

ภาวะเศรษฐกิจ-ธุรกิจอสังหา ไตรมาส 1 ปี 2558 และแนวโน้ม

“นำบริษัทอสังหาฯ เข้าจดทะเบียน
ตลาด **mai** ง่ายกว่าที่คิด”



13

รายงานผลการสำรวจ
ภาวะและแนวโน้มสินเชื่อ
ไตรมาสที่ 1 ปี 2558

14

ภาวะสถานการณ์ตลาด
อสังหาริมทรัพย์ล่าสุด
กทท.- ปริมณฑล-ภูมิภาค

16

แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการลงทุนทำเล รีสอร์ท
ภูเก็ต หัวหินและพัทยา

18

เปิดตัวเลขดัชนีราคา
บ้านเดี่ยว-ทาวน์เฮาส์
และห้องชุด
ประจำไตรมาส 2 ปี 2558

PRESIDENT TALK

สวัสดิ์ครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย ในช่วงไตรมาสที่ 1 ก้าวเข้าสู่ไตรมาสที่ 2 ในเดือนเมษายน 2558 ทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังขับเคลื่อนอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะยังมีความเปราะบาง ด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และธุรกิจก่อนข้างจะระงับตัว โดยเครื่องชี้วัดการบริโภคภาคเอกชนลดลงจากเดือนก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ของครัวเรือนภาคเกษตรที่ลดลง อันเนื่องมาจากผลผลิตออกมาน้อยเพราะประสบภาวะภัยแล้ง และราคาสินค้าเกษตรตกต่ำ นอกจากนี้ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งมาจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีปัจจัยทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ แต่อย่างไรภาครัฐได้พยายามหาหนทางในการแก้ไขปัญหาอย่างรอบด้านเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ส่วนการใช้จ่ายด้านการลงทุนของภาครัฐยังคงมีบทบาทในการเสริมสร้างเสถียรภาพเศรษฐกิจ ส่งผลทำให้อัตราการว่างงาน และอัตราเงินเฟ้อลดลง ขณะที่การลงทุนด้านก่อสร้างยังคงชะลอตัว เนื่องจากผู้ประกอบการบางส่วนรอประเมินความคืบหน้าของการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และความชัดเจนของการฟื้นตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับแนวโน้มครึ่งปีหลัง หากยังไม่มีปัจจัยบวกใหม่ ๆ มากกระตุ้นเศรษฐกิจน่าจะยังคงทรงตัว ส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยภาพรวมไตรมาสที่ 2 ยังคงทรงตัวเช่นกัน เนื่องจากการเปิดตัวโครงการใหม่ส่วนใหญ่เป็นโครงการระดับบน ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของตลาดอสังหาฯ ยังคงเป็นปัญหาเดิม คือ หนี้ครัวเรือน ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยของสถาบันการเงิน จะเห็นว่าล่าสุดยอดการปฏิเสธสินเชื่อ โดยภาพรวมขยับตัวเลขเพิ่มขึ้นร้อยละ 20-30% โดยเฉพาะตลาดระดับราคา 1-2 ล้านบาท ขณะที่สถาบันการเงินก็มีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (เอ็นพีแอล) เพิ่มขึ้น จึงทำให้มีความระมัดระวังกันมากขึ้น ด้านปัจจัยบวกยังคงเป็นการขับเคลื่อนโครงการระบบขนส่งระบบราง ซึ่งจะทำให้ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีโอกาสที่จะก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ด้านภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยตัวเลขของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระบุว่าในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2558 คาดการณ์ว่าจะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ประมาณ 5.5 หมื่นหน่วย แยกเป็น คอนโดมิเนียม 3 หมื่นหน่วย และโครงการแนวราบ 2-2.5 หมื่นหน่วย โดยแนวโน้มครึ่งปีหลังคาดว่าตลาดจะมีอัตราการเติบโตในทิศทางดีขึ้น อันเนื่องมาจากภาครัฐเร่งเบิกจ่ายงบประมาณและงบการลงทุน ส่งผลทำให้มีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจมากขึ้น ผู้ประกอบการมีความมั่นใจที่จะลงทุน และผู้บริโภคเชื่อมั่นในการบริโภค นอกจากนี้ อัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจะกระจายออกสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ มากขึ้น โดยเฉพาะจังหวัดนนทบุรีและปทุมธานี ส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคตามหัวเมืองใหญ่ยังอยู่ในภาวะชะลอตัว เนื่องจากมีโครงการเหลือขายจำนวนมาก โดยเฉพาะจังหวัดชลบุรี เพราะได้รับผลกระทบจากกลุ่มลูกค้าจากประเทศรัสเซีย และยุโรป มีจำนวนลดลงจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศของตน ถึงแม้ว่าจะมีลูกค้ากลุ่มใหม่อย่างจีนและฮ่องกงเข้ามาแต่การตัดสินใจซื้อยังล่าช้า

อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 3 หากภาครัฐพยายามอัดงบประมาณออกมาทำให้มีเงินกระตุ้นในระบบมากขึ้น อาจทำให้เศรษฐกิจดล่องตัวขึ้น โอกาสที่ผู้บริโภคจะเลือกซื้ออสังหาฯ ในทำเลดี ๆ ก็น่าจะกลับมาเช่นกัน ★★★



(พธนริศ ชวนโชยสิทธิ์)

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

สรุปการประชุมใหญ่วิสาหมัญประจำปี ครั้งที่ 1/2558



คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีการจัดประชุมใหญ่วิสาหมัญประจำปี ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2558 โดยมี **คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์** นายกสมาคมฯ เป็นประธานที่ประชุม และสมาชิกเข้าร่วมประชุมกว่า 90 ท่าน ครบองค์ประชุม ในการนี้ ประธานเสนอที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการแก้ไขข้อบังคับสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย หมวด 3 คณะกรรมการบริหารสมาคมฯ เรื่องการเพิ่มจำนวน คณะกรรมการบริหารสมาคมฯ ทั้งนี้ เพื่อเปิดโอกาสให้สมาชิกทั้งในกรุงเทพฯ และภูมิภาคทั่วประเทศ ได้มีส่วนร่วมในการบริหารกิจการสมาคมฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความเป็นปึกแผ่นให้ได้มากยิ่งขึ้น โดยสาระสำคัญในการแก้ไขตามข้อบังคับเปรียบเทียบ ดังนี้

