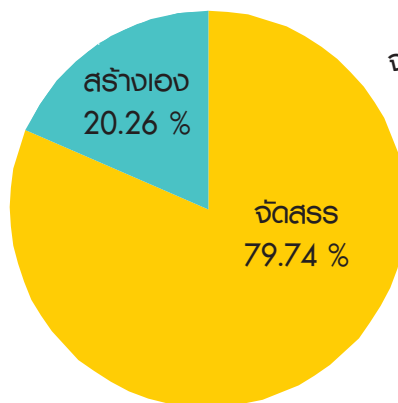


แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2557 - 2558



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558

สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร  
และสร้างเอง ที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558  
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 79.74  
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 20.26

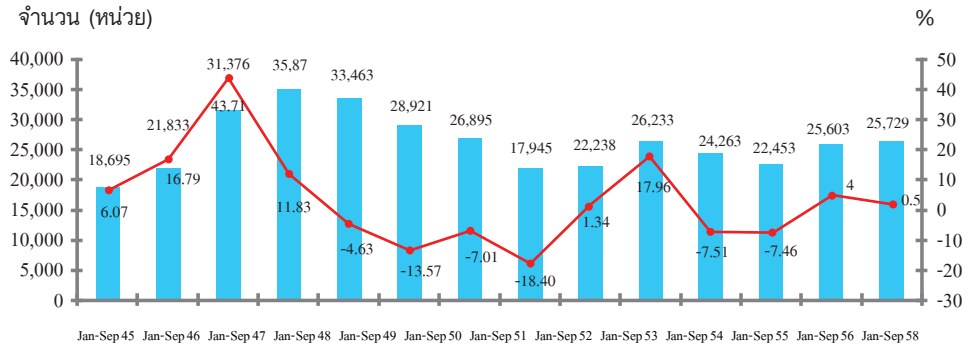


จำนวนทั้งหมด 86,760 หน่วย

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

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร  
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558  
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5  
มีจำนวน 25,729 หน่วย

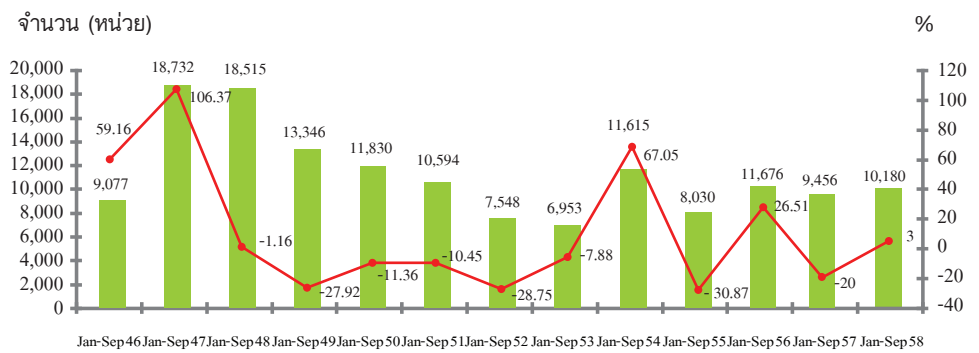
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่  
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร  
ที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558  
เพิ่มขึ้นร้อยละ 3  
มีจำนวน 10,180 หน่วย

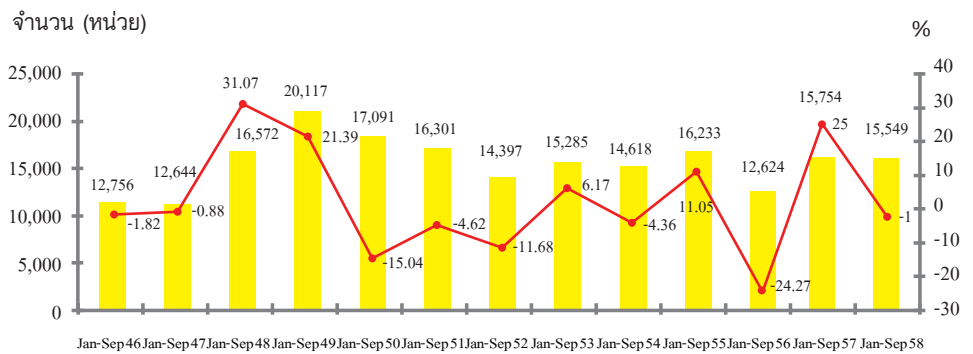
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร  
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง  
ที่จดทะเบียนใหม่ใน  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558  
ลดลงร้อยละ 1  
มีจำนวน 15,549 หน่วย

