

RE JOURNAL

www.thairealestate.org



REAL ESTATE JOURNAL
Vol.76 OCTOBER-DECEMBER 2013

เยือนรอยตลาดที่อยู่อาศัย “เอเชีย-แปซิฟิก” สุ่มมอง ทิศทางอสังหาริมทรัพย์แห่งอนาคต



12

สรุปผลการจัดงาน
มหกรรมบ้านและคอนโด 29
โถงล่าสุดท้ายถนนแล้วถนนเลย

14

สรุปสัมมนาเรื่อง "LPN
ก่อสร้างอย่างไร...ได้ทั้ง
Time Cost Quality"

16

บทสรุปที่อยู่อาศัย
จดทะเบียนทบท.-ปริมาณท
เดือน ม.ค.-ก.ย.. ปี 2556

19

ตารางเครื่องซี
ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ
ของไทย ปี 2550-2556



สวัสดิ์ครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

ตลอดปีที่ผ่านมา ภาพรวมเศรษฐกิจของไทยมีการชะลอตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางปัจจัยลบทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ประกอบกับสถานการณ์การส่งออกไม่สามารถฟื้นตัวได้ทันในปี 2556 ซึ่งตลาดเคลื่อนไปจากที่หลายหน่วยงานตั้งเป้าหมายไว้ค่อนข้างมาก ทำให้หลายฝ่ายคาดการณ์ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยตลอดทั้งปี 2556 น่าจะขยายตัวเพียงร้อยละ 2-5 - 2.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 6.3 - 6.5 โดยภาคการส่งออกชะลอตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 4 ปี อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองของไทย เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ และทำให้แผนการขยายตัวด้านการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐ ต้องชะลอออกไปอีก นอกจากนี้ ทิศทางราคาสินค้า พลังงาน ค่าไฟฟ้า ก็ส่งผลกระทบต่อภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้น หากสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองมีความรุนแรง และยังคงยืดเยื้อเกินครึ่งปี 2557 ย่อมจะส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจในประเทศมากยิ่งขึ้น

ด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากรายงานของศูนย์ข้อมูลฯ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ และข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2556 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมประมาณ 89,100 หน่วย เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 87,400 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 โดยมียอดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ใน 3 ไตรมาสของปี 2556 เดือนมกราคม ประมาณ 3,700 หน่วย กุมภาพันธ์ ประมาณ 5,600 หน่วย มีนาคม ประมาณ 8,900 หน่วย เมษายน ประมาณ 11,200 หน่วย พฤษภาคม ประมาณ 18,500 หน่วย มิถุนายน ประมาณ 9,500 หน่วย กรกฎาคม ประมาณ 12,800 หน่วย สิงหาคม ประมาณ 8,700 หน่วย และกันยายนอีกประมาณ 10,200 หน่วย โดยแบ่งเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ ประมาณ 51,400 หน่วย ขณะที่ปริมณฑล 5 จังหวัด รวมกันมีประมาณ 37,700 หน่วย

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจและทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 น่าจะยังคงชะลอตัว เนื่องจากยังมีปัจจัยลบหลายด้าน ดังนั้น ท่านสมาชิกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีการติดตามสถานการณ์ทางด้านต่าง ๆ เพื่อเตรียมตัวรองรับกับการเปลี่ยนแปลงรอบด้าน เพื่อกำหนดทิศทางในการปรับกลยุทธ์บริหารจัดการธุรกิจให้สอดคล้องกับภาวะการณ์ในปัจจุบัน และการแข่งขันในยุคประชาคมอาเซียน (AEC) ที่กำลังจะเกิดขึ้นในปี 2558

สุดท้ายนี้ เนื่องในโอกาสวาระดิถีวันขึ้นปีใหม่ พ.ศ. 2557 ผมขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์ทั่วทั้งสากลโลก จงโปรดดลบันดาลให้ท่านสมาชิกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จงมีแต่ความสุข ความเจริญรุ่งเรืองก้าวหน้าสืบต่อไป

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

สวัสดี...ปีใหม่ 2557



เข้าพบสวัสดิ์ปีใหม่ **คุณมณฑล สุคประเสริฐ** อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2557 ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง ★★★



เนื่องในวาระดิถีขึ้นปีพุทธศักราช 2557 คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย พร้อมด้วยท่านอุปนายกและคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าพบเพื่อสวัสดีปีใหม่กับผู้บริหารระดับสูงทั้งหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ดังนี้



เข้าพบสวัสดิ์ปีใหม่ **คุณพินิจ หาญพานิชย์** อธิบดีกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 ณ กรมที่ดิน ★★★



เข้าพบสวัสดิ์ปีใหม่ **คุณสุจิต จงประเสริฐ** รองอธิบดีกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 ณ กรมที่ดิน ★★★



เข้าสวัสดิ์ปีใหม่ **คุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต** ผอ. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 ณ กรมที่ดิน ★★★



เข้าสวัสดิ์ปีใหม่ **คุณเชตะวัน อันทสมบุญ** รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2557 ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง ★★★



เข้าสวัสดิ์ปีใหม่ **คุณทองอุไร ลิ้มปิติ** รองผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2557 ณ ธนาคารแห่งประเทศไทย ★★★



เข้าสวัสดิ์ปีใหม่ **คุณจุมพล สำเภาพล** รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2557 ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ★★★

ย้อนรอยตลาดที่อยู่อาศัยเอเชีย-แปซิฟิก สู่มุมมองทิศทางอสังหาริมทรัพย์แห่งอนาคต



ล ถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกในปัจจุบันกำลังได้รับความสนใจจากทั้งประเทศในภูมิภาค และมหาอำนาจ เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ของภูมิภาคนี้ว่าจะมีทิศทางในอนาคตเป็นเช่นไร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2558 ซึ่งจะเปิดการค้าเสรีอาเซียน จะส่งผลกระทบต่อตลาดนี้อย่างไร ทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจึงได้รวบรวมมุมมอง บทวิเคราะห์ต่าง ๆ ที่น่าสนใจเกี่ยวกับเรื่องนี้ เพื่อย้อนรอยจากอดีตที่จะสะท้อนทิศทางแห่งอนาคต

จากวิเคราะห์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปลายปี 2556 ของไนท์แฟรงค์ที่กล่าวถึงการลดขนาด QE3 และผลกระทบที่เป็นไปได้ต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเอเชียที่จะตอบได้สถานะการเงินที่รัดตัวมากขึ้นได้อย่างไร โดยในระยะห้าปีมานี้ นับจากการล่มสลายของเลห์แมนบราเธอร์ส ตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกต้องล้มลุกคลุกคลานมาพอสมควร ขณะที่มีการปรับแก้ไขราคาที่อยู่อาศัยในหลาย ๆ

ตลาดในช่วง พ.ศ. 2551-2552 นโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นมากขึ้นที่เราได้เห็นมากมายในประเทศตะวันตกประเทศจีน และตอนนี้ก็ประเทศญี่ปุ่น นั้นหมายความว่าหลายประเทศใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้วอย่างไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน

นโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นมากขึ้นนี้หมายความว่าราคาที่อยู่อาศัยในหลาย ๆ ตลาดในเอเชียยังคงปรับตัวในทิศทางสูงขึ้นเรื่อย ๆ แม้ว่าผู้วางนโยบายจะมีความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะลดความร้อนแรงของตลาด อัตราดอกเบี้ยต่ำที่ทำให้เกิดภาวะเงินเฟ้อขึ้นจึงให้หลายคนเอามาลงทุนต่อในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลาดเงินทุนที่ผันผวนและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกยิ่งกระตุ้นให้เกิดแนวโน้มดังกล่าวมากขึ้นไปอีก

มร. นิโคลัส โฮลท์ หัวหน้าฝ่ายวิจัยเอเชีย แปซิฟิก ของไนท์แฟรงค์ กล่าวว่า หากกล่าวถึงการปรับลดเม็ดเงินที่ใช้ในการกระตุ้นเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาจะมองเห็นแล้วว่า

เรื่องนี้จะส่งผลกระทบต่ออย่างไรบ้าง เมื่อมีการเพิ่มขึ้นของผลตอบแทนจากพันธบัตร และเงินทุนหนีจากตลาดเงินทุนและพันธบัตรในเอเชียที่เพิ่งเกิดใหม่ แม้ว่าสหรัฐอเมริกาจะยังไม่เริ่มใช้การกระตุ้นดังกล่าว ซึ่งดูเหมือนจะยังไม่ใช้ตอนนี้ไปจนถึงปลายปีหรือต้นปีหน้า แต่ผลกระทบที่แน่นอนต่ออสังหาริมทรัพย์ในเอเชีย ซึ่งทำให้เกิดการโต้แย้งขึ้นบ้างแล้ว

หลังจากการทบทวนสั้น ๆ เรื่องตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก เรซิเดนเซียลรีวิวนับนี้ ได้มีการพิจารณาผลกระทบที่เป็นไปได้ของสถานะทางการเงินรัดตัวในตลาดหลายแห่งทั่วภูมิภาค แสดงให้เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยไม่มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับการเปลี่ยนแปลงของราคาอย่างที่เราหลายฝ่ายคาดไว้ แต่ไม่ต้องสงสัยเลยว่าประเทศที่มีค่าเงินอิงอยู่กับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ จะได้รับผลกระทบอย่างแน่นอน โดยเฉพาะปริมาณการซื้อขายใหม่และการปรับราคาที่สุดคดล้องกัน แต่สุดท้ายแล้วปัจจัยอื่น ๆ เช่น ศักยภาพทางเศรษฐกิจ

ที่มีแนวโน้มว่าจะมีความสำคัญต่อความแข็งแกร่งของตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาคมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเพียงอย่างเดียว

สำหรับมุมมองคร่าว ๆ ในภูมิภาคนั้น โนท์แฟรงค์ มองว่าในออสเตรเลียเมื่อแรกเปิดตัวโครงการบาร์งารู (Barangaroo) อภิมหาโปรเจกต์ริมน้ำในย่านศูนย์กลางธุรกิจของซิดนีย์ก็ขายหมดเร็วภายในเวลาไม่กี่ชั่วโมง โดยมีนักลงทุนจากเอเชียซื้อไปหลายชุดด้วยสถานะที่ค่อนข้างปลอดภัยสำหรับเงินทุนต่างประเทศและสกุลเงินดอลลาร์ออสเตรเลียที่มีมูลค่าต่ำกว่าจึงเป็นตัวกระตุ้นให้มีผู้ซื้อจากต่างประเทศให้ความสนใจเพิ่มมากขึ้น โดยเมลเบิร์นและซิดนีย์ยังคงดึงดูดผู้ซื้อจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะจากจีน มาเลเซียและสิงคโปร์

ในส่วนของประเทศจีน การใช้ “มาตรการใหม่” ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะลดความร้อนแรงของตลาดที่อยู่อาศัยยังคงแตกต่างกันอยู่มากในแต่ละเมืองทั่วประเทศ โดยส่วนใหญ่ราคายังคงสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าปริมาณการซื้อขายจะลดลงมากในหลาย ๆ เมือง ดัชนีราคาของโนท์แฟรงค์สำหรับเมืองปักกิ่งและเมืองเซี่ยงไฮ้ยังคงอยู่ที่ระดับสูงกว่าไตรมาสที่ 2 ของ พ.ศ. 2556 อารมณ์ของตลาดยังคงเปราะบาง ในประเทศฮ่องกงเมื่อมีการใช้มาตรการลดความร้อนแรงและกฎหมายการขายอสังหาริมทรัพย์มือหนึ่งหลายต่อหลายรอบหลังจากมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน ที่ผ่านมามีการเติบโตของราคาต้องหยุดชะงักบรรดาเจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายจึงได้ตอบด้วยการปรับกลยุทธ์ใหม่ และเลื่อนการเปิดตัวโครงการออกไป

