

เจาะข้อ
เสนอแนะปรับ
ผังเมืองรวม
หัวเมืองใหญ่

ระดมสมอง
สานต่อจัดรูป
ที่ดิน กทม.

3

บทความพิเศษ
Corporate Real Estate:
โอกาสสำหรับนักพัฒนา

10

รายงานสถานการณ์
การคุ้มครอง
ผลประโยชน์ทางการเงิน

17

“Prefab ทางออก
งานก่อสร้าง
ในยุควิกฤตแรงงาน”

18

“การปรับตัวของบริษัทอสังหาฯ
ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงในปัจจุบัน...
ผ่านประสบการณ์ อนันต์ อัสวโกศล”



สวัสดิ์ครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

ปัจจุบัน 20 จังหวัดของประเทศไทย กำลังประสบอุทกภัยทางธรรมชาติอย่างรุนแรง และส่งผลต่อทรัพย์สินและภาคเกษตรกรรมจนขยายเป็นวงกว้าง ซึ่งทุกฝ่ายได้ประสานความร่วมมือในการให้ความช่วยเหลือประชาชนผู้ประสบภัยธรรมชาติ สมาคมฯ ขอเป็นส่วนหนึ่งในการให้กำลังใจต่อผู้ประสบภัยทุกภาคของประเทศไทย

ด้านภาพรวมเศรษฐกิจไทยในครึ่งแรกของปี ทิศทางการขยายตัวยังไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ โดยในช่วงครึ่งปีหลังการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศยังมีข้อจำกัด ประกอบกับมาตรการสนับสนุนอันเป็นแรงส่งในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐลดลง ขณะที่การขยายตัวของภาคการส่งออกยังคงฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ซึ่งเป็นไปตามภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก การชะลอตัวของเศรษฐกิจของประเทศจีน และปัญหาการเงินของสหรัฐอเมริกาเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่อาจจะส่งผลกระทบทำให้การขยายตัวของภาคการส่งออกต่ำกว่าประมาณการ ดังนั้นนับจากนี้ไปภาครัฐควรให้ความสำคัญเกี่ยวกับแนวทางการกำหนดมาตรการ เพื่อรักษาอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะสั้นควบคู่ไปกับการดำเนินงานทางด้านนโยบาย ทั้งนี้เพื่อสร้างขีดความสามารถการแข่งขันในระยะยาว

สำหรับตัวเลขจีดีพีภายในประเทศ จากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ในไตรมาส 2/2556 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 2.8 ซึ่งลดลงจากไตรมาสแรกที่มีการคาดการณ์ว่าจะขยายตัวร้อยละ 5.4 และตลอดปี 2556 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวอยู่ร้อยละ 3.8 - 4.3 โดยครึ่งหลังของปี 2556 คาดว่าค่าเฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.0 เนื่องจากเศรษฐกิจในประเทศชั้นนำของโลกเริ่มมีสัญญาณทางบวก และหากไม่เกิดสงครามในประเทศตะวันออกกลางหรือปัจจัยเสี่ยงภายในประเทศไม่ว่าจะเป็นอุทกภัยทางธรรมชาติ และการเมือง หลายฝ่ายคาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2557 น่าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 4.5

ส่วนภาคอสังหาริมทรัพย์ ตัวเลขในไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนมีการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 5.3 ด้านอุปสงค์ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะมีชะลอตัวลดลงจากไตรมาสแรก ภาพสะท้อนจากยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ขยายตัวร้อยละ 12.2 ชะลอตัวลงเล็กน้อย ด้านอุปทาน เครื่องชี้วัดสำคัญยังแสดงให้เห็นถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.1 ยอดคงค้างสินเชื่อผู้ประกอบการของธนาคารพาณิชย์ร้อยละ 128 และจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ เปิดตัวใหม่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 ขณะที่ระดับราคายังคงเพิ่มขึ้น ทั้งราคาที่ดินราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน และราคาอาคารชุด ซึ่งเพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 9.2 ร้อยละ 6.2 ร้อยละ 5.2 และ ร้อยละ 4.3 ตามลำดับ ตลอดครึ่งแรกของปี 2556 ภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวร้อยละ 4.6

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ควรติดตามศึกษาข้อมูลและสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ปัญหาวิกฤตแรงงานขาดแคลน ปัญหานี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น

นายพรนริช ชวนโชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



Corporate Real Estate: โอกาสสำหรับนักพัฒนา

สุวารี ตันธนวัฒน์ อาจารย์ประจำภาควิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

Corporate Real Estate ในองค์กรต่าง ๆ

การประกอบธุรกิจหรือดำเนินงานขององค์กรต่าง ๆ ในปัจจุบัน จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีกลยุทธ์และแผนงานเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่สามารถเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา ไม่เพียงแต่การสร้างสรรคัลวิถีเพื่อสร้างยอดขาย หรือเพิ่มความพึงพอใจในสินค้าบริการเท่านั้น หากแต่ในช่วงเวลาที่มีการแข่งขันสูงเช่นนี้ ทางเลือกหนึ่งที่ทุกองค์กรจะปฏิเสธไม่ได้คือการลดค่าใช้จ่าย เนื่องจากอาจจะเป็นวิธีที่ทำให้แต่ละองค์กรยังอยู่ในธุรกิจได้ จากการศึกษา โดยพบว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานหลัก ๆ ขององค์กรทั่วไป 3 อันดับแรก คือ ทรัพยากรบุคคล อสังหาริมทรัพย์ และเทคโนโลยีสารสนเทศ (Krumm, P.J.M.M, 2001) (Haynes, B.P. & Nunnington, N , 2010) ค่าใช้จ่ายด้านทรัพยากรบุคคล และเทคโนโลยีสารสนเทศคงไม่มีคำถามเท่าไร หากแต่อะไรคือ ค่าใช้จ่ายด้านอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายในการใช้อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบตึก อาคารสำนักงาน โรงงาน โกดัง เพื่อประกอบการดำเนินงานขององค์กร ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเอง หรือเช่า ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สามารถแจกแจงเบื้องต้น ดังนี้ ค่าเช่า ค่าดูแลรักษา ค่าบริหารจัดการระบบไฟฟ้าประปา สาธารณูปโภค ความปลอดภัย ประกันภัย เป็นต้น เมื่อการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานหรือ Corporate Real Estate มีบทบาทมากขึ้น จึงจำเป็นที่จะต้องให้ความสำคัญกับมันมากขึ้นตามไปด้วย

ความหมาย

เมื่อพูด Corporate Real Estate หลายคนคงสงสัยว่าคืออะไร แต่ถ้าบอกว่ามันคือ “ฝ่ายอาคารและสถานที่” ที่เราเรียกกันจนติดปาก คงคลายความสงสัยไปได้บ้าง ในอดีตนั้นเรามองฝ่ายอาคารฯ เป็นเพียงหลังบ้านที่คอยให้ความสะดวกสบายแก่คนในบ้านเท่านั้น แต่ปัจจุบันการที่องค์กรแต่ละองค์กรจะประสบความสำเร็จคงไม่ใช่แค่คนเดียว หรือ กลุ่มเดียว ดังนั้นภาพของ “ฝ่ายอาคารและสถานที่” จึงเปลี่ยนไป พร้อมกับบทบาทหน้าที่ที่เพิ่มขึ้น การบริหารจัดการ Corporate Real Estate จึงมีหน้าที่ดังนี้

- การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างองค์กร
- การจัดการความสัมพันธ์กับชุมชน
- การวางแผนปรับปรุงประสิทธิภาพและการลดต้นทุน
- การตัดสินใจในการ ซื้อ ถูกรอง หรือขายทรัพย์สิน
- กลยุทธ์ในการเลือกที่ตั้ง
- การบริหารการใช้พื้นที่
- อื่น ๆ

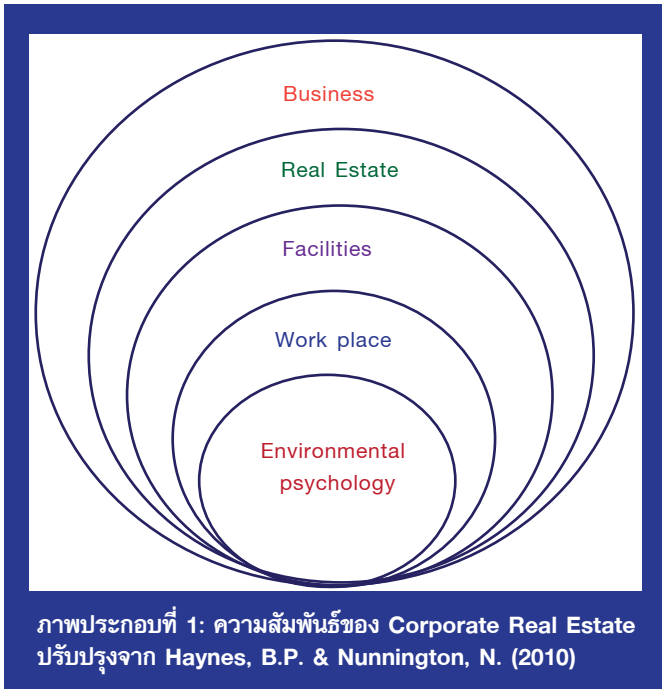
จะเห็นได้ว่าการตัดสินใจหรือกระทำการใดกับอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินงานเป็นหน้าที่หลักของการบริหารจัดการ Corporate Real Estate ทั้งสิ้น เพราะทุกการตัดสินใจมีผลกระทบต่อการทำงาน นอกจากนั้นค่าใช้จ่ายด้านอสังหาริมทรัพย์มักจะเป็นส่วนแรกที่หลายองค์กรคำนึงถึงในการที่คิดจะตัดหรือลดทอนให้เห็นเป็นรูปธรรมที่สุด ลองคิดภาพตามว่าหากองค์กรไหนที่มีความสามารถในการสร้างยอดขายหรือรายได้มากแค่ไหน หากแต่ไม่สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้ ผลสุดท้ายกำไรที่ได้คงไม่คุ้มเหนื่อย และจะไม่มีประโยชน์อะไรเลยที่จะดำเนินธุรกิจต่อไป อาจจะสามารถกล่าวได้ว่าความสำเร็จของธุรกิจตอนนี้ คือ การที่องค์กรใดมีความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายได้มากกว่า

การศึกษา Corporate Real Estate ในประเทศไทย

ปัจจุบันในประเทศไทยยังไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับ Corporate Real Estate อย่างแพร่หลายนัก ส่วนใหญ่ทำในรูปแบบภายในองค์กรเอง หรือการจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษาโครงสร้างองค์กรและการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการดำเนินงาน (โดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติส่วนใหญ่ที่มีสำนักงานใหญ่ในต่างประเทศและมีสาขาย่อยในเมืองไทย) ดังนั้นข้อมูลที่จะสามารถศึกษาได้จึงมีอยู่อย่างจำกัด แต่ก็สามารถเห็นได้ภายใต้ชื่อ สำนักบริหารทรัพย์สิน สำนักงานจัดการทรัพย์สิน สำนักงานบริหารและจัดการทรัพย์สิน องค์กรที่มีหน่วยงานเหล่านี้มักจะเป็นหน่วยงานภาครัฐ สถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษา เป็นต้น

นอกจากนี้หน่วยงานภาครัฐที่สามารถยกตัวอย่างให้เห็นภาพได้ชัดเจนคือ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 บนถนนแจ้งวัฒนะ ภายใต้การบริหารของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์¹ นอกจากนี้จะต้องดูแลอสังหาริมทรัพย์ของทางราชการเองแล้ว ยังมีพื้นที่ธุรกิจที่สามารถแสวงหารายได้อีกด้วย ดังนั้นการจัดการ Corporate Real Estate จึงไม่ได้จำกัดไว้เพียงแค่ อาคารสำนักงาน หรือพื้นที่ที่เราใช้เองเท่านั้น หากแต่ยังรวมถึงพื้นที่ที่สามารถสร้างรายได้ภายใต้การดูแลขององค์กรนั้นด้วย

ความสำคัญของ Corporate Real Estate



ภาพประกอบที่ 1: ความสัมพันธ์ของ Corporate Real Estate ปรับปรุงจาก Haynes, B.P. & Nunnington, N. (2010)

จากภาพประกอบที่ 1 ในแต่ละองค์กรนั้นมีส่วนที่ต้องใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการดำเนินงาน วงกลม 5 วงที่ซ้อนกันอยู่นั้นสามารถอธิบายถึงความสัมพันธ์ได้ว่า สภาพแวดล้อมในการทำงาน สถานที่ปฏิบัติงาน สิ่งอำนวยความสะดวก หรือเอื้อประโยชน์ต่อการทำงาน สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นส่วนประกอบของ Corporate Real Estate และแน่นอนสุดท้ายแต่ละองค์กรก็ไม่สามารถปฏิเสธได้ว่าจะต้องมีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การดูแลเพื่อเอื้อประโยชน์ในการทำงานทั้งแก่นักงานหรือบุคคลภายนอก

Krumm, P.J.M.M (2001) ยังกล่าวถึงบทบาทหลักของอสังหาริมทรัพย์องค์กรเพื่อประกอบการดำเนินธุรกิจว่า เราสามารถใช้ทรัพยากรด้าน Corporate Real Estate ที่มีอยู่เพื่อเอื้อประโยชน์ในการดำเนินงาน และเพิ่มขีดความสามารถในการทำงานไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบการผลิตหรือนำเสนอบริการ

โอกาสของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่าองค์กรและหน่วยงานทุกภาคหน่วยธุรกิจจำเป็นต้องใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการดำเนินงาน หากแต่ธุรกิจหลัก (Core business) ที่ทำอยู่นั้นไม่ใช่บริษัทพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ การที่จะใช้ทรัพยากรบุคคลที่มีอยู่อย่างจำกัดไปศึกษาอะไรที่ไม่ใช่สิ่งที่ตนเองมีความเชี่ยวชาญย่อมต้องใช้เวลาและเงินทอง แทนที่จะเอาเวลาและเงินทองนั้นไปให้ความสำคัญกับสิ่งที่ตัวเองเป็นเลิศกลับต้องแบ่งมาสนใจเรื่องที่ไม่ถนัด ทำให้ในปัจจุบันนี้องค์กรธุรกิจที่ขนาดใหญ่และมีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดูแลจำนวนมากซึ่งเกือบทั้งหมด คือ บริษัทข้ามชาติ (Multinational Company) มีแผนกหรือหน่วยงานที่ดูแลเรื่องนี้ โดยเฉพาะไม่ว่าจะเป็นห้างโมเดิร์น-เทรดที่กำลังเติบโตตามเมืองใหญ่ทั่วประเทศ ร้านอาหารที่มีแฟรนไชส์ติดตามห้างโมเดิร์นเทรดเหล่านั้น การขยายสาขาของร้านสะดวกซื้อ การเปิดสาขาหรือหน่วยบริการลูกค้าของสถาบันการเงิน หรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน สถานีกระจายสินค้า หรือแม้กระทั่งบูธประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ที่กล่าวมาทั้งหมดนี้แต่ละหน่วยธุรกิจล้วนมีคนที่มีความรู้และความสามารถเฉพาะทางมาบริหารจัดการเรื่องการใช้ อสังหาริมทรัพย์ หรือพื้นที่ทั้งนั้นซึ่งก็จะปฏิเสธไม่ได้เลยว่าบุคลากรหรือทีมงานเหล่านั้นก็มาจากตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ ที่นี้การที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะหาหนทางต่อยอดการทำธุรกิจโดยใช้ความรู้ความสามารถเฉพาะทางและประสบการณ์ที่มีในตลาดเพื่อแสวงหาโอกาสทางธุรกิจคงไม่ใช่เรื่องยาก การแข่งขันในสมัยนี้จำเป็นต้องมีพันธมิตร ในเมื่อทุกหน่วยธุรกิจจำเป็นต้องใช้อสังหาริมทรัพย์และพื้นที่ในการดำเนินงาน ดังนั้นก็คงจะไม่แปลกอะไรถ้าต่อจากนี้เราจะเห็นภาพนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าไปมีบทบาทกับทุกหน่วยธุรกิจ 🏠

อ้างอิง

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๕๒ ค้นเมื่อ 5 ตุลาคม 2556 จาก <http://rirs3.royin.go.th/>

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550, เกี่ยวกับศูนย์ราชการ ค้นเมื่อ 2 ตุลาคม 2556 <http://www.governmentcomplex.com/content.php?mod=Category&le=contentview&categoryID=CAT0000017&contentID=CNT0000006>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์, ความเป็นมาและลักษณะธุรกิจ, พันธกิจ ค้นเมื่อ 2 ตุลาคม 2556 จาก <http://www.dad.co.th/content.php?mod=Category&le=categoryview&categoryID=CAT0000051>

Haynes, B.P. & Nunnington, N. (2010) *Corporate Real Estate Management: Strategy and Implement p.34-36, London and New York, EG Books*