มติที่ประชุมอนุมัติในการแก้ไขข้อบังคับสมาคมฯ อย่างเป็นเอกฉันท์

ข้อบังคับเดิม

ข้อ 14. ให้มีคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่งเป็นผู้บริหารงานของสมาคม และเป็นตัวแทนของสมาคม ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกสามัญ มีจำนวนไม่น้อยกว่า 8 คน แต่ไม่เกิน 30 คน โดยให้ที่ประชุมใหญ่เลือกนายก 1 คน และกรรมการบริหารจำนวนไม่น้อยกว่า 7 คน แต่ไม่เกิน 30 คน และให้นายกที่ที่ประชุมใหญ่เลือก มีสิทธิแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพิ่มได้อีกตามสมควร ซึ่งไม่เกินจำนวนของคณะกรรมการบริหารทั้งหมดที่กำหนดไว้ นายกสมาคมต้องเคยดำรงตำแหน่งกรรมการของสมาคมแล้วอย่างน้อย 1 สมัย

ข้อ 19. ให้มีคณะกรรมการบริหารของสมาคมประชุมกันอย่างน้อย 2 เดือนต่อครั้ง ในการประชุมต้องมีกรรมการบริหารไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อบังคับใหม่

ข้อ 14. ให้มีคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่งเป็นผู้บริหารงานของสมาคม และเป็นตัวแทนของสมาคม ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกสามัญ มีจำนวนไม่น้อยกว่า 15 คน แต่ไม่เกิน 50 คน โดยให้ที่ประชุมใหญ่เลือกนายก 1 คน และกรรมการบริหารจำนวนไม่น้อยกว่า 14 คน แต่ไม่เกิน 50 คน และให้นายกที่ที่ประชุมใหญ่เลือก มีสิทธิแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพิ่มได้อีกตามสมควร ซึ่งไม่เกินจำนวนของคณะกรรมการบริหารทั้งหมดที่กำหนดไว้ นายกสมาคมต้องเคยดำรงตำแหน่งกรรมการของสมาคมแล้วอย่างน้อย 1 สมัย

ข้อ 19. ให้มีคณะกรรมการบริหารของสมาคมประชุมกันอย่างน้อย 2 เดือนต่อครั้ง ในการประชุมต้องมีกรรมการบริหารไม่น้อยกว่า 10 คน จึงจะเป็นองค์ประชุม



ในวันเดียวกันนี้ สมาคมฯ ได้จัดให้มีการบรรยายพิเศษเรื่อง “นำบริษัทอสังหาฯ เข้าจดทะเบียนตลาด mai ง่ายกว่าที่คิด” วิทยากรผู้บรรยายได้รับเกียรติจาก **คุณประพันธ์ เจริญประวัติ** ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) และผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มงานผู้ออกหลักทรัพย์และบริษัทจดทะเบียน **ดร.ก้องเกียรติ โอภาสวงการ** ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด และ **คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพยุทธ์** กรรมการบริหารสมาคมฯ และกรรมการผู้จัดการบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ดำเนินการอภิปรายโดย **คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์** อุปนายกและเลขาธิการสมาคมฯ โดยสมาคมฯ สรุปประเด็นการบรรยาย ดังนี้

คุณประพันธ์ เจริญประวัติ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) และผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มงานผู้ออกหลักทรัพย์และบริษัทจดทะเบียน กล่าวถึง ภาพรวมบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่ในหมวดพร็อพเพอร์ตี้และก่อสร้าง มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ 145 บริษัท จากจำนวนทั้งหมด 542 บริษัท คิดเป็น 23% โดยกลุ่มนี้มีมูลค่าตลาดอยู่ที่ 2.5 ล้านล้านบาท มาร์เก็ตแคปอยู่ที่ 14 ล้านล้านบาท คิดเป็น 11% ถือเป็นกลุ่มที่ใหญ่มากในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย และมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจ แต่หากมองในกลุ่มของตลาดรอง (Mai) กลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้มีจำนวน 14 บริษัท คิดเป็น 10% ของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีอีกเครื่องมือ คือ พร็อพเพอร์ตี้ฟันด์ ที่สามารถจะลงทุนได้ในตลาด mai จำนวน 2 บริษัท คือ บจก. ธนาสิริ และ บจก. เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้

สำหรับประเด็นการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดีหรือไม่ นั่น ข้อดี คือ 1) ได้เงินทุนแน่นอน มีกลุ่มใหญ่หลายกลุ่มที่กำลังรอจะเข้าตลาดอยู่โดยการเทคโอเวอร์ 2) เรื่องการค้าประกัน



ขั้นตอนหลักและผู้เกี่ยวข้องในการเข้าจดทะเบียน



3) ภาพลักษณ์องค์กร การยอมรับ ความน่าเชื่อถือดีขึ้น 4) โอกาสทางธุรกิจจะเข้ามา มีโอกาสในการเติบโตสูง แต่สิ่งที่จะต้องแลกกันคือ 1) เรื่องของภาษีจะต้องมีระบบบัญชีที่ถูกต้อง ภาษีต้องจ่ายเต็มเม็ดเต็มหน่วย มีระบบการตรวจสอบภายใน 2) ความอิสระในการทำธุรกิจจะหายไป ซึ่งการเข้าตลาดแล้วต้องคุ้มมากกว่า ทุกคนอาจไม่จำเป็นต้องเข้าตลาด แต่เข้าแล้วต้องคุ้ม โดยธุรกิจส่วนใหญ่เป็นธุรกิจครอบครัว วิธีคิด ประสพการณ์ถูกถ่ายทอดจากรุ่นพ่อสู่รุ่นลูก การเข้าตลาดหลักทรัพย์ต้องเป็นเรื่องที่จริงจัง เป็นเครื่องมือในการทำให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทที่สามารถใช้พลังในการเติบโตได้จะเป็นสิ่งที่ดี

อย่างไรก็ตามในปัจจุบันตลาด mai มีทีมงานที่เข้มแข็งที่จะสามารถทำให้บริษัทเติบโตได้ ปัจจุบันตลาด mai กำลังได้รับความสนใจมากขึ้น นอกจากนี้ การเข้าตลาดแล้วยังมีเครื่องมือที่สามารถสร้างความเติบโตได้อีกมาก อาทิ หุ้นกู้ พันธบัตร การระดมทุนตราสารหนี้ ดังนั้น การเข้าตลาดแล้วต้องคุ้มและเพื่อการเติบโตของบริษัท หากพิจารณาแล้วเห็นว่าเครื่องมือเหล่านี้จะทำให้บริษัทเติบโต เรื่องของแบล็คล็อก (Backlog) เป็นอีกเรื่องที่สำคัญ เกณฑ์มาร์เก็ตแคป (Market Cap) จะต้อง 5,000 ล้านบาท การเข้าตลาดหลักทรัพย์จะต้องมีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท เพราะผู้ถือหุ้นรายย่อยจะมีผลด้านความมั่นใจของผู้ถือหุ้นรายย่อย