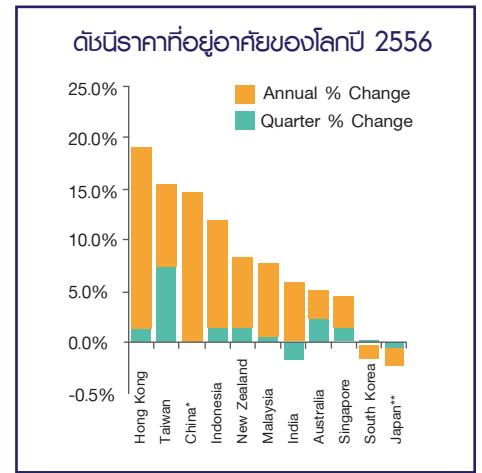
สำหรับในประเทศอินเดีย ราคาบ้านโดยเฉลี่ยเปลี่ยนแปลงไปในทางลบเป็นครั้งแรกในรอบห้าไตรมาส โดยลดลงถึง 1.7% ในไตรมาสที่ 2 ของ พ.ศ. 2556 เมื่อสภาวะเศรษฐกิจที่กำลังถดถอย เริ่มจะส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยของเมือง จากการตามเก็บข้อมูลของ NHB มีเพียง 4 เมืองที่มีการเติบโตของราคาเป็นไปในทางบวก จากจำนวนทั้งหมด 26 เมือง หลังจากมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายนที่ผ่านมา อัตราส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (LVR)

สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์อย่างที่สองก็ลดลงเหลือเพียง 60% ในประเทศอินโด-

นีเซีย และ 50% สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เกินหลังที่สองขึ้นไป ความเคลื่อนไหวของธนาคารกลางดังกล่าวนี้เกิดขึ้นหลังจากการแทรกแซงแบบเดียวกันเมื่อปีที่แล้ว เมื่อผู้วางนโยบายพยายามควบคุมตลาดที่กำลังได้รับความนิยมมากในจาการ์ตา ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นถึง 10.8% ภายในครึ่งปีแรกของ พ.ศ. 2556

ส่วนประเทศญี่ปุ่น ยังคงมีการแบ่งฝ่ายในตลาดที่อยู่อาศัยด้วยคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ซึ่งให้ผลดีกว่าสินทรัพย์ประเภทที่ดินและบ้านอยู่อาศัยแบบครอบครัวเดียว การอ่อนตัวลงของค่าเงินเป็นตัวกระตุ้นความสนใจในกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติโดยหลัก ๆ คือผู้ซื้อจากไต้หวันและสิงคโปร์ นโยบายสามข้อของธนาคารเนการาประเทศมาเลเซีย (BNM) ที่นำเสนอเมื่อเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมาเน้นรวมถึงการลดระยะเวลาถือครองเงินกู้บ้านสูงสุดเหลือเพียง 35 ปี รัฐบาลสหพันธรัฐฯ ได้ดำเนินการตามมาตรการนี้ในเดือนตุลาคม โดยการปรับเพิ่มอัตราภาษีกำไรจากการขายทรัพย์สินขึ้นอีกเท่าตัว คือ เพิ่มขึ้น 30% สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ขายภายในสามปีและปรับเพิ่มราคาซื้อต่ำสุดสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ชาวต่างชาติเป็นหนึ่งในล้านริงกิต ราคาบ้านทั่วประเทศเพิ่มขึ้น 44.2% ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของ พ.ศ. 2551

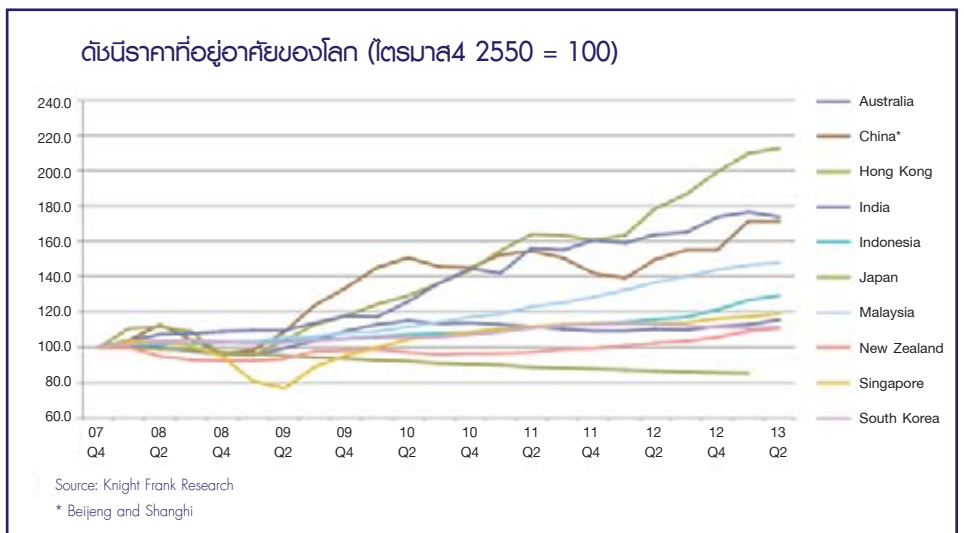
ในที่สุดธนาคารกลางนิวซีแลนด์ก็ได้นำเสนอมาตรการที่มีการถกเถียงกันมายาวนานแล้วเมื่อปลายเดือนกันยายนที่ผ่านมา คือการที่ธนาคารจะเป็นผู้จำกัดอัตราส่วนวงเงินกู้



ต่อมูลค่าหลักประกัน (LVR) สูง สำหรับเงินกู้จำนวนบ้านตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคมที่ผ่านมา นิวซีแลนด์ยังคงเป็นหนึ่งในประเทศที่มีผลการดำเนินงานแข่งขันที่สุดในภูมิภาค ด้วยอัตราการเติบโต 1.5% ตลอดช่วงไตรมาสที่ 2 ของ พ.ศ. 2556 โดยโอ๊คแลนด์และโครส์เชิร์ชเป็นสองเมืองที่มีการเพิ่มขึ้นของราคามากที่สุด

ในประเทศสิงคโปร์ อัตราส่วนการชำระหนี้รวม (TDSR) 60% ที่นำเสนอเมื่อปลายเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา ทำให้ธุรกรรมการขายชะลอตัวลงในเดือนสิงหาคมและกันยายนรวมทั้งปริมาณการซื้อขายและกลไกราคาในเซต CCR และเซต RCR ได้รับผลกระทบมากกว่าเดิม เนื่องจากจำนวนราคาที่สูงขึ้น แม้จะมีการชะลอตัวดังกล่าว แต่โครงการใหม่ที่เปิดตัวออกมามากมายก็ยังมีอัตราการขายเป็นตัวเลขค่อนข้างดีในช่วงเดือนที่ผ่านมา

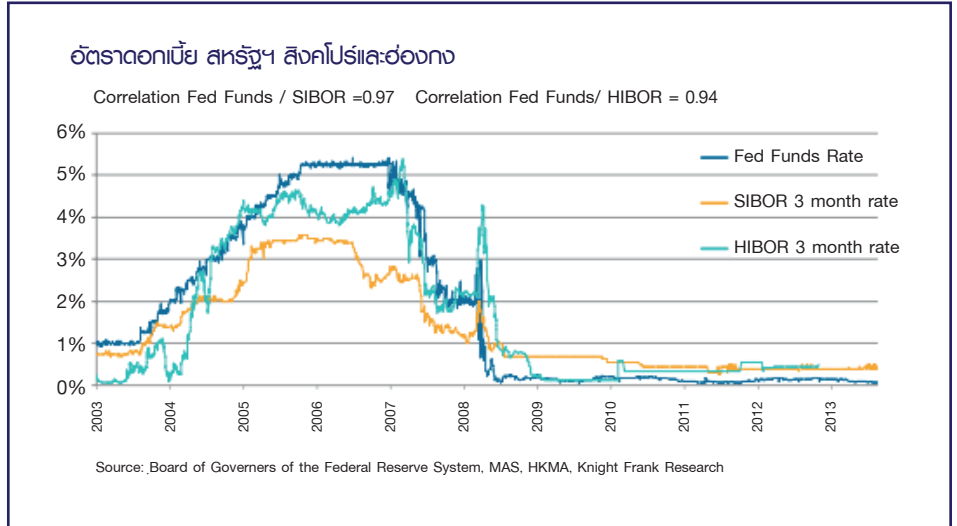
ทั้งนี้ ประเทศไทย ซึ่งถือว่ามีเศรษฐกิจใหญ่ที่สุดเป็นอันดับสองของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้กลับค่อย ๆ ก้าวเข้าสู่ภาวะถดถอย



ทางเทคนิค เมื่อ GDP ลดลงตลอดสองไตรมาสติดกันเป็นครั้งแรกตั้งแต่เกิดภาวะวิกฤติเศรษฐกิจโลกเป็นต้นมาแต่ตลาดคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ กลับได้รับผลกระทบในทางตรงกันข้าม เนื่องจากมีความต้องการมากขึ้นทั้งจากในประเทศและต่างประเทศจนผลักดันให้ราคาเพิ่มสูงขึ้น

ผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมในเมืองหลัก ๆ ของภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก

ตลาดที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมได้รับผลกระทบอย่างไม่ต้องสงสัย จากมาตรการลดความร้อนแรงมากมายที่เราได้เห็นว่ามีกำลังซื้อใช้กันทั่วทั้งภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก แต่ที่โดดเด่นยังคงเป็นจาร์ต่าซึ่งมีราคาเพิ่มสูงขึ้น 27.2% ในแต่ละปีไม่เช่นนั้นก็เป็นคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองของกรุงโตเกียว โดยเฉพาะในเขตมินาโตะและชิโยดะยังให้ผลดีที่สุดในระดับภูมิภาคฮ่องกงและสิงคโปร์เป็นตลาดที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดจากคลื่นมาตรการลดความร้อนแรงที่ชัดเจนหลายระลอก ด้วยสภาพคล่องและกลไกราคาที่ยืดหยุ่นภายใต้ความกดดันเสียเป็นส่วนใหญ่ พูดอย่างกว้าง ๆ คือ ทวีปเอเชียและโดยเฉพาะประเทศ “กำลังพัฒนา” ในทวีปเอเชียถือเป็นเครื่องจักรสำคัญ สำหรับการเติบโตของเศรษฐกิจโลก ซึ่งเราจะได้เห็นทั้งการเติบโตทางทรัพย์สินและการมุ่งสู่ความเป็นศูนย์กลางซึ่งมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญด้วยปริมาณลูกค้า HNWI ที่เพิ่มขึ้นทุกปีช่วยผลักดันให้เกิดความสนใจในอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียมเป็นระยะยาวขึ้น ซึ่งเมื่อรวมกับอุปทานที่จำกัดมาก



ก็มีแนวโน้มว่าจะรับประกันได้ว่าผลลัพธ์ของตลาดจะยังคงความแข็งแกร่งอยู่ได้ไม่ว่าจะเพื่อการลงทุนหรือรูปแบบการดำเนินชีวิต

นอกจากนี้ทวีปแอฟริกาไนท์แฟรงค์ก็ระบุว่าเงินดอลลาร์สหรัฐฯ และความสำคัญที่มีต่อภูมิภาคนี้ แม้ว่าการผงาดขึ้นมาของประเทศจีนจะทำให้มั่นใจว่าระยะเวลาสองทศวรรษในการเป็นเจ้าของเศรษฐกิจโลกแต่เพียงผู้เดียวของสหรัฐอเมริกา กำลังจะค่อย ๆ ถึงกาลอวสานแต่ประเทศนี้ก็ยังมีอิทธิพลอยู่อย่างมากเหตุผลสำคัญข้อหนึ่งของเรื่องนี้คือ การเป็นเจ้าของเงินตราที่ใช้เป็นทุนสำรองของโลกนั่นคือ เงินดอลลาร์สหรัฐฯ ความสำคัญของธนบัตรอเมริกันนอกพรมแดนสหรัฐอเมริกาไม่ใช่แค่การเป็นเงินตราสำรองต่างประเทศที่เก็บอยู่ในธนาคารกลางทั่วโลก แต่ยังเป็นสิ่งที่เราเรียกว่า “การใช้สกุลเงินดอลลาร์แทนเงินตราของตัวเอง” ในหลาย ๆ ประเทศรวมทั้งกัมพูชาและติมอร์ตะวันออก ส่วนในที่อื่น ๆ ของภูมิภาคเงินดอลลาร์ถูกใช้เป็นหลักยึดสำหรับสกุลเงินหลายสกุลในขอบเขตที่แตกต่างกันไป แม้ว่าจะไม่ได้ยึดกับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ อย่างโจ่งแจ้ง แต่หลาย ๆ ประเทศ ยังยึดกับระบบตะกร้าเงินที่ไม่เปิดเผยซึ่งมักถ่วงน้ำหนักโดยปริมาณที่ซื้อขายตามมูลค่าเนื่องจากจนถึงตอนนี้เงินดอลลาร์ยังเป็นสกุลเงินที่มีการซื้อขายมากที่สุด เราจึงอาจสรุปได้ว่าสกุลเงินของสหรัฐอเมริกามีอิทธิพลอย่างมากต่อระบบตะกร้าเงินเหล่านี้ โดยเฉพาะในสิงคโปร์และมาเลเซีย

