

ถือครองที่ดินอย่างไร... หลังใช้ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่”

TAX

บริหารจัดการที่ดิน-ทรัพย์สินอย่างไร
หลังใช้ “ภาษีมรดกใหม่”

3

ถือครองที่ดินอย่างไร...
หลังใช้ “ภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างใหม่”

6

บริหารจัดการ
ที่ดิน-ทรัพย์สินอย่างไร
หลังใช้ “ภาษีมรดกใหม่”

9

การวางทูลกับ
การเข้ามาของ
เงินทุนต่างชาติ

10

เจาะตลาดที่อยู่อาศัย
กรุงเทพฯ ตอนบน
ปทุมธานี พลาซัส-คลองหลวง (1-4)



พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



สวัสดิ์ครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

ทิศทางเศรษฐกิจไทยไตรมาสสุดท้ายของปี 2557 ตามที่หลายฝ่ายคาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น และได้มีการประมาณตัวเลข GDP ของประเทศโดยรวมไว้ที่ร้อยละ 2.2-2.5 ทั้งนี้ ปัจจัยการฟื้นตัวน่าจะมาจากแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายในประเทศ แต่อย่างไรก็ตามต้องยอมรับว่า ยังมีปัจจัยภายนอกประเทศที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของประเทศไทย เช่น สัญญาณอันเปราะบางต่อการฟื้นตัวเศรษฐกิจของประเทศจีน รวมถึงหลายประเทศในอาเซียน และสหภาพยุโรป นอกจากนี้ ภาวะความตึงเครียดทางการเมืองในหลายภูมิภาค อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของประเทศไทย ทางภาคการส่งออก และภาคการท่องเที่ยวแต่ละปัจจัยย่อมส่งผลทำให้ภาวะเศรษฐกิจของไทยในปี 2557 มีการขยายตัวภายใต้กรอบจำกัด

ด้านการปรับแก้ไขกฎหมายทางด้านภาษี ตามที่คณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) ได้อนุมัติในหลักการให้กรมสรรพากรดำเนินการจัดเก็บภาษีมรดกได้ ซึ่งมีหลักการสำคัญ 4 ข้อ คือ 1.) เก็บภาษีจากผู้ที่ได้รับมรดก 2.) มรดกที่ถูกเก็บภาษีต้องเป็นสินทรัพย์ที่มีการขึ้นทะเบียนไว้เป็นหลักฐาน เช่น บ้าน ที่ดิน รถยนต์ หุ่น เงินฝากหรือพันธบัตร เป็นต้น 3.) ตรีภพภาษีที่กำลังอยู่ระหว่างพิจารณานั้น จะจัดเก็บในอัตราสูงกว่า 5 % แต่ไม่ต่ำกว่า 30 % ของราคาสินทรัพย์ 4.) การเก็บภาษีมรดกจะจัดเก็บจากสินทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และนอกตลาดหลักทรัพย์ ในมุมมองส่วนตัวเห็นว่าการจัดเก็บภาษีมรดกอาจช่วยในเรื่องของการกระตุ้นเศรษฐกิจได้อีกทางหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตามเรื่องนี่ยังเป็นที่ถกเถียงถึงผลดีผลเสีย คาดว่าต้องใช้เวลาสักกระยะหนึ่งกว่าจะได้ข้อสรุป ในการนี้ สมาคมฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญเกี่ยวกับเรื่องกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายภาษีมรดกและการให้ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงได้มีการจัดสัมมนาเพื่อให้ความรู้และสร้างความเข้าใจแก่มวลสมาชิกของสมาคมฯ ตลอดจนจนประชาชนทั่วไปที่สนใจ และได้มีการสรุปประเด็นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวจัดพิมพ์เผยแพร่ในวารสารฉบับนี้

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงโค้งสุดท้ายปี 2557 ยังคงมีสัญญาณบ่งบอกทิศทาง การปรับตัวดีขึ้น เช่น สถานการณ์การเมืองที่คลี่คลาย ประกอบกับได้มีการจัดรัฐบาลเข้ามาบริหารประเทศ และขับเคลื่อนนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจทางด้านต่าง ๆ เพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศให้ดำเนินไปได้ด้วยดี แต่ทั้งนี้ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค อาทิ เสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ภาวะรายจ่ายในชีวิตประจำวันที่สูงขึ้น ปัญหาหนี้ภาคครัวเรือนที่เริ่มก่อตัวขึ้น ด้านปัจจัยบวกยังคงมีเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นนโยบายทางด้านอัตราดอกเบี้ยที่ยังต่ำอยู่ ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ย่อมส่งผลทำให้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์มีทิศทางขยายตัวดีขึ้น

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

ถือครองที่ดินอย่างไร... หลังใช้ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่”



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีการจัดสัมมนาเรื่อง **ถือครองที่ดินอย่างไร... หลังใช้ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่”** เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 28 สิงหาคม 2557 ณ โรงแรม โกลเด้นทิวลิป ซอฟเพลอริน พระราม 9 การจัดงานสัมมนาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลความรู้อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อสมาชิกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

การจัดงานในครั้งนี้ ได้รับเกียรติจาก **ดร.วโรทัย โกศลพิศิษฐ์กุล** ผู้อำนวยการ สำนักงานนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง มาเป็นวิทยากรบรรยายรายละเอียดร่างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ขั้นตอนการดำเนินการอัตราภาษี ฐานในการคำนวณภาษี ปัญหาการบังคับใช้ และทางออกสำหรับผู้ถือครองที่ดินให้ได้รับรู้และสร้างความกระจ่างในทุกประเด็นข้อสงสัย และ **คุณเลิศมงคล วราเวณูชัย** อุปนายกและเลขาธิการสมาคมฯ และกรรมการบริหาร บริษัท บิ๊กทรี แอสเสท จำกัด มาร่วมถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์ด้วย โดยมี**คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล** อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์สมาคมฯ ให้เกียรติเป็นผู้ดำเนินรายการ

คุณเลิศมงคล วราเวณูชัย กล่าวถึงเรื่องของ ร่างพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... เป็นอีกหนึ่งนโยบายด้านภาษีที่คณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) กำลังผลักดันให้เกิดขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม อาทิ ในระยะสั้น ขยายเวลาลดภาษีมูลค่าเพิ่มจาก 10% เหลือ 7% อีก 1 ปี (สิ้นสุด 30 ก.ย. 58), การลด

ภาษีเงินได้นิติบุคคลเหลือ 20% เป็นการถาวร, การขยายเวลาปรับขึ้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็น 7 ชั้น เพดานสูงสุด 35% ไปอีก 1 ปี รวมทั้งขยายเวลาลดภาษีสรรพสามิตน้ำมันดีเซลอีก 1 เดือน (1-30 มิ.ย. 57) ส่วนระยะกลาง เร่งปฏิรูปโครงสร้างภาษีทั้ง 3 กรมภาษี กรมสรรพากร ทบพวนศาลดหย่อนต่าง ๆ กรมสรรพสามิต ปรับโครงสร้างภาษีสินค้าบาป และสินค้าประเภทใหม่ ๆ เสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างให้ผ่านความเห็นชอบภายใน 1 ปี และสำหรับระยะยาว การปรับโครงสร้างภาษีเงินได้ของเอสเอ็มอี ปัจจุบันเอสเอ็มอีที่มีกำไร 1-3 ล้านบาท เสียภาษี 20%

นอกจากนี้ จะมีการกำหนดอัตราภาษีใหม่ โดยแบ่งเป็นประเภทที่ดิน ภาษีทั่วไป อัตราภาษี $\leq 0.5\%$ ล้านละ 5,000 บาท, ที่อยู่อาศัยร้อยละ $\leq 0.1\%$ ล้านละ 1,000 บาท, ที่ดินเกษตรกรรม อัตราภาษี $\leq 0.05\%$ ล้านละ 500 บาท, ส่วนที่ดินว่างเปล่า อัตราภาษี $\leq 2\%$ ล้านละ 20,000 บาท,

ตัวอย่าง : ที่ดิน 5 ไร่บริเวณถนนสุขุมวิท ดร.ว.ละ 500,000 บาท มูลค่า 1,000 ล้านบาท หากยังคงเก็บเป็นที่ดินว่างเปล่า 3 ปีแรกเสียภาษีปีละ 5 ล้านบาท ปีที่ 4-6 ปีละ 10 ล้านบาท ปีที่ 7 เป็นต้นไป เสียปีละ 20 ล้านบาท

ดร.วโรทัย โกศลพิศิษฐ์กุล ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กล่าวถึงเรื่อง ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ว่า มีประเด็นต่าง ๆ ที่น่าสนใจ อาทิ ระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทย, ปัญหาภาษีทรัพย์สิน



ในปัจจุบัน, สาระสำคัญร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ., การดำเนินการที่ผ่านมา และแผนการดำเนินการขั้นตอนต่อไป โดยระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยจัดเก็บโดยอปท. (ยกเว้น อบจ.) คือ ภาษีการถือครองทรัพย์สิน (เก็บทุกปี) ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ส่วนที่จัดเก็บโดยรัฐบาล คือ ภาษีที่เก็บจากการโอน (เก็บเมื่อมีการโอน) ได้แก่ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ สำหรับภาษีธุรกิจเฉพาะที่รัฐจัดเก็บในอัตราร้อยละ 3 และเก็บเพิ่มเติมให้ อปท. อีกร้อยละ 0.3 ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ รัฐบาลจัดเก็บแล้วโอนให้ อปท. ที่เป็นที่ตั้งทรัพย์สินนั้นทั้งจำนวน

สำหรับประเด็นปัญหาภาษีการถือครองทรัพย์สินปัจจุบัน อาทิ 1) ปัญหา/ข้อจำกัดเกี่ยวกับโครงสร้างภาษีการถือครองทรัพย์สินปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่จัดเก็บโดย อปท. (ฐานภาษีอัตราภาษี การลดหย่อน และการจัดเก็บภาษี) ที่ไม่สอดคล้องกับภาวะการณ์ปัจจุบัน 2) ภาระภาษีต่ำกว่าความเป็นจริงและไม่สะท้อนผลประโยชน์บริการสาธารณะที่ได้รับจาก อปท. 3) ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพ 4) ก่อให้เกิดการกระจุกตัวของภาษีการถือครองทรัพย์สิน

ประเด็นปัญหาภาษีการถือครองทรัพย์สินในปัจจุบัน ในส่วนของ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เริ่มจากฐานภาษี เป็นค่ารายปี ปัญหา คือ 1) ฐานภาษีแคบ เฉพาะทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ 2) ข้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ 3) ใช้ดุลยพินิจในการประเมินภาษี สำหรับอัตราภาษี 12.5% ของค่ารายปี อัตราสูงเกินไป เป็นภาระต้นทุนของภาคอุตสาหกรรม ด้านเกณฑ์การลดหย่อนไม่สอดคล้องกัน ภาวะการณ์ปัจจุบัน โดยเฉพาะกรณีค่ารายปีของโรงเรือนที่มีเครื่องจักรเป็นส่วนควมในส่วนของภาษีบำรุงท้องที่ เริ่มจากราคาปานกลางที่ดิน ประเด็นปัญหา คือ 1) ฐานภาษีไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงราคาปานกลางของที่ดินไม่ได้ปรับมา 30 ปี (ใช้ราคาปานกลางปี 2521-2524) 2) ภาระภาษีต่ำกว่าที่ควร ไม่กีดกันให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน เกิดการกักตุนที่ดินเก็งกำไร สำหรับอัตราภาษีนั้น มีชั้นอัตรา 34 ชั้น อัตราภาษีลดลง อัตราภาษี



ถัวเฉลี่ย 0.50% แต่อัตราภาษีชั้นที่ 34 ถัวเฉลี่ยอยู่ที่ 0.25% ส่วนเกณฑ์ลดหย่อนไม่เหมาะสมเพราะลดหย่อนที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม โดยไม่ต้องนำมาคำนวณภาษี (ตั้งแต่ 50 ตร.ว.-5 ไร่ แล้วแต่ อปท. กำหนด) ทำให้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ได้รับการยกเว้นภาษี

สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่นั้น หลักการ คือ การยกเลิก พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี ได้แก่ พื้นที่ดิน และรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่เป็นน้ำด้วย โรงเรือน อาคาร ดิถุ คลังสินค้า และแพ รวมทั้งปลูกสร้างอื่นตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา ส่วนทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี

เช่น ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทรัพย์สินของรัฐ/หน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐ ทรัพย์สินขององค์การสหประชาชาติ

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยหลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับที่ดิน คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน x ขนาดที่ดิน สำหรับสิ่งปลูกสร้าง คำนวณโดยราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง x ขนาด (พื้นที่) ลบค่าเสื่อมราคา ส่วนห้องชุด คำนวณโดยราคาประเมินทุนทรัพย์ต่อ ตร.ม. x ขนาดพื้นที่

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประกอบเกษตรกรรม อัตราเพดาน ร้อยละ 0.05
- 2) ที่อยู่อาศัย อัตราเพดาน ร้อยละ 0.1
- 3) อื่นๆ นอกจาก 1 และ 2 (เช่น พาณิชยกรรม) อัตราเพดาน ร้อยละ 0.5
- 4) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน อัตราร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี และหากยังมีได้ทำประโยชน์ อีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราอีกหนึ่งเท่าใน ทุก 3 ปี แต่จำนวนภาษีที่เสียต้องไม่เกินร้อยละ 2 ของฐานภาษี



อัตราภาษีสูงสุด-ต่ำสุด

อัตราเพดานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินฯ ช่วงของอัตราที่ อปท. สามารถกำหนดได้เอง อัตราจัดเก็บจริงออกเป็นพระราชกฤษฎีกาฯ โดยเพดานสูงสุดต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี

การบรรเทาภาระภาษี การลดหย่อน กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัยของตน/ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนได้รับการลดหย่อนในการคำนวณภาษีตามเกณฑ์ฐานภาษี

การลดและยกเว้น

1) การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับเหตุการณ์หรือกิจการหรือสภาพแห่งท้องที่ แต่ต้องไม่ลดภาษีเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

2) การลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุวิสัยในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง

3) การลดหรือยกเว้นกรณีที่มีเหตุทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลายหรือชำรุดเสียหาย จนทำให้ต้องซ่อมแซมในส่วนสำคัญ

การชำระภาษี

สามารถผ่อนชำระภาษีเป็นงวดได้ความคืบหน้า

การดำเนินการที่ผ่านมา กระทรวงการคลังได้นำเสนอร่างพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ผ่านความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีสมัยรัฐบาลนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2554 และได้ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อนำเสนอให้สภาผู้แทนราษฎรพิจารณาในขั้นตอนต่อไปแล้ว

แต่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลในช่วงระยะเวลาต่อมา และคณะรัฐมนตรีสมัยรัฐบาล นางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร ไม่มีการยื่นยกร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ จึงเป็นเหตุให้ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ฉบับดังกล่าวต้องตกไป



ทั้งนี้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้ประชุมหารือร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ที่ได้ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อเตรียมเสนอคณะรักษาความสงบแห่งชาติพิจารณา

อย่างไรก็ตามแผนการดำเนินการขั้นต่อไป คือ 1. เสนอร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... 2. ข้อมูล ทรัพย์สิน (ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด) 2.1 เร่งรัดการจัดทำแผนที่ดิจิทัลเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนที่ดินทุกแปลงให้ครอบคลุมทั้งประเทศ 2.2 ปรับปรุงแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินเพื่อนำมาจัดทำระบบฐานข้อมูลภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2.3 เตรียมความพร้อมของ อปท. ในการสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3. การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3.1 พัฒนาบุคลากรที่มีความสามารถในการประเมินราคาทุนทรัพย์ให้มีจำนวนมากพอ (Training/Out-source) 3.2 อบรมพนักงานเจ้าหน้าที่ของ อปท. เพื่อให้มีความรู้และสามารถนำข้อมูลบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้เป็นฐานในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4. การกำหนดอัตราภาษีที่จัดเก็บจริง 5. การออกกฎหมายรองที่เกี่ยวข้อง 6. การเตรียมความพร้อมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ 7. การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป



สรุปสัมมนาเรื่อง บริหารจัดการที่ดินและทรัพย์สินอย่างไร หลังใช้ "ภาษีมรดกใหม่"



สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีการจัดสัมมนาเรื่อง บริหารจัดการที่ดิน-ทรัพย์สินอย่างไร หลังใช้ "ภาษีมรดกใหม่" เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 25 กันยายน พ.ศ. 2557 ณ ห้องปาริชาติ ชั้น 3 โรงแรมโกลدن ทิวลิป ซอวโฟอริส ถนนพหลโยธิน

การจัดงานสัมมนาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลความรู้อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อสมาชิกผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ในการนี้ **คุณพรนริศ ขวัญไชยสิทธิ์** นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และกรรมการผู้จัดการ บจก. พรไพหลิน กรู๊ป และ **คุณเลิศมงคล วราเวณชย์** อุปนายกและเลขาธิการ สมาคมฯ และกรรมการบริหาร บจก. บิ๊กทรี แอสเสท ให้เกียรติมาร่วมบรรยายถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์ โดยมี **คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล** อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์ สมาคมฯ ให้เกียรติเป็นผู้ดำเนินรายการ

คุณเลิศมงคล วราเวณชย์ กล่าวถึงร่าง พ.ร.บ. ภาษีการรับมรดกและการรับให้ พ.ศ. ... ถือเป็นนโยบายเร่งด่วนด้านภาษีที่คณะกรรมการความสงบแห่งชาติ (คสช.) กำลังผลักดันให้เกิดขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม โดยถือเป็นมาตรการภาษีเพื่อแก้ปัญหาความเหลื่อมล้ำทางสังคมและสร้างความเป็นธรรมแก่ประชาชนผู้เสียภาษี ทั้งภาษีมรดกกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันกำลังเป็นข้อถกเถียงในหลายประเด็น ซึ่งภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสงค์ที่จะให้เกิดความชัดเจน โดยเฉพาะในเรื่องของภาษีซ้ำซ้อน

สำหรับวัตถุประสงค์ของการเก็บภาษีอากร 1. เพื่อจัดหารายได้ 2. เพื่อให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ทรัพยากรของประเทศ 3. เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจภายในประเทศ 4. เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจภายนอกประเทศ 5. เพื่อเร่งรัดความเจริญทางเศรษฐกิจ 6. เพื่อให้เกิดความเสมอภาคในการกระจายรายได้

ด้านฐานภาษี คือ สิ่งที่ถูกใช้เป็นฐานในการประเมินเก็บภาษีอากรแต่ละชนิดตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ ได้แก่ ก. ฐานที่

เกี่ยวกับรายได้ (Income Base) ข. ฐานการบริโภค (Consumption Base) ค. ฐานที่เกี่ยวกับความมั่งคั่ง (Wealth) ง. ฐานอื่น ๆ โดยชนิดภาษี แบ่งตามรายได้ ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (personal income tax) ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income tax) แบ่งตามการบริโภค ได้แก่ ภาษีการใช้จ่ายเพื่อการบริโภค (Expenditure tax) แบ่งตาม ภาษีการขาย (Sale tax) ได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value added tax) ภาษีขาเข้า (Import tax) และแบ่งตามความมั่งคั่ง ได้แก่ ภาษีที่ดิน, ภาษีจากสิ่งปลูกสร้าง, ภาษีรถยนต์, ภาษีโรงงาน, ภาษีมรดก อื่น ๆ ได้แก่ ภาษีขายโสด, ภาษีหน้าต่าง, ภาษีล้อเกวียน, ภาษีเด็ก

ส่วนโครงสร้างอัตราภาษี 1. โดยการพิจารณาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของฐานภาษีกับอัตราภาษี 1) อัตราภาษีแบบก้าวหน้า = ฐานภาษีใหญ่ขึ้น อัตราภาษีเพิ่มขึ้น 2) อัตราภาษีตามสัดส่วน (หรือแบบคงที่) = ฐานภาษีใหญ่ขึ้น เก็บภาษีอัตราเท่าเดิม 3) อัตราภาษีแบบถดถอย = ฐานภาษีใหญ่ขึ้น อัตราภาษีจัดเก็บลดลง โดยการเปรียบเทียบระหว่างอัตราภาษีโดยเฉลี่ยกับอัตราภาษีส่วนที่เพิ่ม วัตถุประสงค์ของการจัดเก็บ 1. เพื่อหารายได้ 2. เพื่อดำเนินนโยบายเศรษฐกิจบางประการ ลักษณะของระบบภาษีอากรที่ดีมีองค์ประกอบ 1. หลักความยุติธรรม/เสมอภาค 2. หลักความแน่นอน 3. หลักความสะดวก 4. หลักประหยัด 5. หลักการยอมรับ 6. หลักเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ 7. หลักการทำรายได้ 8. หลักความยืดหยุ่น

ด้านการจำแนกประเภทภาษี

1. จำแนกตามรัฐบาลผู้จัดเก็บ

1) ภาษีที่จัดเก็บโดยรัฐบาลกลาง เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพากร ภาษีสรรพสามิต เป็นต้น

2) ภาษีที่จัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่น เช่น ภาษีโรงเรือน และที่ดิน ภาษีป้าย ภาษีบำรุงท้องที่ เป็นต้น

2. จำแนกตามหลักการผลักการภาษี

1) ภาษีทางตรง (direct tax) ภาษีที่ผู้เสียภาษีไม่สามารถผลักภาระภาษีไปให้ผู้อื่นได้หรือผลักภาระภาษีไปให้ผู้อื่นได้ยาก เช่น ภาษีที่เก็บจากฐานรายได้หรือฐานทรัพย์สินไม่มีผลต่อการเพิ่มราคาสินค้าหรือบริการที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ผลิต หรือถ้ามีก็น้อยมากเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการกระจายรายได้ให้เป็นธรรม เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล

2) ภาษีทางอ้อม (indirect tax) ผู้เสียภาษีสามารถผลักภาระภาษีไปให้ผู้อื่นได้ ส่วนใหญ่เก็บจากฐานการใช้จ่าย (การบริโภค) หรือฐานการซื้อขายมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าหรือบริการ ผู้เสียภาษีส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้ต่ำเป็นลักษณะของภาษีแบบถดถอย ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมมากขึ้น เก็บได้ง่ายกว่าภาษีทางตรง เนื่องจากผู้เสียภาษีไม่รู้สึกรู้ว่าตนเสียภาษี รวมทั้งเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของประเทศกำลังพัฒนา (รวมทั้งไทยด้วย) เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต ภาษีศุลกากร เป็นต้น

3. จำแนกตามวิธีการประเมิน คือ 1) ภาษีที่จัดเก็บตามราคา เก็บตามราคาหรือมูลค่าของฐานภาษี เช่น ภาษีที่ดิน ภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีศุลกากร เป็นต้น 2) ภาษีที่จัดเก็บตามปริมาณหรือสภาพ เก็บตามปริมาณของสิ่งของที่ใช้เป็นฐานภาษีโดยอาจวัดออกมาเป็นจำนวนชิ้น ความยาว ปริมาตร น้ำหนัก ฯลฯ เช่น ภาษีจากการเดินทางออกนอกราชอาณาจักรตามจำนวนครั้ง ภาษีสรรพสามิตที่เก็บจากซีเมนต์ตามปริมาณกิโลกรัมละ 0.08 บาท เป็นต้น

4. จำแนกตามฐานภาษี คือ 1) ภาษีที่เก็บตามฐานรายได้ เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 2) ภาษีที่เก็บจากฐานการบริโภค เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม 3) ภาษีที่เก็บตามฐานทรัพย์สิน เช่น ภาษีโรงเรือน และที่ดิน