Krumm, P.J.M.M (2001) History of Real estate management from corporate perspective, *Facilities*, Vol.9, No.7/8,276-286

Oluwoye, J. Karantonis, A. & Fakorede, A (2001) Corporate real estate asset management: a conceptual framework, *Pacific Rim Property Research Journal*, Vol.7, No.1, 18-34 ★★★

¹ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์เป็นผู้พัฒนาโครงการและบริหารพื้นที่โครงการ

ระดมสมองสานต่อมาตรการและแนวทางส่งเสริม สนับสนุนโครงการจัดรูปที่ดินในกรุงเทพมหานคร



กรมโยธาธิการและผังเมือง จัดเสวนาเพื่อระดมความคิดเห็นเกี่ยวกับมาตรการและแนวทางส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2556 เวลา 8.30 – 15.30 น. ณ ห้องราชา 1 ชั้น 11 โรงแรมปรินซ์ พาเลซ โดยคุณสัญญา ชินนิมิตร รองปลัดกรุงเทพมหานคร กล่าวเปิดการสัมมนาอย่างเป็นทางการ ซึ่งการเสวนาแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ช่วงเช้าเป็นการเสวนาหัวข้อเรื่อง “กลยุทธ์การส่งเสริมการจัดรูปที่ดิน” โดยมีผู้ทรงคุณวุฒิ ร่วมเสวนา 3 ท่าน สมาชิกฯ ขอสรุปประเด็นในการเสวนาเผยแพร่ทางวารสารสมาชิกฯ ดังนี้

คุณบุหงา โพร้พัฒนาชัย ผู้อำนวยการสำนักกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวถึง มาตรการส่งเสริมการพัฒนาเมืองเรื่อง การสนับสนุนด้านการเงินในโครงการจัดรูปที่ดินฯ ว่า กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตั้งขึ้น โดยพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามมาตรา 75 ซึ่งกำหนดให้จัดตั้งกองทุนขึ้น เรียกว่า กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบนิติบุคคลขึ้นในกรมโยธาธิการและผังเมือง โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานคณะกรรมการ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการสนับสนุนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดย

กำหนดให้ใช้จ่ายเพื่อกิจการ คือ เป็นเงินกู้ยืมแก่ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ สำหรับเป็นเงินอุดหนุนหรือให้กู้ยืมแก่ส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ ในการจัดสร้างหรือปรับปรุงสาธารณูปโภคหรือสถานที่สาธารณประโยชน์ที่เป็นการรองรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ สำหรับใช้เพื่อการค้นคว้า การวิจัย การฝึกอบรมการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยเป็นเงินตรงจ่ายค่าทดแทน หรือค่าเสียหาย ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้และเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน ปัจจุบันมีเงินคงเหลือประมาณ 50 ล้านบาท

ทั้งนี้หลักเกณฑ์ในการให้กู้ยืม จะแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ ส่วนราชการ และสมาคม ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้การปลอดการชำระคืนเงินต้น และระยะเวลาชำระหนี้ต่างกัน

คุณตรีสิทธิ์ ศิริวรรณ สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร เขตพระโขนง กล่าวถึง ยุทธศาสตร์การจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนากรุงเทพมหานครว่า กฎหมายผังเมือง กฎหมายการจัดรูปที่ดินเป็นหัวใจสำคัญของการพัฒนาเมืองที่จะพัฒนาได้สมบูรณ์ คือ การนำกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มาแก้ไขปัญหาที่ผ่านมาได้ เสนอญัตติขอแต่งตั้งคณะกรรมการวิสามัญ

เพื่อติดตามการแก้ไขปัญหาพื้นที่ปิดล้อมในเขตกรุงเทพมหานคร โดยปัจจุบันหากเจ้าของที่ดินที่อยู่ใน 50 เขต แล้วมีปัญหาเรื่องที่ดินขาดหรือที่ไม่มีทางออกถนนสาธารณะ ให้ประสานไปที่สำนักผังเมืองหรือสำนักงานสมาชิกสภากรุงเทพมหานคร ซึ่งคิดว่าการจัดรูปที่ดินจะทำให้ทุกฝ่ายได้ประโยชน์ คือ

- 1.) ส่วนราชการได้ที่ดินเพิ่มเพื่อนำมาใช้ประโยชน์
- 2.) เอกชนมีโอกาสพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น
- 3.) ได้ที่ดินมาทำสวนสาธารณะ

นอกจากนั้นการจัดรูปที่ดินทำให้เกิดประโยชน์อย่างมาก เนื่องจากเจ้าของที่ดินยังได้อยู่ในที่ดินบริเวณเดิมและที่ดินที่ได้รับการพัฒนาและทำให้มีทางออกที่ไม่ใช่เป็นเพียงทางจำเป็นหรือทางระบายน้ำ แต่ได้ทางออกเป็นถนนสาธารณะ ซึ่งทุกวันนี้มีกฎหมายจัดรูปที่ดินที่มุ่งเน้นการสร้างประโยชน์สาธารณะ ดังนั้นหากทุกฝ่ายมีความเข้าใจในเรื่องนี้ ท้องถิ่นมีความร่วมมือกัน สามารถจะสร้างมั่นใจว่าการพัฒนาที่ดินที่มีข้อจำกัดอยู่ จะทำให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างครอบคลุมทุกด้าน

คุณประสงค์ เอภาพีร์ ที่ปรึกษาสมาคมการค้ากลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า กฎหมายจัดรูปที่ดิน สร้างโอกาสทำให้เกิดความท้าทายในการผลักดันการจัดรูปที่ดินในแง่ของผู้ที่ลงทุน โดยจุดเริ่มต้นเกิดมาจาก

ประเทศญี่ปุ่น หากเขาไม่ใช้การจัดรูปที่ดิน ประชาชนจะไม่มีที่อยู่อาศัยแน่นอน เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นภูเขาและไม่สามารถอยู่ได้ หากภาครัฐไม่เข้าไปช่วย แต่สำหรับประเทศไทยมีประเด็นที่จะกล่าวถึง 2 ส่วน คือ

1.) ตลอดเวลาที่ผ่านมาราพัฒนาเมืองกันอย่างรีบเร่ง 2.) การจัดรูปที่ดินในมุมมองของผู้ประกอบการเห็นว่ากฎหมายนี้ไม่ได้ให้ประโยชน์เฉพาะนักพัฒนาที่ดินอย่างเดียว แต่ให้ประโยชน์กับทุกคนที่มีที่ดินอยู่ทั่วประเทศ และเป็นกฎหมายสำคัญที่จะช่วยด้านการพัฒนาประเทศ โดยที่ผ่านมาราคาที่ดินสามารถนำความเจริญมาให้ แต่การพัฒนาอย่างไม่สอดคล้องกัน เนื่องจากที่ดินขาดการใช้ประโยชน์ทางการเงินไม่ได้ เพราะธนาคารไม่รับจำนอง หากสามารถสร้างความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินเจ้าของที่ดินย่อมจะได้รับประโยชน์อย่างแน่นอน เนื่องจากทางภาครัฐเข้ามาช่วย

โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองเข้ามาทำให้โครงการผ่านกรรมสิทธิ์ในหลักการยังไม่ต้องทำอะไรที่ดินก็มีมูลค่าเพิ่มขึ้นแล้ว ซึ่งจากเดิมราคาที่ดินไร่ละ 2 แสนบาท เมื่อจัดรูปที่ดินเสร็จจะขึ้นเป็นไร่ละ 4-5 แสนบาท ปัญหา คือ เจ้าของที่ดินด้านหน้าไม่ค่อยให้ความร่วมมือ แต่กฎหมายจัดรูปที่ดินมีส่วนของอำนาจในการเวนคืน ตามมาตรา 57 และ 58 หากร่วมมือกันพัฒนาทุกคนก็จะได้รับประโยชน์ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องอธิบายให้เกิดความเข้าใจว่าไม่ใช่การเสียประโยชน์ จากเดิมที่ดินติดถนนด้านเดียว แต่หากจัดรูปที่ดินเสร็จ ที่ดินจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้น และที่ดินอาจจะติดถนน 2 ด้าน หรือได้ที่ดินมากขึ้นกว่าเดิม จึงคิดว่ากฎหมายนี้ทำให้ชาวไร่ ชาวนาและผู้มีที่ดินขาดการใช้ประโยชน์อย่างแน่นอน

ในการนี้ ผู้ร่วมเสวนาได้เสนอความคิดเห็นว่าการจัดทำผังเมืองได้มีการรอนสิทธิเจ้าของที่ดินในหลายเขต หลายจังหวัด โดยเฉพาะในแนวถนนตัดใหม่ จึงขอเสนอให้กองการจัดรูปที่ดินมุ่งเน้นไปตามประกาศของผังเมืองว่าจะมีการสร้างถนนตรงจุดไหนบ้าง โดยกรมโยธาฯ ควรจะประสานงานกับเจ้าของที่ดินที่อยู่ในแนวเวนคืนมาทั้งหมดมาสำรวจความเห็นว่ามีใครต้องการมีส่วนร่วมในการจัดรูปที่ดินบ้าง ซึ่งจะสอดคล้องกับแผนของผังเมือง และทำให้ขบวนการนี้สำเร็จได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น



สำหรับการเสวนาหัวข้อเรื่อง “นานาทรศนะสู่ความสำเร็จในการดำเนินการจัดรูปที่ดิน” **คุณทรงศักดิ์ สุขเวทย์ ผู้แทนนายกสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9** กล่าวว่า ได้ทำการจัดรูปที่ดินฯ โดยรวมตัวจัดตั้งเป็นสมาคมขึ้น ซึ่งจากเดิมมีผู้ครอบครอง 32 ราย จำนวน 56 โฉนด หลังจัดรูปฯ มีผู้ครอบครอง 56 ราย จำนวน 61 โฉนด ใช้ระยะเวลาเป็นปีในการเจรจาตกลงว่าใครจะอยู่บริเวณไหนจะได้เนื้อที่ดินจำนวนเท่าใด โดยใช้เวลาในการจัดรูปที่ดินทั้งหมด 4 ปี ตั้งแต่ (ม.ย.52 - ม.ย.56) ขณะนี้ได้ส่งมอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินใหม่ให้แก่สมาชิกและเจ้าของที่ดินแล้ว และกำหนดจะยกเลิกสมาคมจัดรูปที่ดินในเดือนเมษายน 2557 โดยอัตราปันส่วนใช้วิธีการปันส่วนเท่ากันหมดเท่ากับ 17.5% ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน 43.7 ล้านบาท คิดเป็น 14.2% ของมูลค่าเดิม เรื่องราคาจากเดิม 18,631 บาท/ตร.วา รวม 307 ล้านบาท หลังจัดรูปราคาปรับสูงขึ้นเป็น 38,162 บาท/ตร.วา รวม 629 ล้านบาท ทำให้มีมูลค่าเพิ่ม 322 ล้านบาท หรือ 1.05 เท่า ทั้งนี้อุปสรรคการจัดรูปที่ดินฯ ในครั้งนี้ คือ 1. การหาดินมาถมที่ 2. การลงพื้นที่เพื่อเข้าไปเจรจากับทุกคนว่ามีความต้องการอย่างไรบ้าง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการเจรจาต่อรอง

คุณบงกช สุวรรณเดช นักผังเมืองชำนาญการ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวถึง การจัดทำแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด ขณะนี้มีจังหวัดที่มีประกาศแล้ว จำนวน 49 จังหวัด และรอการพิจารณาจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินฯ จำนวน 15 จังหวัด เหตุผลที่ต้องพัฒนาถนนตามผังเมือง

ด้วยการจัดรูปที่ดิน เพราะกรมโยธาฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการวางผังเมืองและพัฒนาตามผังเมืองแล้ว คิดว่าการพัฒนาเมืองด้วยการจัดรูปเป็นกระบวนการทำงานที่เน้นการบูรณาการอย่างแท้จริงและภายหลังการพัฒนาผู้เข้าร่วมโครงการทั้งภาครัฐและเอกชนจะได้รับผลประโยชน์กลับคืนอย่างคุ้มค่าและเป็นธรรม

ในการนี้ ผู้ร่วมเสวนาได้มีการตั้งประเด็นคำถามเกี่ยวกับเรื่องพื้นที่สถานีรถไฟความเร็วสูงหลังจากได้รับฟังรัฐมนตรีกระทรวงคมนาคม แถลงว่า จะใช้พื้นที่ราชการเป็นหลัก และจะเลือกพื้นที่ราชการที่มีที่ดินจำนวนหลายไร่ มาเป็นจุดรวมของสถานี จึงอยากทราบว่าพื้นที่เอกชนบริเวณข้างเคียงสถานีจะได้รับประโยชน์จากโครงการนี้ได้อย่างไรและจะมีการจัดรูปที่ดินร่วมด้วยหรือไม่

คุณบงกช สุวรรณเดช กล่าวชี้แจงเกี่ยวกับประเด็นคำถามข้างต้น หากมีการศึกษาแล้ว พบว่า การจัดรูปที่ดินฯ เป็นประโยชน์สำหรับประชาชนที่อยู่บริเวณโดยรอบผนวกกับการประชาสัมพันธ์ เพื่อเชิญชวนให้มีผู้มาเข้าโครงการพัฒนาที่ดิน ซึ่งขั้นตอนยังอยู่ระหว่างการพิจารณา หากถามว่าจะใช้หลักการจัดรูปที่ดินพร้อมกับการพัฒนาที่ดินของราชพัสดุหรือไม่ และหากสำรวจแล้วพบว่าที่ดินราชพัสดุหรือที่ดินของหลวงบริเวณใดสามารถจะพัฒนาไปพร้อม ๆ กันได้ อันดับแรก ๆ จะทำการพัฒนาพื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่บริการของรัฐหรือจัดทำเป็นศูนย์สินค้าโอท็อป โดยจัดทำสาธารณูปการให้กับพื้นที่บริเวณนั้นส่วนการจัดรูปที่ดินจะเป็นลักษณะการเข้าไปบริการในส่วนของการพัฒนาที่ดินของภาคเอกชนรวมกัน ซึ่งขณะนี้ อยู่ระหว่างการศึกษาร่วมกัน



เจาะความคืบหน้าข้อเสนอแนะปรับปรุง ผังเมืองรวมหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ

สืบเนื่องจากผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีโอกาสในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการผังเมืองหลายครั้ง ในการนี้ จึงขอสรุปความคืบหน้าเกี่ยวกับการพิจารณาเรื่องดังกล่าวดังนี้

หลังจากกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ปรับปรุงผังเมืองรวมจังหวัดทั่วประเทศ และทยอยประกาศบังคับใช้ใน 76 จังหวัด ไม่นับรวมกรุงเทพมหานคร ปรากฏว่าเมืองศูนย์กลางและประชาชนจำนวนมากได้มีการร้องเรียนให้ปรับแก้ไขซึ่งเป็นไปตามมาตรา 26 อาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) ผังเมืองปี 2518 ที่ให้สามารถปรับปรุงผังเมืองรวมได้ หากประชาชนเห็นว่าไม่เหมาะสม และไม่สอดคล้องกับสถานการณ์เปลี่ยนแปลงในท้องถิ่นปัจจุบัน

ทั้งนี้ จากการที่กรมโยธาฯ ต้องการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองแต่ละแห่งออกมาในลักษณะอำนวยความสะดวก หรือเอื้อต่อการพัฒนาให้เกิดความเจริญสูงสุดมากกว่าการกำหนดผังเมืองแบบบังคับจำกัดการพัฒนา เนื่องจากเห็นว่าจะกระทบต่อภาคเอกชนและประชาชนในพื้นที่ และที่สำคัญจะต้องให้สอดคล้องกับการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐและการเติบโตของเมืองด้วย

โดยความคืบหน้าล่าสุด หน่วยงานที่เกี่ยวข้องขอให้แต่ละจังหวัดระดมความคิดเห็น เพื่อสำรวจว่าแต่ละพื้นที่มีความเปลี่ยนแปลงอย่างไร และหากผังเมืองกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินสวนทางและสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงก็สามารถให้ดำเนินการปรับแก้ได้ โดยระยะแรกจะเป็นลักษณะการจัดทำผังเมืองรวมแบบเฉพาะหน้าให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี ซึ่งอาจจะมีการแก้ไขข้อกำหนดท้ายกฎกระทรวง แผนผัง ฯลฯ และในระยะต่อไปให้เสนอกรมโยธาฯ พิจารณาปรับปรุงแก้ไขในลำดับต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากในปัจจุบันรัฐบาลมีนโยบายลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน อาทิ รถไฟความเร็วสูง และการเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ในปี 2558 เป็นต้น โดยผังเมืองรวมแต่ละจังหวัดได้มีการยกวางและจัดเก็บข้อมูลล่วงหน้ามาช้านานหลายปี และหลายผังเริ่มประกาศใช้ไป โดยรายงานพิเศษฉบับนี้ จะประมวลข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขผังเมืองจังหวัดต่าง ๆ ที่น่าสนใจดังนี้

ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีผลบังคับใช้ 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 21 พฤษภาคม 2556 - 20 พฤษภาคม 2561 ครอบคลุมพื้นที่ 429 ตารางกิโลเมตร หรือ 2.86 แสนไร่ โดยจังหวัดเชียงใหม่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้เกิดความแออัด จึงจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปสู่รอบนอกและจังหวัดข้างเคียง โดยเฉพาะจังหวัดเชียงใหม่มีการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์สูงในช่วงผังเมืองไม่มีผลบังคับใช้ อีกทั้งโครงการขนาดใหญ่ที่กำลังจะเกิดขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูงระหว่างกรุงเทพฯ - เชียงใหม่ ซึ่งรัฐบาลอนุมัติให้ดำเนินโครงการแล้วคาดว่าจะเริ่มดำเนินการในเฟสแรก ปี 2557 โครงการก่อสร้างสนามบินนานาชาติแห่งที่ 2 จะเป็นโครงการที่เตรียมรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจในอนาคต เช่นเดียวกับโครงการถนนวงแหวนรอบ 4 โครงการเมืองแฝดเชียงใหม่-ลำพูน-ลำปาง จะผลักดันให้มีการเชื่อมโยงระหว่าง 3 จังหวัด เนื่องจากปัจจุบันเชียงใหม่ มีความแออัดมาก จำเป็นต้องมีการขยายเมืองออกไป เพื่อเพิ่มศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางการพัฒนาของภาคเหนือ

อย่างไรก็ตาม โครงการต่าง ๆ เหล่านี้จะทำให้จังหวัดเชียงใหม่มีศักยภาพในการพัฒนาด้านเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น ซึ่งในปี 2558 จะมีการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ดังนั้น ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ต้องมีการทบทวน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์และข้อเท็จจริงของพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน ซึ่งสามารถดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 26 วรรคสาม ตามพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) การผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้บัญญัติว่า ในระหว่างที่กฎกระทรวงผังเมืองรวมใช้บังคับ หากกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นสมควรจะกำหนดให้แก้ไขหรือปรับปรุงผังเมืองรวมเสียใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือเพื่อประโยชน์ของรัฐก็ได้

ทั้งนี้ ภาคเอกชนนำโดยหอการค้าจังหวัดเชียงใหม่ ล่าสุดเริ่มพิจารณาปรับปรุงผังเมืองเชียงใหม่ใหม่ หลังบังคับใช้ได้ 1 ปี ทั้งนี้ เสนอให้ปรับปรุง คือ ต้องการให้ถนนนิมมานเหมินท์และห้วยแก้วที่กำหนด



ให้เป็นเศรษฐกิจใหม่ สามารถสร้างอาคารสูงได้ 7-8 ชั้น ไม่ใช่จำกัดเฉพาะแนวราบไม่เกิน 3-4 ชั้น เท่านั้น เนื่องจากราคาที่ดินสูงมาก

ผังเมืองรวมขอนแก่น ปัจจุบันมีการตั้งคณะกรรมการวางผังเมืองจังหวัดขอนแก่นใหม่ เพื่อรองรับการลงทุนใหม่ที่จะเข้ามาจังหวัดเพิ่มมากขึ้น หลังเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และเตรียมพร้อมสำหรับการขยายตัวของเมืองและภาคอุตสาหกรรมในอนาคตอีก 20 ปีข้างหน้า เนื่องจากผังเมืองเดิมเต็มแล้ว ในเบื้องต้นผังเมืองใหม่ขอนแก่นจะแบ่งเป็น 1 โซน เช่น โซนสีม่วงเป็นเขตอุตสาหกรรม โซนสีเขียวเป็นโซนเกษตรกรรม และโซนสีเหลืองเป็นโซนสำหรับที่อยู่อาศัย เป็นต้น

สำหรับเขตพื้นที่อุตสาหกรรมมีนักลงทุนจากประเทศจีน เสนอขอตั้งนิคมอุตสาหกรรมสีเขียว (กรีน อินดัสตรี) ใช้พื้นที่ 4,100 ไร่ เงินลงทุน ประมาณ 1.5 - 2 หมื่นล้านบาท ซึ่งได้ยื่นเรื่องจัดตั้งต่อการนิคมอุตสาหกรรมประเทศไทย (กนอ.) ไปแล้ว คาดว่าน่าจะผ่านการทำรายงานศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (อีไอเอ) ไม่เกินสิ้นปีนี้ และจะเริ่มก่อสร้างได้ในต้นปีหน้า โดยนิคมอุตสาหกรรมสีเขียวนี้ จะเน้นรองรับอุตสาหกรรมเบาและอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมไม่เน้นอุตสาหกรรมหนัก เนื่องจากมีอุตสาหกรรมประเภทนี้มากพอสมควรแล้ว ภายในนิคมอุตสาหกรรมจะมีลักษณะเหมือนเมืองเมืองหนึ่ง โดยมีทั้งสถาบันอาชีวศึกษามหาวิทยาลัยนานาชาติ โรงพยาบาล ธนาคาร ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า ร้านสะดวกซื้อ และสวนสาธารณะขนาดใหญ่

ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการเอกชนขนาดกลางที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในเขตเมืองขอนแก่น แสดงความสนใจ นิคมอุตสาหกรรมสีเขียวที่กำลังจะตั้งขึ้นมากโดยส่วนใหญ่รอที่จะขายพื้นที่โรงงานในเขตเมือง เพื่อย้ายไปอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแทน เนื่องจากเห็นว่าพื้นที่โรงงานเดิมไม่สามารถขยายเพิ่มเติมได้ ที่สำคัญที่ดินในเขตเมืองขยายได้ราคาสูง ซึ่งมากเพียงพอสำหรับการย้ายโรงงานและมีเงินเหลือสำหรับขยายการลงทุนด้วย ทั้งนี้การอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมยังมีความสะดวกด้านระบบสาธารณูปโภคอีกด้วย

นอกจากนี้ การปรับผังเมืองขอนแก่นใหม่ เพื่อรองรับการเปิด AEC แล้ว ยังวางยุทธศาสตร์จังหวัดให้เป็นประตู (เกตเวย์) สู่อินโดจีน รวมทั้งสร้างความพร้อมที่เป็นเมืองของการจัดประชุมและนิทรรศการ (ไมซ์ ซิตี้) ในกลุ่มประเทศลุ่มน้ำโขงอีกด้วย ตลอดจนการเป็นศูนย์กลางในด้านต่าง ๆ ยกเว้นการท่องเที่ยว เนื่องจากจังหวัดยังมีสถานที่ท่องเที่ยวน้อย

ผังเมืองรวมเมืองพระนครศรีอยุธยา ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน โดยเมืองมีการขยายตัวออกมาทางทิศตะวันออกของเกาะเมืองตามแนวถนนสายเอเชียและถนนโรจนะ ซึ่งผังเมืองที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่งผลให้การพัฒนาที่ดินในเขตเมืองเติบโตอย่างไร้ทิศทาง ปัจจุบันผังเมืองรวมเมืองพระนครศรีอยุธยาอยู่ระหว่างการประเมินปรับปรุงและการขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินใน 2 ประเด็น คือ ประเด็นที่ 1) ขอแก้ไขที่ดิน 2 บริเวณ ได้แก่ บริเวณหมายเลข 4.6 ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินฝั่งซ้ายของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 จากสีเขียวการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เป็นสีส้ม การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง จำนวน 175 ไร่ จากทั้งหมด 422 ไร่ และบริเวณหมายเลข 4.7 ขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินฝั่งขวาของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 จากสีเขียว การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เป็นสีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จำนวน 150 ไร่ จากทั้งหมด 414 ไร่

ประเด็นที่ 2) การขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยหรือพื้นที่สีเหลือง เดิมกำหนดไว้ว่าที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ กำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเป็นที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ กำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของแปลงที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่ที่ดินบริเวณหมายเลข 1.14 ให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ กำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต ซึ่งจะทำให้สามารถพัฒนาอาคารขนาดใหญ่ได้ เช่น ที่ดินบล็อกหมายเลข 1.23 และ 1.24 อยู่บริเวณด้านหลังศูนย์ราชการ และการขอแก้ไขที่ดินบริเวณหมายเลข 4.6 และ 4.7 ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 32 หรือถนนเอเชีย โดยการวัดจากจุดกึ่งกลางถนนสายเอเชียหรือเซ็นเตอร์ไลน์ออกไปด้านข้างฝั่งละ 200 เมตร ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชนทั้งหมด

นอกจากนี้ ยังอยู่ระหว่างการสำรวจและกำหนดขอบเขตผังเพื่อจัดทำผังเมืองรวมชุมชนวังน้อยและบางปะอินเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมืองอย่างมาก โดยเป็นที่ตั้งของโรงงานและ





นิคมอุตสาหกรรม ทำให้มีการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้น โดยเฉพาะอาคารที่พักอาศัย เพื่อให้เช่าและอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ปัจจุบันผังเมืองรวมจังหวัดยังไม่หมดอายุ แต่ทางจังหวัดได้ยื่นขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่บางบริเวณให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน ในพื้นที่ 2 ผังของถนนสายเอเชีย บริเวณช่วงบ้านกรด-คลองข้าวเมา ในเขตพื้นที่เทศบาลเอชยา ขอให้ยกเลิกพื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทเกษตรกรรม) เป็นพื้นที่สีส้ม (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) และพื้นที่สีเหลือง (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) เพื่อให้สามารถพัฒนาได้ทั้งที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และพาณิชย์กรรมได้ รวมถึงขอให้ยกเลิกการควบคุมความสูง ห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่สีเหลือง สีส้ม สีแดง (พาณิชย์กรรม)

ผังเมืองรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ขณะนี้ภาคเอกชนยื่นคัดค้านต่อโยธาธิการจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กรณีผังกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารสูงเกิน 23 เมตร ริมหาด ซึ่งหลังจากผังเมืองใหม่ประกาศใช้จะสามารถสร้างได้เฉพาะอาคารแนวราบเท่านั้น นอกจากนี้ในช่วงหลายปีที่ผ่านมามีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในทุกด้าน โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยวในปัจจุบันมีทั้งชาวไทยและต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวปีละ 3 ล้านคน มีห้องพักโรงแรมกว่า 13,000 ห้องเปิดให้บริการรองรับ ขณะที่ปี พ.ศ. 2557 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีก 10%

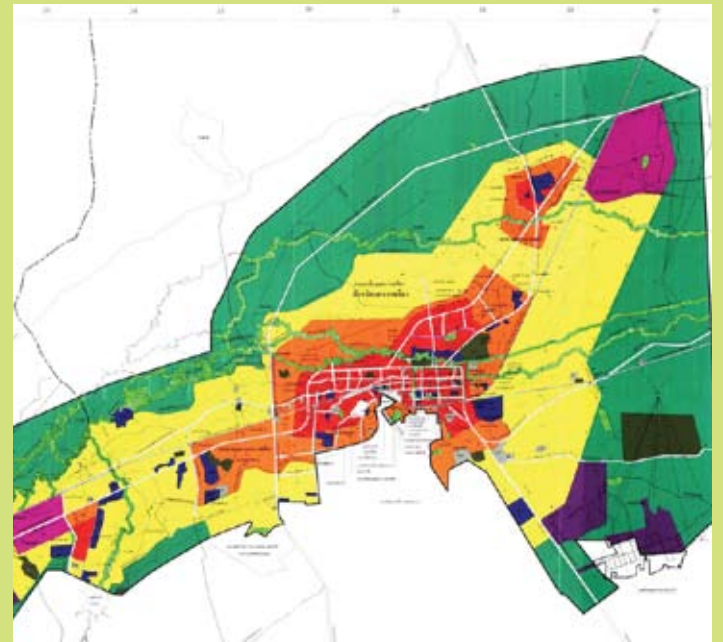
นอกจากนี้ การได้รับความนิยมนจากการไหลเข้าเป็นเมืองที่น่าอยู่ติดอันดับโลกในวัยเกษียณอายุ เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของเมือง จึงมีแนวความคิดที่จะนำผังเมืองมาปรับปรุงใหม่ เพื่อรองรับการเติบโตและเพื่อแก้ปัญหาความแออัดที่เริ่มเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการต่าง ๆ จำนวนมาก ทำให้การจราจรหนาแน่น และมีปัญหาติดขัดในบางช่วงเวลา อีกทั้งในอนาคตรัฐบาลมีแผนเปิดให้บริการรถไฟฟ้าความเร็วสูงจากกรุงเทพฯ - หัวหิน ในประมาณปี 2560 ทำให้คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาในพื้นที่เพิ่มขึ้นอีก

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้นจึงทำให้ต้องมีการปรับปรุงผังเมืองบริเวณหัวหิน ด้วยการตัดถนนสายใหม่ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้น จากเดิมในบางพื้นที่ไม่อนุญาตสิ่งก่อสร้างในเชิงพาณิชย์ แต่ผังเมืองฉบับใหม่จะอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ เช่น บริเวณเชิงเขา, พื้นที่รอบนอกเมือง เพื่อกระจายการเจริญเติบโตออกไปยังรอบนอกมากขึ้น

ซึ่งจะเน้นการเพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันและสิ่งแวดล้อม แต่สำหรับพื้นที่ที่มีความอ่อนไหว เช่น ดินทะเลหรือใกล้พระราชวัง จะยึดตามผังเมืองฉบับเดิม อย่างไรก็ตาม ร่างผังเมืองฉบับใหม่จะต้องผ่านการทำประชาพิจารณ์ก่อน โดยคาดว่าจะใช้เวลาในการดำเนินงานอีก 1 ปี จึงจะประกาศใช้ได้

ผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ มีการรวบรวมข้อมูล เพื่อแก้ไขต่อสำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โดยเฉพาะประเด็นให้สามารถพัฒนาอาคารพาณิชย์ 2 พันตารางเมตรขึ้นไป แต่ผังใหม่ไม่สามารถพัฒนาได้ ทั้งที่เมืองขยายตัวมากขึ้น ทำให้เจ้าของที่ดินและผู้ประกอบการ ด้านโลตัสเล็ก บิ๊กซีเล็ก ฯลฯ ไม่สามารถเปิดพื้นที่ได้เลย

ผังเมืองรวมนครราชสีมา ขณะนี้อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่ โดยร่างผังเมืองรวมนครราชสีมา บริเวณเขาใหญ่ ซึ่งมีชื่อเรียกห้องจากเอกชนให้สามารถก่อสร้างคอนโดมิเนียมได้สูงไม่เกิน 8 ชั้นจากเดิมที่ยกสร้างไว้กำหนดให้เป็นแนวราบเท่านั้น



ผังเมืองสงขลา มีแนวคิดการจัดทำผังเมืองรวมเมืองหาดใหญ่ โดยขอบเขตผังเมืองหาดใหญ่ครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางเป็นรองแค่กรุงเทพฯ เท่านั้น ประเด็นสำคัญที่จะขยายผังเมืองรวม เมืองหาดใหญ่ ออกไปอีก เพื่อแก้ปัญหาหน้าท่วมทั้งระบบ โดยโจทย์ข้อใหญ่ต้องสกัดน้ำก่อนที่จะไหลเข้าพื้นที่สีแดงเศรษฐกิจ โดยใช้ประโยชน์จากผังเมืองรวมฉบับใหม่ในการป้องกันอุทกภัย เน้นการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น พื้นที่ไหนที่ไม่ควรมีสิ่งปลูกสร้าง ไม่ควรจะถมดินในบริเวณขวางทางน้ำ หรือพื้นที่ไหนที่เหมาะสมสำหรับทำแก้มลิงก็กันเอาไว้



สถานการณ์การคุ้มครองผลประโยชน์ ทางการเงิน ประจำปี 2556

สำนักนโยบายระบบการคุ้มครองผลประโยชน์ทางการเงิน

บทสรุปผู้บริหาร

ปัจจุบันแนวโน้มการเติบโตของภาคธุรกิจประกันชีวิตและภาคธุรกิจประกันวินาศภัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง พิจารณาได้จากอัตราการเติบโตของเบี้ยประกันภัยรับโดยตรงของธุรกิจประกันชีวิตและประกันวินาศภัย 15 ปีย้อนหลัง และในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 สามารถเก็บเบี้ยประกันภัยรับโดยตรงได้ 315,425 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว โดยแบ่งเป็นเบี้ยประกันภัยของธุรกิจประกันชีวิต 214,752 ล้านบาท และเบี้ยประกันภัยของธุรกิจประกันวินาศภัย 100,673 ล้านบาท ทั้งนี้ ธุรกิจประกันชีวิตส่วนใหญ่เป็นเบี้ยประกันประเภทสามัญ คิดเป็นร้อยละ 83 ของเบี้ยประกันชีวิตทั้งหมด ส่วนธุรกิจประกันวินาศภัยส่วนใหญ่เป็นเบี้ยประกันรถยนต์ คิดเป็นร้อยละ 59 ของเบี้ยประกันวินาศภัยทั้งหมด