สำหรับนโยบายที่ไม่เป็นไปตามแบบแผน ซึ่งใช้โดยธนาคารกลางสหรัฐฯ ตลอดสี่ปีที่ผ่านมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับประกันว่า

“ภาวะเศรษฐกิจถดถอยครั้งใหญ่” จะไม่กลายเป็น “ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำครั้งใหญ่” นั้นได้รวมเอาโครงการซื้อพันธบัตรโครงการใหญ่เข้าไว้ด้วยเพื่อรับประกันอัตราดอกเบี้ยต่ำและรักษาสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ โดยผลกระทบของนโยบายเหล่านี้ส่งผลถึงเศรษฐกิจของทวีปเอเชียในหลาย ๆ ประเทศผ่านการส่งต่อหลายวิธี อันดับแรกคือผ่านทางอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสุดในประเทศที่ยึดกับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ และผ่านทางเงินทุนที่ไหลเข้าตลาดเงินทุนและหุ้นกู้ของทวีปเอเชียที่เพิ่งเกิดใหม่ เนื่องจากเหล่านักลงทุนต้องการมองหาผลตอบแทนที่หาไม่ได้ในโลกตะวันตกที่มีผลกำไรต่ำ จากคำว่า “การปรับลดเม็ดเงินที่ใช้ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ” ที่รู้จักกันดี การชะลอโครงการซื้อพันธบัตรรายเดือนมูลค่า 85 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ จะนำไปสู่การเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสหรัฐฯ และจบภาวะการขาดสภาพคล่องที่เกิดขึ้นยาวนานอย่างไม่เคยเป็นมาก่อนนี้ลงเสียที่ เราได้เห็นมาแล้วว่าการพุดคุดถึงการปรับลดเม็ดเงินที่ใช้ในการกระตุ้นเศรษฐกิจได้นำไปสู่การไหลเข้ามาของเงินทุนมากมายจากบัญชีเงินทุนและสกุลเงินท้องถิ่นที่เพิ่งเกิดใหม่ของประเทศต่าง ๆ ในเอเชียอย่างเช่น อินเดีย อินโดนีเซีย ไทย และมาเลเซีย ในสภาวะความกดดันแต่ตลาดที่อยู่อาศัยของภูมิภาคนี้มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบอย่างไร เมื่อเงินถูกกำลังจะมาถึงจุดจบ

อัตราดอกเบี้ยมีความสำคัญ

ต่อราคาที่อยู่อาศัยอย่างไร

เป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่าอัตราดอกเบี้ยและราคาที่อยู่อาศัยนั้นมีความสัมพันธ์กัน

อัตราดอกเบี้ย VS ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย



และราคาที่อยู่อาศัยนั้นมีความสัมพันธ์กันอย่างมาก ทุกสิ่งยังคงความสมดุล เราคาดการณ์ถึงความสัมพันธ์เชิงลบระหว่างตัวแปรสองตัวนี้ได้ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงจะทำให้ค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย แต่ก็เพิ่มผลตอบแทนส่วนเพิ่มให้กับผู้ออมเงินที่ฝากเงินไว้ในธนาคารด้วย

โดยความสัมพันธ์นี้ทำให้เกิดการพินิจพิเคราะห์อย่างไร เป็นที่น่าประหลาดใจว่าไม่ใช่เรื่องที่ตื้นๆ ถ้าเรามองที่ดัชนีอัตราดอกเบี้ยและราคาที่อยู่อาศัยในฮ่องกงสิงคโปร์และออสเตรเลียตั้งแต่ พ.ศ. 2530 เราจะเห็นได้ว่าอันที่จริงแล้วความสัมพันธ์ขัดแย้งกันด้วยสหสัมพันธ์ที่แสดงถึงความสัมพันธ์เชิงลบในระดับอ่อนหรือค่อนข้างเป็นเชิงลบ

ดังนั้น ขณะที่ทราบว่าอัตราดอกเบี้ยไม่ใช่ปัจจัยสำคัญสำหรับตลาดซื้อขายบ้าน นักวิเคราะห์ของเราจึงต้องทำรายการช่วงที่ยกเว้นในอดีตตั้งแต่ พ.ศ. 2552 ที่มองเห็นนโยบายสภาพคล่องแบบผ่อนปรนพิเศษในประเทศสำคัญ ๆ ของโลก จากสภาพการณ์เหล่านี้ ทางออกจากช่วงเวลาเหล่านี้หรือเศรษฐกิจที่เหมาะสมยิ่งกว่า “ลดการเยียวยาด้วยตัวของพวกเขาเอง” จะมีผลกระทบอย่างไม่ต้องสงสัย บางที่ต้องคิดถึงเรื่องนี้ทั้งสองทาง ทางแรกผลกระทบต่อผู้จำหน่ายที่มีอยู่ และทางที่สองผู้ซื้อรายใหม่ที่มีศักยภาพในการซื้อสินทรัพย์ ในการประเมินครั้งแรกมีประโยชน์ที่จะตรวจสอบเพียงแค่ว่าครัวเรือนเป็นหนึ่งอย่างไร เพื่อประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะให้ผลตอบแทนเป็นห่วงโซ่และให้ผลลัพธ์ที่น่าวิตกหรือไม่

อิทธิพลของดอลลาร์สหรัฐที่มีต่อตลาดเอเชีย

สำหรับดอลลาร์ฮ่องกง (HKD) ถูกผูกค่าเงินอยู่ที่ราว 7.80 เหรียญต่อ ดอลลาร์สหรัฐ ปาตาดากัสมา (MOP) ถูกผูกค่าเงินอยู่ที่ 1.032 เหรียญต่อดอลลาร์ฮ่องกง ส่วนดอลลาร์สิงคโปร์ (SGD) ถูกผูกค่าเงินกับตะกร้าของค่าเงินนานาชาติตามน้ำหนักการซื้อขายที่สหรัฐฯ มีค่าเงินที่แข็งแกร่งที่สำคัญ ดอลลาร์บริuneiถูกผูกค่าเงินเท่ากับดอลลาร์สิงคโปร์ เรนมินบิจิน (RMB) ถูกยกเลิกการผูกค่าเงินกับสหรัฐฯ ใน พ.ศ. 2548 ขณะนี้ “ระบบลอยตัวภายใต้การจัดการ” ต่อตะกร้าค่าเงินนานาชาติตามน้ำหนักการซื้อขายที่สหรัฐฯ มีค่าเงินที่แข็งแกร่งที่สำคัญ

รูปีอินเดีย (INR) เป็นอัตราแลกเปลี่ยนที่กำหนดโดยตลาดอย่างเป็นทางการ อย่างไรก็ตามธนาคารกลางของอินเดียทำการซื้อขายอย่างคล่องตัวในตลาดสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ/รูปีอินเดียเพื่อส่งผลกระทบต่ออัตราแลกเปลี่ยนที่มีประสิทธิภาพ ดังนั้นจึงเป็น “ระบบลอยตัวภายใต้การจัดการ” อย่างมีประสิทธิภาพตามดอลลาร์สหรัฐฯ

ริงกิตมาเลเซีย (MYR) ตามที่ธนาคารเนการาของมาเลเซียยอมให้เงินริงกิตใช้ซื้อขายได้ในระบบลอยตัวภายใต้การจัดการแข่งกับค่าเงินสกุลหลักหลายสกุลด้วยดอลลาร์สหรัฐฯที่แข็งแกร่งอย่างสำคัญ

ระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นแต่การวิเคราะห์ต้องแยกความแตกต่างให้ได้

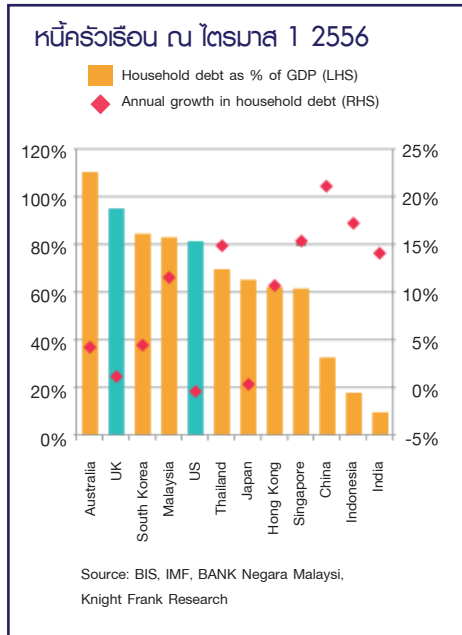
สำหรับหนี้ครัวเรือนทั้งเอเชียแปซิฟิก

จะสังเกตได้ทันทีว่าระดับกำลังค่อนข้างก้าวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วด้วยหนี้ที่เป็นร้อยละของจีดีพีในจำนวนของประเทศที่แข่งขันกันที่เห็นได้ในแถบตะวันตกระดับหนี้ที่สูงขึ้นนี้ได้รับแรงสนับสนุน โดยการมีเครดิตที่สูงขึ้นและอัตราดอกเบี้ยต่ำตามปกติได้สร้างความกังวลในตลาดจำนวนมาก จริง ๆ แล้วผู้กำหนดนโยบายที่ได้แนะนำมาตรการลดความร้อนแรงของราคาทรัพย์สินในสิงคโปร์และมาเลเซียได้เน้นย้ำว่าระดับหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นหนึ่งในตัวกระตุ้นหลักในการแทรกแซงในตลาดซื้อขายบ้านที่โดดเด่นที่สุดคือ องค์กรด้านการเงินของสิงคโปร์ได้แทรกแซงอย่างรุนแรงในเดือนมิถุนายนด้วยกฎเกณฑ์ที่อัตราส่วนการชำระหนี้รวมสำหรับผู้ซื้อทรัพย์สินใด ๆ ไม่ควรสูงเกินกว่า 60% ของรายได้ของตน มีการแนะนำข้อกำหนดการออกเงินกู้เพิ่มเติมในมาเลเซียเมื่อไม่นานมานี้ เพราะหนี้ครัวเรือนสูงขึ้น 12% ต่อปี ซึ่งนำไปสู่หนึ่งในระดับหนี้ที่สูงที่สุดของภูมิภาค

ในประเทศอื่น หนี้ครัวเรือนทั้งหมดในจีน อินเดีย และอินโดนีเซียยังคงที่ที่ระดับค่อนข้างต่ำ แม้ว่าอัตราการเจริญเติบโตจะสูงที่สุดเป็นบางส่วนในภูมิภาค มหาอำนาจในภูมิภาคเหล่านี้กำลังดำเนินการขยายตัวและปรับปรุงให้ทันสมัยและควรมีวิธีการบางวิธีเพื่อการเติบโตโดยอาศัยหนี้สิน แต่อย่างไรก็ตามเป็นเรื่องสำคัญที่การวิเคราะห์หนี้ระดับภูมิภาคมีความแตกต่างกันเล็กน้อยอย่างละเอียดมากและถูกมองเนื่องจากปัจจัยอื่น โดยเนื้อแท้แล้วระดับหนี้สูงไม่ใช่อุปสรรค ระดับหนี้สูงเป็นปัญหาเมื่อไม่มีรายได้ชำระหนี้เหล่านั้น นี่คือเหตุผลที่ปัญหาหนี้สินในโซนยุโรปถูกมองว่ารุนแรงมาก เพราะ

ความขาดแคลนการเจริญเติบโตในประเทศเหล่านี้จะลดความเป็นไปได้ในการชำระหนี้เหล่านี้ลง

ด้วยการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและรายได้ที่ยังแข็งแกร่งและพิสูจน์การฟื้นตัวในเอเชียแปซิฟิก จึงไม่มีภัยคุกคามที่สำคัญของ



รายได้ที่ลดลงมีเพียงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำอย่างรุนแรงในประเทศที่มีหนี้สินสูงที่สุดเท่านั้นที่เป็นความเสี่ยงความหวาดกลัวของการพังครืนอย่างฉับพลันของจีน บางสิ่งที่ถูกเลือกออกมา อย่างเช่นการตั้งเป้าที่มีความเป็นไปได้ดูเหมือนถดถอยลงไป จีนชะลอตัวลงอย่างไม่ต้องสงสัยเพราะมีการปรับลดเศรษฐกิจ แต่การพังครืนอย่างฉับพลันครั้งหนึ่ง เคยถูกหวาดกลัวดูเป็นเรื่องที่ห่างไกล ดังนั้นในมุมมองทั่วไปแล้ว แม้ว่าระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นเป็นความวิตกกังวลที่เข้าใจได้ เมื่อดูจากบรรดาธนาคารในเอเชียที่เพิ่มผลทางการเงินน้อยกว่าคู่ค้าตะวันตกของพวกเขาก่อนวิกฤติการณ์เครดิตปีและการปรากฏตัวของเอเชียหลายครั้งยังคงมีระดับหนี้ครัวเรือนต่ำโดยสิ้นเชิง ความเสี่ยงที่เป็นระบบดูต่ำลง

ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นในการฝากเงินสดกับธนาคารแต่เวลาที่ไม่แน่นอนยังคงทำให้ทรัพย์สินเป็นตัวเลือกที่ดึงดูดการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจะเลื่อนผลตอบแทนความดึงดูดของการฝากเงินสดในอนาคตจะเพิ่มขึ้น การใช้ความต้องการทรัพย์สินที่เป็นไปได้จากผู้ที่กำลังดึงอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับการซื้อทรัพย์สิน ดังนั้นจึงไม่มีข้อสงสัยที่ปริมาณการขายจะได้รับผล

กระทบด้วยเสียงบ่นในการวางเงินในทรัพย์สินที่เราเห็นเมื่อไม่กี่ปีก่อนลดลง แต่ถึงแม้ว่าสิ่งนี้จะมีผลกระทบต่อจำนวนการซื้อขายทรัพย์สินรายใหม่ เมื่อดูจากความไม่แน่นอนที่อยู่รอบ ๆ การลดขนาด QE3 และธรรมชาติที่เปราะบางทั่วไปของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก สินทรัพย์มีตัวตนมีมูลค่าที่มีความเป็นไปได้ในการสร้างผลตอบแทนจะยังคงอยู่ในอุปสงค์

ผลกระทบของการลดขนาด QE3 จะมีความสำคัญน้อยกว่ามากในตลาดหลายแห่ง เช่น ลิงคโปร์และฮ่องกงอย่างแน่นอน เพราะในขณะที่สกุลเงินเรณมินบีถูกขังน้ำหนักกับตะกร้าสกุลเงินต่าง ๆ การควบคุมสกุลเงินที่แน่นอน รวมทั้งอัตราเงินฝากประจำจะรับประกันว่าเหตุผลพื้นฐานต่าง ๆ หลายเหตุผลของคำถามที่ว่าเพราะเหตุใดทรัพย์สินจึงเป็นชั้นทางเลือกในชั้นการลงทุนที่จะคงเดิมไม่เปลี่ยนแปลง รวมถึงจำนวนมหาศาลของผู้ซื้อโดยใช้เงินสด

บทสรุป

การลดขนาดมาตรการกระตุ้นการเงินพิเศษที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ในสหรัฐฯ จะนำไปสู่อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นในตลาดจำนวนมากในทวีปเอเชียที่ดอลลาร์หรือการผูกค่าเงินกับระบบตะกร้าได้รับผลกระทบโดยตรงมากที่สุด อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจะมีผลกระทบต่อตลาดที่พักอาศัยที่ได้รับประโยชน์จากเครดิตราคาถูกเมื่อไม่กี่ปีก่อนอย่างแน่นอนด้วย สภาวะเงินเฟ้อที่กดดันการออม ตลาดหุ้นที่เปลี่ยนแปลงฉับพลันและการขาดตัวเลือกในการลงทุนทรัพย์สินด้านที่พักอาศัยถูกมองเป็นการลงทุนที่น่าดึงดูดอย่างมากตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

ผลลัพธ์จะมีแนวโน้มเป็นอย่างไร ลิงคโปร์และฮ่องกงมีแนวโน้มที่จะมองเห็นปริมาณการขายเพิ่มขึ้นตกลงกันได้เพราะผู้ซื้อรายใหม่เห็นว่าอัตราการจ้างงานสูงขึ้นและความน่าดึงดูดของทรัพย์สินลดลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตามการตั้งราคาทำนายได้ยากขึ้น ดังที่แสดงให้เห็นราคาบ้านไม่ได้รับอิทธิพลจากอัตราดอกเบี้ยเพียงอย่างเดียวเท่านั้น แต่ยังได้รับอิทธิพลจากพื้นฐานต่าง ๆ ด้วย ปัจจัยอื่น ๆ (เช่น ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ) ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านอย่างใหญ่หลวงกว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ถ้าหากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่เปราะบางยังคงดำเนินต่อไปอย่างแข็งขันสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น ทรัพย์สินจะให้ผลประโยชน์ตอบแทนอีกครั้งจากการเติบโต

ในทวีปเอเชียที่เกิดขึ้นใหม่ (ยกเว้นประเทศจีน) แม้ว่าจะได้รับผลกระทบโดยตรงน้อยกว่าจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในสหรัฐฯ การไหลออกของเงินทุนเพิ่มเติมเพิ่มแรงกดดันต่อราคาทรัพย์สินที่พอกอาศัยได้ เป็นอีกครั้งหนึ่งที่ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจในประเทศจะเป็นกุญแจของชุดตัวบ่งชี้เพื่อควบคุมในขณะที่จีนเป็นตลาดที่แยกตัวไปด้วยกันกับการขาดอัตราดอกเบี้ยชุดตลาดลดผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยสหรัฐฯ ที่เพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับจำนวนผู้ซื้อที่น้อยลงเพียงอย่างเดียว

เมื่อมองที่สถานการณ์หนี้ในประเทศแถบเอเชียหลาย ๆ ประเทศ ภาพสถานการณ์เลวร้ายที่สุดของอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นและการชะลอตัวทางเศรษฐกิจที่รุนแรงอาจนำไปสู่ปัญหาหนี้ชั้นร้ายแรงได้ ถึงแม้ความเสี่ยงของภาพนี้จะดูว่ายังค่อนข้างห่างไกลในปัจจุบันก็ตาม แม้ว่ามหาอำนาจในตลาดที่เกิดขึ้นใหม่อย่างจีน อินเดีย และอินโดนีเซียกำลังต้องเจอกับหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่พวกเขาก็ยังอยู่ในระดับที่ดี ต่ำกว่าหลายประเทศในแถบตะวันตกที่เห็นอยู่

องค์ประกอบที่น่าสนใจอีกข้อหนึ่งที่จะเพิ่มเข้ามาคือ ผลกระทบจากมาตรการลดความร้อนแรงที่เราเห็นกำลังเกิดขึ้นในตลาดหลาย ๆ แห่ง ทุกวันนี้มาตรการเหล่านี้ไม่เพียงแต่ชะงักการเติบโตของราคาเท่านั้น แต่ยังให้โอกาสแก่ผู้กำหนดนโยบายได้พยายามและทำให้อุปสงค์เกิดเงินเพื่ออีกครั้ง หากสหสัมพันธ์ของตลาดพิสูจน์ได้มากเกินไป การกลับตัวของนโยบายชั่วคราวต่าง ๆ เหล่านี้เป็นความเป็นไปได้ที่เป็นจริงอย่างมาก

หนึ่งในอุปสรรคเมื่อทำการวิเคราะห์สิ่งที่กำลังเกิดขึ้นในเศรษฐกิจโลกและการพยายามคาดการณ์ผลกระทบต่อระดับชั้นสินทรัพย์หลากหลาย คือ การที่เราไม่ประสพการณ์ในอดีตเพียงเล็กน้อย นี่เป็นเพราะมาตรการกระตุ้นการเงินที่เราได้รับรู้ในสหรัฐฯ จีน ยุโรป และตอนนี้คือ ญี่ปุ่นที่ไม่เคยเห็นในระดับนี้มาก่อน

อย่างไรก็ตามในท้ายที่สุดแล้ว ในขณะที่การลด QE3 จะมีผลกระทบต่อพื้นฐานสำคัญที่



มั่นคงในภูมิภาคที่ยังคงเจริญเติบโตเร็วกว่าภูมิภาคอื่นของโลก ทำให้เรามีระดับการมองโลกในแง่ดีที่ก้าวไปข้างหน้าต่อไป

ตลาดคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียมในกรุงเทพฯ สามารถแข่งขันได้ในเอเชียแปซิฟิก

คอนโดมิเนียมระดับพรีเมียม ในกรุงเทพฯ สามารถแข่งขันได้ในเอเชียแปซิฟิก ขณะที่ปีหน้าไม่มีสัญญาณของสภาวะฟองสบู่และถือเป็นปีที่สดใสสำหรับตลาดคอนโดพรีเมียม

มร. แฟรงค์ ชาน กรรมการบริหารและผู้อำนวยการ-หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาด้านโครงการที่พักอาศัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ไว้ว่าในปี 2557 ไม่มีสัญญาณของสภาวะฟองสบู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยได้อธิบายไว้ว่าตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ แบ่งเป็น 4 ส่วนด้วยกัน ดังนี้:

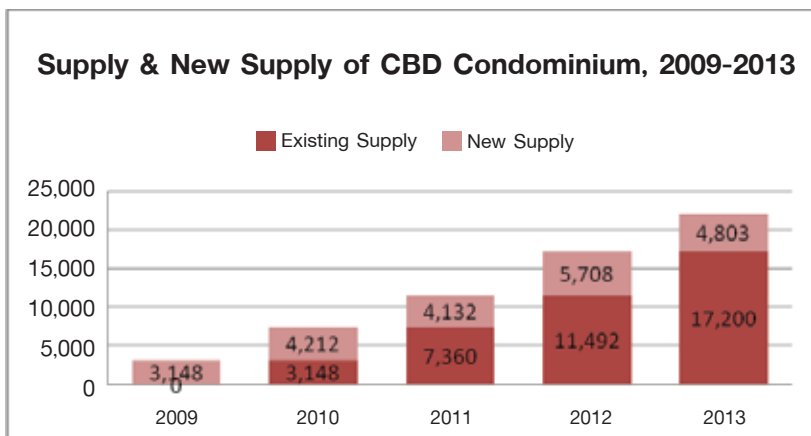
1. คอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางย่านธุรกิจที่อยู่บริเวณพลินจิตและสาทรจะไม่มีสภาวะฟองสบู่เพราะที่ดินหายากและมีที่ดินเหลือไม่กี่แปลงสำหรับการพัฒนาให้เป็นอาคารสูง ที่ดินที่ยังเหลืออยู่ก็มีราคาแพงมาก คอนโดมิเนียมเหล่านี้มักจะมาพร้อมกับคุณภาพและราคาที่สูง ความต้องการซื้อมีอยู่เสมอ แต่มีการตอบสนองความต้องการที่จำกัด ดังนั้น คอนโดบริเวณนี้จึงเหมาะแก่การลงทุน

2. คอนโดมิเนียมบริเวณสุขุมวิทซอย 3 ถึง ซอย 69 และพระโขนง คอนโดมิเนียมในพื้นที่นี้โดดเด่นสำหรับการลงทุนเช่นกันโดยเฉพาะที่อยู่ระหว่างซอย 3 ถึงซอย 55 ขนาดประมาณ 1 ถึง 2 ห้องนอน นักลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากค่าเช่า 5 ถึง 6 เปอร์เซ็นต์

3. คอนโดมิเนียมในเขตพื้นที่ชานเมือง เช่น ลาดพร้าว รัชดา และพระราม 9 คอนโดในส่วนนี้มีศักยภาพสูงเพราะการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้ง่าย เช่น รถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ที่ดินที่เหลืออยู่ราคายังไม่สูงมาก ดังนั้นจึงอาจจะมีซัพพลายใหม่ในอนาคต ตลาดคอนโดริเซลในพื้นที่นี้ได้ดีเช่นกัน สำหรับหลาย ๆ โครงการที่ตั้งอยู่ภายในระยะ 200 เมตรจากระบบขนส่งมวลชน

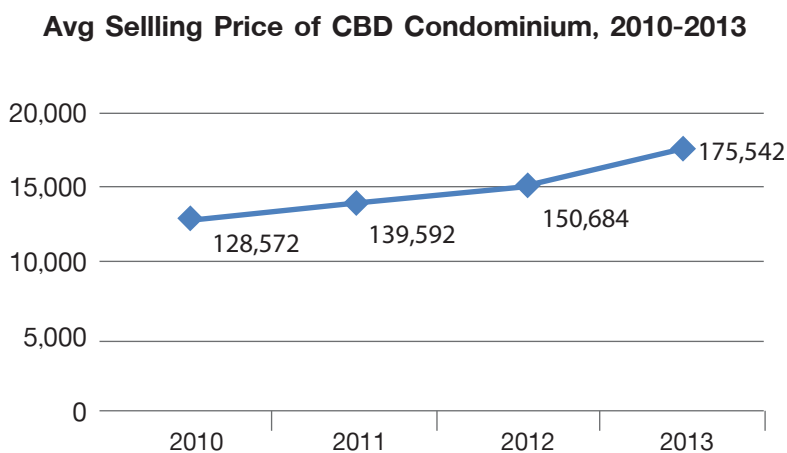
4. คอนโดมิเนียมในพื้นที่รอบนอกสำหรับบริเวณนี้ บริษัทผู้พัฒนาโครงการอสังหา-