5. จำแนกตามอัตราภาษี 1) ภาษีอัตราก้าวหน้า เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 2) ภาษีอัตราคงที่ เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม 3) ภาษีอัตราถดถอยหลัง เช่น ภาษีบำรุงท้องที่

6. จำแนกตามลักษณะการใช้เงินภาษี 1) ภาษีเพื่อกิจการทั่วไป เก็บแล้วไม่กำหนดว่าจะใช้จ่ายไปในกิจการใด 2) ภาษีเพื่อกิจการเฉพาะอย่าง เก็บแล้วนำไปใช้ในกิจการใดกิจการหนึ่ง

7. จำแนกตามความถาวรของกฎหมายภาษี 1) ภาษีถาวร หรือภาษีปกติ เก็บอยู่เป็นปกติประจำหรือมีลักษณะถาวรจนกว่าจะมีกฎหมายเปลี่ยนแปลง เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 2) ภาษีชั่วคราว เก็บเมื่อมีเหตุการณ์ฉุกเฉินเป็นการชั่วคราว หรือเป็นครั้งคราวไป เช่น ภาษีที่เก็บในยามสงคราม

ผลกระทบโดยทั่วไปของภาษี

1. ผลกระทบต่อการทำงาน การออม การบริโภค และการลงทุน 1) ผลต่อการทำงาน ผลในแง่รายได้ (income effect) เป็นผลกระทบทางบวกที่ทำให้แรงงานต้องทำงานเพิ่มขึ้นเพื่อให้มีรายได้เพียงพอต่อการดำรงชีพเมื่อรายได้ต้องลดลงจากที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น ผลในแง่การทดแทน (substitution effect) เป็นผล

กระทบทางลบที่แรงงานทำงานน้อยลง เนื่องจากเห็นว่ารายได้หลังหักภาษีไม่คุ้มกับการทำงาน 2) ผลต่อการออม การบริโภค และการลงทุน ทำให้การออม การบริโภค และการลงทุนลดลง

2. ผลกระทบด้านการจัดสรรทรัพยากร ก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายทรัพยากรจากภาคเอกชนมาสู่ภาครัฐบาล ผลกระทบจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับประเภทของภาษีอากรที่จัดเก็บภาษีทางอ้อมตกอยู่กับผู้บริโภค (ซึ่งเป็นคนจนเป็นส่วนใหญ่) กระทบการบริโภค ภาษีทางตรงเก็บจากผู้มีรายได้สูง กระทบการบริโภค การลงทุน และการออม

3. ผลกระทบด้านการกระจายรายได้ ภาษีทางตรงก่อให้เกิดการกระจายรายได้ดีขึ้น ภาษีทางอ้อม กระทบการกระจายรายได้ให้เลวลง

4. ผลกระทบของภาษีที่จัดเก็บจากสินค้าอุปโภคและบริโภค สินค้าจำเป็น อัตราภาษีถดถอย คนจนและคนรวยใช้จำนวนไม่แตกต่างกัน กระทบคนจนมากกว่าคนรวย สินค้าฟุ่มเฟือย อัตราก้าวหน้า กระทบคนรวยมากกว่าคนจน

5. ผลกระทบของการเก็บภาษีการค้าผู้ผลิตและผู้จำหน่าย ผลักภาระภาษีไปให้ผู้บริโภคได้โดยการตั้งราคาสินค้าสูงขึ้นราคาเพิ่มมากขึ้นขึ้นอยู่กับสภาพตลาดและการแข่งขันตลาดแข่งขัน จะกระทบราคาน้อยกว่าตลาดผูกขาด

6. ผลกระทบของการจัดเก็บภาษีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ ทำให้อำนาจซื้อลดลง อุปสงค์มวลรวมภายในระบบเศรษฐกิจลดลง รายได้ประชาชาติลดลง เศรษฐกิจหดตัว

“

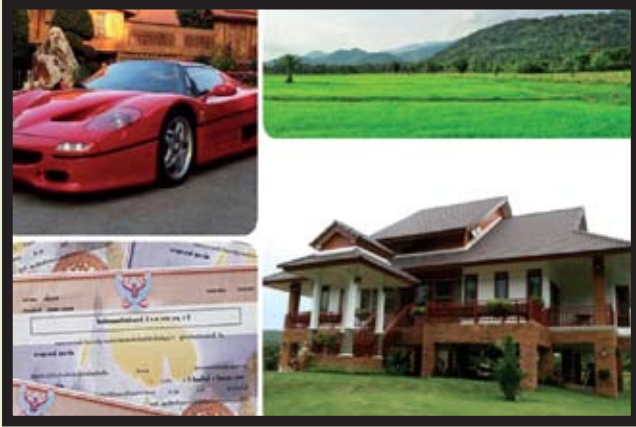
ผลกระทบด้านการกระจายรายได้

ภาษีทางตรงก่อให้เกิดการกระจายรายได้ดีขึ้น

ภาษีทางอ้อม กระทบการกระจายรายได้ให้เลวลง

”

การเก็บภาษีมรดกในต่างประเทศ			
ตัวอย่างประเทศที่เก็บภาษีมรดก		ประเทศที่ยกเลิกการเก็บภาษีมรดก	
สหรัฐอเมริกา	18-55%	ออสเตรเลีย	(2008)
เบลเยียม	3-30%	ออสเตรีย	(1979)
ฝรั่งเศส ฟินแลนด์ เช็ก	5-40%	ตุรกี ฮังการี	(1996)
เยอรมันนี	7-30%	อิสราเอล	(1981)
อิตาลี เนเธอร์แลนด์	5-27%	สวีเดน	(2005)
สวิตเซอร์แลนด์ สเปน	7-34%	สิงคโปร์	(2008)
ญี่ปุ่น	10-70%		



ประวัติภาษีมรดกในประเทศไทย มีมานานตั้งแต่สมัยอยุธยา ในสมัยพระนารายณ์มหาราช เรียก“อากรมรดก” โดยเก็บเฉพาะ “ทรัพย์สินที่เกิณกำลังของทายาทที่จะใช้สอยให้ตกเป็นของหลวงทั้งหมด” ภายหลังกการเปลี่ยนแปลงการปกครอง 2475 ได้มีการใช้ พ.ร.บ.อากรมรดกและการรับมรดก พ.ศ.2476 โดยกำหนด ให้กองมรดกสุทธิที่มีเกินกว่า 10,000 บาท ต้องเสียภาษีมรดก (แต่มีรายการหักลดหย่อนให้บางส่วนตามสภาพผู้รับมรดก) ต่อมาถูกยกเลิกไปในปี พ.ศ.2487 ด้วยเหตุผลว่าขาดกับหลักการเก็บออมสมบัติเงินทองให้ลูกหลาน

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีมรดก 1. เงินสด 2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3. หุ่นทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์ 4. พันธบัตรรัฐบาลและตราสารทางการเงินต่าง ๆ 5. รถยนต์

ทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษีมรดก 1. เครื่องประดับ ทองเพชร ต่างๆ 2. รูปภาพศิลปะ ของเก่าโบราณต่าง ๆ 3. พระเครื่อง

ทายาทแบ่งเป็น 2 ประเภท ทายาทโดยธรรม 1. บุตร บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้ว บุตรบุญธรรม 2. บิดา มารดา บิดารับรอง บุตรบุญธรรมแล้ว 3. พี่น้องพ่อแม่เดียวกัน 4. พี่น้องร่วมพ่อหรือร่วมแม่เดียวกัน 5. ป ย่า ตา ยาย 6. ลุง ป้า น้า อา ทายาทตามพินัยกรรม 1. ผู้รับพินัยกรรม (กรณีเจ้ามรดกมีสินสมรส ต้องหักสินสมรสออกไปก่อน)

อัตราการเก็บภาษีการให้ฉบับเดิม หากมีการโอนให้ก่อนตาย 2 ปี จัดเก็บภาษีจากกรณีสุทธิ ดังนี้

1. ทรัพย์สินสุทธิไม่เกิน 10 ล้านบาทแรก	0 %
2. ทรัพย์สินสุทธิไม่เกิน 10-40 ล้านบาทแรก	10 %
3. ทรัพย์สินสุทธิไม่เกิน 40ล้านบาทขึ้นไป	20 %
เก็บจากกองมรดก	
ทรัพย์สินสุทธิไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก	0 %
ทรัพย์สินสุทธิ 50-200 ล้านบาท	10 %
ทรัพย์สินสุทธิเกินกว่า 200 ล้านบาท	20 %
เก็บภาษีจากผู้รับมรดก	
ทรัพย์สินสุทธิไม่เกิน 10 ล้านบาทแรก	0 %
ทรัพย์สินสุทธิ 10-40 ล้านบาท	10 %
ทรัพย์สินสุทธิเกินกว่า 40 ล้านบาท	20 %

อัตราการจัดเก็บภาษีมรดกตาม

ร่างพ.ร.บ. ภาษีการรับมรดกและการรับให้ พ.ศ. ...

ภาษีมรดก	
ทรัพย์สินสุทธิเฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก	ร้อยละ 0
ทรัพย์สินสุทธิส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	ร้อยละ 10
ทรัพย์สินสุทธิตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 20
ภาษีการรับให้	
ทรัพย์สินสุทธิเฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 10 ล้านบาทแรก	ร้อยละ 0
ทรัพย์สินสุทธิส่วนที่เกิน 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 40 ล้านบาท	ร้อยละ 10
ทรัพย์สินสุทธิตั้งแต่ 40 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 20

นอกจากนี้ยังขยายเวลาการจัดเก็บภาษีมรดกกรณีนี้จะต้องเป็นการโอนก่อนเสียชีวิตภายใน 5 ปี

ความคืบหน้าล่าสุด ร่างพ.ร.บ.ภาษีการรับมรดกและการรับให้ พ.ศ. ... กำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งคาดว่าจะผ่านจากออกมาโดยเร็ววัน เนื่องจากรัฐบาลได้แถลงนโยบายเรื่องภาษีมรดกเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายเร่งรัดที่จะทำให้แล้วเสร็จในปี 2557 นี้ และดำเนินการเข้าสู่สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อพิจารณาจนประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป

ทั้งนี้ การเก็บภาษีมรดกจะทำให้ผู้ที่มีฐานะมั่งคั่งของไทยจำนวนไม่น้อยที่จะโอนทรัพย์สินประเภทเงินสดไปฝากยังประเทศที่ไม่มีการจัดเก็บภาษีมรดกเช่น สิงคโปร์ เหมือนในหลายประเทศเช่น ญี่ปุ่น จีน ที่จัดเก็บภาษีมรดกในอัตราสูง ทำให้ผู้มั่งคั่งโยกย้ายเงินสดไปไว้ยังประเทศที่ไม่จัดเก็บภาษีมรดกโดยเฉพาะสิงคโปร์

ภาษีมรดกมีทั้งข้อดีที่ช่วยลดความเหลื่อมล้ำแต่ยังมีข้อเสียหลายประการเช่น กรณีที่ผู้รับมรดกไม่มีเงินในการชำระภาษีมรดกจะมีทางออกเช่นไร หรือกรณีที่รับมรดกเป็นที่ดิน นอกจากจะต้องเสียภาษีมรดกแล้ว ยังต้องเสียภาษีที่ดินฯ ในแต่ละปีด้วยถือเป็นความซ้ำซ้อนหรือไม่

รวมทั้งกรณีที่บุตรหลานอยู่อาศัยในย่านใจกลางเมืองมานาน ซึ่งวันนี้มูลค่าที่ดินสูงขึ้นมาก นอกจากจะต้องชำระค่าภาษีมรดกแล้ว ยังต้องชำระภาษีที่ดินฯ ที่ค่อนข้างสูงจนอาจมีผลให้ต้องขายที่อยู่อาศัยนั้น ๆ เพื่อชำระภาษีก็เป็นได้ ขณะที่เจ้าของบ้านในโครงการจัดสรรและคอนโดมิเนียมที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางอยู่แล้วสามารถที่จะผ่อนปรนหรือปรับลดอัตราในการเสียภาษีที่ดินฯ ได้หรือไม่ เพราะถือเป็นการเก็บที่ซ้ำซ้อนกัน