ผลการดำเนินงานของกองทุนส่งเสริมการประกันภัยพิบัติ (28 มี.ค. 55 – 9 ก.ย. 56) มียอดจำหน่ายกรมธรรม์ประกันภัยพิบัติทั้งสิ้น 1,405,632 ฉบับ โดยกรมธรรม์ประเภทบ้านและที่อยู่อาศัยมีจำนวนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 94 รองลงมาคือ กรมธรรม์ประเภทธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม คิดเป็นร้อยละ 5 และอันดับสุดท้ายคือ กรมธรรม์อุตสาหกรรม คิดเป็นร้อยละ 1 โดยมีเบี้ยประกันภัยพิบัติทั้งหมด 804 ล้านบาท ทุนประกันภัยต่อตามสัดส่วนของกองทุนฯ ทั้งหมด 47,403 ล้านบาท และเบี้ยประกันภัย ต่อตามสัดส่วนของกองทุน 549 ล้านบาท

การดำเนินโครงการประกันภัยข้าวในปี ปีการผลิต 2555 มีเกษตรกรเข้าร่วมโครงการทั้งหมด 45,723 ราย ครอบคลุมพื้นที่ 872,440.5 ไร่ เก็บเบี้ยประกันได้ 112,492,618.16 บาท โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีเกษตรกรเข้าร่วมโครงการมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 87.9 รองลงมาคือ ภาคเหนือคิดเป็นร้อยละ 9.7 ทั้งนี้ มีเกษตรกรจำนวน 26,494 ราย ขอรับค่าสินไหมทดแทน คิดเป็นพื้นที่ 509,461.25 ไร่ หรือร้อยละ 58 ของพื้นที่เอาประกันภัยทั้งหมด โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีเกษตรกรขอรับค่าสินไหมทดแทนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 98 ของเกษตรกรที่ขอรับค่าสินไหมทดแทนทั้งหมด

ในส่วนของนโยบายการคุ้มครองเงินฝาก ความมั่นคงของเงินฝากขึ้นอยู่กับความมั่นคงของสถาบันการเงิน โดยสามารถพิจารณาได้จากตัวชี้วัดความมั่นคงของสถาบันการเงิน กล่าวคือ ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 สถาบันการเงินมีกำไร

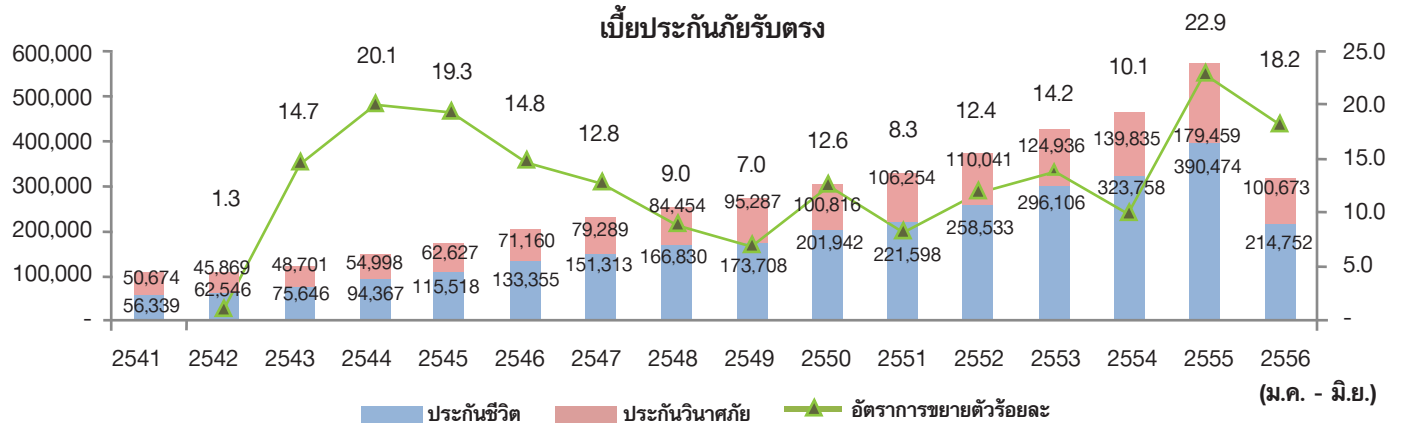


สุทธิ 58,117 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย (ROA) เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 1.52 แม้ว่าสถาบันการเงินมีสภาพคล่องตึงตัวขึ้น แต่คุณภาพสินทรัพย์ของสถาบันการเงินยังอยู่ในเกณฑ์ดีสังเกตได้จากอัตราส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยไปอยู่ที่ 2.2 นอกจากนี้ อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (BIS Ratio) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 15.52 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่ธนาคารแห่งประเทศไทยตั้งเอาไว้ (ร้อยละ 8.5) โดยรวมถือว่าสถาบันการเงินในปัจจุบันมีความมั่นคงสูง

สำหรับนโยบายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่มีความคืบหน้าดังนี้คือ ในช่วงเดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน ปี 2556 คณะกรรมการการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ (คณะกรรมการฯ) ได้ดำเนินการแก้ไขอุปสรรคในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ สำหรับธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์หลายประการ ที่สำคัญ ได้แก่ 1. การสร้างความชัดเจนเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา สำหรับการซื้อขายห้องชุด โดยแบ่งออกเป็นสองกรณีคือ 1.1 กรณีห้องชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช. 2) 1.2 กรณีห้องชุดที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จและยังไม่มีกรออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด 2. การแก้ไขหลักเกณฑ์การมีส่วนร่วมได้เสียของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญากับคู่สัญญา เช่น หลักเกณฑ์เดิมกำหนดว่าห้ามสถาบันการเงินที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทำหน้าที่ให้สินเชื่อโครงการ 3. การปรับปรุงคำตอบแทนและค่าบริการในการปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการนำร่างประกาศคณะกรรมการฯ เรื่อง คำตอบแทนและค่าบริการในการปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. เสนอประธานกรรมการฯ เพื่อพิจารณาลงนาม

นโยบายการประกันภัย

1. สถานการณ์ด้านการประกันภัย

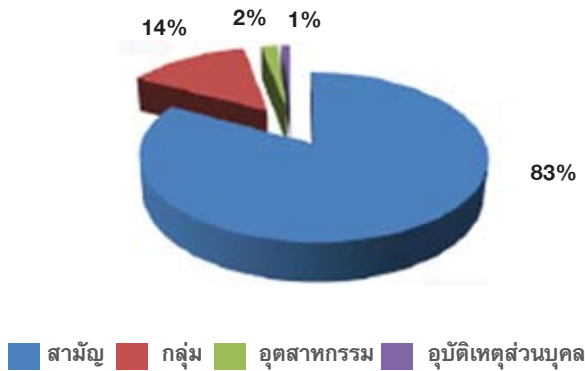


ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (30 มิ.ย. 56)

สถานการณ์ด้านการประกันภัยในปัจจุบันมีแนวโน้มการเจริญเติบโตของภาคธุรกิจเพิ่มขึ้น พิจารณาได้จากอัตราการเติบโตของเบี้ยประกันภัยรับโดยตรงของธุรกิจประกันชีวิตและประกันวินาศภัย 15 ปีซ้อนหลัง และไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 เบี้ยประกันภัยรับโดยตรงสะสมมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ

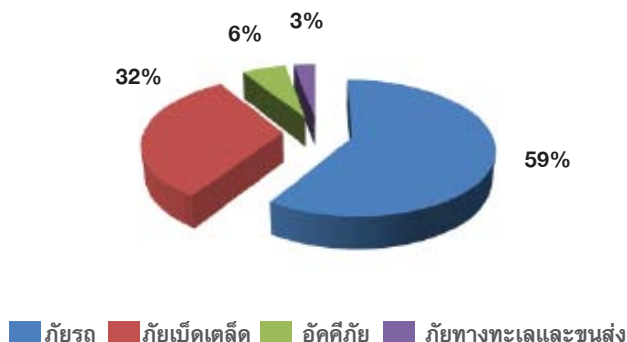
18.2 เทียบจากช่วงเดียวกันปีที่แล้ว หรือคิดเป็นมูลค่า 315,425 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นเบี้ยประกันภัยรับโดยตรงของธุรกิจประกันชีวิต 214,752 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68 และเบี้ยประกันภัยรับโดยตรงของธุรกิจประกันวินาศภัย 100,673 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32

ส่วนแบ่งตลาดของเบี้ยประกันภัยธุรกิจประกันชีวิต (ม.ค. - มิ.ย. 2556)



ส่วนแบ่งตลาดของเบี้ยประกันชีวิตไตรมาสที่ 2 ปี 2556 มีจำนวน 214,752 ล้านบาท แยกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ เบี้ยประกันภัยประเภทสามัญมียอดสูงสุดเป็นอันดับหนึ่งจำนวน 1.78 แสนล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83 ของเบี้ยประกันภัยของธุรกิจประกันชีวิตทั้งหมด รองลงมา คือ เบี้ยประกันภัยประเภทกลุ่ม 3 หมื่นล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 และสำหรับเบี้ยประกันภัยประเภทอุตสาหกรรมและอุบัติเหตุส่วนบุคคล คิดเป็นร้อยละ 2 และร้อยละ 1 ตามลำดับ

ส่วนแบ่งตลาดของเบี้ยประกันภัยธุรกิจประกันวินาศภัย (มกราคม - มิถุนายน 2556)

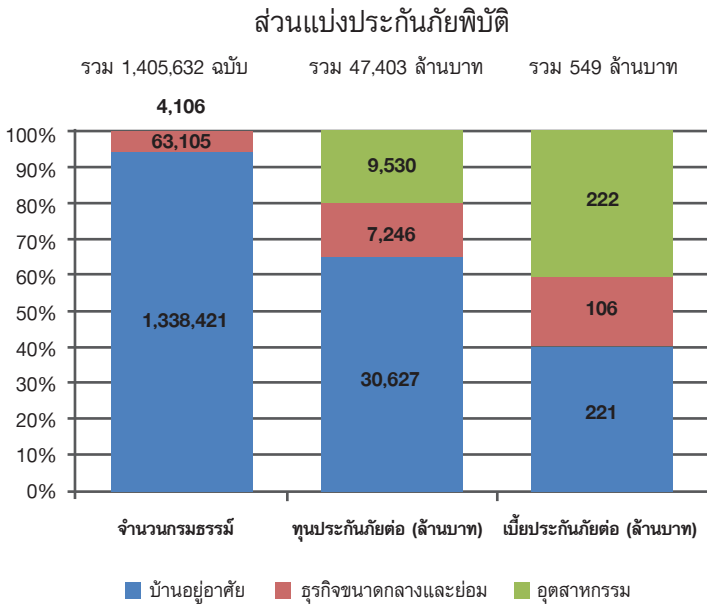


ส่วนแบ่งตลาดของเบี้ยประกันวินาศภัยไตรมาสที่ 2 ปี 2556 มีจำนวน 100,673 ล้านบาท แยกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ เบี้ยประกันวินาศภัยประเภทรถยนต์มียอดสูงสุดเป็นอันดับหนึ่งจำนวน 5.9 หมื่นล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59 ของเบี้ยประกันวินาศภัยทั้งหมด รองลงมา คือ เบี้ยประกันวินาศภัยประเภทเบ็ดเตล็ด 3.2 หมื่นล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 และสำหรับเบี้ยประกันอัคคีภัย และเบี้ยประกันภัยทางทะเลและขนส่งคิดเป็นร้อยละ 6 และร้อยละ 3 ตามลำดับ

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (30 มิ.ย. 56)

2. ผลการดำเนินงานของกองทุนส่งเสริมการประกันภัยพิบัติ

รายงานความคืบหน้าการดำเนินงานกองทุนส่งเสริมการประกันภัยพิบัติ (28 มี.ค. 55 - 9 ก.ย. 56)



ยอดจำหน่ายกรมธรรม์ประกันภัยพิบัติทั้งสิ้น 1,405,632 ฉบับ แยกตามประเภทได้ดังนี้ ประเภทบ้านและที่อยู่อาศัยมีจำนวนกรมธรรม์สูงสุด 1,338,421 ฉบับ คิดเป็นร้อยละ 94 ของจำนวนกรมธรรม์ทั้งหมด รองลงมาคือ ประเภทธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมจำนวน 63,105 ฉบับ คิดเป็นร้อยละ 5 อันดับสุดท้ายคือ กรมธรรม์อุตสาหกรรมจำนวน 4,106 ฉบับ คิดเป็นร้อยละ 1 ของจำนวนกรมธรรม์ทั้งหมด

โดยเป็นทุนประกันภัยพิบัติทั้งหมด 87,694 ล้านบาท เบี้ยประกันภัยพิบัติทั้งหมด 804 ล้านบาท ทุนประกันภัยต่อตามสัดส่วนของกองทุนฯ 47,403 ล้านบาท และเบี้ยประกันภัยต่อตามสัดส่วนของกองทุน 549 ล้านบาท

3. ผลการดำเนินงานของโครงการประกันภัยข้าว ปีการผลิต 2555

ภาค	อนุมัติใบรับรองและชำระค่าเบี้ยแล้ว			ขอรับค่าสินไหมทดแทน	
	จำนวน (ราย)	จำนวน (ไร่)	เบี้ยประกันภัย (บาท)	พื้นที่ (ไร่)	ราย
ภาคเหนือ	3,417	84,247.00	10,862,219.49	6,514.00	219
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	41,409	766,623.00	98,849,218.29	494,583.75	25,920
ภาคกลาง	270	8,198.50	1,057,038.02	146.25	3
ภาคตะวันออก	247	6,327.00	815,759.44	5,479.00	214
ภาคตะวันตก	287	5,721.25	737,687.96	2,282.00	105
ภาคใต้	93	1,323.75	170,694.96	456.00	33
รวม	45,723	872,440.50	112,492,618.16	509,461.25	26,494

หมายเหตุ ค่าบริหารจัดการให้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร 5,701,703 บาท
 ที่มา: ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
 ข้อมูล ณ วันที่ 12 กันยายน 2556

ผลการดำเนินโครงการประกันภัยข้าวนาปี ปีการผลิต 2555 มีเกษตรกรเข้าร่วมโครงการทั้งสิ้น 45,723 ราย ครอบคลุมพื้นที่ 872,440.5 ไร่ เบี้ยประกันทั้งหมด 112,492,618.16 บาท คิดเป็นเบี้ยประกันภัยรับสุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการให้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรแล้ว 106,790,915.16 บาท โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีพื้นที่เข้าร่วมโครงการมากที่สุด 766,623 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 87.9 รองลงมาคือ ภาคเหนือมีพื้นที่

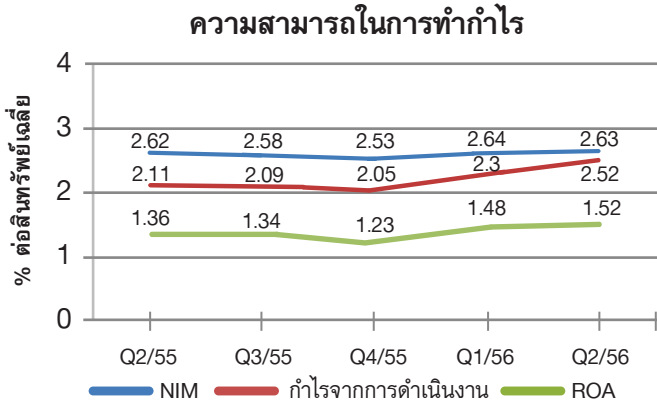
เข้าร่วมโครงการ 84,247 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 9.7 ส่วนภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันตก และภาคใต้ รวมคิดเป็นร้อยละ 2.4 สำหรับ การขอรับค่าสินไหมทดแทน (ข้อมูล ณ วันที่ 12 ก.ย. 56) มีเกษตรกรขอรับค่าสินไหมทดแทน 26,494 ราย เป็นพื้นที่ 509,461.25 ไร่ หรือร้อยละ 58 ของพื้นที่เอาประกันทั้งหมด โดยพื้นที่ขอรับค่าสินไหมทดแทนสูงสุดคือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คิดเป็นร้อยละ 98 ของพื้นที่ที่ขอรับค่าสินไหมทดแทนทั้งหมด

นโยบายคุ้มครองเงินฝาก

สถานการณ์ด้านการคุ้มครองเงินฝาก

ความมั่นคงของเงินฝากขึ้นอยู่กับความมั่นคงของสถาบันการเงิน โดยมีธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นหน่วยงานที่กำกับ ดูแลสถาบันการเงิน ให้มีความมั่นคง ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ความมั่นคงของสถาบันการเงิน ดังนี้

1. ฐานะและผลการดำเนินงาน: อัตราผลตอบแทนเฉลี่ย (Return On Asset: ROA)