ซัพพลายและซัพพลายใหม่ของคอนโดมิเนียมในเขตศูนย์กลางย่านธุรกิจในปี 2552-2556



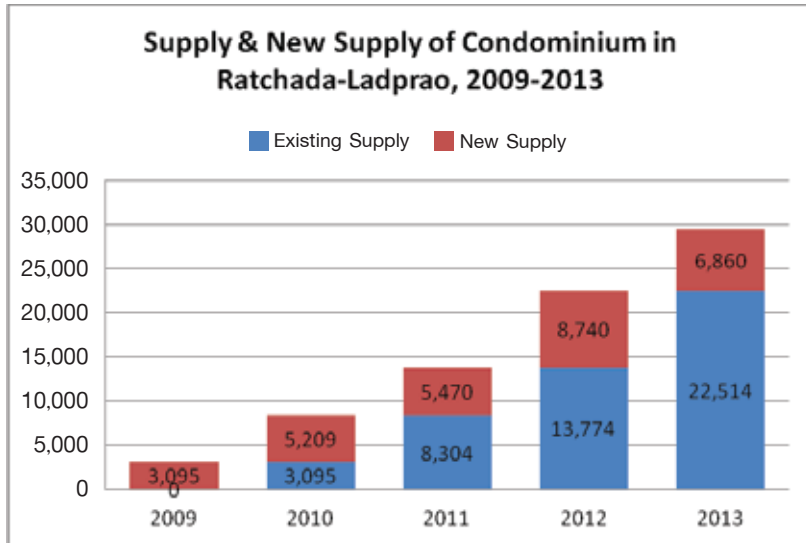
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและให้คำปรึกษา ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในเขตศูนย์กลางย่านธุรกิจในปี 2553-2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและให้คำปรึกษา ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

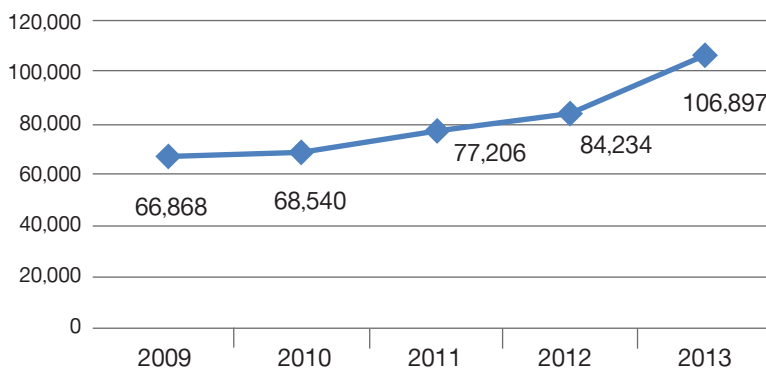
ซัพพลายและซัพพลายใหม่ของคอนโดมิเนียมในเขตรัชดา-ลาดพร้าวในปี 2552-2556



ที่มา: พายวิจัยและให้คำปรึกษา โทกิวพวงค์ ธารีเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในเขตรัชดา-ลาดพร้าวในปี 2552-2556

Avg Selling Price of Condominium in Ratchad-Ladprao, 2009-2013



ที่มา: พายวิจัยและให้คำปรึกษา โทกิวพวงค์ ธารีเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ริมทรัพย์ควรตระหนักถึงเกรดของคอนโด เพราะ ตีมาตรฐานพื้นที่นี้ตระหนักถึงราคาเป็นหลัก ดังนั้น บริษัทผู้พัฒนาจึงมีแนวโน้มที่จะสร้างคอนโดให้มีขนาดยูนิตเล็กกลงและราคาต่ำลง เมื่อเปรียบเทียบกับตลาดคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียมของกรุงเทพฯ กับตลาดของประเทศในแถบเอเชีย แปซิฟิก คอนโดมิเนียมระดับพรีเมียมในกรุงเทพฯ สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในหลาย ๆ เมือง เช่น ฮองกง เซี่ยงไฮ้ และสิงคโปร์ได้ ด้วยคุณภาพและคุณสมบัติที่เทียบกันได้ในราคาต่ำกว่า เช่น เดอะ ลูโซทัย เรสซิเดนซ์เชส และ เซนต์ รีจิส เรสซิเดนซ์เชส บริษัทผู้พัฒนาคอนโดมิเนียม

ระดับพรีเมียมควรมุ่งเน้นไปที่มาตรฐานระดับไฮ-เอนด์ในคุณสมบัติของคอนโดมิเนียมควบคู่ไปกับการออกแบบที่เพิ่มมูลค่า เช่น ห้องนอนหลักขนาดใหญ่ขึ้น และพื้นที่ห้องนั่งเล่นและครัวที่กว้างขึ้น คอนโดมิเนียมระดับพรีเมียมเป็นที่นิยมในหมู่ผู้ซื้อต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มที่มาจากฮองกง ลอนดอน ออสเตรเลีย ฝรั่งเศส อินเดียนและรัสเซีย

เมื่อพิจารณาการแข่งขันที่มีของคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียมในกรุงเทพฯ และความต้องการซื้อจากผู้ซื้อและนักลงทุนชาวต่างชาติ โน้ตแฟรงค์ ประเทศไทย จึงวางแผนที่จะขยายงาน exhibi-

tion ในปีหน้า เพื่อนำคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ ไปขยายตลาดสู่นักลงทุน และผู้ซื้อที่กังวลล้มเปอร์และเซี่ยงไฮ้ โดยก่อนหน้านี้ บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนด้านบวกมาแล้วจากตลาดการลงทุนและผู้ซื้อชาวสิงคโปร์ และชาวฮ่องกง นักลงทุนต่างชาติส่วนใหญ่รู้จักกรุงเทพฯ และภูเก็ตเป็นอย่างดี ซึ่งที่บ้านเราได้ประโยชน์จากแผนการเก็บภาษีที่ดินผู้ซื้อ สิ่งนี้จะช่วยกระตุ้นความสนใจจากผู้ซื้อในอนาคต

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าปีหน้าจะเป็นปีที่สดใส สำหรับตลาดคอนโดรีเซลเป็นเพราะมีคอนโดระดับพรีเมียมจำนวนเล็กน้อยที่จะเปิดตัวสู่ตลาดในอนาคต เพราะที่ดินในเขตศูนย์กลางย่านธุรกิจมีราคาสูงกว่า 1.5 ถึง 1.6 ล้านบาทต่อตารางวา อย่างไรก็ตามความต้องการซื้อก็ยังคงมีอยู่เพราะชาวไทยส่วนใหญ่ต้องการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางย่านธุรกิจ เช่น สุขุมวิท ซึ่งบางกลุ่มต้องการที่จะเก็บไว้เป็นมรดกของพวกเขา

ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมในพัทยา กำลังเป็นที่น่าสนใจทีเดียว โควต้าคอนโดสำหรับชาวต่างชาติ 49 เปอร์เซ็นต์ขายหมดอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ 51 เปอร์เซ็นต์สำหรับชาวไทยยังไม่หมด ความต้องการของผู้ซื้อชาวไทยไม่มากนัก ตลาดนี้โครงการระดับไฮ-เอนด์ อย่างเช่น รีเพลกซ์ชั่นส์ได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้ซื้อชาวไต้หวัน และชาวฮ่องกง ขณะที่คอนโดมิเนียมราคาเยอเมียว เช่น ลากูน่า มัลดีฟส์ และอะควา เป็นที่นิยมในหมู่ผู้ซื้อชาวรัสเซีย ปีนี้มีคอนโดมิเนียมที่สร้างใหม่เพื่อขายถึง 17,064 ยูนิต และ 57 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนนี้ตั้งอยู่ในพื้นที่หาดจอมเทียน

ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ สดใสนั้น

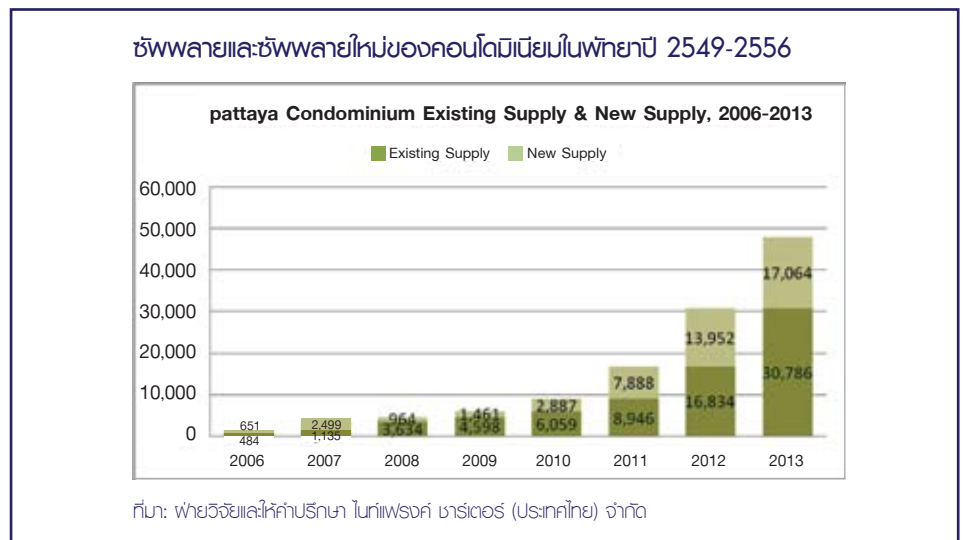
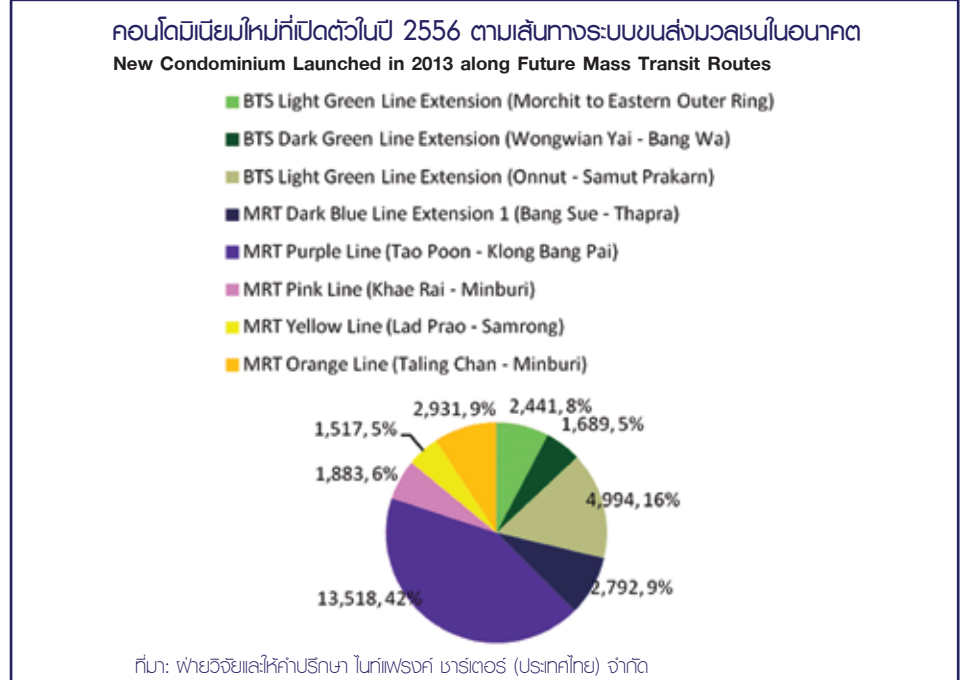
จากการศึกษาวิจัยโดยแผนกธุรกิจโรงแรมของ ซีบีอาร์อี ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของโลก พบว่า โรงแรมต่างๆ ในกรุงเทพฯ มหันครมีผลประกอบการที่ดีขึ้นเป็นอย่างมาก และคาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีอย่างต่อเนื่อง อัตราเฉลี่ยของรายได้ต่อจำนวนห้องพักที่มีไว้จำหน่าย (RevPar) ของโรงแรมทั่วประเทศไทยได้รับตัวดีขึ้นมากกว่า 10% โดยเฉลี่ยในช่วงเวลา 2 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่ฮ่องกงและสิงคโปร์มีอัตราค่อนข้างคงที่ซึ่งตัวเลข