อย่างไรก็ตามในมุมมองของภาคเอกชนพร้อมที่จะสนับสนุนแนวทางการจัดเก็บภาษี แต่ต้องการให้เกิดความชัดเจน ลดความซ้ำซ้อนในการจ่ายภาษี เพื่อให้การประกาศใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ



การลงทุนกับการเข้ามาของเงินทุนต่างชาติ

ปริยวิศว์ พริ้งสุกุล: สำนักนโยบายการออมและการลงทุน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราในปัจจุบันมีอยู่ 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบคงที่ และระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัว ประเทศไทยใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัวมาตั้งแต่หลังเกิดวิกฤตต้มยำกุ้งเมื่อปี 2540 โดยมีข้อดีคือ การลดโอกาสที่จะเกิดฟองสบู่แตก เนื่องมาจากการตรึงค่าเงินไว้ด้วยระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบคงที่นั้นมักไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงในระบบเศรษฐกิจ ในขณะที่ข้อเสียที่ประเทศไทยต้องเจอก็คือ ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัวจะเป็นการเปิดช่องให้เกิดการเก็งกำไรขึ้น เรียกว่าเป็นการเปิดประตูต้อนรับการเข้ามาของเงินทุนต่างชาติโดยปริยาย หรือที่เรียกว่า “ฟินด์-ฟลาว” ซึ่งเป็นผลทำให้ค่าเงินบาทของไทยแข็ง และกระทบภาคธุรกิจส่งออกของเรา

จากข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยพบว่าการเข้ามาของเงินทุนต่างชาติในประเทศไทย เนื่องจากการประกอบธุรกิจ เช่น การนำเข้าหรือส่งออกสินค้าและบริการ ตลอดจนการลงทุนโดยตรง (FDI) มีตัวเลขรวมกันไม่ถึง 10% นั่นเท่ากับว่าเหตุผลหลักของการเข้ามาที่เหลืออีก 90% คือการเข้ามา “เก็งกำไร” อย่างเดียวเท่านั้น ทั้งนี้ ตามทฤษฎีของอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัว ปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดการไหลเข้ามาของเงินตรา ซึ่งมีผลให้ค่าเงินอ่อนหรือแข็งค่าขึ้น มาจากสองปัจจัย คือ อัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อ

กล่าวคือ ถ้าหากประเทศไทยมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นหรือสูงกว่าประเทศข้างเคียงอันเนื่องมาจากการขาดดุลงบประมาณหรือการเพิ่มขึ้นตามนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยก็ตาม ผลที่ตามมาจะทำให้เกิดเงินทุนต่างชาติไหลเข้ามาฝากในธนาคารของประเทศไทยเพื่อรับดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

การถือเงินสดเอาไว้แล้วค่อย ๆ มองหาการลงทุนใด ๆ ที่จะให้ผลตอบแทนสูงสุดนั้นเป็นสิ่งที่ควรให้ความสำคัญในยุคปัจจุบันนี้ โดยหากเราติดตามความเคลื่อนไหวของเงินทุนต่างชาติที่เข้าและออกอยู่เสมอ เราก็สามารถนำเงินลงทุนของเราไปลงทุนในที่ที่ให้ผลตอบแทนที่สอดคล้องกันกับเงินทุนที่ไหลเข้ามาดังกล่าวโดยพอจะสรุปเป็นหลักได้ดังนี้

1. หากมีฟินด์-ฟลาวเข้ามาในประเทศมากขึ้น นั่นเป็นการแสดงว่าจะมีการเก็งกำไรจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงเกิดขึ้น โดยกลุ่มผู้จัดการกองทุนต่างชาติ นักลงทุนสถาบันเหล่านั้นเล็งเห็นว่าประเทศไทยจะมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ย จากปัจจัยต่าง ๆ อย่างน้อยในระยะสั้นนี้ ดังนั้นเราก็สามารถใส่เงินลงทุนของเราลง



ไปฝากไว้ในธนาคารเพื่อรับผลประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยที่สูงเช่นกัน

2. เงินทุนต่างชาติที่เข้ามานอกจากจะมีบทบาทในตลาดเงินฝากของประเทศแล้ว ยังมีบทบาทกับตลาดการลงทุนอื่น ๆ อีก เช่น ตลาดหุ้นด้วย โดยในมุมมองของนักลงทุนต่างชาติ ประเทศไทยถือว่าเป็น Emerging Market หรือตลาดเกิดใหม่ที่ให้ผลตอบแทนสูง ดังนั้นหากมีเงินทุนต่างชาติไหลเข้ามาในตลาดหุ้นอย่างคึกคัก เราสามารถสันนิษฐานได้ว่า การลงทุนในตลาดหุ้น ณ ขณะนั้นถือเป็นทางเลือกที่ดี เช่นกัน โดยการเข้ามาของเงินทุนต่างชาติโดยปกติจะซื้อขายกันอยู่ในระดับ 10,000 - 12,000 ล้านบาทต่อวันโดยเฉลี่ย หากตัวเลขเปลี่ยนไปในทิศทางที่มากขึ้นกว่านี้ แสดงว่าตลาดหุ้น ในขณะนั้นให้ผลตอบแทนเป็นที่น่าพอใจจนมีนักลงทุนต่างชาติมาลงทุนกันมาก ถือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่เราสามารถนำเงินมาออมในหุ้นได้เป็นอย่างดี

ทุกวันนี้เงินทุนต่างชาติของประเทศหนึ่ง สามารถเคลื่อนย้ายไปอีกประเทศหนึ่งได้อย่างเสรี การที่ประเทศหนึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่มากขึ้นหรือน้อยลง ย่อมส่งผลกระทบต่อทั่วโลก ตัวอย่างเช่น การลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐอเมริกาที่ส่งผลให้เงินไหลออกไปสู่จุดหมายที่จะให้ผลตอบแทนแก่นักลงทุนที่ดีกว่า เช่น ประเทศในเอเชียหรือยุโรป รวมทั้งประเทศไทย เพราะฉะนั้นการติดตามข่าวสารทางด้านการเงินและอัตราดอกเบี้ยในระดับมหภาคก็จะเป็นการช่วยเพิ่มมิติในการรับรู้ของเราให้สามารถบริหารจัดการเงินในกระเป๋าได้อย่างมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี

ขอขอบคุณ นางสาววัลย์ ภูวรรณ ผู้อำนวยการ
สำนักนโยบายการออมและการลงทุน สำหรับข้อแนะนำ

รายงานตลาดที่อยู่อาศัยตามแนวถนนพหลโยธิน (อ. คลองหลวง) และถนนคลองหลวง (คลอง 1-4) จ. ปทุมธานี

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



รายงานตลาดที่อยู่อาศัยตามแนวถนนพหลโยธิน (อ.คลองหลวง) และถนนคลองหลวง (คลอง 1-4) ปทุมธานี อำเภอคลองหลวง เป็นพื้นที่ซึ่งเริ่มมีแนวโน้มการเติบโตของที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณถนนพหลโยธินและถนนคลองหลวง (ทางหลวง 3214) ช่วงคลอง 1-4 ซึ่งแยกออกจากถนนพหลโยธินมีที่อยู่อาศัยบริเวณนี้หลายโครงการ เนื่องจากสามารถเดินทางได้สะดวก โดยมีถนนกาญจนาภิเษก (ช่วงคลอง 4) ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังพื้นที่อื่น ๆ อีกทั้งยังมีสถานศึกษาที่มีชื่อเสียง เช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และสถานพยาบาลขนาดใหญ่ เช่น โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ รวมทั้งยังมีตลาดค้าส่งขนาดใหญ่ที่สำคัญ

นายสัมมา คีตลีน ผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ถนนพหลโยธินตั้งแต่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง ไปจนถึงถนนคลองหลวง (คลอง 1-4) นอกจากจะมีหอพักจำนวนมากรองรับนักศึกษาของสถาบันอุดมศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงและหอพักสำหรับแรงงานและผู้ประกอบการในย่านตลาดไท โรงพยาบาล และนิคมอุตสาหกรรมแล้ว ยังมีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและโครงการบ้านจัดสรร ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 34 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 11,300 หน่วย เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 9 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 2,900 หน่วย เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 23 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 6,900 หน่วย ที่เหลือเป็น

ประเภทบ้าน	หน่วยทั้งหมดในผัง (โดยประมาณ)
รวมทุกประเภท	11,300
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	1,200
ทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม	5,800
อาคารพาณิชย์และโฮมออฟฟิศ	400
อาคารชุด	3,900

โครงการที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง 2 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 1,500 หน่วย โดยคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2559

โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีทั้งสิ้น 8 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการซึ่งเปิดขายมาแล้วประมาณ 4-5 ปี และมีการเปิดเฟสใหม่เพิ่มเติม มีหน่วยในผังรวมทั้งหมดประมาณ 1,200 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 150 หน่วยต่อโครงการ มียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 90 ของหน่วยในผังทั้งหมด ราคาตั้งแต่ 2.6-5 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นของผู้ประกอบการในพื้นที่ซึ่งไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน โดยมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 95 ของหน่วยในผังทั้งหมด

โครงการทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม มีทั้งสิ้น 10 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการซึ่งเปิดขายมาแล้วประมาณ 4-5 ปี และมี



คลองหลวง (คลอง 1-4) ปทุมธานี

การเปิดเฟสใหม่เพิ่มเติม มีหน่วยในผังรวมทั้งหมดประมาณ 5,800 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 580 หน่วยต่อโครงการ และมียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 72 ของหน่วยในผังทั้งหมด ราคาเฉลี่ยประมาณ 1-2 ล้านบาท ผู้ประกอบการในพื้นที่ซึ่งไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 70 ของหน่วยในผังทั้งหมด

โครงการอาคารพาณิชย์และโฮมออฟฟิศ มีทั้งสิ้น 6 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการใหม่ มีหน่วยในผังรวมทั้งหมดประมาณ 400 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 70 หน่วยต่อโครงการ และมียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 54 ของหน่วยในผังรวมทั้งหมด ราคาเฉลี่ยประมาณ 4-11 ล้านบาท โดยผู้ประกอบการในพื้นที่ซึ่งไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 88 ของหน่วยในผังทั้งหมด

สำหรับโครงการอาคารชุด มีทั้งสิ้น 10 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เปิดตัวในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา และเน้นตลาดนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ โดยมีหน่วยในผังรวมทั้งหมดประมาณ 3,900 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 390 หน่วยต่อโครงการ และมียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 76 ของหน่วยในผังทั้งหมด โดยราคาขายอยู่ระหว่าง 22,000-60,000 บาทต่อตารางเมตร โดยโครงการที่ขายดีส่วนใหญ่เป็นของ

ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 83 ของหน่วยในผังทั้งหมด

ราคาที่ดินประเมินราชการ ตามแนวนนพหลโยธิน อำเภอคลองหลวง อยู่ที่ประมาณ 50,000-75,000 บาทต่อตารางวา และราคาประกาศขายอยู่ที่ 65,000-90,000 บาทต่อตารางวา และช่วงถนนคลองหลวง ราคาประเมินราชการอยู่ที่ 15,000-40,000 บาทต่อตารางวา และราคาประกาศขายอยู่ที่ 16,000-50,000 บาทต่อตารางวา บริเวณถนนไอยรา ใกล้วัดพระธรรมกาย ราคาประเมินราชการอยู่ที่ 6,500-8,000 บาทต่อตารางวา ราคาประกาศขายอยู่ที่ 10,000-20,000 บาทต่อตารางวา

โดยตลาดที่อยู่อาศัยบริเวณตั้งแต่ตำบลคลองหนึ่ง (รวมถนนพหลโยธิน) อำเภอคลองหลวง ไปจนถึงถนนคลองหลวง (คลอง 1-4) มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง พื้นที่นี้ยังสามารถรองรับการเติบโตของที่อยู่อาศัยได้อีกมาก และหากการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-รังสิตแล้วเสร็จ จะทำให้การเดินทางคมนาคมสะดวก และจะเกิดโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ตามแนวนนพหลโยธินได้อีก



“เจาะลึกผังเมืองกับยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศ”

คณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ โดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ได้จัดงานสัมมนา “เจาะลึกผังเมืองกับยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศ” เมื่อวันพุธที่ 3 กันยายน 2557 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจ และเตรียมพร้อมรับการขยายเมืองและอุปสรรคที่จะเกิดขึ้น โดยมีสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมให้การสนับสนุนด้วย ในการนี้ สมาคมฯ ขอสรุปประเด็นการบรรยายของกานวิทย์กร เพยแพร่ในวาระสมาคมฯ

คุณปรานี นันทเสนามาตร์ ผู้เชี่ยวชาญพิเศษด้านการผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวถึงปัญหาความไม่สอดคล้องของผังเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เกิดจากหลายสาเหตุ คือ

1. ปัญหาเมืองเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครกับรอยต่อของพื้นที่จังหวัดปริมณฑลทำให้การพัฒนาพื้นที่และการพัฒนาเมืองกระจุกกระจาย การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เหมาะสมขัดแย้งกัน
 2. ไม่มีกรอบนโยบายชี้้นำการพัฒนาพื้นที่ของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (Structure Plan) ทำให้พื้นที่รองรับการพัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจไม่สอดคล้องเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ เกิดปัญหาด้านการบริการโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่ทั่วถึง
 3. ข้อกำหนดและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องเชื่อมโยงกันของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกับผังเมืองรวมจังหวัดและผังเมืองรวมเมืองในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล
 4. ผังเมืองรวมบางเมืองขาดอายุ ทำให้การใช้บังคับไม่ต่อเนื่อง ส่งผลให้เมืองเติบโตอย่างไร้ทิศทาง
- ทั้งนี้ การกำหนดกรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ไขปัญหาความไม่สอดคล้องของประโยชน์การใช้ที่ดินให้มีการพัฒนา

พื้นที่เชื่อมโยงกันมีระบบคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เพียงพอ มีพื้นที่รองรับน้ำ และระบายน้ำ รวมทั้งเพื่อใช้เป็นกรอบและแนวทางการวางผังเมืองของกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑลให้มีการพัฒนาพื้นที่ที่เชื่อมโยงและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน รวมถึงส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ให้เป็นเมืองน่าอยู่มีสภาพแวดล้อมที่ดี และเพื่อเป็นเครื่องมือในการบูรณาการโครงการและแผนการลงทุนของทั้งภาครัฐ เอกชน และประชาชน ส่งเสริมสนับสนุนสร้างความร่วมมือการพัฒนาพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑลร่วมกัน

ส่วนแนวทางการปฏิรูประบบการผังเมืองของประเทศ

- 1.) ระเบียบเร่งด่วนเสนอ คสช. ดำเนินการปรับปรุง พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 มาตรา 26 ในประเด็นการกำหนดอายุผังให้บังคับใช้ 5 ปี เป็นกำหนดระยะเวลาการบังคับใช้ 20 ปี 2 ระยะเวลาต่อไป 2.) ผลักดันให้คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติให้มีบทบาทในการสนับสนุนและส่งเสริมภารกิจ ด้านการผังเมืองให้บรรลุวัตถุประสงค์ การผังเมืองของประเทศ 3.) ปรับบทบาทและภารกิจด้านการผังเมืองเพื่อใช้เป็นแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ทุกระดับของประเทศ 4.) ปฏิรูปกฎหมาย พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 ให้ทันกับสถานการณ์ และมีมาตรการกลไกเพื่อเอื้อให้งานผังเมืองสู่การปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม 5.) ปรับกระบวนการวางผังส่งเสริมให้ทุกภาคส่วนของสังคมมีส่วนร่วมในกระบวนการวางผังปรับเนื้อหาและองค์ประกอบของผังให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศ เช่น การเข้าสู่ AEC การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและคมนาคมขนส่ง การแก้ปัญหาภัยพิบัติ ปรับรูปแบบของผังให้มีการขึ้นนำการพัฒนาพื้นที่มากขึ้น ไม่เน้นการบังคับควบคุมเพียงอย่างเดียว 6.) ขับเคลื่อนการพัฒนาพื้นที่ยุทธศาสตร์ของประเทศ บูรณาการแผนงานโครงการพัฒนาในพื้นที่ยุทธศาสตร์

สำหรับกรณีการยกระดับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองให้เป็นระดับกระทรวงหรืออาจจะอยู่ในสังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี เหมือนกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) เพราะเป็นหน่วยงานที่มีความสำคัญและควรมีอำนาจบังคับหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกันเหมือนกับในต่างประเทศ

นอกจากนี้กรมโยธาธิการและผังเมืองได้รับมอบหมายจากคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) ให้เร่งจัดทำพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษใน 5 พื้นที่ในระยะเร่งด่วน ได้แก่ อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก จังหวัดสระแก้ว จังหวัดตราด และจังหวัดสงขลา เพราะถือเป็นเขตเศรษฐกิจที่สามารถเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน และมาตรการระยะต่อไปให้พัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษในอีก 7 พื้นที่ คือ อำเภอแม่สาย อำเภอเชียงแสน อำเภอเชียงของที่จังหวัดเชียงราย จังหวัดนครพนม จังหวัดหนองคาย จังหวัดกาญจนบุรี และจังหวัดนราธิวาส เพื่อรองรับการเปิดประชาคมอาเซียน หรือ เออีซี ในปี 2558

ส่วนในพื้นที่ภาคเหนือได้มีการจัดทำผังเมืองแม่สอดมานานแล้ว ซึ่งนอกจากมีผังรวมทั้งจังหวัดแล้ว โดยมีแนวคิดในการออกแบบว่าจะต้องให้เป็นเมืองหน้าอยู่เมืองหน้าท่องเที่ยวเป็นเมืองหน้าด่านที่น่าสนใจ เพราะเมื่อมีนักลงทุน นักท่องเที่ยวเข้ามาจะได้ประทับใจ จะไม่ทำให้แค่เป็นเมืองอุตสาหกรรมเท่านั้น อีกทั้งมีแผนที่ส่งเสริมให้เป็นเมืองที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถทางการค้า การท่องเที่ยว และจะพัฒนาโลจิสติกส์ โดยเน้นทางน้ำและระบบราง เพื่อเชื่อมต่อประเทศเพื่อนบ้าน และใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างคุ้มค่าที่สุด

นอกจากนี้ กรมฯ ได้มีการวางแผนทำผังประเทศไทย พ.ศ. 2600 หรือแผนในระยะเวลา 50 ปี แบบองค์รวม ซึ่งจะเป็นการมุ่งเน้นพัฒนาพื้นที่ทั่วประเทศ โดยมียุทธศาสตร์ในการกระจายความเจริญและฟื้นฟูบูรณะศูนย์กลางเดิม ยุทธศาสตร์กลุ่มเมือง ยุทธศาสตร์เมืองเพื่อการสร้างสรรค์ ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่สมดุลและยั่งยืน และยุทธศาสตร์เมืองและชนบทพอเพียง

อย่างไรก็ตามทางกรมฯ ได้วางผังกลยุทธ์ในระยะ 10 ปี (2551-2560) โดยมีนโยบายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เกษตรกรรมอย่างเข้มงวด พัฒนาสะพานเศรษฐกิจตอนกลาง ขยายระบบชลประทานให้ครอบคลุม พัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และระบบไอทีให้เข้มแข็ง จัดตั้งศูนย์กลางชุมชนชนบทและพัฒนาเส้นทาง การท่องเที่ยว สำหรับในระยะ 15 ปี (2551-2565) จะมีการพัฒนาในด้านคมนาคม โดยการเชื่อมโยงกทม. กับปริมาณด้วยระบบรางก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง พัฒนาท่าเรือน้ำลึก พัฒนาระบบทางด่วนเชื่อมประเทศมาเลเซีย และจัดตั้งศูนย์กลางโลจิสติกส์ระดับภาค

ด้านการพัฒนาประเทศที่ผ่านมา เกิดปัญหาขาดความสมดุลของการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม การพัฒนาเมืองและชุมชน การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เหมาะสม การตั้งถิ่นฐานของชุมชนในพื้นที่เสี่ยงภัย ภัยพิบัติธรรมชาติรุนแรงขึ้น (อุทกภัย ภัยแล้ง แผ่นดินไหว กัดเซาะชายฝั่ง)

โดยสถานการณ์ที่มีผลต่อการพัฒนาประเทศที่ต้องคำนึง อาทิ ปัญหาภาวะโลกร้อน วิกฤตพลังงานและภัยพิบัติต่าง ๆ การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ASEM, FEALAC, ASEAN, NAFTA, EU, THAILAND, USA, AUS., BAR., APEC กรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจระดับโลก และภูมิภาค, กระแสโลกาภิวัตน์

ผังประเทศและผังภาคเป็นกรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่ โดยผังประเทศนั้น นโยบายการพัฒนาพื้นที่ของประเทศส่งเสริมให้เกิดการกระจายกิจกรรมความเจริญทางเศรษฐกิจสร้างความสมดุล ระหว่างการพัฒนากับการอนุรักษ์เป็นผังแม่บทการวางผังเมืองระดับต่าง ๆ ปัจจุบันได้มีการจัดทำ "ผังประเทศ" และ "ผังภาค" แล้วเสร็จเมื่อปี..... และมองล่วงหน้าไปถึงปี 2560 โดยผังประเทศกำหนดเป็นประเทศชั้นนำด้านการเกษตร อุตสาหกรรมเกษตร และเทคโนโลยีอาหาร บริการสุขภาพ และการท่องเที่ยว ขณะที่ผังภาค 6 ภาค ได้แก่ ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก ฉียงเหนือ ภาคตะวันออก ภาคใต้ ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นภาคมหานครชั้นนำระดับโลก (Global City) เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการบินของภูมิภาคเอเชีย เป็นเมืองที่น่าอยู่ สวยงาม และมีเสน่ห์ เสริมสร้างศักยภาพและบทบาทเมืองในปริมณฑลให้เข้มแข็งเชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชนที่ทันสมัยให้ทั่วถึงและครบวงจร

ภาคเหนือ อนุรักษ์แหล่งต้นน้ำลำธารของประเทศพัฒนาเป็นประตูเศรษฐกิจการค้า การลงทุน การบริการ การท่องเที่ยว และการคมนาคมขนส่งในกลุ่มอนุภาคลุ่มน้ำโขง พัฒนาเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการบิน เชียงราย ตาก เป็นประตูเศรษฐกิจ

ภาคกลาง เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของภาคมหานครและปริมณฑล รักษาพื้นที่เกษตรกรรมขั้นดี มุ่งสู่ความเป็นครัวโลก พัฒนาอุตสาหกรรมเกษตร รักษาแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติและมรดกโลกทางประวัติศาสตร์ และเชื่อมโยงการค้าชายแดนกับประเทศพม่า

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประตูเศรษฐกิจการค้าเชื่อมโยงสู่อินโดจีน เป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ รักษาแหล่งเกษตรขั้นดีและข้าวหอมมะลิ พัฒนาเมืองศูนย์กลางหลัก

ภาคตะวันออก เป็นฐานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักของประเทศพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์ ส่งเสริมการท่องเที่ยว รูปแบบการบันเทิง ทางธรรมชาติ และการบริการระดับนานาชาติ พัฒนาให้เป็นแหล่งผลิตผลไม้เพื่อการส่งออก ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ภาคใต้ พัฒนาเป็นฐานเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศ IMT-GT ด้านการค้า การท่องเที่ยว และอุตสาหกรรม ส่งเสริมการพัฒนาเมืองศูนย์กลางของภาค พัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจชายแดน พัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ ได้แก่ ท่าเรือน้ำลึก ท่าเรือชายฝั่ง ศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้า