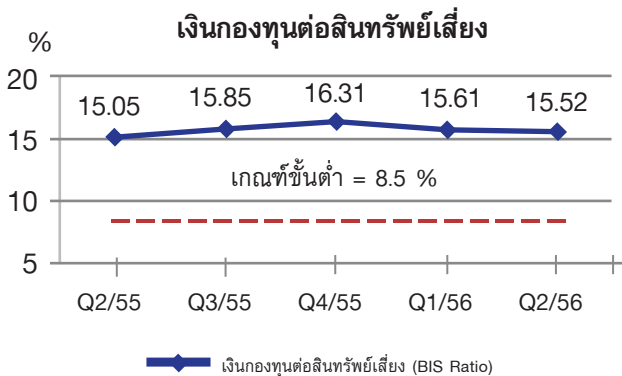


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย
ข้อมูล ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2556

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 ธนาคารพาณิชย์มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยมีกำไรสุทธิ 58,117 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว 5,983 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.48

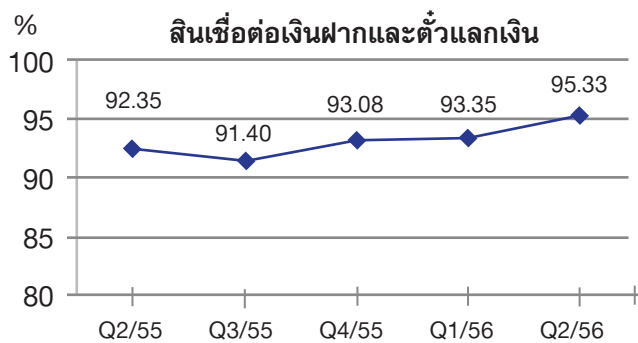
กำไรที่เพิ่มขึ้นมาจากทั้งรายได้ดอกเบี้ยสุทธิและรายได้จากค่าธรรมเนียม ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย (Return On Asset: ROA) อยู่ที่ร้อยละ 1.52 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.48 และอัตราส่วนรายได้ดอกเบี้ยสุทธิต่อสินทรัพย์เฉลี่ย (Net Interest Margin: NIM) ทรงตัวจากไตรมาสที่แล้วอยู่ที่ร้อยละ 2.63

2. ฐานะเงินกองทุน และสภาพคล่อง: BIS RATIO และอัตราส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากและตัวแลกเปลี่ยน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย
ข้อมูล ณ วันที่ 10 กันยายน 2556

ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2556 ระบบธนาคารพาณิชย์ยังมีเงินกองทุนแข็งแกร่ง สังเกตได้จากอัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (BIS RATIO) อยู่ที่ 15.52 แม้ว่าจะลดลงจากไตรมาสที่แล้วเล็กน้อย แต่ยังคงสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้คือร้อยละ 8.5

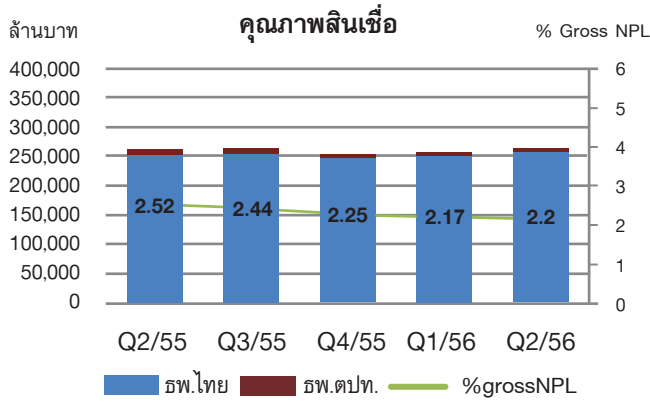


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย
ข้อมูล ณ วันที่ 10 กันยายน 2556

การให้สินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 ที่ขยายตัวต่อเนื่องทำให้สภาพคล่องโดยรวมดีตัวขึ้น

โดยสัดส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากและตัวแลกเปลี่ยนในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 อยู่ที่ 95.33 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 93.35

3. คุณภาพสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน: อัตราส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Gross NPL ratio)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย
ข้อมูล ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2556

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 คุณภาพสินทรัพย์ยังอยู่ในเกณฑ์ดี สังเกตได้จากค่าสัดส่วน NPL ต่อสินเชื่อโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 2.2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.17 เนื่องจากปริมาณสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ขยายตัวในอัตราส่วนที่น้อยกว่าอัตราส่วนการขยายตัวของปริมาณ NPL

โดยปริมาณสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 มีจำนวน 11,994,682 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งอยู่ที่ 11,797,682 ล้านบาท ขณะที่ NPL ของธนาคารพาณิชย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 มีจำนวน 263,883 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งอยู่ที่ 256,003 ล้านบาท

4. อันดับความน่าเชื่อถือ (Rating)

สถาบันการเงินจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จัดอันดับความแข็งแกร่งทางการเงินให้กับสถาบันการเงินต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ดังนี้

รายชื่อธนาคาร	ความแข็งแกร่งทางการเงิน					
	Moody's	วันที่ประกาศ	S&P	วันที่ประกาศ	Fitch	วันที่ประกาศ
ธนาคารกรุงเทพ	Baa2/ C-	26 เม.ย. 56	bbb	21 ธ.ค. 54	bbb+	3 มิ.ย. 56
ธนาคารกรุงไทย	D	31 ม.ค. 56	bb+	31 ธ.ค. 54	bbb-	31 มี.ค. 55
ธนาคารไทยพาณิชย์	C-	5 มิ.ย. 56	C+	23 ม.ค. 56	bbb+	8 ก.ค. 56
ธนาคารกสิกรไทย	C-	5 ก.ย. 56	n/a	n/a	bbb+	30 พ.ย. 52
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	D+	3 ก.ค. 56	bb+	7 ก.พ. 54	bbb	8 มี.ค. 56
ธนาคารทหารไทย	D-	17 พ.ค. 53	bb	21 ธ.ค. 54	n/a	n/a

ที่มา: เว็บไซต์ของแต่ละสถาบันการเงิน

อันดับความน่าเชื่อถือ สถาบันการเงินจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จัดอันดับความแข็งแกร่งให้กับสถาบันการเงินต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง โดยการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัท Moody's อยู่ระหว่าง D- ถึง Baa2 บริษัท Standard & Poor's อยู่ระหว่าง C+ ถึง bbb และ บริษัท Fitch อยู่ระหว่าง bbb- ถึง bbb+

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าว สรุปได้ว่าสถาบันการเงินในปัจจุบันมีความมั่นคงสูง

นโยบายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

สถานการณ์ด้านการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

กระทรวงการคลังได้อนุญาตให้สถาบันการเงินประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยกฎกระทรวงว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาสำหรับสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ทั้งนี้ กฎกระทรวงฯ ดังกล่าว อนุญาตให้สถาบัน

การเงินได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุนตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 สามารถยื่นขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาได้ ซึ่งปัจจุบันกระทรวงการคลังได้ออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาให้แก่สถาบันการเงินแล้ว จำนวน 9 แห่ง ดังนี้

ธนาคาร	วัน/เดือน/ปี ที่ออกใบอนุญาต
1. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	19 มิถุนายน 2552
2. ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด	19 มิถุนายน 2552
3. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	19 มิถุนายน 2552
4. ธนาคารซูมิโตมิ มิตซึบะ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น	19 มิถุนายน 2552
5. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	14 สิงหาคม 2552
6. ธนาคารอาร์บีเอส เอ็น.วี. สาขากรุงเทพฯ	14 สิงหาคม 2552
7. ธนาคารซีทีแบงก์ สาขากรุงเทพฯ	3 ธันวาคม 2552

8. ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

5 มีนาคม 2553

9. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

5 มีนาคม 2553

ในระหว่างที่ผ่านมาสถาบันการเงินที่ได้รับใบอนุญาตฯ ได้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์สำหรับธุรกรรมด้านตลาดทุนเป็นหลัก เช่น ธุรกรรมเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ เสนอขายหลักทรัพย์แก่ประชาชน ซื้อขายหุ้นบริษัท และการรวบรวมกิจการ ในขณะที่ยังไม่มีการทำธุรกรรม ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเจตนารมณ์หลักของพระราชบัญญัติฯ

สาเหตุสำคัญที่ทำให้ไม่มีการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์สำหรับธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์อาจเนื่องมาจากการที่สถานการณ์ด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันค่อนข้างคล่องตัวไม่มีปัญหาความไม่ไว้วางใจซึ่งกันและกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเหมือนเช่นในช่วงยกร่างพระราชบัญญัติฯ ปัญหาการสูญเสียเงินดาวน์โดยไม่ได้รับการส่งมอบบ้านลดน้อยลงอย่างมีนัยสำคัญประกอบกับการซื้อขายบ้านในปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อบ้านสร้างเสร็จหรือสร้างใกล้เสร็จ ใช้เวลาการก่อสร้างอีกไม่เกิน 6 เดือน ผู้บริโภคไม่มีความกังวลว่าจะไม่ได้รับการส่งมอบบ้าน สาเหตุดังกล่าวทำให้ไม่มีความต้องการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์สำหรับการซื้อขายบ้าน

ในขณะที่ปัจจุบันการซื้อขายคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมของผู้บริโภคมากขึ้น และการก่อสร้างคอนโดมิเนียมจะใช้ระยะเวลา 24 - 36 เดือน ซึ่งผู้บริโภคน่าจะต้องการให้มีการคุ้มครองเงินดาวน์ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงิน ที่ได้รับใบอนุญาตฯ ยังมีความกังวลว่า พระราชบัญญัติฯ อาจยังครอบคลุมไม่ถึงกรณีคอนโดมิเนียมและยังมีปัญหาในทางปฏิบัติบางประการทำให้ยังไม่สามารถทำสัญญาดูแลผลประโยชน์สำหรับธุรกรรมด้านการซื้อขายคอนโดมิเนียม

ดังนั้น ในช่วงเดือนมิถุนายน - กันยายน 2556 คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ (คณะกรรมการฯ) ซึ่งมีสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) เป็นเลขานุการ จึงได้ดำเนินการแก้ไขอุปสรรคในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์สำหรับธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์หลายประการ ที่สำคัญ ได้แก่

1. การสร้างความชัดเจนเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agent) สำหรับการซื้อขายห้องชุด โดย แบ่งออกเป็น 2 กรณีดังนี้

(1) **กรณีห้องชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและมีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช. 2) ประทานกรรมกรฯ** ได้มีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดินเพื่อขอความร่วมมือในการแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบว่า เจ้าหน้าที่ที่ดินมีอำนาจหน้าที่ในการรับจดแจ้งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและแนวสูงและบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก Escrow Agent ตามมาตรา 17 วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติฯ

(2) **กรณีห้องชุดที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จและยังไม่มีกรออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด** คณะกรรมการฯ ได้มีมติเห็นชอบในหลักการของการออกแนวทางปฏิบัติเพื่อสร้างความชัดเจนในกรณีดังกล่าวว่าในการซื้อขายห้องชุดในช่วงที่ยังไม่มีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแลรักษาเงินหรือเอกสารตามที่กำหนดในสัญญาดูแลผลประโยชน์เท่านั้น และเมื่อภายหลังมีการออก อช. 2 และผู้ขายได้ส่งมอบ อช. 2 ให้ Escrow Agent แล้ว ให้ Escrow Agent นำไปจดแจ้งกับเจ้าหน้าที่ที่ดินตามวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา 17 วรรคสามโดยอนุโลม ทั้งนี้ อยู่ระหว่างการนำร่างแนวทางปฏิบัติเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบและมอบหมายให้คณะกรรมการฯ ออกแนวทางปฏิบัติดังกล่าวต่อไป

2. การแก้ไขหลักเกณฑ์การมีส่วนได้เสียของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญากับคู่สัญญา

เนื่องจากประกาศคณะกรรมการฯ เรื่อง หลักเกณฑ์การมีส่วนได้เสียของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญากับคู่สัญญา (หลักเกณฑ์ Conflict of Interest) ฉบับเดิมกำหนดว่า ห้ามสถาบันการเงินที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาทำหน้าที่ให้สินเชื่อโครงการ (Project Finance) แก่ผู้ขาย (ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งข้อห้ามนี้ทำให้ไม่มีสถาบันการเงินใดประสงค์จะเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เพราะต้องการที่จะให้สินเชื่อมากกว่า ดังนั้น คณะกรรมการฯ จึงได้มีมติเห็นชอบการแก้ไขประกาศคณะกรรมการฯ เรื่องหลักเกณฑ์การมีส่วนได้เสียของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญากับคู่สัญญา โดยยกเลิกข้อกำหนดที่ห้าม Escrow Agent ทำหน้าที่ให้สินเชื่อแก่ผู้ขาย และกำหนดแนวทางเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อว่า ในกรณีที่ Escrow Agent เป็นผู้ให้สินเชื่อแก่ผู้ขาย Escrow Agent จะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้คู่สัญญาทราบ และจะต้องป้องกันไม่ให้ความเกี่ยวข้องนั้นกระทบกับการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลางของตน ทั้งนี้ ประธานกรรมการฯ ได้ลงนามในประกาศคณะกรรมการฯ แล้วเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2556 ปัจจุบันมีผลใช้บังคับแล้ว

3. การปรับปรุงคำตอบแทนและค่าบริการในการปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์

สถาบันการเงินเห็นว่า วิธีการเรียกเก็บคำตอบแทนที่เป็นภาระในทางปฏิบัติ จึงได้เสนอให้มีการปรับปรุงคำตอบแทน ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้มีมติเห็นชอบการกำหนดคำตอบแทน ดังนี้

(1) กรณีการดูแลผลประโยชน์ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของคู่สัญญา ให้สามารถเรียกเก็บคำตอบแทนได้ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าสัญญาดูแลผลประโยชน์

(2) กรณีการดูแลผลประโยชน์ที่นอกจาก (1) ให้เรียกเก็บตามอัตราที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและคู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการนำร่างประกาศคณะกรรมการฯ เรื่อง คำตอบแทนและค่าบริการในการปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. เสนอประธานกรรมการฯ เพื่อพิจารณาลงนาม

หนี้ครัวเรือนนั้นสำคัญไฉน?

พลรัฐ โชติวัฒนะกุล เศรษฐกร ทีมเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงิน 1-2 สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

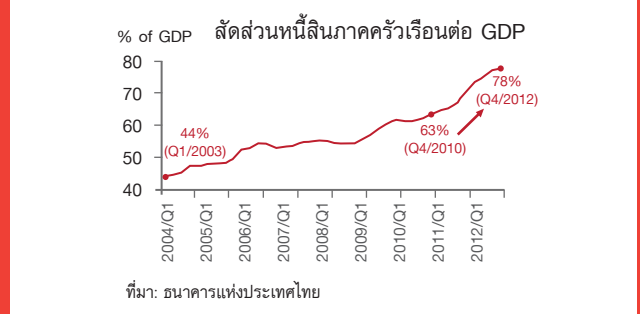
เมื่อช่วงหลายเดือนที่ผ่านมา หลายท่านคงสังเกตเห็นว่า มีการพูดถึงประเด็นเรื่องหนี้ครัวเรือนกันบ่อยครั้งมากขึ้น เนื่องจากหนี้ครัวเรือนของไทย (เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนของสถาบันการเงินต่าง ๆ) มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเร่งขึ้นมากในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา และล่าสุดปี 2555 อยู่ที่ร้อยละ 78 ของ GDP ถามว่าทำไมแบงก์ชาติ ต้องให้ความสำคัญต่อระดับหนี้ภาคครัวเรือน ต้องขอเรียนชี้แจงดังนี้ ธพท. ดำเนินนโยบายการเงินภายใต้กรอบเป้าหมายเงินเฟ้อแบบยืดหยุ่น ซึ่ง ธพท. ไม่ได้ให้ความสำคัญกับการดูแลการขยายตัวทางเศรษฐกิจ รวมทั้งเสถียรภาพด้านอื่น ๆ อาทิ ภาคธุรกิจ ภาคครัวเรือน ภาคสถาบันการเงิน และตลาดการเงินด้วย

ความเสี่ยงสำหรับภาคครัวเรือน ในช่วงนี้คงเป็นเรื่องหนี้สินที่เร่งสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและนำมาซึ่งความเสี่ยงต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและการเงินของไทยได้ ขอแบ่งการพิจารณาประเด็นดังกล่าวออกเป็นสองช่วงเวลาของวัฏจักรเศรษฐกิจ คือ ช่วงขาขึ้นของวัฏจักรเศรษฐกิจและช่วงขาลงของวัฏจักรเศรษฐกิจ