ดังกล่าว สูงกว่าในหลายประเทศ อย่างเช่น มาเลเซีย เวียดนาม และแม้แต่ญี่ปุ่นซึ่งฟื้นตัวจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวและคลื่นสึนามิในภูมิภาคโทโฮกุ

ส่วนการฟื้นตัวของตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ นับจากวิกฤตการเงินโลกนั้นเกิดขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในช่วงเหตุการณ์ดังกล่าว อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 55% แต่ในปัจจุบันอัตราการเข้าพักดังกล่าวได้พุ่งสูงขึ้นมาอยู่ที่ราว 75% ในด้านอัตราค่าห้องพัก ปัจจุบันยังคงมีระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2554 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียง 5-10% เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตามอัตราเฉลี่ยของรายได้ต่อจำนวนห้องพักที่มีไว้จำหน่ายเพิ่มสูงขึ้นถึง 25% - 30% ซึ่งหมายถึงผลกำไรที่เพิ่มขึ้น 50% - 100% ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสของผู้ประกอบการในปัจจุบันที่จะเริ่มปรับอัตราค่าห้องพักให้สูงขึ้นในช่วงฤดูท่องเที่ยวต่างๆ

ในขณะที่เดียวกันการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วทั้งภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นถึงความมั่งคั่งที่เพิ่มมากขึ้นและปริมาณอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และแน่นอนว่าธุรกิจโรงแรมได้รับประโยชน์จากสถานการณ์ดังกล่าว โดยธุรกรรมการซื้อขายโรงแรมในภูมิภาคเอเชียในช่วงไตรมาส 2 ปี 2556 มีปริมาณสูงเป็นประวัติการณ์ มีมูลค่ารวมมากกว่า 2.5 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือคิดเป็น 7.845 หมื่นล้านบาท ปัจจุบันปัญหาของนักลงทุน คือ การหาซื้อโรงแรมที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม

นายอาร์ท บิวเซอร์ กรรมการผู้จัดการ อาวุโส ซีบีอาร์อี โฮเทลส์ ประจำภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก กล่าวว่า ตลาดในปัจจุบันมีความเคลื่อนไหวอยู่ตลอดเวลาและน่าตื่นเต้นมีความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งทำให้ปริมาณธุรกรรมการซื้อขายเพิ่มมากขึ้น ที่ผ่านมามีช่วงเวลาสั้น ๆ ที่ผู้ซื้อเฝ้าดูสถานการณ์การปรับตัวสูงขึ้นของราคาขาย ในขณะที่ผู้ขายก็มองตลาดในแง่ดีเกินไป แต่ปัจจุบันสถานการณ์ในตลาดได้กลับสู่ความเป็นจริงมากขึ้นจากการที่ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ มีแนวโน้มที่ดีในอนาคต เรามีความเชื่อมั่นว่าจะ



ยังคงมีผู้ที่สนใจซื้อโรงแรมที่ดีมีคุณภาพอยู่อย่างต่อเนื่องและเราทำงานอย่างใกล้ชิดกับซีบีอาร์อี ประเทศไทย เพื่อช่วยให้ทั้งผู้ซื้อและเจ้าของโรงแรมมองเห็นถึงโอกาสที่ดีที่มีอยู่ในตลาดได้ ทั้งนี้ จากงานสัมมนาที่จัดขึ้นในกรุงเทพฯ ซึ่งมีผู้เข้าร่วมงานที่เป็นนักลงทุนและผู้ประกอบการในธุรกิจโรงแรมของไทยมากกว่า 50 คน

นายโรเบิร์ต แมคคินทอช กรรมการบริหาร ซีบีอาร์อี โฮเทลส์ ประจำภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก กล่าวว่า ปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากประเทศจีน ประกอบกับชื่อเสียงที่โด่งดังของไทยในเรื่องการให้บริการและปริมาณโรงแรมคุณภาพที่เพิ่มมากขึ้นล้วนแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มที่เติบโตอย่างต่อเนื่องของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

ปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวขับเคลื่อนการเติบโตดังกล่าวก็คือ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามามายังประเทศไทยที่เพิ่มสูงขึ้น

อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2556 เพิ่มขึ้นถึง 20% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ตัวเลขดังกล่าวเป็นอัตราที่ดีกว่ามากเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วทั้งภูมิภาคเอเชียซึ่งอยู่ที่ระดับ 5% เท่านั้น

ที่มาข้อมูล : บริษัท โบทันพวงทิ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
: ซีบีอาร์อี (NYSE:CBG)
เรียบเรียงโดย : สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



สรุปผลการจัดงานมหกรรม 3 ปีคสมาคมอสังหาฯ พนักำสั่งจัด งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29



อีกครั้งกับความสำเร็จของการจัด งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 จัดโดย 3 สมาคมใหญ่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 14 - 17 พฤศจิกายน ที่ผ่านมา บรรยากาศภายในงานยังคงมีผู้เข้าชมงานที่สนใจโครงการต่าง ๆ สำเร็จตามเป้าที่ตั้งไว้ ทั้งยอดคนชมงานและยอดขาย

หลังจาก 3 สมาคมด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 เมื่อวันที่ 14 - 17 พฤศจิกายน 2556 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยภายในงานได้รวบรวมผู้ประกอบการกว่า 200 ราย โครงการอสังหาฯ ทุกรูปแบบ พร้อมสถาบันการเงินชั้นนำ เพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดช่วงไตรมาสสุดท้าย ตามคอนเซ็ปต์ โอกาสสุดท้ายแห่งปี “ครบที่สุด ทุกที่...ทุกทำเล...ทุกราคา หาได้ที่นี้” เพื่อตอกย้ำความเป็นงานมหกรรมที่รวมสินค้าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ยิ่งใหญ่ที่สุดของเมืองไทย เต็มกว่า 600 โครงการ 4 วันเต็ม ๆ

นายรุ่งนันทน์ ลิ้มทองแห่ง ประธานคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 29 กล่าวว่า การจัดงานในครั้งนี้ ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี บรรยากาศคึกคักตลอด

4 วันของการจัดงาน โดยที่ผู้บริโภครู้จักเข้าชมงานยังคงเป็นผู้ที่กำลังซื้อและมีความต้องการมองหาที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงอยู่เป็นจำนวนมาก รวมถึงผู้บริโภครู้จักเข้าชมงานเพื่อขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินชั้นนำในงานเป็นจำนวนมากอีกเช่นกัน ถึงแม้การจัดงานในครั้งนี้จะมีปัจจัยจากเหตุการณ์ภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อยอดขายผู้เข้าชมงานบ้างเล็กน้อย แต่ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ยอดผู้ชมงานลดลงกว่าครั้งก่อน 10% แต่อย่างไรก็ตาม ก็เป็นผู้บริโภคที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจริง ดูจากยอดการขอสินเชื่อในงานกว่า 10,000 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าครั้งที่แล้วมากถึง 20% ส่วนตัวเลขยอดขายภายในงานใกล้เคียงกับครั้งที่แล้ว และคาดว่าจะมียอดขายในโครงการหลังจากจบงาน

นายรุ่งนันทน์ ลิ้มทองแห่ง เสริมว่า สำหรับความสำเร็จในการจัดงานในครั้งนี้มาจากหลายปัจจัย นอกจากโปรโมชั่นพิเศษจากเหล่าผู้ประกอบการที่มาร่วมออกบูธต่าง ๆ ระดมกันนำแคมเปญมากมายไม่ซ้ำกันเพื่อเป็นแรงกระตุ้นในการตัดสินใจให้กับลูกค้า และแพ็คเกจสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ออกมารองรับความต้องการของผู้บริโภคแล้วนั้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงกลางปี 2556 ที่ผ่านมานี้ ได้รับสัญญาณที่เป็นบวกมาโดยตลอด

บ้านและคอนโด ครั้งที่ 29

เต็มโครงการรอสงหาฯ มากที่สุดแห่งปี “โอกาสสุดท้ายแห่งปี หหมดแล้วหมดเลย”



ไม่ว่าจะเป็นภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมเติบโตได้ดี ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคก็ปรับตัวดีขึ้น ส่วนอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงก็ยังช่วยกระตุ้นให้ประชาชนออกมาจับจ่ายใช้สอยกันมากขึ้น

จากข้อมูลการลงทะเบียนผู้เข้าชมงานทำให้ทราบข้อมูลเชิงลึก ดังนี้ ผู้เข้าชมงานกว่า 37.33% เป็นผู้ที่เคยมาเข้าชมงานในครั้งก่อน และอีกประมาณ 62.67% เป็นผู้เข้าชมงานครั้งแรก อาชีพของผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ 55.25% มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รองลงมาอาชีพเจ้าของกิจการ 11.15% ที่เหลือมีอาชีพรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ค้าขาย (วิชาชีพอิสระ เช่น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก)

ในด้านรายได้ของครอบครัวต่อเดือน พบว่า ส่วนใหญ่ 44.66% มีรายได้ไม่เกิน 3 หมื่นบาท อีก 30.66% มีรายได้อยู่ระหว่าง 3 หมื่น - 5 หมื่นบาท และ 10.36% มีรายได้ 5 หมื่น - 7 หมื่นบาท นอกจากนี้ ผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ คือ 61.67% มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร รองลงมา คือ นนทบุรี ประมาณ 10.3% หากรวมกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑลจะมีประมาณ 85.16% ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้เข้าชมงาน ส่วนใหญ่ 35.45% เป็นบ้านเดี่ยว

16.80% เป็นหอพัก, แฟลต, อพาร์ทเมนท์ 16.65% เป็นทาวน์เฮาส์ 16.29% เป็นคอนโดมิเนียม และ 11.03% เป็นอาคารพาณิชย์ ด้านผลสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ลงทะเบียนเข้าชมงาน จะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้บริโภคมมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 38.88% คอนโดมิเนียม 35.55% ทาวน์เฮาส์ 17.08% ด้านงบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทเรียงลำดับตามความต้องการ คือ ความต้องการที่อยู่อาศัย ระดับราคา 1-2 ล้านบาท 39.13% ราคา 2-3 ล้านบาท 25.85% ต่ำกว่า 1 ล้านบาท 9.43% ราคา 3-4 ล้านบาท 13.50% และ 4-6 ล้านบาท 9.29%

งานมหกรรมบ้านและคอนโด
ครั้งต่อไป ครั้งที่ 30 จะจัดขึ้นระหว่าง
วันที่ 13 - 16 มีนาคม 2557 ณ ศูนย์การ-
ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



สรุปสัมมนาเรื่อง "LPN ก่อสร้างอย่างไร... ได้ทั้ง Time Cost Quality แคมพกด้วย การตลาดมัดเด็ดผ่าน Property management"



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีการจัดสัมมนาเรื่อง “LPN ก่อสร้างอย่างไร ได้ทั้ง Time Cost Quality แคมพกด้วยการตลาดมัดเด็ด Property Management” เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน พระราม 9

การจัดงานสัมมนาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลความรู้อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อสมาชิกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดย **คุณจรัญ เกษร** กรรมการผู้จัดการ บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป และกรรมการบริหาร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้ให้เกียรติมาเป็นวิทยากรถ่ายทอดประสบการณ์บริหารโครงการ โดยมีแนวคิดการพัฒนาโครงการ 2 แนวคิดหลัก ดังนี้ แนวคิดแรกเกี่ยวกับกระบวนการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียม โดยเน้นถึงคุณค่าของผลิตภัณฑ์เป็นหลัก คือ 1) Development Concept 2) Feasibility 3) Project Design 4) Marketing & Sale Management 5) Project Construction และแนวคิดที่สองเกี่ยวกับบริการหลังการขาย คือ 1. Handover 2. Togetherness Care & Share ซึ่งบริษัทนำมาใช้มากกว่า 15 ปี และมีความสำคัญมากในปัจจุบัน จึงได้เน้นถึงคุณค่าด้านการบริการภายใต้กลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่” สำหรับด้านการบริหารงานของบริษัทจะไม่เน้นถึงกำไรเป็นหลัก แต่เน้นการบริหารดูแลและเอาใจใส่พนักงานของบริษัทเป็นหลักเพื่อให้ทุกคนช่วยกันดูแลองค์กรให้ไปถึงเป้าหมายที่ตั้งไว้