สรุปการจัดงานมหกรรม “ปิดฉาก งานใหญ่ส่งท้ายปี 57

ปิดฉากงานด้านอสังหาฯ อย่างยิ่งใหญ่ และประสบความสำเร็จเกินกว่าเป้าหมายในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 จัดโดย 3 สมาคมใหญ่อสังหาฯ ทรียะทรัพย์ของไทย เมื่อวันที่ 9 - 12 ตุลาคมที่ผ่านมา ตลอดงาน 4 วัน สร้างยอดขายสุดคึกคัก สะท้อนภาพรวมตลาดอสังหาฯ ทรียะทรัพย์กลับมาฟื้นตัว ผู้บริโภคมีความมั่นใจเพิ่มขึ้น

3 สมาคมผู้นำธุรกิจอสังหาฯ ทรียะทรัพย์ โดย สมาคมอสังหาฯ ทรียะทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย จับมือร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 เมื่อวันที่ 9 - 12 ตุลาคม 2557 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยภายในงานได้รวบรวมผู้ประกอบการกว่า 200 ราย ระดมโครงการที่อยู่อาศัยทุกรูปแบบมาแสดงพร้อมเปิดตัวสินค้าโครงการใหม่ พร้อมกับการบริการสินเชื่อจากสถาบันการเงินชั้นนำเกือบทุกแห่งต่างงัดกลยุทธ์ดึงดูดลูกค้าหวังกระตุ้นตลาดอสังหาฯ ช่วงไตรมาสสุดท้าย ภายใต้คอนเซ็ปต์ “ที่สุดกับทุกความต้องการที่อยู่อาศัย” ถือเป็นงานตอบย้ำความครบครันเรื่องที่อยู่อาศัยทุกประเภท ทุกที่ ทุกทำเล ทุกราคา กว่า 600 โครงการ

นายวิชา กุลไพศาลธรรม ประธานคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 เปิดเผยว่า การจัดงานครั้งนี้ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี มียอดผู้เข้าชมงานตลอด 4 วัน เมื่อเปรียบเทียบกับครั้งก่อนที่มีกว่า 1 แสนคน ถึงแม้ว่าการจัดงานครั้งนี้ จำนวนผู้ชมงานจะลดลงประมาณ 20% อันเนื่องจากในช่วงเดียวกัน ภายในศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ มีเพียงงานมหกรรมฯ ครั้งที่ 31 ต่างกับการจัดงานหลายครั้งที่ผ่านมามีพันธมิตรอื่นร่วมจัดงานภายในศูนย์สิริกิติ์ด้วย แต่อย่างไรก็ตามยอดจองซื้อที่อยู่อาศัยภายในงานครั้งนี้ไม่ได้ลดลงแต่กลับเพิ่มขึ้นกว่า 20 %

ด้านยอดขายในงาน โครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมสูงสุดคือมากที่สุด เมื่อเทียบกับจำนวนยูนิตที่จองซื้อในงานมหกรรมฯ ครั้งที่ 31 ยังคงเป็นสินค้าประเภท คอนโดมิเนียมกว่าร้อยละ 75.89 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 14.12 ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 8.47 ที่เหลือเป็นสินค้าประเภทบ้านแฝดและอื่น ๆ ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และคาดว่าหลังจากจบงานจะมียอดขายตามมามากอีกจำนวนหนึ่ง เมื่อรวมกับยอดขายในงานไม่น่าจะต่ำกว่า 4.5 พันล้านบาท

ในการจัดงานครั้งนี้ “ได้มีการตั้งข้อสังเกตว่า แม้ว่ายอดผู้เข้าชมในงานจะลดลง แต่ยอดขายกลับไม่ได้ลดลงและมีอัตราเติบโตกว่าครั้งที่ผ่านมามี แสดงว่ากลุ่มคนเดินทางเป็นกลุ่มคนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย

อย่างแท้จริง ย่อมเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงความมั่นใจต่อสภาพตลาดและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคได้ทางหนึ่ง นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่มาร่วมออกบูธ ต่างแข่งขันกันจัดแคมเปญลดแลกแจกแถม และนำเสนอโปรโมชั่นพิเศษมาสร้างแรงดึงดูดความสนใจของลูกค้ากันอย่างคึกคัก รวมถึงงัดกลยุทธ์ด้านการให้บริการสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นอีกปัจจัยที่สามารถสร้างแรงจูงใจลูกค้าให้เกิดการตัดสินใจซื้ออีกทางหนึ่งด้วย”

ด้านการประมวลผลข้อมูลผู้ลงทะเบียนเข้าชมงาน สามารถระบุได้ว่าผู้เข้าชมงานกว่า 43% เป็นผู้ที่เคยมาเข้าชมงานในครั้งก่อน และอีกประมาณ 57% เป็นผู้เข้าชมงานมหกรรมเป็นครั้งแรก ผู้เข้าชมงานกว่า 55% มีอาชีพเป็นพนักงานเอกชน รองลงมาอาชีพเจ้าของกิจการ 12% ที่เหลือมีอาชีพรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และค้าขายอิสระในสัดส่วนใกล้เคียงกัน

ด้านรายได้ส่วนตัวเดือน พบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ระหว่างไม่เกิน 30,000 บาท 43%, มีรายได้ระหว่าง 30,000 - 50,000 บาท 31% และมีรายได้เกิน 50,000 บาท 10% นอกจากนี้ ผู้เข้าชมงาน ส่วนใหญ่ 87% ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ โดยมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครกว่า 61%, รองลงมาในชลบุรี ประมาณ 11% และ 5 จังหวัดปริมณฑล ประมาณ 6% **ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน** ของผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 36%, ทาวน์เฮาส์ 17%, คอนโดมิเนียม 16%, ที่เหลือเป็นหอพัก, แฟลต, อพาร์ทเมนท์ ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ 4-6%

ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยที่จะซื้อในอนาคต 87% ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ และ 13% เป็นบ้านมือสอง **ระยะเวลาที่ต้องการซื้อในอนาคต** 1-2 ปี 24%, ระยะเวลา 6-12 เดือน 18% และระยะเวลา 1-3 เดือน 15% **ด้านผลสำรวจด้านงบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัย** แต่ละประเภทเรียงลำดับตามความต้องการ คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยระดับราคา 1-2 ล้านบาท 36%, ราคา 2-3 ล้านบาท 26 %, ราคา 3-4 ล้านบาท 15%, ราคา 4-6 ล้านบาท 10% และราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท 8%

สุดท้ายนี้ ขอเชิญทุกท่านคอยพบกับงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งต่อไป ซึ่งเป็นการจัดงานครั้งที่ 32 โดยกำหนดจะจัดขึ้นระหว่างวันที่ 12-15 มีนาคม 2558 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีคุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยู่ทรัพย์ เลขาธิการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เป็นประธานจัดงานฯ

บ้านและคอนโด ครั้งที่ 31

ยอดซื้อขายคึกคักกวาดรายได้เกินเป้า”

”ประมวลาภบรรยาการภายในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31”

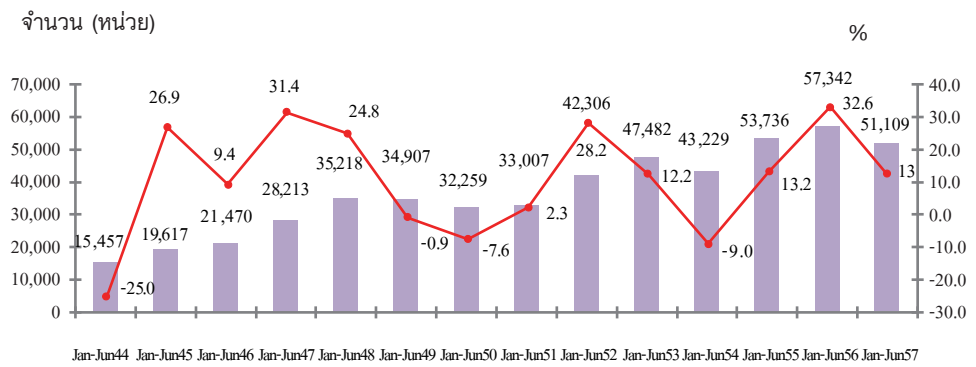


บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2557

ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557
มีจำนวน 51,109 หน่วย
ลดลงร้อยละ 13
จากระยะเดียวกันของปีก่อน

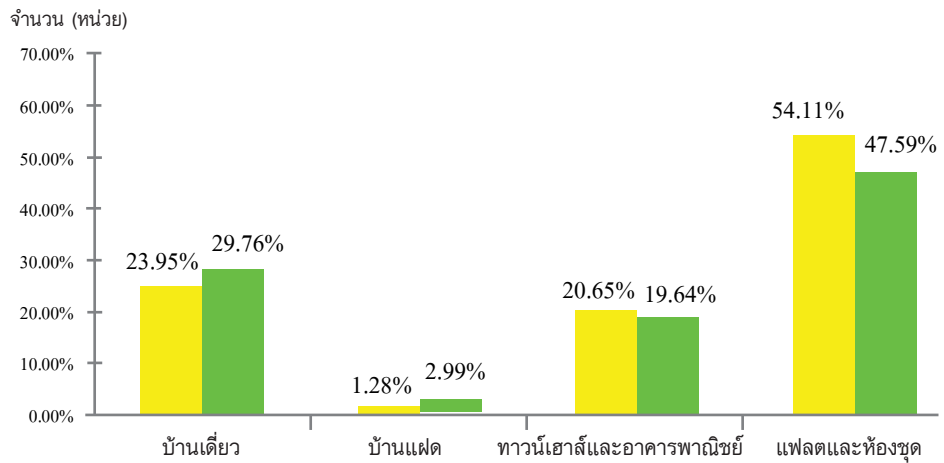
■ จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น
● % การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2556- 2557

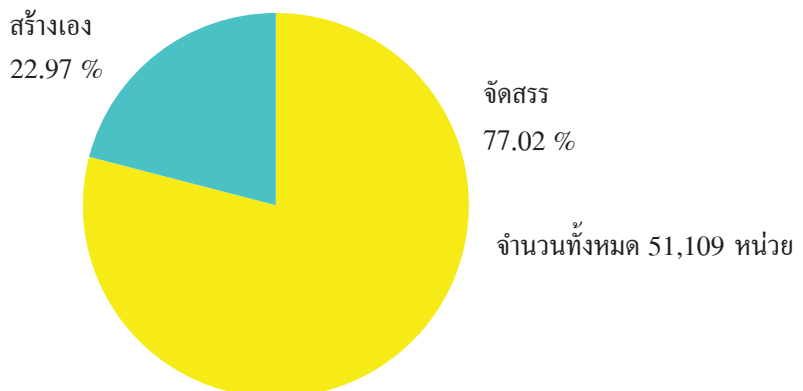
หากพิจารณาโดยแยกตามประเภท
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 56 - 57
แฟลตและอาคารชุดมีสัดส่วนมากที่สุด
โดยในเดือนมกราคม - มิถุนายน
ปี 2557 มีสัดส่วนร้อยละ 47.59

■ Jan-Jun 56
■ Jan-Jun 57



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557

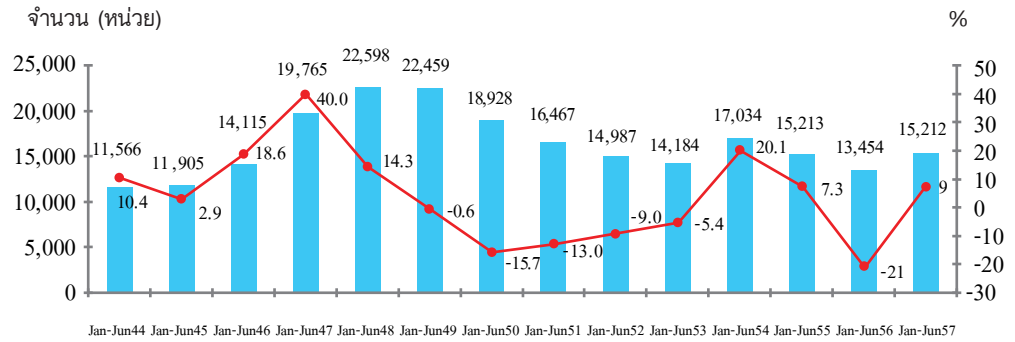
สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 77.02
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 22.97



**แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2557**

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557
เพิ่มขึ้นร้อยละ 9
มีจำนวน 15,212 หน่วย

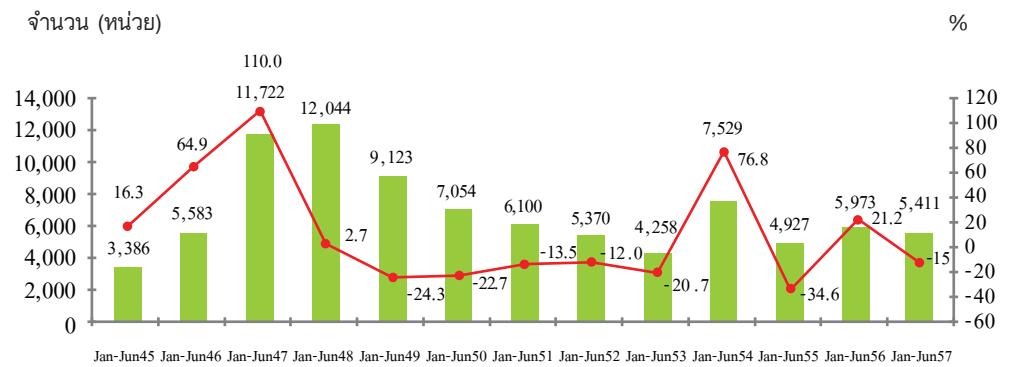
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2545 - 2557**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557
ลดลงร้อยละ 15
มีจำนวน 5,411 หน่วย

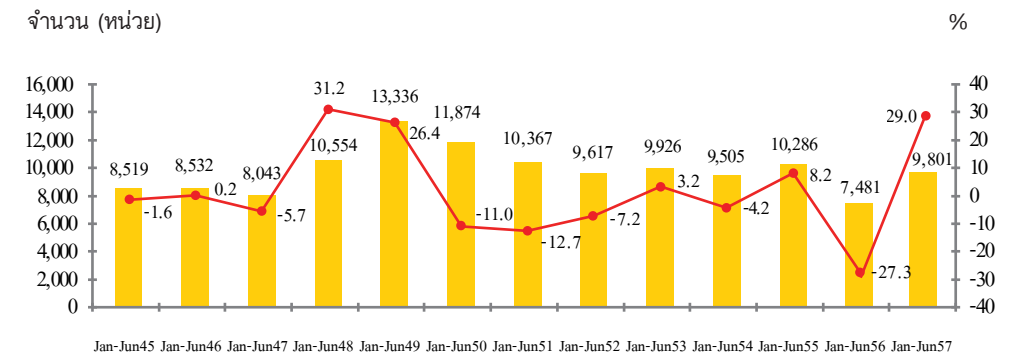
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2545 - 2557**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557
เพิ่มขึ้นร้อยละ 29
มีจำนวน 9,801 หน่วย

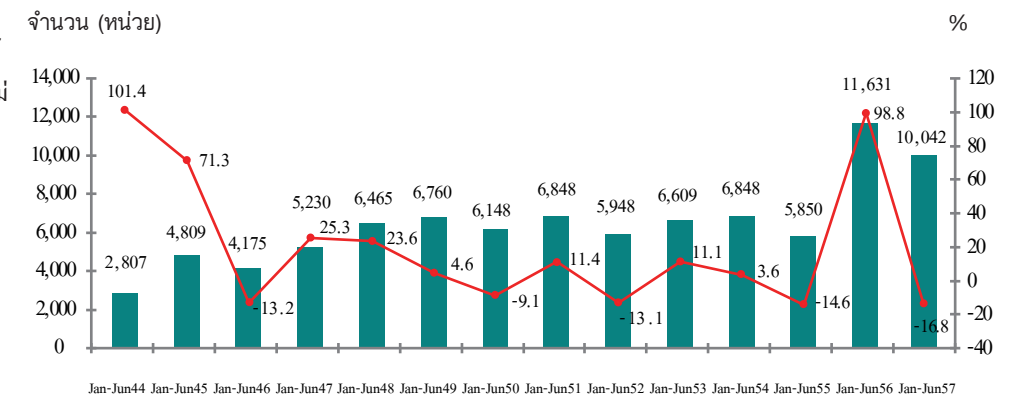
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



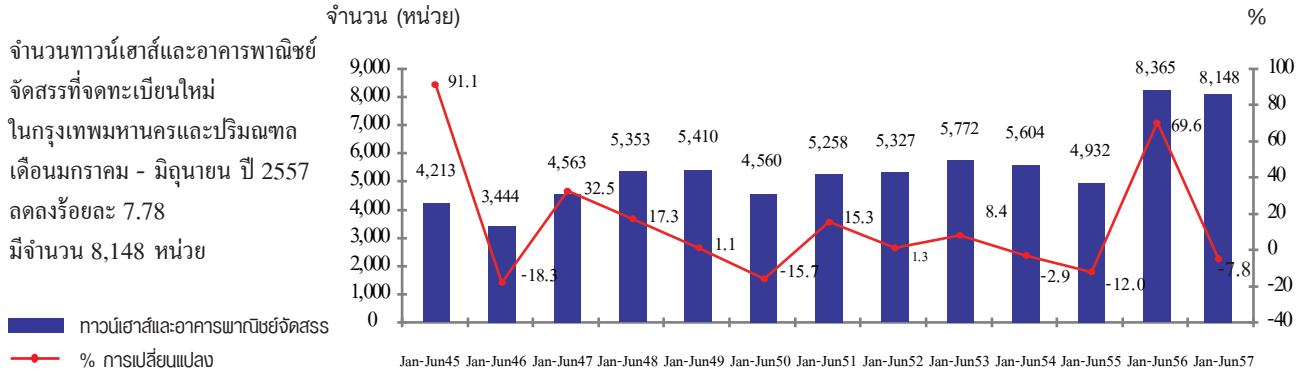
**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2557**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2557
ลดลงร้อยละ 16.80
มีจำนวน 10,042 หน่วย

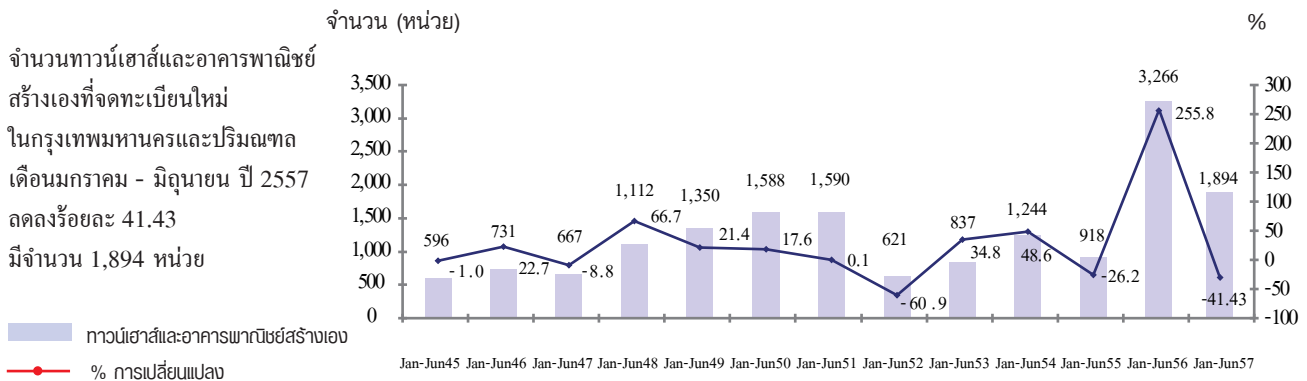
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



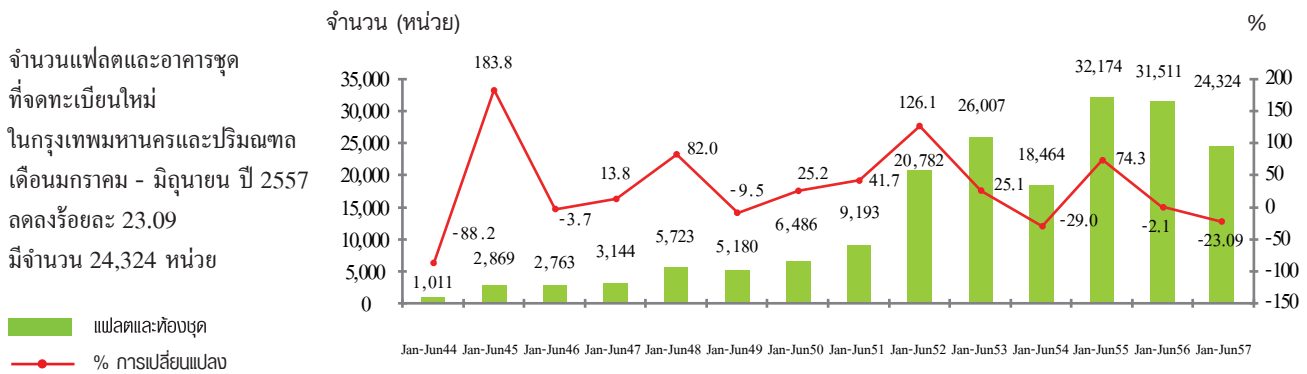
**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2545 - 2557**



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2545 - 2557**



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2557**



โดยสรุปเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี พ.ศ. 2557 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ลดลงร้อยละ 13 มีจำนวน 51,109 หน่วย โดยที่อาคารชุดจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑล มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 47.59 มีจำนวน 24,324 หน่วย ลดลงร้อยละ 23.09
รองลงมา คือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 15,212 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 29.76 ทาวน์เฮาส์และ
อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 10,042 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 19.64 และบ้านแฟลต มีจำนวน 1,531
หน่วย มีสัดส่วน ร้อยละ 2.99

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องใช้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2553 - 2557