ในช่วงขาขึ้นของวัฏจักรเศรษฐกิจ ระบบเศรษฐกิจมีการขยายตัวและกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องภายใต้ระดับอัตราดอกเบี้ยที่เอื้อต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้ภาคเอกชนทั้งภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อย่างราบรื่น ประกอบกับสถาบันการเงินต่าง ๆ มีความเต็มใจที่จะให้สินเชื่อแก่ภาคเอกชน ดังนั้นการขยายตัวของหนี้ภาคครัวเรือนส่วนหนึ่งจะสะท้อนถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่เพิ่มขึ้นของภาคครัวเรือน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของหนี้ภาคครัวเรือนควรอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยไม่เร่งตัวเร็วเกินไป เมื่อเทียบกับการขยายตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งในช่วงปี 2554 - 2555 หนี้ภาคครัวเรือนเร่งสูงขึ้นจากในอดีต โดยสินเชื่อภาคครัวเรือนของสถาบันการเงินต่าง ๆ มีอัตราการขยายตัวประมาณร้อยละ 17 เพิ่มขึ้นจากค่าเฉลี่ยร้อยละ 13 ในช่วงปี 2547 - 2553 ซึ่งแม้ว่าตามทฤษฎีแล้ว การกู้ยืมอาจช่วยให้ครัวเรือนสามารถรักษาระดับการบริโภคให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ (Smoothing consumption)

อย่างไรก็ดี หากการก่อหนี้ขยายตัวเร็วและมากกว่าการขยายตัวของรายได้ดังเช่นปัจจุบัน สถานการณ์ดังกล่าวจะนำมาซึ่งความเสี่ยงต่อการก่อหนี้เกินตัวได้ในอนาคต

นอกจากนี้ การก่อหนี้ของภาคครัวเรือนอาจเป็นปัจจัยส่งเสริมให้เกิดภาวะฟองสบู่ในราคาหลักทรัพย์ได้ หากเป็นการกู้ยืมเพื่อลงทุนและเก็งกำไรในหลักทรัพย์ ดังเช่นกรณีประเทศ



สหรัฐอเมริกาที่มีการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ จนนำมาซึ่งวิกฤตซับไพร์มในช่วงปี 2550-2551

ในช่วงขาลงของวัฏจักรเศรษฐกิจ กรณีประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อฟองสบู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์แตกและราคาที่อยู่อาศัยตกลงอย่างรวดเร็ว ความมั่งคั่งของภาคครัวเรือนที่หายไปจะส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนจนหนี้ที่ก่อไว้กลายเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในที่สุด (Non-performing loan) และภาคครัวเรือนจะเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ยากขึ้น ทำให้ระดับการกู้ยืมและการบริโภคภาคครัวเรือนลดลง จึงเป็นส่วนซ้ำเติมให้เศรษฐกิจซบเซาเป็นระยะเวลานานหรือกรณีประเทศเกาหลีใต้ เมื่อสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยที่ลดลงส่งผลให้ครัวเรือนไม่สามารถชำระหนี้ได้เช่นกัน ซึ่งประสบการณ์จากต่างประเทศดังกล่าวสอดคล้องกับการศึกษาของ IMF ที่พบว่าหากประเทศที่ภาคครัวเรือนมีการก่อหนี้ในระดับสูง เมื่อเกิดเหตุไม่คาดฝันทางเศรษฐกิจทำให้เศรษฐกิจหดตัว จะส่งผลต่อระดับการบริโภคภาคครัวเรือนที่ลดลงมากและยาวนานกว่าประเทศที่ภาคครัวเรือนมีการก่อหนี้ในระดับต่ำ ดังนั้น กรณีของประเทศไทยในปัจจุบันที่หนี้ภาคครัวเรือนเร่งตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง หากเศรษฐกิจชะลอตัวลงอย่างรวดเร็วและอัตราการว่างงานสูงขึ้น จะส่งผลต่อระดับรายได้ภาคครัวเรือน (Income shock) ทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนและระดับการบริโภคลดลง ซึ่งมีโอกาสจะทำให้เศรษฐกิจไทยซบเซาเป็นระยะเวลานานได้เช่นกันหากเกิดภาวะ Income shock ดังกล่าว

ในสถานการณ์ปัจจุบัน การป้องกันก่อนเกิดปัญหาย่อมดีกว่าการรอให้เกิดปัญหาแล้วค่อยหาแนวทางแก้ไข ทุกภาคส่วนควรมีส่วนร่วมในการเสริมสร้างให้ภาคครัวเรือนเกิดความรู้ความเข้าใจและวินัยทางการเงินที่ดี โดยไม่กระตุ้นให้เกิดการใช้ย่ำสุรุ่ยสุร่ายและการก่อหนี้โดยไม่จำเป็น ซึ่งภาคครัวเรือนที่เข้มแข็งและมีวินัยทางการเงินจะเป็นรากฐานสำคัญที่ช่วยให้เศรษฐกิจไทยมีการพัฒนาที่ยั่งยืน ★★★

★★ บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของ ธนาคารแห่งประเทศไทย ★★

Prefab ทางออกงานก่อสร้างในยุควิกฤตแรงงาน

ปัญหาขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ถือเป็นปัญหาที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์เองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ประกอบกับการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ ทำให้ปัญหาขาดแคลนแรงงานทวีความรุนแรงขึ้น การใช้ระบบพรีแฟบหรือระบบการก่อสร้างก็สำเร็จรูปเข้ามาประยุกต์ใช้นั้นเป็นทางออกที่ดีที่สุดขณะนี้

การก่อสร้างด้วยระบบพรีแฟบในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายและลดเวลาการก่อสร้างได้เกือบเท่าตัว แก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงานในการก่อสร้างและควบคุมมาตรฐานของคุณภาพงานก่อสร้างได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้กลุ่มผู้ประกอบการ SME ต้องเร่งบริหารต้นทุน และบริหารเวลาในการก่อสร้าง โดยธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโครงสร้างพรีแฟบจัดทำแบบพร้อมรายละเอียดของชิ้นส่วนงานก่อสร้างในระบบพรีแฟบให้กับผู้ประกอบการที่เป็นลูกค้าธนาคารนำไปประยุกต์ใช้พร้อมสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อให้ลูกค้าได้ลงทุนพัฒนาระบบพรีแฟบเพื่อใช้งานเอง

จากผลการศึกษาวิจัยของทีมที่ปรึกษาโครงการ ในหัวข้อ “Prefabrication Project” พบว่าระบบพรีแฟบได้รับความนิยมจากธุรกิจการก่อสร้างในเมืองไทยอย่างมากในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา โดยพบว่าปี 2552-2554 การก่อสร้างด้วยระบบพรีแฟบนี้มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละประมาณ 50% (ในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์) โดยมีผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่นำระบบนี้มาใช้งาน ในส่วนของผู้ประกอบการ SME ที่พบ คือ กลุ่มลูกค้าระดับกลางหลายราย ได้เริ่มหันมาใช้ระบบพรีแฟบบ้างแล้ว โดยข้อดีของการใช้ระบบพรีแฟบ คือ ช่วยในเรื่องของการประหยัดแรงงานและวัสดุก่อสร้าง ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างน้อย ได้คุณภาพที่สม่ำเสมอ แต่มีข้อจำกัด คือ ในระยะเริ่มต้นต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนสูงและต้องมีบุคลากรที่มีความรู้เฉพาะด้านเข้าร่วมพัฒนาด้วย

นอกจากนี้ได้มุ่งเน้นศึกษาข้อมูลในการก่อสร้างระบบพรีแฟบ ในส่วนที่บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์เป็นหลัก ซึ่งพบว่าในกลุ่มบ้านเดี่ยวจะนิยมก่อสร้างด้วยระบบพรีแฟบในกลุ่มราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ส่วนของทาวน์เฮาส์ จะก่อสร้างในทุกระดับราคา ซึ่ง case study ในการศึกษาซึ่งเป็นแบบแปลนที่นิยมสร้างกันในหมู่บ้านจัดสรรทั่วไป คือ ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 6 เมตร จำนวนยูนิตชาย ทั้งหมด 200 ยูนิต ราคาขายตั้งไว้ยูนิตละ 1.95 ล้านบาท โดยพบว่า หากก่อสร้างด้วยระบบพรีแฟบ จะใช้เวลาก่อสร้างแล้วเสร็จภายใน 22 เดือน ใช้แรงงานสูงสุด ณ ขณะเวลาใดเวลาหนึ่ง จำนวน 45 คน โดยจะใช้เงินทุนหมุนเวียนมากสูงสุดที่ 71.5 ล้านบาท มีผลกำไรเฉลี่ยต่อปีประมาณ 70 ล้านบาท หากจบโครงการจะมีกำไรประมาณ 140 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันหากก่อสร้างแบบปกติแล้วแรงงานก่อสร้างให้จบ



ภายใน 22 เดือนเช่นกัน ซึ่งพบว่าการเร่งงานนี้จะมีผลตอบแทนที่ไม่แตกต่างกัน แต่ต้องใช้แรงงานมากสูงสุด ณ ขณะใดขณะหนึ่งถึง 150 คน มากกว่า พรีแฟบถึง 3 เท่า และเงินทุนหมุนเวียนมากที่สุดที่ 134.5 ล้านบาท มากกว่าเกือบ 2 เท่า

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตระบบการก่อสร้างสำเร็จรูปหรือพรีแฟบนี้จะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวาง โดยระบบแผ่นหรือระบบ Panel เป็นระบบที่น่าสนใจมากที่สุด สำหรับกลุ่มผู้ประกอบการ SME นั้น หากพิจารณาในส่วนของการลงทุนระบบพรีแฟบไม่ว่าจะลงทุนผลิตเองหรือจ้างผลิตนั้นจะสามารถพิจารณาตามความเหมาะสมและข้อจำกัดของตนเอง

กรณีจ้างผลิต โดยส่วนใหญ่จะมีเงื่อนไขในการทำสัญญาว่าจ้างผลิตชิ้นงานกับโรงงาน คือ ต้องมีปริมาณการผลิตขั้นต่ำอย่างน้อย 100 ยูนิต มีเงินมัดจำหลังทำสัญญา 30% มีอัตราการส่งชิ้นงานที่สม่ำเสมอ ซึ่งทางผู้ผลิตจะใช้เวลาในการเตรียมการผลิต เช่น ผลิตโมลด์เพื่อหล่อแบบชิ้นงานต่าง ๆ วางแผนการผลิตและขนส่งให้สอดคล้องกับ แผนงานก่อสร้างของโครงการ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่จะใช้เวลาในการเตรียมการอยู่ประมาณ 45 วัน

กรณีที่ผู้ประกอบการตั้งโรงงานและผลิตชิ้นส่วนเอง ในขั้นตอนนี้จะมีค่าใช้จ่าย 2 ส่วน คือค่าใช้จ่าย ในการว่าจ้างที่ปรึกษา ต่อมาคือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างลานผลิต จากที่มีการศึกษามาค่าใช้จ่ายขั้นต่ำในการก่อสร้างลานผลิตประมาณ 7 ล้านบาท จะเป็นลานผลิตขนาดเล็ก โดยราคานี้ไม่รวม ค่าที่ดิน ค่าถมดิน ไฟฟ้า 3 เฟส ประปา ในการก่อสร้างลานผลิตนี้จะใช้เวลาประมาณ 90 วัน หรือมากกว่าขึ้นอยู่กับการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้จากการศึกษาข้างต้น โดยการนำเสนอโมเดล เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้ประกอบการได้นำไปใช้งานโดยพิจารณาให้เหมาะสมกับขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการระดับ SME เพื่อช่วยหาทางออกงานก่อสร้างยุควิกฤตแรงงานในปัจจุบัน

ที่มา : จากการสัมมนา “Prefab ทางออกงานก่อสร้างในยุควิกฤตแรงงาน”

จัดโดย ธนาคาร เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สรุปการสัมมนา ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงในปัจจุบัน...



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีการจัดสัมมนาเรื่อง “การปรับตัวของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงในปัจจุบัน... ผ่านประสบการณ์ อนุพันธ์ อสังหาฯ” เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2556 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน ธรรม 9

การจัดงานสัมมนาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลความรู้อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อสมาชิกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดย **คุณอนุพันธ์ อสังหาฯ** อุปนายกฝ่ายสมาชิก และประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้ให้เกียรติมาเป็นวิทยากรถ่ายทอดประสบการณ์ในการจัดทำโครงการ ทั้งแนวราบและแนวสูง เช่น เทคนิคในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การบริหารทางด้านการตลาดและการประชาสัมพันธ์ การกำหนดราคาการซื้อที่ดิน รวมถึงการจัดการองค์การ และทรัพยากรมนุษย์ให้มีประสิทธิภาพ สำหรับผู้ดำเนินการสัมมนาได้รับเกียรติจาก **คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมฯ กรรมการผู้จัดการ บจก. พรไฟล์น ดีเวลลอปเม้นท์ และ **คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา** กรรมการบริหารและอดีตนายกสมาคมฯ และกรรมการผู้จัดการ บมจ. สัมมาการ

การบรรยายในวันดังกล่าว **คุณอนุพันธ์ อสังหาฯ** กล่าวถึงเหตุการณ์วิกฤตทางการเมืองที่ผ่านมาไม่ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์มากนัก ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตัวเลข GDP ภายในประเทศมากกว่า หาก GDP ลดลงอาจจะส่งผลต่อการจ้างงาน และเมื่อใดก็ตามที่เกิดภาวะการว่างงาน จะส่งผลต่อการซื้อบ้าน ประกอบกับปัจจุบันสถาบันการเงินต่าง ๆ มีความเข้มงวดต่อการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการรายย่อย หากเกิดสถานการณ์เช่นนี้ ย่อมไม่ส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาฯ มากนัก ทั้งนี้ เนื่องจากตัวเลข NPL ในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา ขยับตัวสูง

มากขึ้น ขณะเดียวกันการปล่อยสินเชื่อธุรกิจ SME ลดลง ธุรกิจนี้อาจทำได้ยากขึ้น ดังนั้น หากผู้ประกอบการมีโอกาสในการขอสินเชื่อก็ให้ขอไว้ก่อน โดยสินเชื่อในอนาคตจะมีมูลค่าสูงขึ้น อันเนื่องมาจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เมื่อใดก็ตามหากเศรษฐกิจอยู่ในช่วงขาลง สถาบันการเงินจะประสบภาวะวิกฤตเหมือนกัน และจะมีการปรับลดวงเงินสินเชื่อ จึงขอเตือนผู้ประกอบการหากเกิดสถานการณ์ไม่ดี สินเชื่อที่เป็นวงเงินโอดีจะถูกตัดหมด แต่ปัจจุบันคาดว่าสถานการณ์ทางเศรษฐกิจจะไม่รุนแรงเหมือนอดีตที่ผ่านมา เนื่องจากเศรษฐกิจยังมีสภาพคล่องสูง จะเห็นได้ว่าบริษัทขนาดใหญ่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่ถึง 1

สำหรับสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีหนี้เสียเพิ่มขึ้น เป็นเพราะพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีเงินคาวานนี้แต่ไม่รู้จักรอออมเงินก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย และเมื่อใดก็ตามที่เศรษฐกิจไม่ดี ลูกค้ายกกลุ่มนี้จะได้รับผลกระทบก่อน และการที่สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากมีหนี้เสียเพิ่มขึ้นเท่าตัว อาจส่งผลทำให้สถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามธนาคารก็ต้องบริหารกิจการเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อไป จึงหันมาปล่อยสินเชื่อให้กับธุรกิจขนาดใหญ่เป็นหลัก แต่กับธุรกิจขนาดกลางและเล็กจะมีความเข้มงวดมากขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจขนาดเล็กจะทำได้ยากขึ้น

ด้านการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันนี้ผู้ประกอบการจะต้องมีที่ดินเป็นของตนเอง มีจำนวนเงินลงทุนก่อสร้าง 50 % และต้องกำหนดราคาขายแบบมีทางเลือก การสร้างบ้านเสร็จก่อนขายจะใช้เงินน้อยกว่าการสั่งจองก่อนสร้างภายหลัง ปัจจุบันมีบริษัทขนาดใหญ่ใช้รอบระยะเวลาในการขายเร็วก่อสร้างเร็วยิ่งทำกำไรมาก

นาเรื่อง “การปรับตัวของบริษัทก่อสร้างผ่านประสบการณ์ อนันต์ อัศวโภคิน”



ในอนาคตจะต้องมีการปรับเข้าสู่ระบบ Prefab อย่างแน่นอน บริษัทขนาดเล็ก ขนาดกลาง ซึ่งมีพนักงานไม่มาก แต่ต้องแข่งขันกับบริษัทใหญ่ เจ้าของกิจการดำเนินงานทุกอย่าง เพื่อสร้างให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นที่ได้ซื้อบ้านกับเจ้าของโครงการเอง ดังนั้น หากเจ้าของโครงการสามารถทำอะไรกับลูกค้าได้ก็ควรให้ การที่ต้องเสียเวลาเจรจาต่อรองกับลูกค้าด้วยจำนวนเงินเพียงเล็กน้อย ไม่คุ้มกับเวลาที่ต้องเสียไปเป็นวัน ๆ ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการยังยึดติดตรงจุดนี้ สำหรับผู้ที่มีจำนวนเงินลงทุนน้อยควรทำตามกำลังที่มีอยู่ และมุ่งเน้นในเรื่องของการผลิตโครงการที่มีคุณภาพ และวางแผนการก่อสร้างให้ดี