สำหรับผู้ดำเนินการสัมมนาได้รับเกียรติจาก **คุณบุญเลิศ**

เกียรติศรีธรา กรรมการผู้จัดการ บจก. ออลสวีท และอุปนายกและเหรัญญิก สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และ**คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม** กรรมการผู้จัดการ บจก. เบียมสุข กรุ๊ป และกรรมการบริหาร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

การบรรยายในวันดังกล่าว คุณจรัญ เกษร กล่าวถึงเรื่องของ Time Cost Quality และ Property management ว่าทั้งสองเรื่องนี้มีมีความเกี่ยวข้องกัน แต่ในส่วนของ Property management นั้นทางบริษัทจะมุ่งเน้นในส่วนของ Service เป็นหลัก ซึ่งการบริหารงานในองค์กรของบริษัทนั้นมีรูปแบบในการดำเนินธุรกิจเหมือนองค์กรอื่นทั่ว ๆ ไป เนื่องจาก LPN ทำแต่โครงการที่อยู่อาศัยในระดับสูงถึง 99% และเพิ่งจะเริ่มทำโครงการในแนวราบมาไม่นานก็เพียงแค่ 1% ดังนั้นจึงได้มีมุมมองที่จะพยายามหาความเหมาะสมกับลูกค้า เพราะการทำที่อยู่อาศัยในแนวสูงมีหัวใจที่สำคัญที่มีความเกี่ยวข้องในด้านกฎหมายไม่ว่าจะเป็นกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม จนกระทั่ง สคบ. ดังนั้น ตั้งแต่วันแรกที่คิดจะทำโครงการจึงมีการวางแผนคิดเรื่องของการอยู่อาศัยร่วมกัน ชีวิตของผู้อยู่อาศัยมีความสำคัญ โดยบริษัทมีมุมมองว่าชีวิตที่เหลือของผู้อยู่อาศัยจะอยู่อย่างไร ซึ่งถือเป็นโจทย์ที่ใช้กำกับการพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อให้เห็นถึงคุณค่าโครงการที่จะส่งมอบ รวมถึงการบริการหลังการขาย จนกระทั่งในปัจจุบันจึงกลายมาเป็นกลยุทธ์ในการดูแลภายใต้ “ชุมชนน่าอยู่”

บริษัทดำเนินธุรกิจนี้มาเป็นเวลากว่า 15 ปี โดยเริ่มจากอาคารแรก



ที่ถนนพระราม 4 ต่อมาที่ขอนแก่น ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา จะมีการวางแผนชีวิตชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดของบริษัทจะมีส่วนช่วยในการสร้างโครงการ เริ่มตั้งแต่ถมดิน ล้อมรั้ว ลงเสาเข็ม สร้างความเดือดร้อนให้กับใครบ้าง การพัฒนาชุมชนแห่งหนึ่งมีเรื่องของ CSR ให้พิจารณามากมาย ต้องคิดถึงผลตอบแทนกับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายต้องมีกำไร ไม่ให้มีผลกระทบ บริษัทจะเริ่มเข้าไปดูแลความเดือดร้อน ตั้งแต่หลังโอนที่ดินจะมีการถ่ายรูป หากเกิดบ้านรั่วจะส่งคนไปซ่อมแซมทาสีให้ บริษัทมีหน้าที่หลักในการดูแลความเดือดร้อนของชุมชนเดิมรอบโครงการ

สำหรับผู้ซื้อและผู้เช่าถือเป็นลูกค้าทั้งสิ้น โดยประมาณ 15 % เป็นผู้เช่า การซื้อขายไม่ใช่เพียงแค่สัญญาเท่านั้น แต่จะมีสิ่งที่ลูกค้าจะทราบว่าควรทำอะไรบ้างจากการซื้อโครงการจึงเป็นเรื่องของความคุ้มค่าที่ทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อ การทำให้มูลค่าของโครงการ มูลค่าของตัวอาคารเพิ่มขึ้นทุกวันจะช่วยสร้างความมั่นใจ การดูแลลูกค้าตั้งแต่วันแรกที่เข้าอยู่อาศัยสะท้อนให้เห็นความสุขที่จะได้รับเป็นรูปแบบโมเดลที่บริษัทได้ดำเนินการ ปัจจุบันทางบริษัทมีอาคารที่ต้องดูแลกว่า 300 อาคาร 100 โครงการ และลูกค้าสามารถที่จะโทรหา CEO หรือผู้บริหารได้ทุกคน

การพัฒนาโครงการของบริษัท มีการเริ่มต้นด้วยการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ รูปแบบของแปลงที่ดิน รวมไปถึงประสิทธิภาพของที่ดิน มีการพิจารณาเรื่องของกฎหมาย ได้แก่ กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร ระยะถอยร่นต่าง ๆ ซึ่งต้องเข้าไปพิจารณาจากสถานที่จริงแล้วนำมาวิเคราะห์ร่วมกับโมเดลของบริษัทว่าเหมาะสมหรือไม่ และจะต้องพิจารณา ในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ โดยเฉพาะการพิจารณาในเรื่องของต้นทุนจะต้องทำการศึกษาโดยผู้เชี่ยวชาญ โดยเฉพาะในส่วนของการออกแบบต่าง ๆ มีส่วนสำคัญมาก บริษัทจะต้องมีต้นทุนให้ต่ำที่สุด เพื่อให้ตั้งราคาขายที่ไม่สูง อาทิเช่น ห้องที่มีขนาด 21 ตร.ม. ของบริษัทมีการพัฒนาขึ้นมาจากความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ที่พิจารณาในเรื่องของราคาเป็นตัวเลือกแรกก่อนทำเล บริษัทจึงต้องพิจารณาว่าจะทำอย่างไรถึงจะตอบโจทย์ให้ลูกค้ากลุ่มนี้อยู่อย่างมีความสุขตามความเหมาะสม ด้านการก่อสร้าง บริษัทมีพันธมิตรอยู่กว่า 20 บริษัทที่ทำงานร่วมกันกว่า 20 ปี ทำให้เกิดการประสานงานที่สอดคล้องกันได้ดีจนถึงที่ย่อย ซึ่งการทำงานในรูปแบบ

เดิม ๆ จึงทำให้เกิดความเชี่ยวชาญเกิดขึ้น แต่สำหรับสิ่งที่เปลี่ยนไป คือ กลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนไปตามทำเล ตัวอย่างเช่น โครงการที่รังสิต ปัจจุบันเป็นเมืองใหญ่มาก ดังนั้น ระบบการก่อสร้างปัจจุบันจึงใช้ชิ้นส่วนสำเร็จจากโรงงานประมาณ 60 % เช่น เคาท์เตอร์ ที่หล่อมาจากโรงงาน โดยการก่อสร้างจะต้องเชื่อมโยงกับการบริหารชุมชนและควบคู่กันไปกับดีไซน์เนอร์ ลูกค้าสามารถปรับเปลี่ยนได้ ซึ่งจะกระทบกับการก่อสร้างเวลา และต้นทุน แต่ต้องปรับวิธีของ 3 สิ่งดังกล่าวข้างต้นให้ผสมผสานกันในจุดที่เหมาะสม ด้วยประสบการณ์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 และประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณา คือ พยายามอย่าให้เกิดปัญหากับผู้อยู่อาศัยรอบข้าง เพราะประเด็นเล็กน้อยอาจกลายมาเป็นเรื่องใหญ่ขึ้นมาได้ และจะทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการต่อไปได้

ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า โมเดลทางธุรกิจของแอลพีเอ็นในเรื่อง Time Cost Quality จะเน้นถึง คุณค่าของผลิตภัณฑ์ ที่มุ่งเน้นด้านความคุ้มค่าที่ต้องตอบโจทย์เรื่องของราคาและความคุ้มค่าของลูกค้าเป็นสำคัญ ซึ่งประกอบด้วยเรื่องของ คือ 1) คุณภาพผลิตภัณฑ์ (Quality) 2) ควบคุมและบริหารต้นทุน (Cost) 3) ความรวดเร็วในการส่งมอบ (Speed) 4) ความรับผิดชอบต่อสังคม (Environment) และ 5) ความปลอดภัยของคนงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง (Safety)

สำหรับในเรื่องของ Property Management จะเน้นถึงคุณค่าการบริการ (Service) คือ 1) การบริหารส่วนประกอบโครงการ (Facility) 2) การบริหารงบประมาณชุมชน (Budget) 3) การบริหารคุณภาพชีวิต (Life Quality) 4) การบริหารสิ่งแวดล้อมชุมชน (Environment) 5) การบริหารความปลอดภัยชุมชน (Security) และ 6) การบริหารบุคลากร (People) และทุกสิ่งทุกอย่างที่กล่าวถึง จึงส่งผลให้เกิดกลยุทธ์การตลาดของบริษัทภายใต้ชื่อ ชุมชนน่าอยู่ คือ ชุมชนลุ่มพินิจที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสมมีคุณภาพชีวิตสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ดี รวมทั้งจิตสำนึกของการอยู่ร่วมกันดูแลห่วงใย และแบ่งปันกัน (Togetherness Care & Share)

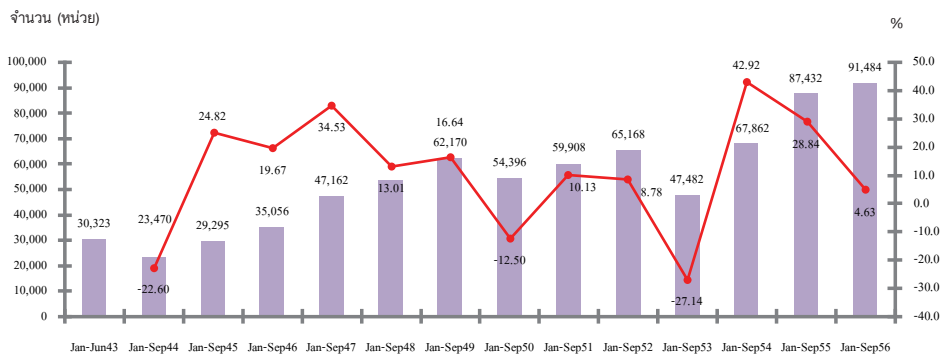


บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2543 -2556

ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
มีจำนวน 91,484 หน่วย
ลดลงร้อยละ 4.63
จากระยะเดียวกันของปีก่อน

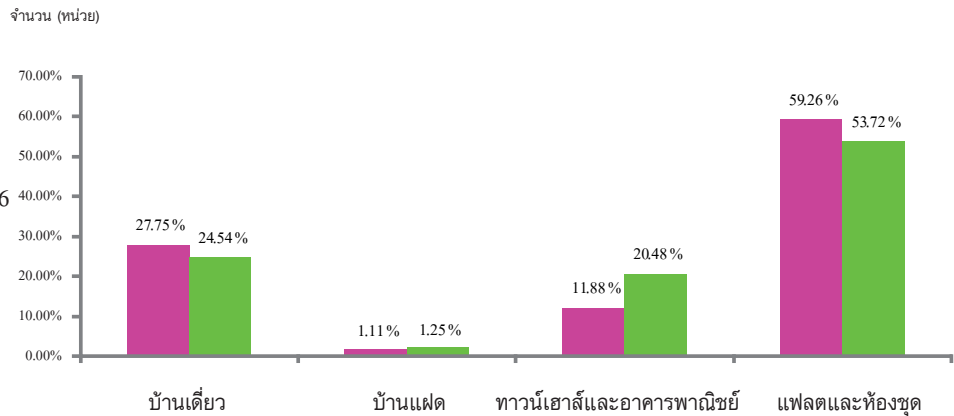
■ จำนวนที่อยู่อาศัย
ที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
● % การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2555 - 2556

หากพิจารณาโดยแยกตามประเภท
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 55-56
แฟลตและห้องชุด มีสัดส่วนมากที่สุด
โดยในเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
มีสัดส่วนร้อยละ 53.72

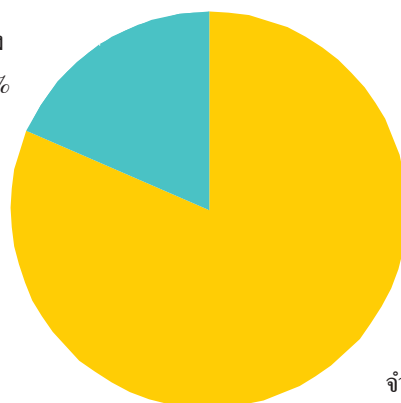
■ Jan-Sep 55
■ Jan-Sep 56



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556

สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร
และสร้างเอง ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 81.47
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 18.53