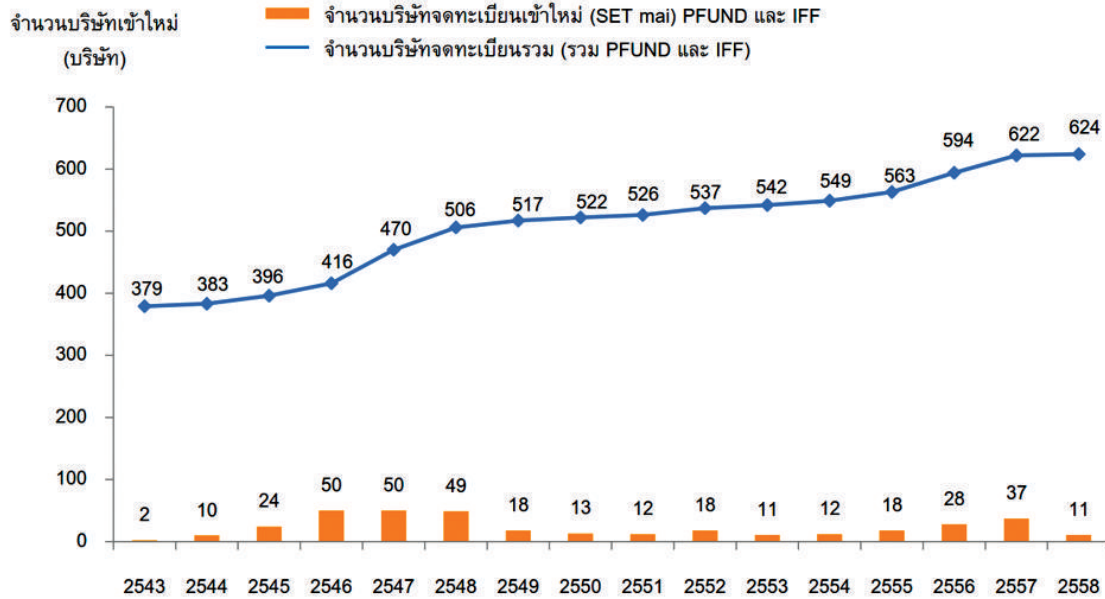
สำหรับ PROs & CONs ในการจดทะเบียน ประกอบด้วย

1.) PROs มีเงินระดมทุน มีความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ที่ดี

ระบบบัญชี / ควบคุมภายในที่มีมาตรฐาน ทราบมูลค่าบริษัทและสร้างสภาพคล่องให้ผู้ถือหุ้น เพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสให้บริษัท มีความเป็นมืออาชีพ จัดสรรผลประโยชน์ภายในครอบครัว พนักงานมีส่วนร่วมในบริษัท 2.) CONs มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมมีส่วนรวมในบริษัท 2.) CONs มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อม ภาระหน้าที่ที่เพิ่มขึ้นในการเตรียม IPO ความรับผิดชอบที่มากขึ้น ในการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ ก.ล.ด. มีความจำเป็นในการเปิดเผยข้อมูลสู่สาธารณะ และมีแรงกดดัน / ความคาดหวังจากนักลงทุน

ส่วนหลักเกณฑ์การเข้าจดทะเบียน หลักเกณฑ์เชิงคุณภาพต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด และอย่างน้อย 3 ท่าน ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 ท่าน โดย 1 ท่าน มีความรู้ ความสามารถด้านบัญชี ระบบควบคุมภายในจะต้องมีระบบควบคุมภายในที่ดี โครงสร้างของบริษัทและผู้ถือหุ้น โดยโครงสร้างบริษัทและผู้ถือหุ้นจะต้องไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบบริหารจะต้องโปร่งใส มีการแบ่งความรับผิดชอบชัดเจน ที่ปรึกษาทางการเงินจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. งบการเงินและผู้สอบบัญชี มีงบการเงินที่มีลักษณะและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ผู้สอบบัญชีจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. Silent Period ผู้ถือหุ้นที่เป็น Strategic Shareholders ห้ามขายหุ้นจำนวน 55% ของหุ้นหลัง IPO กรณีบริษัททั่วไป (SET & mai) : ระยะเวลาห้ามขายหุ้น 1 ปี โดยหลัง 6 เดือน สามารถขายหุ้นได้ 25% กรณีโรงไฟฟ้า

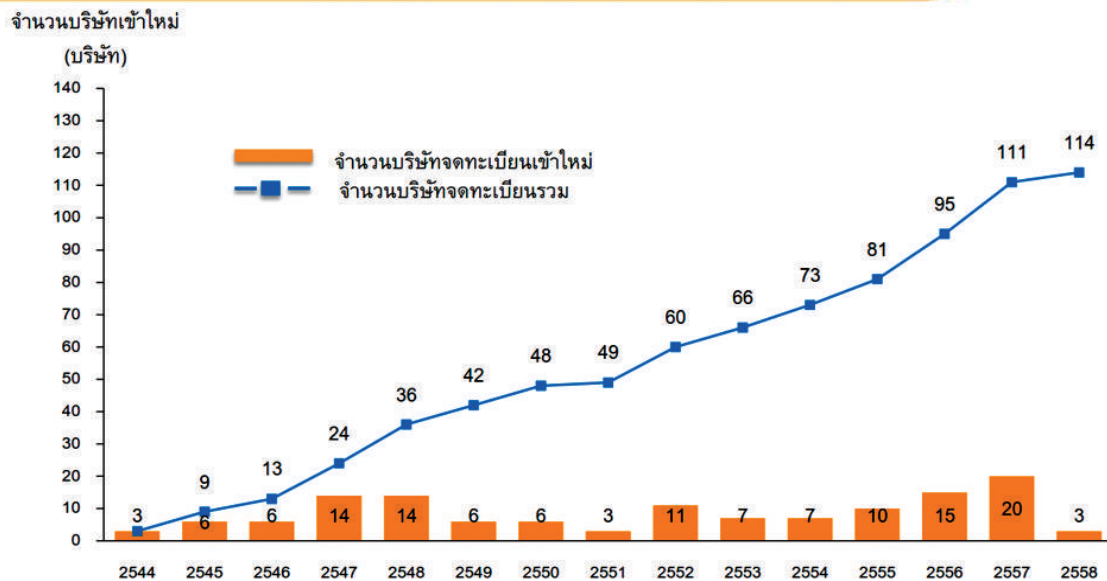
จำนวนหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฯ



แหล่งข้อมูล : SETSMART

* ข้อมูล ณ วันที่ 12 มิถุนายน 2558 (รวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน)

จำนวนหลักทรัพย์จดทะเบียนใน mai



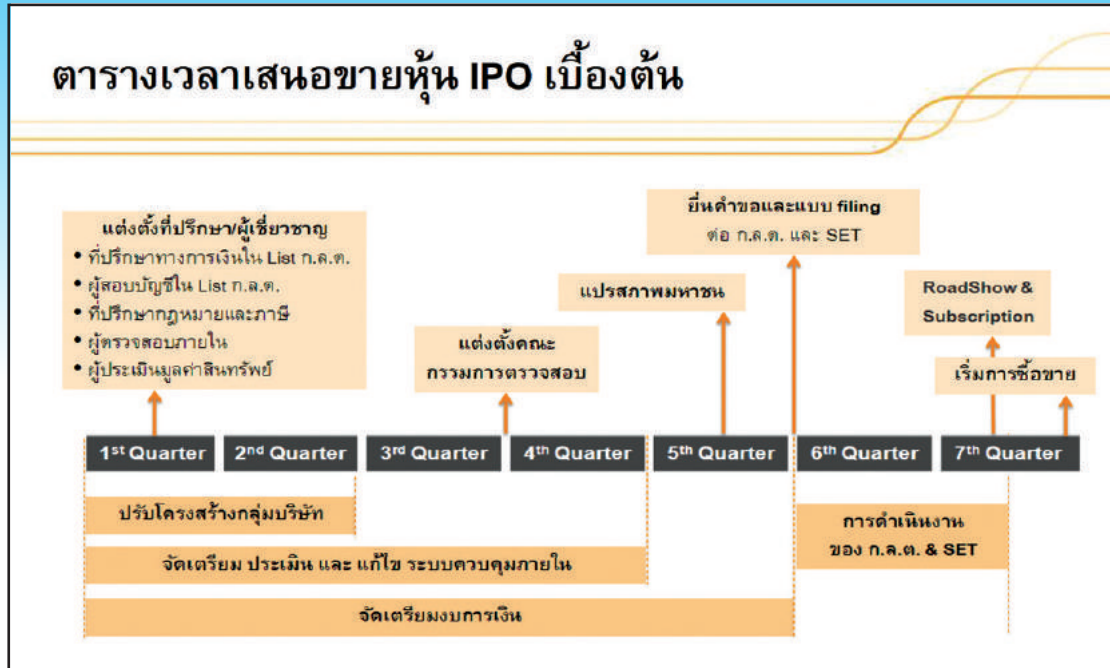
Move to SET (19) : WR MPIC SF STHAI TEAM MATCH BROCK MILL TPOLY DEMCO SPCG OFM TRC MACO EARTH CRANE CGD L&E MONO

Move from SET (6) : CGD EARTH NPK AJP MPG ABICO

Delist (4) : ROYNET PD ETG GFM



แหล่งข้อมูล : SETSMART ณ วันที่ 12 มิถุนายน 2558



พลังงานหมุนเวียน (mai) : ระยะเวลาห้ามขายหุ้น 2 ปีโดยสามารถทยอยขายหุ้นได้ 25% ทุกๆ 6 เดือน

ประเด็นควรพิจารณา สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง โครงการมีจุดเด่น ชื่อเสียงคุณภาพราคา ผู้บริหารมีความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ในธุรกิจ ความผันผวนของรายได้ โครงการมีความต่อเนื่อง กระจ่ายการรับรู้รายได้จากหลากหลายโครงการ ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ รับรู้รายได้ตาม % of completion เงินมัดจำ เงินประกัน ระบบควบคุมภายใน การเลือกที่ดินและการลงบัญชีที่ถูกต้อง

ส่วนธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ความผันผวนของรายได้ และกำไร ประสบการณ์ในธุรกิจ ความสามารถในการควบคุมราคาวัสดุ ก่อสร้าง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ รับรู้รายได้ตาม % of completion รับรู้รายได้ตาม Substance (รับรู้ ณ จุดตรวจรับงาน ไม่ใช่จุดส่งมอบงาน) ระบบควบคุมภายใน ระบบการเบิกจ่าย ระบบควบคุมคลังสินค้า การพึ่งพาวิศวกร และความเสี่ยงในการขาดแคลนแรงงาน นโยบายการเลือกรับงานและรักษาปริมาณ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการล่าช้าของงาน และการไม่ได้รับชำระค่าก่อสร้าง

ดร.ก้องเกียรติ โอภาสวงการ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด กล่าวว่า จากประสบการณ์ที่คลุกคลีและติดตามตลาดหลักทรัพย์โดยตรงมากกว่า 30 ปี สำหรับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ สืบเนื่องจากปี 2540 บริษัทใหญ่ ๆ เสียหายให้ต่างชาติซื้อหุ้นไป ซึ่งในช่วงนั้นหากคิดจะพึ่งพาแบงก์อย่างเดียวหลายบริษัทคงปิดกิจการกันไปแล้ว ส่วนข้อเสียของการเข้าตลาด คือ ต้องเปิดเผยข้อมูลทั้งหมด แต่ทรัพย์สินต่าง ๆ สามารถแยกออกมาก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ การเข้าตลาดเป็นเรื่องของการเติบโต