ด้านตัวเลขเศรษฐกิจในไตรมาสที่ 3 ของปี 2556 มีการปรับตัวลดลงเรื่อย ๆ จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีกำไรมาก แต่ราคาหุ้นไม่ปรับขึ้น และตราบไต่ที่ยังมีหนี้เสียเพิ่มขึ้น เชื่อว่าในอนาคตธนาคารจะปรับลดวงเงินในการปล่อยสินเชื่อลงอีก ด้านสถานการณ์เศรษฐกิจในปี 2557 ผู้ประกอบการอาจต้องมีการเตรียมตัวกันไว้ล่วงหน้า ทิศทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ คาดว่ายังไม่ได้อยู่ การดำเนินธุรกิจอสังหาฯ หากสามารถจับทิศทางได้ถูกต้องสามารถสร้างรายได้ได้ดี แต่ถ้าเศรษฐกิจไม่ดีขึ้น จะทำให้ผู้บริโภคซื้อบ้านน้อยลง ด้านตลาดคอนโดมิเนียมพักตากอากาศ ราคา 1-2 ล้านบาท ยังคงขายได้ ข้อควรระวังอย่างกำหนดราคาและระยะเวลาในการขายเพียง 3 วันหมดทั้งโครงการ เพราะราคาขายที่ดีที่สุด คือ ราคาห้องสุดท้ายที่ขายพร้อมกับอาคารสร้างเสร็จ อีกอย่างตลาดที่อยู่อาศัยยังดีทุกประเภท ดังนั้น การกำหนดราคาขายต้องเหมาะสมกับความต้องการในตลาด

ด้านการจัดทำงานประจำปี ต้องมีการประเมินยอดขายว่าเป็นอย่างไร การกำหนดยุทธศาสตร์การตลาด จะต้องมีการศึกษาข้อมูลประกอบที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงทุกด้าน การทำ

วิจัยมีความสำคัญมาก เช่น ต้องศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการขายว่าเป็นอย่างไร ทิศทางแนวโน้มเป็นอย่างไร พนักงานต้องสามารถนำเสนอข้อมูลด้านยอดขายในปีหน้าได้ว่าจะเป็นอย่างไร และจะเกิดปัญหาอะไร การก่อสร้างจะเป็นอย่างไร เรื่องดังกล่าวถือเป็นข้อมูลพื้นฐานที่ต้องให้ความสำคัญ บางครั้งผู้ประกอบการอย่าตัดสินใจเลือกเอง แต่ต้องเปิดโอกาสให้พนักงานเลือกและตัดสินใจเองได้

บทสรุปสาระสำคัญสุดท้ายของการบรรยายในหัวข้อดังกล่าว มีดังนี้

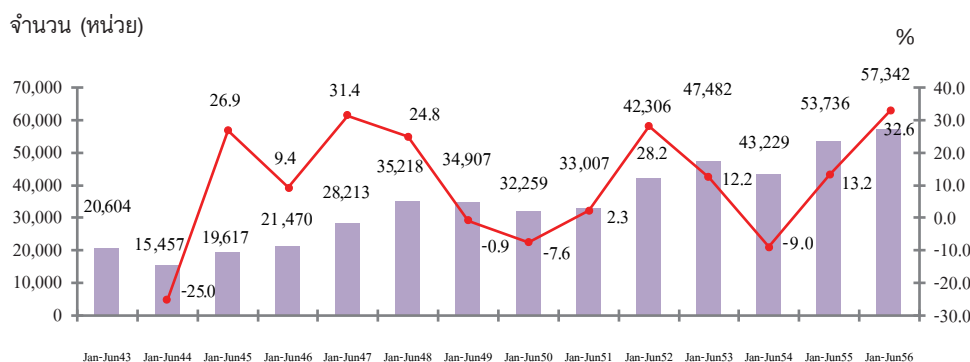
- ผู้ประกอบการควรพิจารณาและศึกษางบดุลของบริษัทให้เป็น เพื่อบริหารงบดุลของบริษัทให้มีความมั่นคงในอัตราส่วนที่เหมาะสม
- การทำงานประมาณแต่ละครั้งต้องมีการจัดทำรายงานปัญหาที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา พร้อมกับเสนอวิธีการปรับปรุงระบบให้ดีขึ้น (system improvement)
- มีการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้าน 0.5 %
- ควรมีการเปรียบเทียบตัวเลขย้อนหลัง โดยการนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับประมาณการที่ตั้งไว้
- ไม่ควรทำ backward integration โดยการเป็นผู้รับเหมาเอง หรือผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อป้อนตัวเอง
- ผู้ประกอบการรายเล็ก รายกลาง ควรรวมตัวกัน เพื่อหาผู้ผลิตวัสดุสำเร็จรูป (prefab) ซึ่งสามารถทดแทนแรงงาน ทำให้ประหยัดต้นทุน และระยะเวลาในการก่อสร้าง
- เจ้าของโครงการรายเล็กรายกลางต้องมีการศึกษาและดูงานทุกอย่างเอง ทั้งนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้า
- มุ่งเน้นในการพัฒนาคุณภาพสินค้าของโครงการอย่างต่อเนื่อง
- ศึกษาช่องทางการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ดี เช่น Social Network และไม่ควรสิ้นเปลืองงบประมาณไปกับสิ่งที่ไม่เป็นประโยชน์
- ไม่ควรจ่ายค่า commission ให้พนักงานขาย เพราะจะทำให้ไม่ใส่ใจในคุณภาพ
- บริหารงานทรัพยากรบุคคลที่มีอยู่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยมอบหมายงานให้หัวหน้าแต่ละฝ่ายทำหน้าที่ทดแทนงานฝ่ายบุคคลได้ ★★★

บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2543 - 2556

ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
มีจำนวน 57,342 หน่วย
เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.6
จากระยะเดียวกันของปีก่อน

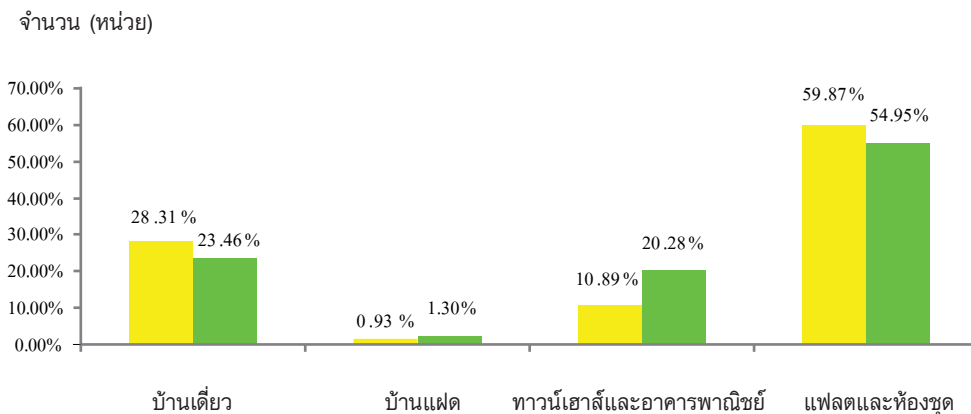
■ จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
● % การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555 - 2556

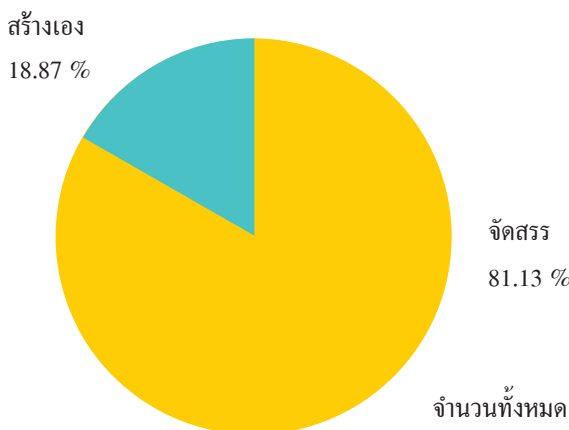
หากพิจารณาโดยแยกตามประเภท
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
แฟลตและห้องชุด
มีสัดส่วนมากที่สุด ร้อยละ 54.95

■ Jan-Mar 55
■ Jan-Mar 56



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556

สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร
และสร้างเอง ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 81.13
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 18.87

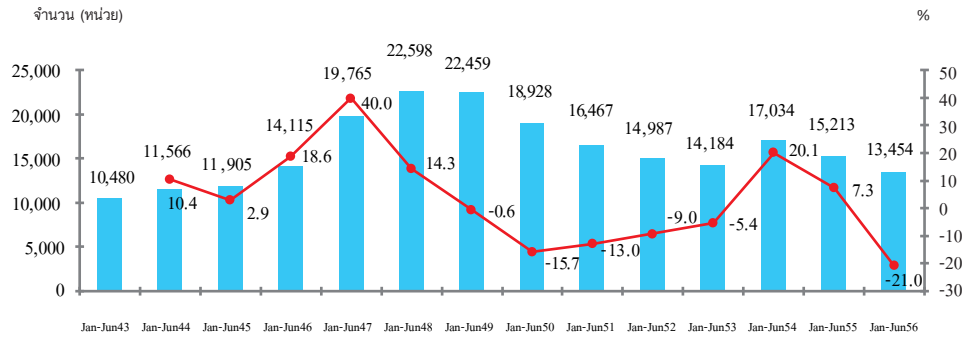


จำนวนทั้งหมด 57,342 หน่วย

**แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2543 - 2556**

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
ลดลงร้อยละ 21.0
มีจำนวน 13,454 หน่วย

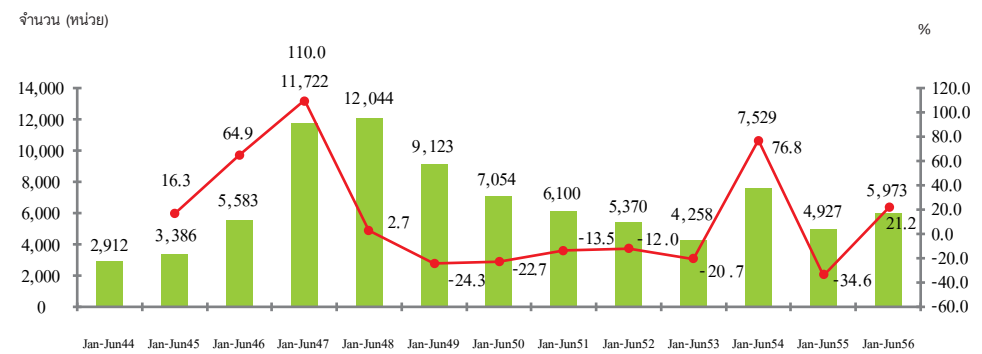
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2556**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2
มีจำนวน 5,973 หน่วย

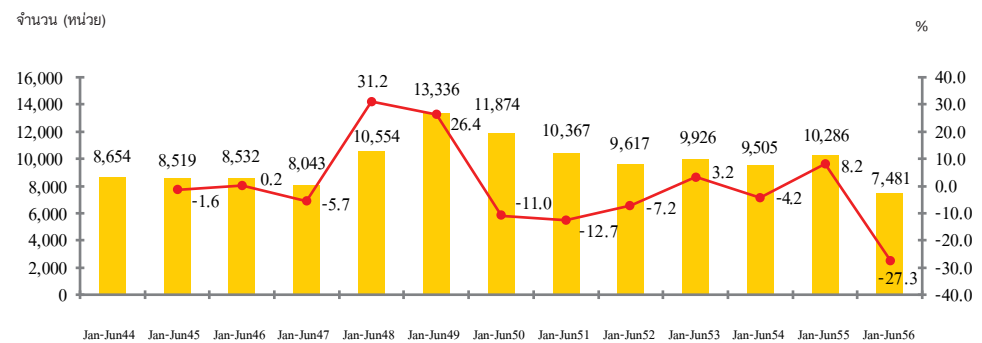
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2556**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่ใน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
ลดลงร้อยละ 27.3
มีจำนวน 7,481 หน่วย

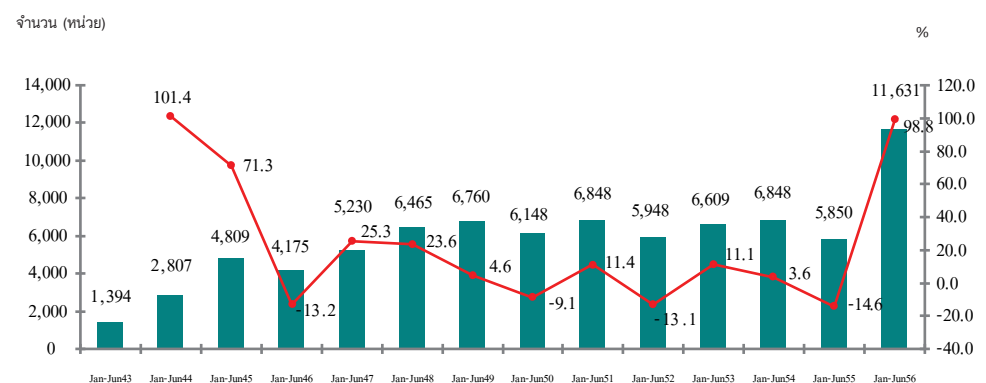
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2543 - 2556**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.8
มีจำนวน 11,631 หน่วย

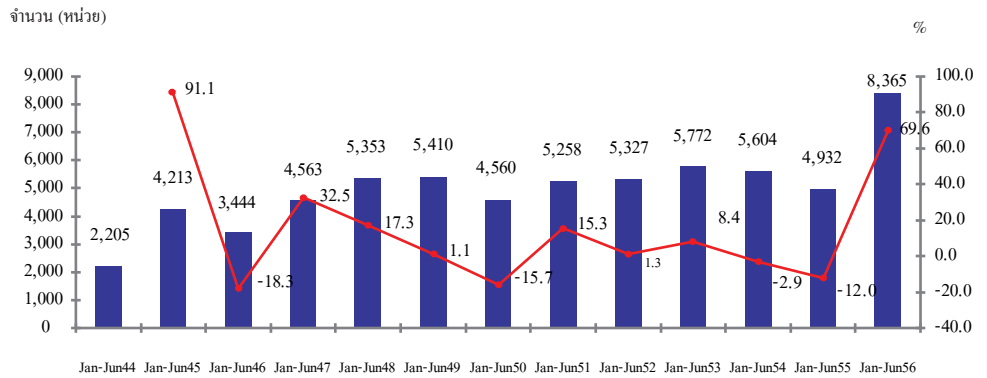
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2556**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.6
มีจำนวน 8,356 หน่วย

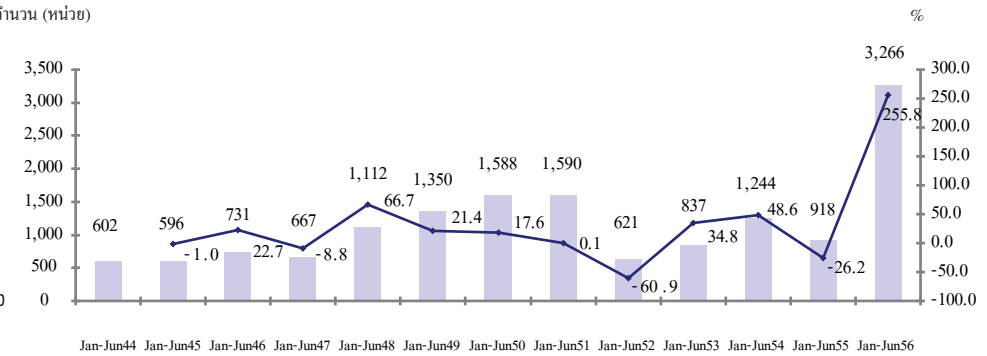
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2556**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
สร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 255.8
มีจำนวน 3,266 หน่วย

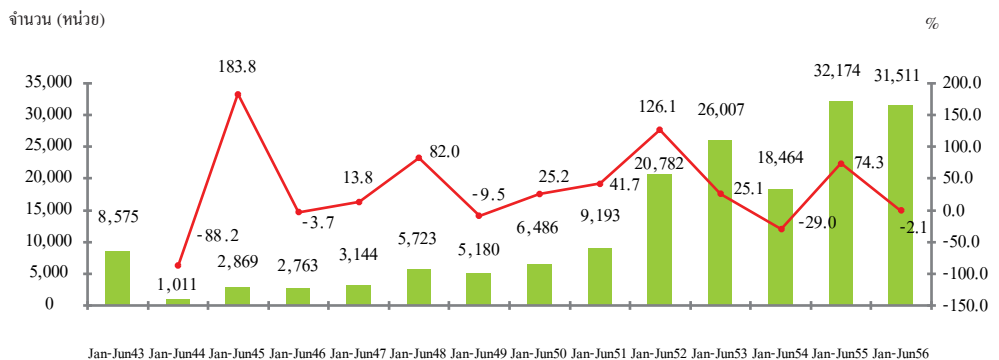
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2543 - 2556**