สร้างเอง
18.53 %



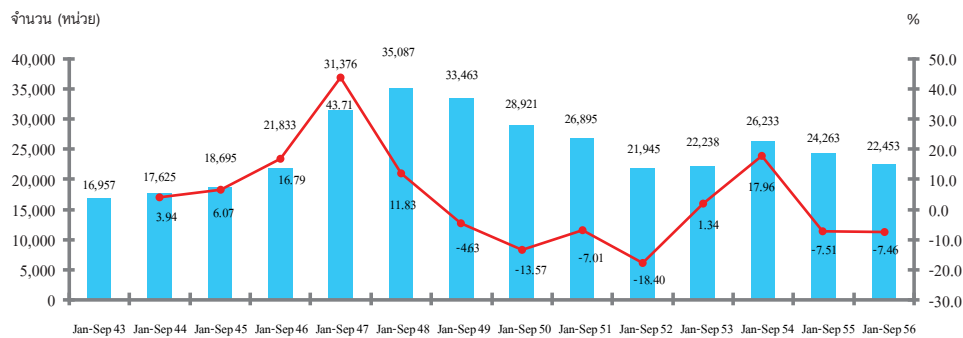
จัดสรร
81.47 %

จำนวนทั้งหมด 91,484 หน่วย

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

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
ลดลงร้อยละ 7.46
มีจำนวน 22,453 หน่วย

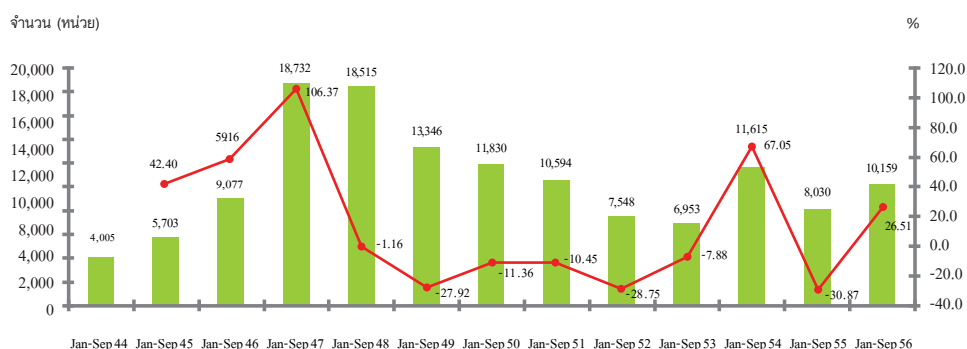
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.51
มีจำนวน 10,159 หน่วย

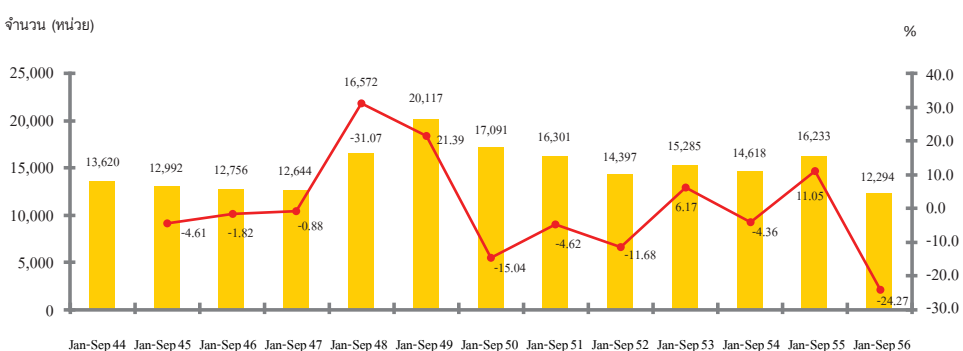
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่ใน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
ลดลงร้อยละ 24.27
มีจำนวน 12,294 หน่วย

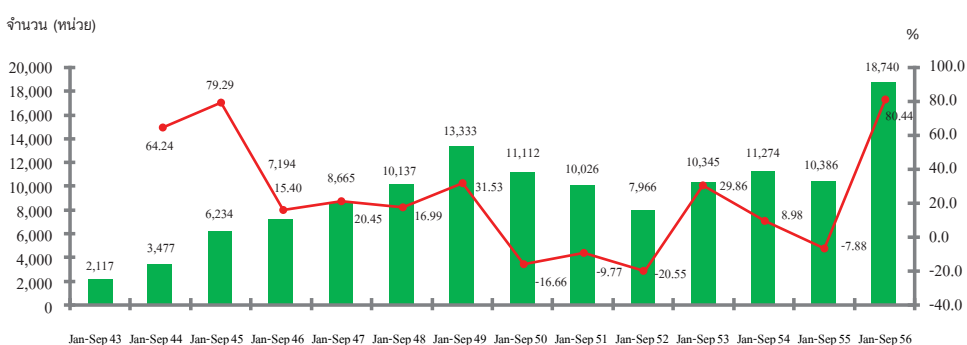
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.44
มีจำนวน 18,740 หน่วย

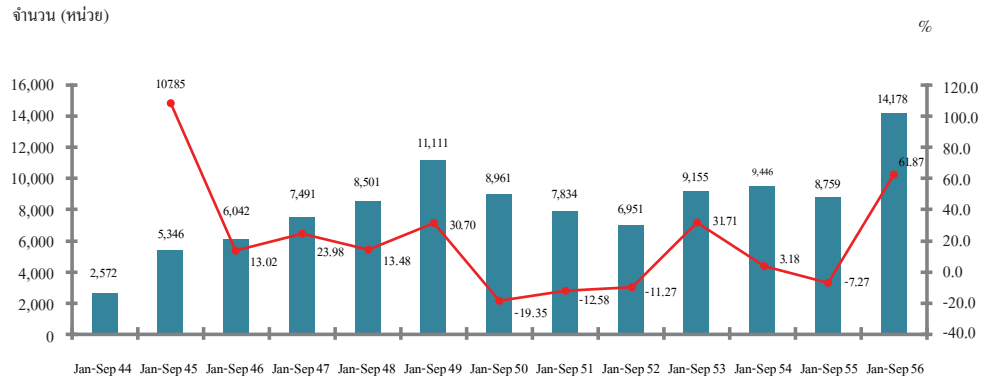
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2544 - 2556**

จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.87
มีจำนวน 14,178 หน่วย

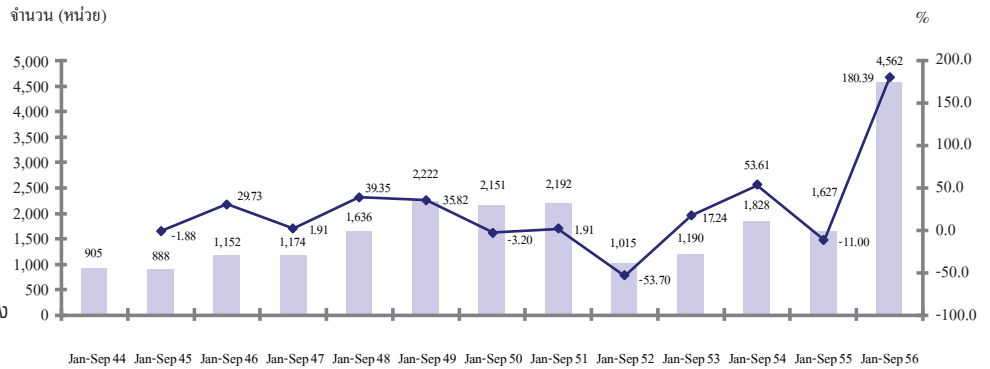
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2544 - 2556**

จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์
สร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2556
ลดลงร้อยละ 5.15
มีจำนวน 49,148 หน่วย

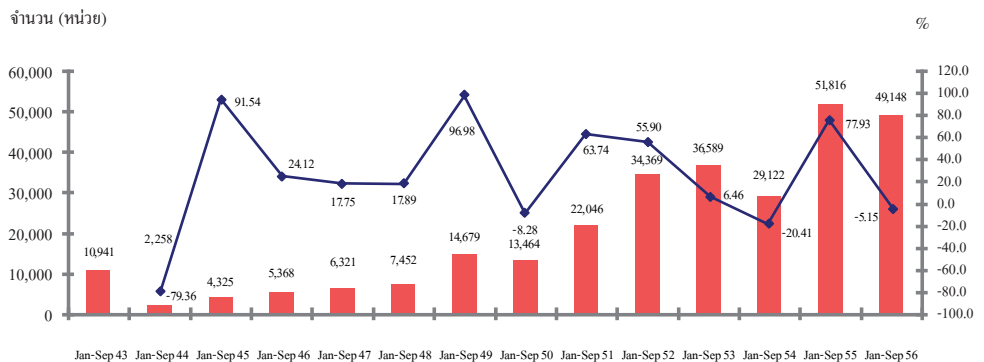
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนแฟลตและอาคารชุด
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2556
ลดลงร้อยละ 52.3
มีจำนวน 5,300 หน่วย

■ แฟลตและห้องชุด
● % การเปลี่ยนแปลง



โดยสรุปเดือนมกราคม - กันยายน ปี พ.ศ. 2556 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ลดลงร้อยละ 4.63 มีจำนวน 91,484 หน่วย โดยที่แฟลตและห้องชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 53.72 มีจำนวน 49,148 หน่วย ลดลง
ร้อยละ 5.15 บ้านเดี่ยว มีจำนวน 22,453 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 24.54 รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์
และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 18,740 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 20.48 และบ้านแฟลต มีจำนวน
1,143 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 1.25

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายก
สมาคมนฯ เป็นผู้ดำเนินรายการสัมมนา เรื่อง
“นโยบายการคลังและการลงทุนภาครัฐ : ผล
ต่อการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ใน
ประเทศ” เมื่อวันอังคารที่ 22 ตุลาคม 2556
เวลา 9.00 - 16.30 น. ณ ห้องอินฟินิตี้ บอลรูม
โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพฯ ★★★

คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายก
สมาคมนฯ **คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม**
อุปนายกสมาคมนฯ และ**คุณวิระกิตติ เอกอัคร
วิจิตร** กรรมการบริหารสมาคมนฯ เข้าพบเพื่อ
แสดงความยินดี เนื่องในโอกาส **คุณพินิจ
หาญพาณิชย์** ได้รับตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน
ท่านใหม่ เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 24 ตุลาคม 2556
เวลา 13.00 น. ณ ห้องท่านอธิบดีกรมที่ดิน
อาคารบี ชั้น 6 ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ
80 พรรษา ถนนแจ้งวัฒนะ ★★★



คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายก
สมาคมนฯ พร้อมด้วยคณะกรรมการบริหาร
สมาคมนฯ เข้าร่วมงานฉลองครบรอบ 30 ปี
สมาคมอาคารชุดไทย เมื่อวันจันทร์ที่ 2
ธันวาคม 2556 เวลา 17.00 - 21.30 น. ณ
ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท
เอราวัณ กรุงเทพฯ ★★★



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย โดย **คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมนฯ พร้อมด้วย
คณะกรรมการบริหารสมาคมนฯ ต้อนรับคณะนักธุรกิจจากมาเก๊า เข้าเยี่ยมชมโครงการก่อสร้าง
สุขุมวิท 22 ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และโครงการ The Room 21 ของบริษัท
แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันศุกร์ที่ 25 ตุลาคม 2556 พร้อมกันนี้ ในวันดังกล่าว
สมาคมนฯ ได้จัดงานสัมมนาหัวข้อ “The current situation of real estate market in Thailand”
ณ ห้องแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ เทอมินอล 21 กรุงเทพฯ ★★★

**นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์**

อุปนายกสมาคม

คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขาธิการ
คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธรรมา เทร่ญญิก
คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิฐกุล
ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
คุณสุกัญญา ตรีวัฒน์พงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
คุณชาย ศรีวิกรม์
คุณจรัญ เกษร
รศ.ดร. สนธยา วณิชวัฒนะ
คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม
คุณวิระกิตติ เอกอัครวิจิตร
คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยุธยา
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณชาญณรงค์ บุริสตรระกุล
คุณกฤษ หิรัญกิจ
คุณอภัยพร เดชวาทันท์
คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
คุณณพงศ์ ปรีพันธ์พจนพิสุทธิ์
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
คุณนิธิ นาคะเกศ
คุณอรรตพล ว่องกุลกิจ
คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช
คุณธนวัฒน์ พูลศิลป์
คุณมีศักดิ์ ชุณหะวัณไชยติ



บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒนะ
คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม
ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่
คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์
ศูนย์การประชุมแห่งชาติศรีศักดิ์
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