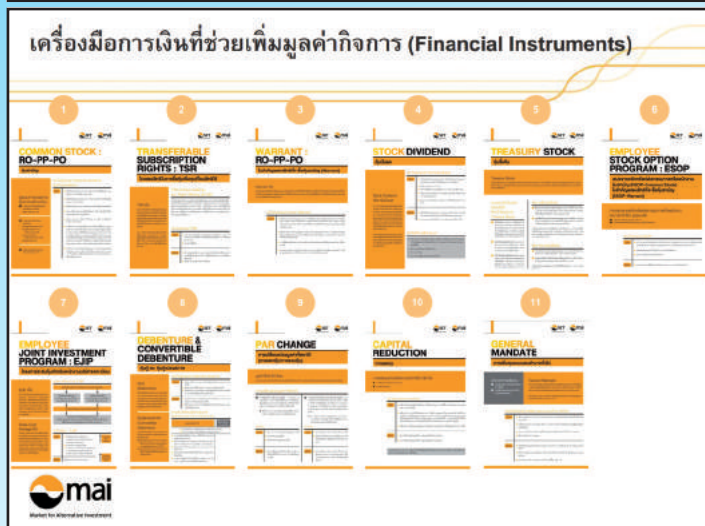
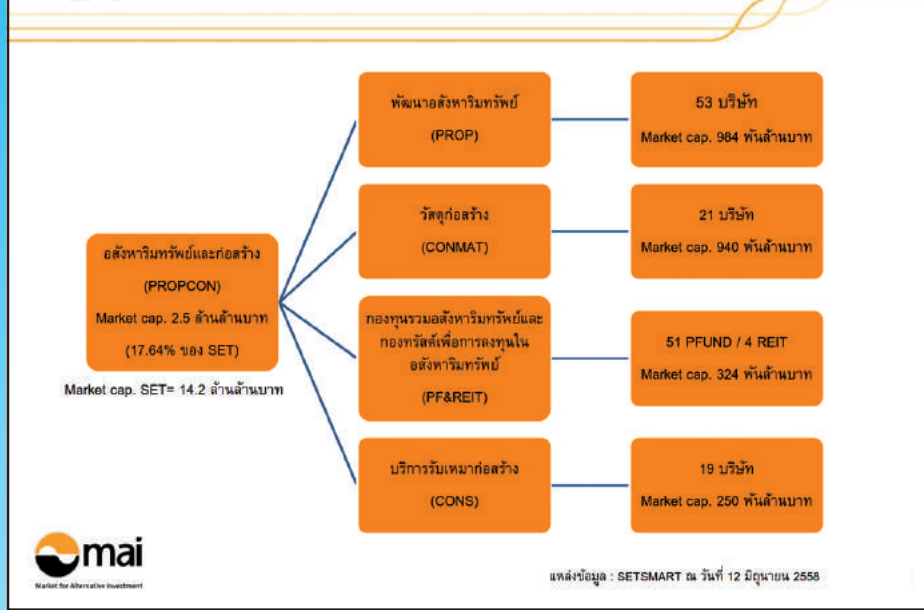
เป็นช่องทางระดมทุนสร้างโอกาสใหม่ ๆ ทางธุรกิจ

ในเรื่องของความพร้อม ระบบบัญชีเป็นหัวใจที่สำคัญ บางบริษัทเป็น 10 ปี ยังเข้าตลาดไม่ได้ เนื่องจากระบบบัญชีใช้ไม่ได้ บางบริษัทที่มีความพร้อมเพียง 7-8 เดือนสามารถเข้าตลาดได้ ระบบบัญชีต้องเป็นมาตรฐาน ทั้งนี้ สาเหตุที่ไม่พร้อมมีหลายเหตุผล เช่น การเตรียมตัว โครงสร้างของบริษัท การเติบโตของบริษัทมีกำไร ยอดขายดีขึ้น ต้องมีรีเทิร์นรายได้ ขั้นตอนต่อเนื่อง ผลประกอบการต้องดีต่อเนื่องด้วย การเข้าตลาดเงินกู้ลงทุนจะมีต้นทุนที่ถูกลง ราคาหุ้นอสังหาฯ ในตลาดไม่เหวี่ยงมาก ซึ่งบริษัทที่น่าสนใจ ต่างชาติสนใจที่จะเข้ามาซื้อหุ้น ทำให้มีช่องทางในการระดมทุน เพิ่มทุน แต่ต้องมีระบบบัญชีที่ดี ส่วนปัญหาอุปสรรค เจ้าของโครงการไม่อยากจะเสียหุ้นจำนวนมาก

อย่างไรก็ตามในปัจจุบันนี้ บริษัทอสังหาริมทรัพย์จะต้องพิจารณากันที่คอนเซ็ปต์ มีกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน นักพัฒนาต้องคิดไกล บริษัทเล็กก็สามารถใหญ่ได้ ต้องมีการปรึกษานักวิเคราะห์ที่จึ้งจะรู้ช่องทางโอกาสทางธุรกิจ มองภาพธุรกิจชัดเจนขึ้น

คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพยุทธ์ กรรมการบริหารสมาคมฯ และกรรมการผู้จัดการ บมจ. ธนาสิริ กรุ๊ป กล่าวว่า การเข้าตลาดหลักทรัพย์ของบริษัท จะต้องมีการพิจารณาว่าบริษัทจะเติบโตกันอย่างไร มีเครื่องมืออย่างไรบ้าง การที่ธุรกิจจะแข็งแกร่งจะต้องมี BUSINESS MODEL ที่ดีถูกต้อง และชัดเจน ธนาสิริเป็นบริษัทไม่ใหญ่มูลค่า 8-9 พันล้าน โครงสร้างของบริษัท การแข่งขัน ทำอย่างไรถึงจะขายหุ้น IPO ได้ง่าย ต่อยอดธุรกิจอย่างไรได้บ้าง เรื่องของระบบภายใน พื้นฐานทางการเงิน และต้องรับผิดชอบตัวเอง อย่าเชื่อจากที่ฟังเขาบอกมา ต้องมีการเตรียมการล่วงหน้าอย่างน้อย 2 ปี เริ่มจากทุน 50 ล้านบาท ต้องสร้าง Story ให้กับบริษัทให้ได้ มีทีมงาน

กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในตลาดหลักทรัพย์ฯ



ที่แข็งแกร่ง มี HR ที่สามารถหาบุคลากรที่ดีได้ มีบัญชีที่เก่ง รวมถึงการมีที่ปรึกษา กรรมการอิสระต่าง ๆ ในช่วงเริ่มต้นมีการพัฒนาระบบ IT ที่ดี เนื่องจากบริษัทมาจาก บริษัท SME ทั้งนี้ หลังจากเข้าตลาด mai แล้ว บริษัทสามารถระดมทุนได้ง่าย มีช่องทางมากขึ้น ไม่ต้องค้าประกัน การขยายธุรกิจทำได้ง่ายขึ้น ที่สำคัญทีมงานกับระบบต้องมีความพร้อม มีวินัยทางการเงิน การกู้ยืมที่ดี หากจะเข้าตลาดต้องเตรียมการที่มากกว่าเดิม