รายการ	หน่วย	2553					2554					2555					2556					2557		
		Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	
ประชากร	MilPersons	63.58	63.82	63.66	63.88	63.88	63.91	63.95	63.99	64.03	64.03	64.12	64.17	64.22	64.49	64.49	64.84	64.55	64.83	64.87	64.87	64.69	64.78	64.87
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศรายไตรมาส	Bart	40.266	38.847	39.115	40.553	158.631	42.950	41.485	42.008	38.317	164.602	43.621	41.295	43.584	45.759	174.259	43.966	43.268	42.752	45.579	43.891	43.891	47.437	43.580
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)	BilBart	2.560	2.471	2.490	2.583	10.105	2.745	2.653	2.688	2.453	10.539	2.797	2.804	2.799	2.951	11.351	2.997	2.953	1.516	3.018	2.621	2.621	3.036.30	
อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2531)	%	12.0	9.2	6.6	3.8	7.8	3.2	2.7	3.7	-9.0	0.1	0.3	4.2	3.0	18.9	6.6	5.3	2.8	2.7	0.6	2.9	-0.6	0.4	
การบริโภค (ณ ราคาปี 2531)	%	5.0	6.7	4.8	3.8	5.1	3.0	2.5	2.8	-3.1	1.3	2.0	2.5	6.5	3.4	3.1	3.0	0.5	-4.5	1.0	-2.1	0.5		
ภาคเอกชน	%	3.9	6.4	5.0	3.9	4.8	3.3	2.7	2.4	-3.0	1.3	2.7	5.3	6.0	6.6	4.2	4.2	-1.2	-4.8	0.2	-3	0.2		
ภาครัฐบาล	%	11.0	8.4	3.7	3.2	6.4	1.8	1.0	4.9	-3.1	1.4	1.6	5.6	9.0	12.1	2.2	2.2	5.8	7.4	1.7	4.9	2.9		
การลงทุน (ณ ราคาปี 2531)	%	12.1	11.3	7.9	6.4	9.4	9.3	4.1	3.3	-3.6	3.3	5.2	10.2	15.5	23.5	6.0	6.0	4.5	-6.5	-11.3	-1.9	-9.8		
ภาคเอกชน	%	13.8	17.8	14.6	9.2	13.8	12.6	8.6	9.1	-1.3	7.2	9.2	10.5	16.2	21.7	14.4	3.1	1.9	-3.3	-13.1	-2.8	-7.3		
ภาครัฐบาล	%	6.9	-4.9	-5.4	-3.1	-2.2	-1.4	-9.9	-10.9	-12.1	-8.7	-9.6	-2.7	13.2	31.1	8.0	18.8	14.8	-16.2	-4.7	1.3	-19.3		
สินค้าออก	MILUS\$	43.986	48.106	49.718	51.846	193.656	56.002	57.343	63.296	49.162	225.366	53.803	56.686	59.279	56.415	226.156	56.181	55.563	57.964	55.884	225.397	55.573		
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	%	32.1	41.7	22.2	21.1	28.5	27.4	19.2	27.3	-5.2	16.4	-4	-0.4	-0.1	18.2	3.2	4.5	-1.9	-1.0	-0.2	-0.2			
สินค้าเข้า	MILUS\$	37.716	39.107	41.700	42.921	161.444	48.039	50.047	55.620	46.169	201.864	52.630	55.203	54.274	55.650	217.819	56.402	56.060	52.931	52.036	54.369	49.054		
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	%	64.1	44.7	30.6	18.5	36.7	27.4	28.0	33.4	12.2	24.7	9.6	10.3	-7.2	14.9	7.8	7.1	0.2	-2.9	-7.6	-0.4			
ดุลการค้า	MILUS\$	6.270	8.999	8.018	8.925	32.212	7.963	7.296	7.676	9.93	23.502	1.173	1.483	1.668	7.65	8.337	-2.21	-4.97	-2.71	3.849	6.355	6.519		
ดุลบัญชีเดินสะพัด	MILUS\$	5.300	1.342	1.693	5.326	13.661	5.909	1.396	3.146	1.843	11.869	5.51	-2.453	1.547	9.23	2.728	1.267	-5.076	-8.88	5.197	-2.790	2.898		
ดุลการชำระเงิน	MILUS\$	8.222	4.926	9.271	8.905	31.324	7.324	-1	-1.689	-4.421	1.214	2.888	-3.263	2.171	7.07	5.265	2.602	-2.441	-1.950	-3.260	-5.049	-4.62		
เงินสำรองทางการ (พันล้าน US\$)	BILUS\$	144.1	146.8	163.2	172.1	172.1	181.6	184.9	180.1	175.1	175.1	179.2	174.7	183.6	181.6	181.6	177.8	170.8	172.3	167.23	172.03	167.45		
อัตราเงินเฟ้อ	%	3.8	3.3	3.3	2.8	3.3	3.01	4.10	4.13	3.97	3.81	3.39	2.52	2.9	3.23	3.02	3.1	2.3	1.7	1.7	2.2	2		
อัตราแลกเปลี่ยน																								
อัตราแลกเปลี่ยนเงินดอลล่าร์ (บาท:ดอลล่าร์สหรัฐ)	BartUS\$	32.85	32.33	31.59	29.99	31.69	30.56	30.27	30.12	31.02	30.49	30.99	31.32	30.69	30.61	30.61	29.80	29.91	31.47	32.86	30.73	32.67		
อัตราแลกเปลี่ยนเงินดอลล่าร์ (100 เยน:บาท)	YENBart	36.23	35.10	36.81	36.32	36.12	37.13	37.11	38.75	40.10	38.27	39.15	39.05	38.58	37.81	38.97	32.33	30.31	31.83	31.61	31.52	31.78		
อัตราดอกเบี้ย																								
อัตราดอกเบี้ยที่คิดสำหรับเงินฝากเงินดอลล่าร์ (MOE)	%	6.13-6.75	6.13-6.75	6.25-6.88	6.29-6.88	6.20-6.82	6.71-7.08	7.04-7.42	7.42-7.79	7.50-7.88	7.17-7.54	7.38-7.79	7.38-7.75	7.13-7.75	7.38-7.75	7.31-7.66	7.38-7.75	7.38-7.75	7.00-7.38	7.25-7.25	7.38-7.75	7.25-7.75		
อัตราดอกเบี้ยที่คิดสำหรับเงินกู้ (MLR)	%	5.85-6.25	5.85-6.25	6.00-6.38	6.04-6.42	5.94-6.33	6.45-6.83	6.79-7.17	7.16-7.54	7.25-7.63	6.91-7.29	6.63-10.25	5.50-5.75	6.63-10.25	7.75-8.45	7.78-8.45	7.91-8.45	8.00-8.45	7.38-8.05	6.88-7.00	7.75-8.20	7.88-8.20		
*อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเงินดอลล่าร์ (1 วัน)	%	1.25	1.25	1.57	1.83	1.48	2.29	2.79	3.33	3.41	2.95	3.06	3.00	3.00	2.75	2.75	2.75	2.50	2.5	2.25	2.50	2		
เงินฝากของธนาคารแห่งประเทศไทย 1	BILBart	9.988.2	9.983.3	10.091.6	10.584.9	10.584.9	10.893.1	10.993.3	11.082.3	11.610.3	11.610.3	12.329.10	12.926.60	14.284	14.649.70	14.649.70	14.961.60	15.226.80	15.423.10	15.763.90	15.343.25	15.956.20		
อัตราแลกเปลี่ยนเงินฝาก	%	5.2	6.2	7.8	8.7	8.7	9.1	10.1	9.8	9.7	9.7	13.2	17.6	13.3	11.0	11.0	9.7	10.5	8	7.60	8.95	-6.8		
สินเชื่อแก่ภาคเอกชนรายไตรมาส	BILBart	8.967.8	9.197	9.432.7	9.947.0	9.947.0	10.308.5	10.679.1	11.079.9	11.557.6	11.557.6	11.906.50	12.394.10	12.817	13.235.0	13.235.0	13.567.60	13.985	14.253	14.688.00	14.123.25	14.766.70		
อัตราแลกเปลี่ยนเงินดอลล่าร์	%	6.0	8.5	10.7	12.6	12.6	14.9	16.1	17.5	16.2	16.2	15.5	16.1	15.7	14.2	14.2	13.9	12.8	11.2	9.90	11.95	-8.8		
อัตราส่วนเงินฝาก/เงินฝาก	%	89.78	92.12	93.47	93.97	93.97	94.63	97.13	99.98	99.55	99.55	96.57	95.88	89.72	90.34	90.34	90.34	91.84	93.41	93.18	92.27	92.54		

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



1. **คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา** กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็น เรื่องการแก้ไขพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ จัดโดย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เมื่อวันที่พุธที่ 16 กรกฎาคม 2557 ณ ห้องอโณมา 1 ชั้น 3 โรงแรมอโนมา กรุงเทพฯ ★★★

2. **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมฯ พร้อมด้วยคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ ต้อนรับคณะผู้เข้าอบรมบรมหลักสูตร “การจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” รุ่นที่ 2 จัดโดยศูนย์วิจัยและบริการวิชาการ สถาบันทรนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จังหวัดเชียงใหม่-ลำพูน และบจก. เชียงใหม่ บิลลีเนล ทรนนิ่ง ศักยภาพโครงการต่างๆ ของ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ระหว่างวันที่ 9-10 สิงหาคม 2557 พร้อมรับฟังการบรรยายหัวข้อ “My 40 yrs. In Property Business” โดย คุณอนันต์ อัศวโภคิน ประธานกรรมการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์ และอุปนายกฝ่ายสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ให้เกียรติเป็นวิทยากร ณ โรงแรมแมนดาริน กรุงเทพฯ พร้อมกันนี้ **คุณอนันต์ อัศวโภคิน** ได้ให้ความอนุเคราะห์ให้เยี่ยมชมโครงการคอนโดมิเนียมกำลังก่อสร้าง The Room (BTS วงเวียนใหญ่) โครงการคอนโดมิเนียมก่อสร้างเสร็จ The Room สุขุมวิท 21 พร้อมดูงานโรงแรม Grand Centre Point (500 ห้อง) @Terminal 21 และช้อปปิ้งมอลล์ Terminal 21 (Urban Mall) รวมถึงโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างด้วยระบบ Prefab และก่อสร้างด้วยระบบ Conventional (ก่อสร้างแบบปูน) ณ โครงการบ้านตากา เลค วัชรพล และศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ ★★★

3. **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมฯ **คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา** กรรมการบริหารสมาคมฯ **คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดีสุกุล** กรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมเป็นเกียรติในงานเปิดตัวแคมเปญ “สินเชื่อบ้านสิทธิ์ไทยคลิก like ลุ้นแบบฯ” เมื่อวันที่พุธที่ 20 สิงหาคม 2557 ณ SF World Cinema ชั้น 8 เซ็นทรัลเวิลด์

4. **นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม** อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมเป็นเกียรติในพิธีเปิดงาน “อภินิหาร บ้าน-คอนโดฯ และสินเชื่อแห่งปี ประจำปี 2014” เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2557 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

5. **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมฯ เข้าร่วมเป็นเกียรติในงานแถลงข่าวเปิดตัวนวัตกรรมก่อสร้างห้องน้ำสำเร็จรูปแบบใหม่จากประเทศญี่ปุ่น จัดโดย บริษัท ดี.พี.เซรามิกส์ จำกัด เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 11 กันยายน 2557 ณ ห้องโซเธียล ชั้น 2 โรงแรมดับเบิลยู สากร กรุงเทพฯ ★★★

6. **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมฯ พร้อมด้วยคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมโครงการอบรมและกรรมการบริหารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้เสนอมาตรการเรื่อง การเก็บเงินค่าแรงงานต่างด้าว เสนอ **คุณสุเมธ มัลลสา** ท่านอธิบดีกรมการจัดหางาน เมื่อวันที่จันทร์ที่ 15 กันยายน 2557 ณ ห้องอาหารจีนหยก (ห้อง VIP 1) ชั้น 2 โรงแรมดิอิม เมอร์ลัด ด.รัชดาภิเษก กรุงเทพฯ ★★★

7. **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมหารือแนวทางการดำเนินการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 18 กันยายน 2557 ณ ห้องประชุม ชั้น 2 อาคารกรมพัฒนาสังคม และสวัสดิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ★★★

**นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์**

อุปนายกสมาคม

- คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขานุการ
- คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธรรมา เหนือญาติ
- คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
- นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
- คุณณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
- คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
- คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดีสุกุล
- ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
- คุณสุกิจ ตรัยวนพงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร

- คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
- คุณชาย ศรีวิกรม์
- คุณจรัญ เกษร
- รศ.ดร. สนธยา วณิชวัฒน์
- คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม
- คุณวิระกิตต์ เอกอัครวิจิตร
- คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุยฤทธิ์
- คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
- คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล
- คุณสุรเชษฐ์ วรพงษ์ทิพากร
- ดร. สมชาย กุลपालกานนท์
- คุณฉันทพร เดชวาตนะ
- คุณวุฒิมงคล แพทยานันท์
- คุณณพงศ์ ปริพันธ์พจนพิสุทธิ์
- คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
- คุณนิธิ นาคะเกศ
- คุณอรรถพล ว่องกุลกิจ
- คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช
- คุณธนวัฒน์ พูลศิลป์
- คุณมีศักดิ์ ชุนท์รักษไชติ
- คุณอารักษ์ โกมทุบุตร



บรรณาธิการ

- รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์
- คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
- นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม
- ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่**
- คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์
- คุณภาวรินทร์ อธิพันธ์จินดา

ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

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