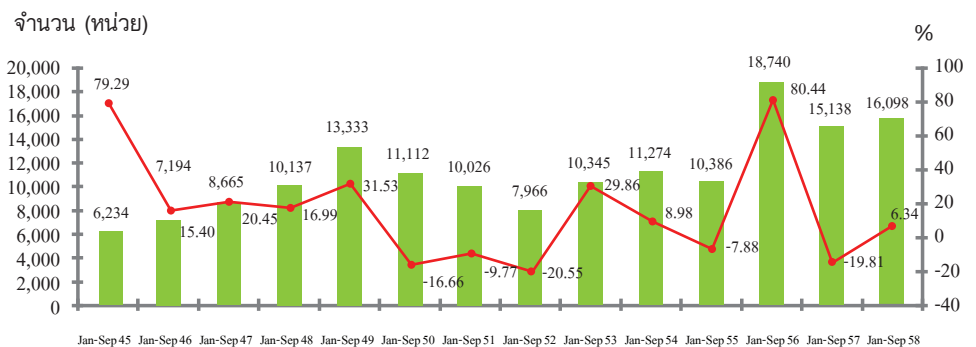
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง  
● % การเปลี่ยนแปลง



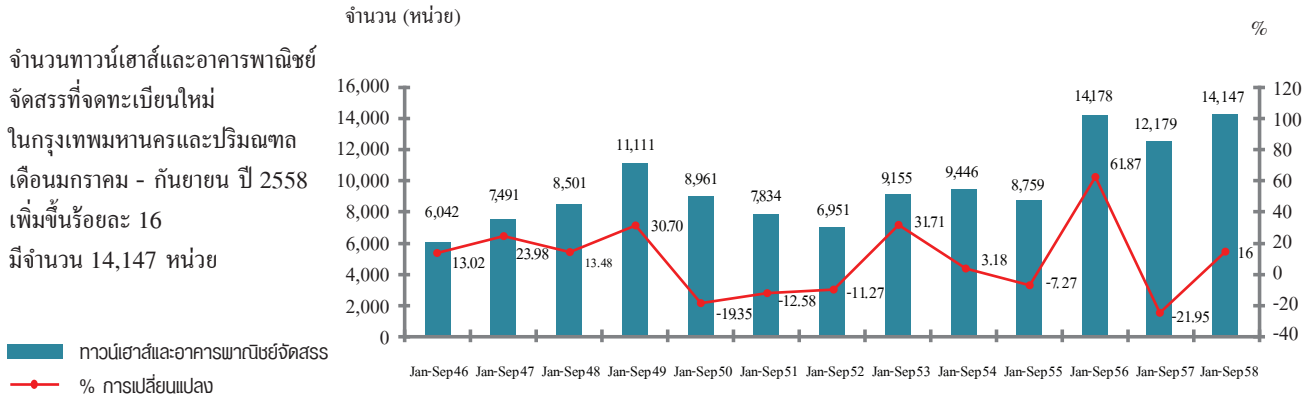
**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2545 - 2558**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์  
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558  
เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.34  
มีจำนวน 16,098 หน่วย

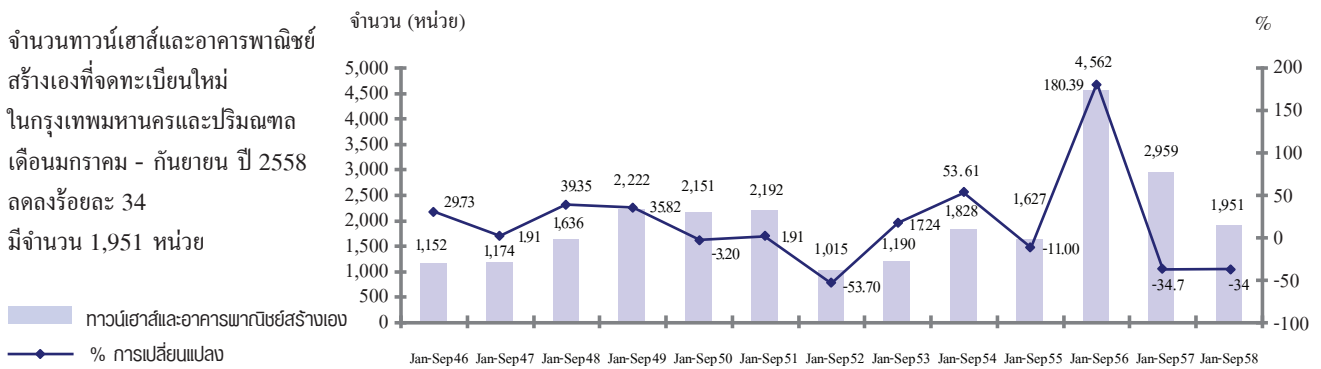
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์  
จดทะเบียนใหม่  
● % การเปลี่ยนแปลง