สำหรับขั้นตอนการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนฯ จะต้องกำหนด Business Model ที่ชัดเจน ออกแบบและปรับปรุงการควบคุมภายใน 2P2S คัดเลือกที่ปรึกษาทางการเงิน เปลี่ยนผู้สอบบัญชี การออกแบบและปรับปรุงการควบคุมภายใน 2P2S People จัดทากรมการบริษัท และจัดหาผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ ที่สำคัญ การประเมินผล อบรม และพัฒนาทีมงาน กำหนดวัฒนธรรมองค์กร Process ปรับปรุงนโยบายและขั้นตอนการทำงาน ๆ ออกแบบการควบคุมภายใน มีความโปร่งใสและธรรมาภิบาล Structure ออกแบบโครงสร้างองค์กร ไม่รวมศูนย์จนเกินไป มีอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับอย่างชัดเจน System ใช้

ระบบ IT ขั้นตอนทาง IT ออกแบบการควบคุมภายในด้าน IT ส่วนข้อดีและข้อเสียของการเป็นบริษัทจดทะเบียน ข้อดีพนักงานมีคุณภาพ ลูกค้ำมั่นใจ คู่ค้าหลากหลาย ผู้ถือหุ้นเดิมไม่ต้องค้าส่วนตัว เข้าถึงแหล่งเงินอื่น ๆ ต้นทุนการเงินถูกลง ทำงานเป็นระบบ ข้อเสีย มีค่าใช้จ่าย ลูกค้ำคาดหวัง ทำงานบนระเบียบมากมาย นักลงทุนคาดหวัง

ทั้งนี้ประโยชน์ของการเป็นบริษัทจดทะเบียนฯ จะมีความเป็นมืออาชีพมากยิ่งขึ้น ยกกระดับองค์กรให้มีความยั่งยืน เข้าถึงเครือข่ายต่าง ๆ ที่มีองค์ความรู้ความสามารถ เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ สามารถ exit ได้โดยไม่กระทบบริษัท

อย่างไรก็ตาม ประเด็นที่ต้องคำนึงของการเป็นบริษัทจดทะเบียนฯ ต้นทุนทางธุรกิจ ซึ่งกระทบต่อความสามารถในการแข่งขัน และในการทำกำไร ทีมงานและระบบการทำงาน วินัยทางการเงิน และผลประโยชน์ทับซ้อน 🏠



ภาวะธุรกิจไตรมาส 1 และแนวโน้ม ปี 2558

บทสรุปผู้บริหาร

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่า ภาวะธุรกิจในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ในความเห็นของผู้ประกอบการยังฟื้นตัวไม่ชัดเจน การบริโภคภาคเอกชนทรงตัว สะท้อนจากยอดขายสินค้าที่โดยรวมทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้าโดยมีปัจจัยถ่วงจากการลดลงของรายได้ครัวเรือนที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการส่งออกและการเกษตร ประกอบกับสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อแก่ครัวเรือน ผู้ประกอบการจึงต้องปรับตัวด้วยการแสวงหาตลาดใหม่และจัดโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาส่วนแบ่งการตลาด ด้านการลงทุนภาคเอกชนชะลอตัว เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่ากำลังการผลิตยังมีเพียงพอต่อความต้องการของตลาดในประเทศและต่างประเทศซึ่งอยู่ในภาวะชะลอตัว การส่งออกสินค้าทรงตัวจากไตรมาสก่อนตามภาวะเศรษฐกิจคู่ค้า โดยเฉพาะคำสั่งซื้อจากจีนและกลุ่มอาเซียนที่ชะลอตัว

ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังทรงตัว โดยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ที่เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับบนยังมีกำลังซื้ออยู่ในเกณฑ์ดี ขณะที่กลุ่มที่มีแนวโน้มชะลอตัว ได้แก่คอนโดมิเนียมระดับกลางถึงระดับล่าง ตลอดจนโครงการคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัด เนื่องจากมีอุปสงค์ที่เบาบางและมีอุปทานส่วนเกินค่อนข้างมาก

อย่างไรก็ดี ภาคการท่องเที่ยวเป็นแรงส่งที่สำคัญของเศรษฐกิจในไตรมาสนี้ตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องภาวะธุรกิจในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 มีแนวโน้มทรงตัว จากผลสำรวจความเชื่อมั่นทางธุรกิจพบว่า ภาวะธุรกิจในอีก 3 เดือนข้างหน้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปัจจุบันเล็กน้อย แต่ในสัดส่วนที่ลดลงต่อเนื่องสอดคล้องกับผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่คาดว่าภาคการบริโภคจะฟื้นตัวล่าช้ากว่าที่คาด โดยคงการประเมินว่าภาคการบริโภคจะกลับมาฟื้นตัวได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2558 จากผู้บริโภคระดับบนและกลางยังมีกำลังซื้อเพียงพอแต่ขาดความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจข้างหน้าจึงระมัดระวังการใช้จ่าย เช่นเดียวกับการส่งออกสินค้าที่คาดว่าจะยังไม่ฟื้นตัวเนื่องจากการขยายตัวของเศรษฐกิจคู่ค้ามีความเสี่ยงมากขึ้นส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มทรงตัวตามอุปสงค์ทั้งใน

และต่างประเทศที่อ่อนแอ ทั้งนี้ผู้ประกอบการคาดหวังต่อการลงทุนภาครัฐว่าจะเป็นแรงนำการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในระยะต่อไป

อย่างไรก็ดี ภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มทยอยปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับจากอุปสงค์ในตลาดกลางและบนที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี ประกอบกับได้รับปัจจัยบวกจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยของ กนง. ด้านการท่องเที่ยวคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นตามความต้องการท่องเที่ยวของจีนอย่างต่อเนื่อง และนักท่องเที่ยวชาติอื่นที่มีความมั่นใจในสถานการณ์การเมืองมากขึ้น

การบริโภคภาคเอกชน : ฟื้นตัวช้ากว่าคาดจากรายได้ภาคเกษตรและความเชื่อมั่นที่อ่อนแอ การบริโภคภาคเอกชนในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ทรงตัวจากไตรมาสก่อน จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการ พบว่า รายได้เกษตรกรที่ตกต่ำต่อเนื่องและภาวะหนี้ครัวเรือนยังเป็นปัจจัยฉุดรั้งการฟื้นตัวของภาคการบริโภคให้ล่าช้ากว่าที่คาด โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เช่นเดียวกับยอดขายสินค้าคงทน อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์และจักรยานยนต์ ที่ทรงตัวสะท้อนกำลังซื้อบางส่วนที่ยังไม่ฟื้นตามความเชื่อมั่น ขณะที่ยอดขายสินค้าไม่คงทนขยายตัวได้น้อยกว่าที่คาดไว้มาก ส่งผลให้ธุรกิจต้องปรับตัวโดยการแข่งขันทำโปรโมชั่นรุนแรงเพื่อรักษาส่วนแบ่งการตลาดในช่วงภาวะธุรกิจที่ชะลอตัวในไตรมาสที่ 2 ปี 2558