จำนวนแฟลตและอาคารชุด
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556
ลดลงร้อยละ 2.1
มีจำนวน 31,511 หน่วย

■ แฟลตและห้องชุด
● % การเปลี่ยนแปลง



โดยสรุปเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี พ.ศ.2556 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ลดลงร้อยละ 32.6 มีจำนวน 57,342 หน่วย โดยที่แฟลตและห้องชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีสัดส่วนสูงสุด มีสัดส่วนร้อยละ 54.95 มีจำนวน 31,511 หน่วย
ลดลงร้อยละ 2.1 บ้านเดี่ยว มีจำนวน 13,454 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 23.46 รองลงมาคือ
ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 11,631 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 20.28 และบ้านแฟลต
มีจำนวน 746 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 1.30

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2550 - 2556

รายการ	2550					2551					2552					2553					2554					2555					2556				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total
ประชากร	62.90	62.94	62.98	63.04	63.08	63.12	63.16	63.39	63.39	63.53	63.46	63.49	63.46	63.53	63.58	63.86	63.88	63.88	63.88	64.03	63.95	63.99	64.03	64.03	64.12	64.12	64.17	64.22	64.49	64.49	64.48	64.49	64.49	64.49	64.55
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ/ค่าใช้สอย	33.329	32.532	33.467	36.065	36.198	36.173	36.501	34.839	143.248	34.681	34.606	35.382	37.772	142.330	40.266	38.847	38.115	40.653	158.631	42.008	41.485	42.008	38.317	164.602	43.621	41.295	43.564	45.759	174.259	43.968	43.268	43.268	43.268	43.268	43.268
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)	2.096	2.048	2.108	2.274	2.283	2.283	2.305	2.208	9.880	2.200	2.196	2.246	2.369	9.042	2.560	2.471	2.480	2.583	10.105	2.888	2.745	2.853	2.888	10.538	2.797	2.804	2.799	2.951	11.351	2.937	2.953	2.953	2.953	2.953	2.953
อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2551)	% 4.6	% 4.6	% 5.4	% 5.4	% 6.3	% 5.2	% 3.1	% -4.1	% -4.1	% -2.3	% -5.2	% -2.8	% 5.9	% -2.3	% 12.0	% 9.2	% 6.6	% 3.8	% 7.8	% 3.2	% 2.7	% 3.7	% -9.0	% 0.1	% 0.3	% 4.2	% 3.0	% 18.9	% 6.6	% 5.3	% 2.8	% 3.0	% 3.0	% 3.0	% 3.0
การบริโภค (ณ ราคาปี 2551)	% 2.5	% 2.3	% 3.3	% 3.3	% 2.9	% 3.0	% 2.2	% 2.9	% 3.7	% 2.9	% -1.4	% -0.9	% 0.4	% 2.4	% 5.0	% 6.7	% 4.8	% 3.8	% 5.1	% 3.0	% 2.5	% 2.8	% -3.1	% 1.3	% 2.0	% 5.5	% 6.5	% 2.6	% 3.4	% 3.1	% 3.0	% 3.0	% 3.0	% 3.0	% 3.0
การลงทุน	% 1.6	% 1.3	% 2.0	% 2.2	% 1.8	% 3.4	% 2.9	% 3.1	% 2.2	% 2.9	% -2.3	% -1.3	% 1.6	% -1.1	% 3.9	% 4.8	% 3.8	% 4.8	% 3.8	% 1.8	% 2.7	% 3.4	% -3.0	% -3.0	% 2.7	% 5.0	% 6.0	% 12.2	% 6.6	% 4.2	% 2.4	% 2.4	% 2.4	% 2.4	% 2.4
การใช้จ่าย	% -1.4	% -0.1	% 2.8	% 4.8	% 1.5	% 6.0	% 2.3	% 1.5	% -4.8	% 1.2	% -16.9	% -9.6	% -5.6	% -4.7	% -9.2	% 12.1	% 11.3	% 6.4	% 9.4	% 3.3	% 4.1	% 3.3	% -3.6	% 3.3	% 5.2	% 10.2	% 15.5	% 23.5	% 13.5	% 6.0	% 4.5	% 4.5	% 4.5	% 4.5	% 4.5
ภาคเอกชน	% -2.3	% -1.0	% 1.3	% 3.7	% 0.4	% 6.6	% 4.4	% 5.7	% 3.4	% 3.2	% -18.1	% -15.3	% -11.3	% -8.2	% -13.1	% 13.8	% 14.6	% 9.2	% 13.8	% 12.6	% 8.6	% 9.1	% -1.3	% -1.3	% 7.2	% 10.5	% 16.2	% 21.7	% 14.4	% 3.1	% 1.9	% 1.9	% 1.9	% 1.9	% 1.9
ภาครัฐบาล	% 1.9	% 2.6	% 6.2	% 8.6	% 4.9	% 3.9	% -3.9	% -7.7	% -9.5	% -4.7	% -9.3	% 8.8	% 8.4	% 0.6	% 2.7	% 6.9	% -4.9	% -5.4	% -3.1	% -2.2	% -1.4	% -9.9	% -10.9	% -12.1	% -8.7	% -9.6	% -2.7	% 13.2	% 3.1	% 8.0	% 14.8	% 14.8	% 14.8	% 14.8	% 14.8
สินค้าออก	MILUSS 33,706	36,754	38,152	42,647	151,258	41,685	45,983	49,533	38,212	175,233	33,298	33,932	40,899	42,803	150,742	43,886	48,106	49,718	51,846	139,656	56,002	57,343	63,296	49,162	225,386	53,803	56,886	59,279	56,415	226,156	56,181	55,563	55,563	55,563	55,563
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	% 16.1	% 17.2	% 11.6	% 14.0	% 17.3	% 23.7	% 28.6	% 26.1	% -10.4	% 15.9	% -20.1	% -26.2	% -17.6	% 12.0	% -14.0	% 32.1	% 41.7	% 22.2	% 21.1	% 28.5	% 27.4	% 19.2	% 27.3	% -5.2	% 16.4	% -0.4	% -0.4	% -0.4	% -0.4	% -1.9					
สินค้านำเข้า	MILUSS 30,707	34,529	35,613	37,628	138,476	40,978	44,882	49,635	39,630	175,125	25,897	30,038	35,321	40,209	131,355	37,716	39,107	41,700	42,821	161,444	48,039	50,047	55,620	48,169	201,864	52,303	54,274	55,650	54,274	217,819	56,402	56,060	56,060	56,060	56,060
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	% 5.4	% 6.9	% 7.7	% 16.1	% 9.1	% 38.4	% 30.0	% 38.4	% 5.3	% 26.5	% -37.6	% -33.1	% -28.4	% 1.5	% -25.0	% 64.1	% 41.7	% 30.6	% 18.5	% 38.7	% 27.4	% 28.0	% 33.4	% 12.2	% 24.7	% 9.6	% 10.3	% -7.2	% 14.9	% 7.1					
ดุลการค้า	MILUSS 2,999	1,225	3,539	5,019	12,782	7,07	1,101	-282	-1,418	108,09	7,711	3,914	5,168	2,594	19,387	6,270	8,999	8,018	8,895	32,212	7,963	7,296	7,676	993	23,502	1,173	1,483	1,668	765	8,337	-221	-497	-497	-497	-497
ดุลบัญชีเดินสะพัด	MILUSS 4,452	963	3,989	6,667	15,882	3,782	3,96	-711	-1,289	2,157	9,909	3,197	4,163	4,597	21,866	5,300	1,342	1,693	5,826	13,661	5,909	1,396	3,146	1,843	11,869	551	-2,463	1,547	923	2,728	1,267	-5,076	-5,076	-5,076	-5,076
ดุลการชำระเงิน	MILUSS 3,320	2,344	5,120	6,318	17,102	18,483	-2,490	503	8,197	24,683	7,428	1,274	7,657	7,768	24,127	4,926	9,271	8,805	13,824	7,324	-1	-1,889	-4,421	1,214	2,688	-3,383	2,171	707	5,265	2,602	-2,441	-2,441	-2,441	-2,441	-2,441
เงินสำรองทั้งหมด (พันล้าน US\$)	ELUSS 70.9	73.0	80.7	87.5	87.5	87.5	110.0	105.7	102.4	111.0	116.2	120.8	131.8	138.4	144.1	146.8	163.2	172.1	172.1	181.6	184.9	180.1	175.1	175.1	175.1	179.2	174.7	183.6	181.6	177.8	170.8	170.8	170.8	170.8	170.8
อัตราเงินเฟ้อ	% 2.4	% 1.9	% 1.6	% 2.9	% 2.3	% 5.0	% 7.5	% 7.3	% 2.1	% 5.5	% -0.3	% -2.6	% -2.2	% 1.9	% -0.9	% 3.8	% 3.3	% 3.3	% 2.8	% 3.3	% 3.0	% 4.1	% 4.3	% 3.97	% 3.81	% 3.39	% 2.52	% 2.9	% 3.23	% 3.02	% 3.1	% 2.3	% 2.3	% 2.3	% 2.3
อัตราแลกเปลี่ยน	BanUSS 35.54	34.65	34.01	33.87	34.52	32.37	32.25	33.83	34.80	33.31	35.29	34.68	33.92	34.29	32.85	32.33	31.59	29.99	31.69	30.56	30.27	30.12	31.02	30.69	30.99	31.32	30.69	30.61	30.61	29.80	29.91	29.91	29.91	29.91	29.91
อัตราแลกเปลี่ยนต่อ 100 บาท (บาท)	YENBart 29.77	28.72	28.88	29.95	29.33	30.77	30.94	31.46	36.28	32.34	37.79	35.70	36.28	37.09	36.72	36.23	35.10	36.91	36.32	36.12	37.13	37.11	38.75	40.10	38.27	39.15	39.05	38.58	37.81	38.07	32.33	32.33	32.33	32.33	32.33
อัตราแลกเปลี่ยนต่อเงินดอลลาร์สหรัฐ (USD)	% 7.75-8.50	7.25-8.00	7.10-7.63	7.10-7.63	7.20-8.10	7.10-7.63	7.23-7.75	7.50-8.00	7.39-7.83	7.29-7.69	6.50-7.17	6.13-6.75	6.13-6.75	6.23-6.88	6.13-6.75	6.23-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88	6.25-6.88
อัตราแลกเปลี่ยนต่อเงินเยน (YEN)	% 7.50-8.00	7.00-7.50	6.85-7.13	6.85-7.13	6.90-7.60	6.85-7.13	6.98-7.25	7.25-7.50	7.08-7.33	7.04-7.30	6.25-6.67	5.90-6.33	5.85-6.25	5.96-6.25	5.96-6.25	5.96-6.25	6.00-6.38	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42	6.04-6.42
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)	% 4.69	% 3.84	% 3.3	% 3.25	% 3.77	% 3.25	% 3.25	% 3.25	% 3.45	% 3.38	% 1.89	% 1.27	% 1.25	% 1.42	% 1.25	% 1.25	% 1.57	% 1.83	% 1.48	% 2.29	% 2.79	% 3.33	% 3.41	% 3.41	% 2.95	% 3.06	% 3.00	% 3.00	% 2.75	% 2.75	% 2.50	% 2.50	% 2.50	% 2.50	% 2.50
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) - ค่าใช้จ่าย	ELBart 8,540	8,306	8,614	8,784	8,784	8,806	8,604	8,719	9,203	9,203	9,496.8	9,400.9	9,385.3	9,752	9,988.2	9,883.3	10,016.6	10,584.9	10,951.1	10,993.3	11,082.3	11,010.3	11,010.3	11,010.3	12,283.0	12,283.0	14,284	14,689.70	14,689.70	14,961.60	15,226.80	15,226.80	15,226.80	15,226.80	15,226.80
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) - ค่าใช้จ่าย (ปี 2551)	% 6.1	% 4.9	% 4.0	% 2.4	% 2.4	% 4.0	% 0.9	% 1.2	% 8.6	% 8.6	% 6.9	% 9.2	% 7.3	% 5.8	% 5.2	% 6.2	% 7.8	% 8.7	% 9.1	% 10.1	% 9.1	% 10.1	% 9.7	% 9.7	% 13.2	% 17.6	% 13.3	% 11.0	% 11.0	% 9.7	% 10.5	% 10.5	% 10.5	% 10.5	% 10.5
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) - ค่าใช้จ่าย (ปี 2551)	ELBart 7,490.4	7,578.4	7,621.0	7,836.8	7,836.8	7,950.7	8,221.4	8,475.2	8,565.2	8,660.7	8,475.6	8,510.4	8,822.7	8,832.7	9,867.8	9,947.0	9,432.7	9,947.0	10,305.5	10,679.1	10,709.9	11,079.9	11,557.6	11,557.6	11,965.50	12,294.10	12,817	13,250	13,250	13,567.60	13,985	13,985	13,985	13,985	13,985
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) - ค่าใช้จ่าย (ปี 2551)	% 3.3	% 4.2	% 3.2	% 4.9	% 4.9	% 6.2	% 8.6	% 11.2	% 9.3	% 9.3	% 6.4	% 2.9	% 0.4	% 3.0	% 3.0	% 6.0	% 8.5	% 10.7	% 12.6	% 14.9	% 16.1	% 17.5	% 16.2	% 16.2	% 15.5	% 16.1	% 15.7	% 14.2	% 14.2	% 13.9	% 12.8	% 12.8	% 12.8	% 12.8	% 12.8
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) - ค่าใช้จ่าย (ปี 2551)	% 8.71	% 88.85	% 88.47	% 92.45	% 92.43	% 89.53	% 95.62	% 97.20	% 93.07	% 93.07	% 89.09	% 90.14	% 90.96	% 90.73	% 90.73	% 89.78	% 92.12	% 93.47	% 93.97	% 94.63	% 97.13	% 99.98	% 98.55	% 98.55	% 95.57	% 95.88	% 89.72	% 90.34	% 90.34	% 89.34	% 91.84	% 91.84	% 91.84	% 91.84	% 91.84

1/สถาบันวิจัยเศรษฐกิจ ป๋วยสวัสดิ์ สถาบันวิจัยเศรษฐกิจ ป๋วยสวัสดิ์
 ธนาคารแห่งประเทศไทย กรมการปกครอง
 แหล่งที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สภาพันธ์
 กระทรวงมหาดไทย, สภาพันธ์



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ
ร่วมพิธีเปิดงาน Home Builder Expo 2013
จัดโดย สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2556
ณ ห้องเพลนารี ฮอลล์
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ★★★



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ
ร่วมพิธีเปิดงานอภิมหกรรมบ้าน คอนโดฯ
และสินเชื่อแห่งปี 2013 จัดโดย
สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย
และโฮมบายเออร์โกลด์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม
2556 บริเวณเอเทรียม
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ★★★



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ
ร่วมแสดงความยินดีกับ พันโทหญิงแทมมี่
ลัดดา ดักเวิร์ธ หญิงไทยคนแรกที่ได้รับเลือก
เป็นสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร รัฐอินเดียน
สหรัฐอเมริกา พร้อมฟังบรรยายประสบการณ์
เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2556
ณ หอประชุมพุทธคยา ชั้น 22
อาคารอัมรินทร์พลาซ่า ★★★



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ
ร่วมเป็นวิทยากรบรรยายในงานเสวนา หัวข้อ
“2 ล้านล้าน Mega-Projects พลิกโฉม
อสังหาฯ ไทย” จัดโดย โครงการปริญญาโท
สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อวันที่ 14
กันยายน 2556 ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์
เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว กทม. ★★★



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ
ร่วมงานวันคล้ายวันสถาปนากรมโยธาธิการ
และผังเมือง ครบรอบ 111 ปี ในโอกาสนี้ได้
ร่วมบริจาคเงินให้แก่มูลนิธิสงเคราะห์เด็ก
ของสภากาชาดไทย เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2556
ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง ถ. พระราม 6 ★★★

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์

อุปนายกสมาคม

คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขาธิการ
คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธราฯ เภร่ญญิก
คุณอนันต์ อัครโกศิน ฝ่ายสมาชิก
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล
ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
คุณสุกัญญา ตรีวัฒนพงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร

คุณกิตติพิล ปราโมช ณ อยุธยา
คุณชาย ศรีวิกรม์
คุณจรัญ เกษร
รศ.ดร. สนธยา วณิชวัฒน์
คุณปริษา กุลไพศาลธรรม
คุณวีระกิตติ เอกอัศวินจิตร
คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยุธยา
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณชาญณรงค์ บุริสตรระกุล
คุณกฤษ ทิรัญกิจ
คุณฉันทพร เดชวาทัน
คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
คุณณพงศ์ ปริพันธ์จนพิสุทธิ์
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
คุณนิธิ นาตะเกศ
คุณอรรณพล ว่องกุลกลกิจ
คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช
คุณธนวัฒน์ พูลศิลป์
คุณมีศักดิ์ ชุนทรักษ์โชติ



บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์
คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม
ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่
คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์
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.realestate-club.org
e-mail : trea@thairealestate.org