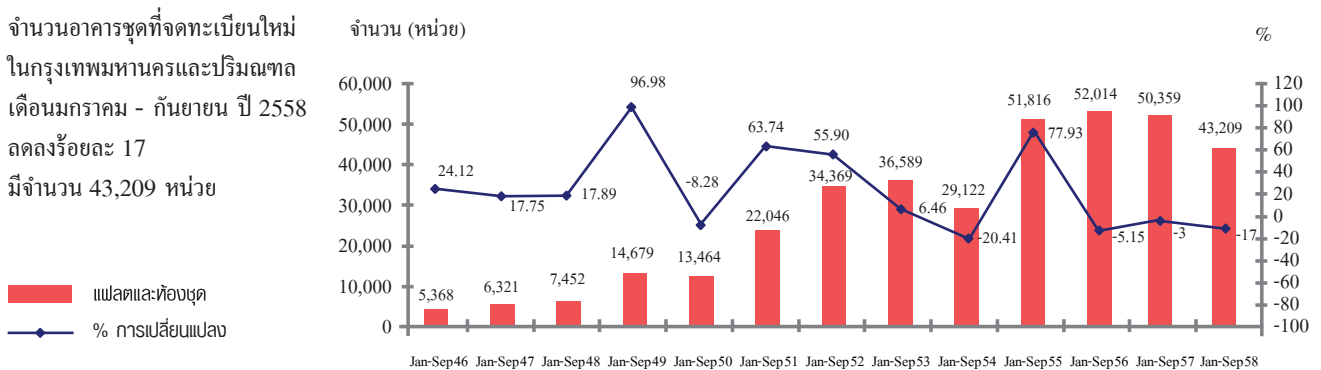
**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2546 - 2558**



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2546 - 2558**



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2546 - 2558**



โดยสรุปเดือนมกราคม - กันยายน ปี พ.ศ. 2558 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่  
ลดลง ร้อยละ 9 มีจำนวน 86,760 หน่วย โดยที่ห้องชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในเขต  
กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 49.80 มีจำนวน 43,209 หน่วย  
ลดลง ร้อยละ 17 บ้านเดี่ยว มีจำนวน 25,729 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 29.65 รองลงมา คือ  
ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 16,098 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 18.55 และบ้านแฝด  
มีจำนวน 1,724 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 1.98

แหล่งที่มา :  
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์





นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์

อุปนายกสมาคม

คุณบุญเลิศ เกียรติศิริธारा เหา่ริญญิก  
คุณเลิศมงคล วราเวณูชัย เลขาธิการสมาคมฯ  
คุณอนันต์ อัครโกคิน ฝ่ายสมาชิก  
คุณสุกิจ ดริยวณพงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ  
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน  
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ  
คุณ ณ ถิติ เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ  
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล  
อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์

กรรมการบริหาร

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา  
คุณชชาย ศรีวิกรม์  
คุณจรัญ เกษร  
รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์  
คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม  
คุณวีระกิตติ เอกอัครวิจิตร  
คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุยสุทธิ์  
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์  
คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล  
คุณวีระพล จงเจริญใจ  
คุณธันยพร เดชวาคัน  
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว  
คุณนิธิ นาคะเกศ  
คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช  
คุณศิริวรรณ ฟ่องเสริมสุข  
คุณมีศักดิ์ ชวนทรัพย์ไชติ  
คุณอารักข์ โกมุตบุตร  
คุณศุภโชค บัญจทรัพย์  
คุณจตุรงค์ ธนะประ  
คุณธิดารัตน์ เจษฎาเชษฐ  
คุณกรวิภา กอวรกุล  
คุณชัชชาติ สิทธิพันธุ์  
คุณพิริยะ ธานีรณานนท์  
คุณวิเชียร แพทยานันท์  
คุณวรยุทธ กิตติอุดม  
คุณสุเทพ ปัญญาสาคร  
คุณณัฐฐนันท์ คุณาจิระกุล  
คุณปริญญา โกวิทจินดาชัย  
ดร.วรพจน์ กันตพิพัฒน์  
คุณสิริพงศ์ อังคสกุลเกียรติ  
คุณแดน เทตรกุล

บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์  
คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์  
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม  
ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่

คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรื่องโรจน์  
คุณภาวิณี 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 /  
www.thairealestatefair.com  
e-mail : trea@thairealestate.org



คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ พร้อมด้วยคุณจรัญ เกษร กรรมการบริหาร สมาคมฯ คุณมีศักดิ์ ชวนทรัพย์ไชติ กรรมการบริหารสมาคมฯ คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุยสุทธิ์ กรรมการบริหารสมาคมฯ คุณวรยุทธ กิตติอุดม กรรมการบริหาร สมาคมฯ เข้าร่วมหารือเพื่อพิจารณาแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อย สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จัดโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ประชุมฯ เมื่อวันศุกร์ที่ 6 พฤศจิกายน 2558 เวลา 9.30 น. ณ ห้องประชุม 301 ชั้น 3 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ถ. พระราม 6 กรุงเทพฯ ★★★



คุณวีระกิตติ เอกอัครวิจิตร กรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางครั้งที่ 1 เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 12 พฤศจิกายน 2558 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุม 5 ชั้น 5 กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา ถ.แจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ★★★



คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ และคุณอดิเรก แสงใสแก้ว กรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมงานงานแถลงข่าวสรุปโครงการและแสดงความพร้อมในการเชิญชวนเอกชนร่วมลงทุนโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ เพื่อเป็นศูนย์กลางการเดินรถไฟ เมื่อวันที่พุธที่ 2 ธันวาคม 2558 เวลา 9.00 น. ณ ห้องบอลรูม ชั้น G โรงแรมสุโขทัย ผู้แทนสมาคมฯ ★★★