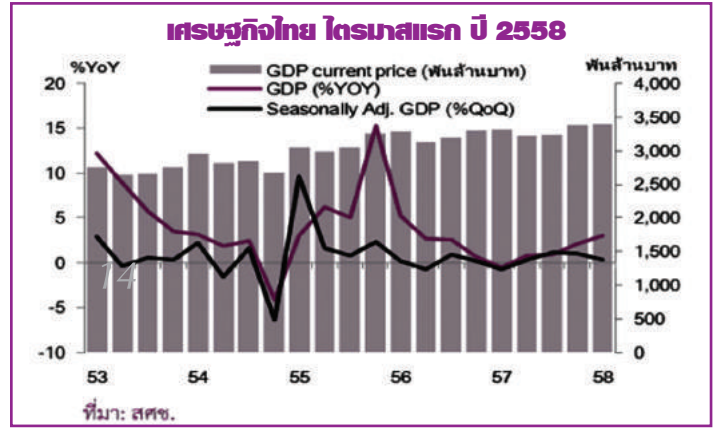
การบริโภค : มีแนวโน้มปรับตัวขึ้นล่าช้ากว่าที่คาดไว้เดิม สะท้อนจากสัดส่วนของผู้ประกอบการที่ให้ความเห็นว่าการบริโภคภาคเอกชนจะกลับมาฟื้นตัวได้อย่างเต็มที่และต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2558 มีสัดส่วนมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเทียบกับผลสำรวจในช่วงปลายปี 2557 ประกอบกับยังไม่เห็นยอดขายในช่วงไตรมาสที่ 1 ฟื้นตัวชัดเจน สะท้อนความกังวลต่อภาวะการบริโภคภาคเอกชนที่ยังอ่อนแอ และอาจยังไม่เห็นการปรับตัวดีขึ้นที่ชัดเจนในช่วงไตรมาสที่ 2 แม้ผู้ประกอบการจะเห็นว่าครัวเรือนกลุ่มรายได้ปานกลางถึงสูงยังคงมีกำลังซื้อแต่ยังขาดความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจในอนาคตจึงระมัดระวังการใช้จ่าย สอดคล้องกับผลสำรวจความเห็นของสถาบันการเงินต่อแนวโน้มภาวะสินเชื่อที่คาดว่าความต้องการสินเชื่อเพื่อการบริโภคจะเพิ่มขึ้น ซึ่งสะท้อนมุมมองต่อแนวโน้มการบริโภคภาคเอกชนที่ดีขึ้น แต่สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการให้

สินเชื่อ ส่วนหนึ่งจากความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า

การลงทุนภาคเอกชน : มีแนวโน้มทรงตัวตามความต้องการสินค้าในประเทศและต่างประเทศที่ชะลอลง ประกอบกับกำลังการผลิตส่วนเกินที่มีอยู่มากยังเพียงพอต่อความต้องการการลงทุนภาคเอกชนในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ชะลอตัวต่อเนื่อง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่ากำลังการผลิตที่มีอยู่มากเพียงพอต่อความต้องการทั้งตลาดในประเทศและต่างประเทศที่ปัจจุบันอยู่ในภาวะชะลอตัว จากการบริโภคภาคเอกชนที่ยังอ่อนแอ และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวกว่าที่คาด จึงทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการตัดสินใจลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการบางส่วน อาทิ ธุรกิจโลจิสติกส์มีการลงทุน ด้าน warehouse เพื่อรองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมและขนส่งที่มีแนวโน้มเติบโตได้ดีในระยะยาว ทั้งนี้ ความเห็นจากสถาบันการเงิน พบว่าความต้องการสินเชื่อของธุรกิจเพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเป็นส่วนใหญ่มากกว่าที่จะเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 การลงทุนมีแนวโน้มทรงตัว แม้ผู้ประกอบการคาดหวังว่าการลงทุนภาครัฐจะช่วยกระตุ้นความต้องการในประเทศและเป็นปัจจัยนำการลงทุนโครงการคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัด เช่น เชียงใหม่ ภูเก็ต และหัวหิน เนื่องจากมีอุปสงค์ที่เบาบาง อาคารสำนักงานเติบโตได้น้อย เช่นเดียวกับโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่ปัจจุบันมีอุปทานส่วนเกินค่อนข้างมาก

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป สะท้อนจาก ผลสำรวจความเห็นของสถาบันการเงินที่คาดว่าความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่พบว่าอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำจะช่วยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งการอยู่อาศัยจริงและการลงทุนในระยะต่อไป ผู้ประกอบการคาดว่าจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดสำหรับตลาดลูกค้าระดับกลางถึงบนที่ยังมีความต้องการอยู่ และคาดว่าอุปสงค์โดยรวมของตลาดที่อยู่อาศัยจะกลับมาฟื้นตัวได้ดีในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ เมื่อมีความชัดเจนของการลงทุนภาครัฐในไตรมาสที่ 4 ปี 2558

การจ้างงาน : ความต้องการจ้างงานโดยรวมทรงตัว แต่มีแนวโน้มปรับดีขึ้นในระยะต่อไปในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ความต้องการจ้างงานของธุรกิจทรงตัวต่อเนื่อง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่ประสบปัญหาขาดแคลนแรงงาน และไม่มีความต้องการแรงงานใหม่ตามภาวะการชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชน ยกเว้นธุรกิจค้าส่งค้าปลีกที่มีความต้องการแรงงานใหม่เพิ่มขึ้นตามแผนการขยายสาขา ขณะที่ประสิทธิภาพแรงงานในภาพรวมอยู่ในระดับดีขึ้นเล็กน้อยจากธุรกิจบางส่วนที่มีการจัดอบรมพนักงาน โดยเฉพาะการส่งเสริมให้แรงงานหนึ่งคนสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้หลากหลายขึ้น และการใช้เครื่องจักร



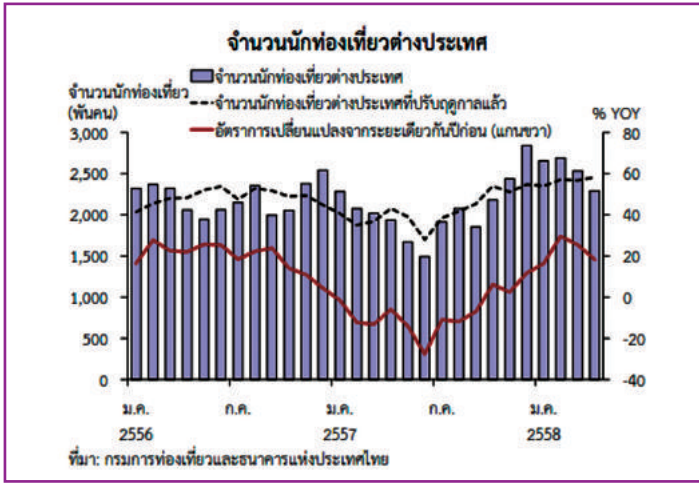
เข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพแรงงานมากขึ้นในหลายภาคอุตสาหกรรม

การจ้างงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความเชื่อมั่นว่าภาวะเศรษฐกิจจะปรับดีขึ้นเล็กน้อยในไตรมาสที่ 2 จึงมีความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มธุรกิจที่มีการขยายฐานการผลิต เปิดโรงงานใหม่หรือขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง เช่น ธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจบริการโลจิสติกส์ ธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้า และธุรกิจค้าส่งค้าปลีก

ต้นทุนและราคา : ต้นทุนโดยรวมปรับลดลงเล็กน้อย แม้อัตราดอกเบี้ยปรับลดลงมาก แต่ต้นทุนด้านอื่นยังปรับสูงขึ้นในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ต้นทุนธุรกิจปรับลดลงเล็กน้อย โดยต้นทุนด้านการขนส่งปรับลดลง ขณะที่ราคาวัตถุดิบได้รับผลดีมากขึ้นจากราคาน้ำมันที่ลดลง อย่างไรก็ตาม การส่งผ่านต้นทุนไปยังราคาสินค้าและบริการยังทำได้จำกัดตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ในขณะที่ต้นทุนด้านอื่น ๆ เช่น แรงงาน ค่าเช่า และการดำเนินการโดยรวมยังทรงตัวหรือปรับสูงขึ้นเล็กน้อยในบางธุรกิจ ต้นทุนมีแนวโน้มทรงตัวในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ผู้ประกอบการธุรกิจปิโตรเลียมคาดว่า ราคาน้ำมันจะอยู่ในระดับต่ำไปอีกจนถึงสิ้นปี 2558 ในขณะที่ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คาดว่าต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และที่ดินจะปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามสัญญาณการฟื้นตัวของภาคก่อสร้าง โดยเฉพาะราคาที่ดินในกรุงเทพฯ ตามแนวรถไฟฟ้า และผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประเมินว่าค่าจ้างแรงงานจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะแรงงานฝีมือ โดยรวมแล้ว ผู้ประกอบการมองว่าต้นทุนโดยรวมน่าจะทรงตัวจากไตรมาสที่ 1

**ภาวะเศรษฐกิจและการเงิน
เดือนเมษายน ปี 2558**

ในเดือนเมษายน การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังเป็นไปอย่างช้า ๆ และเปราะบาง โดยครัวเรือนและธุรกิจใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง ขณะที่การส่งออกสินค้า ค่อนข้างซบเซาตามการค้าในภูมิภาคอาเซียนที่ได้รับผลกระทบชัดเจนขึ้นจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน อย่างไรก็ตาม ภาคการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายลงทุนของภาครัฐยังคง



มีบทบาทในการช่วยพยุงเศรษฐกิจ ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานลดลงเล็กน้อย อัตราเงินเฟ้อลดลง และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลต่อเนื่อง รายละเอียดของภาวะเศรษฐกิจไทยมีดังนี้

ครัวเรือนและธุรกิจระมัดระวังการใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง โดยเครื่องใช้การบริโภคภาคเอกชนโดยรวมลดลงจากเดือนก่อน สอดคล้องกับรายได้ของครัวเรือนนอกภาคเกษตรที่แผ่วลง และรายได้เกษตรกรที่ยังคงถูกกดดัน ทั้งจากราคาสินค้าเกษตรที่ต่ำและจากผลผลิตที่ออกมา น้อยเพราะภาวะภัยแล้งในปีก่อน เมื่อประกอบกับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ การใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนจึงลดลง ขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนทรงตัว ส่วนเครื่องใช้การจ่ายหมวดสินค้าคงทนและหมวดบริการที่ดีขึ้น โดยเฉพาะการจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มหมวดโรงแรมและภัตตาคาร คาดว่าเป็นผลจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

เครื่องใช้การลงทุนภาคเอกชนลดลงเล็กน้อยจากเดือนก่อน แม้ต้นทุนการเงินปรับลดลงบ้างตามการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยเฉพาะต้นทุน การระดมทุนผ่านตราสารหนี้ แต่อุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่ซบเซาทำให้ผู้ประกอบการยังไม่มีความจำเป็นต้องขยายกำลังการผลิต จึงมีการนำเข้าเครื่องจักรและอุปกรณ์น้อยลง ส่วนการลงทุนด้านก่อสร้างทรงตัว เนื่องจากผู้ประกอบการบางส่วนยังรอประเมินความคืบหน้าของการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และความชัดเจนของการฟื้นตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์

การส่งออกสินค้ายังคงหดตัว โดยในเดือนนี้ส่วนใหญ่เป็นผลจากตลาดอาเซียนที่ได้รับผลกระทบชัดเจนขึ้นจากเศรษฐกิจจีนที่ชะลอตัว เมื่อประกอบกับการฟื้นตัวที่เป็นไปอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจคู่ค้าสำคัญหลายประเทศ อาทิ สหรัฐฯ ญี่ปุ่น และยุโรป และราคาสินค้าส่งออกหลายรายการที่ยังอยู่ในระดับต่ำตามราคาน้ำมันดิบมูลค่าการส่งออกสินค้าจึงหดตัวต่อเนื่องเป็นเดือนที่สี่เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน โดยเป็นการหดตัวในเกือบทุกหมวดสินค้า

การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการนำเข้าสินค้าแผ่วลง

จากเดือนก่อนสอดคล้องกับอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่ยังไม่เข้มแข็ง โดยการผลิตภาคอุตสาหกรรมลดลง ทั้งกลุ่มสินค้าที่ผลิตเพื่อการส่งออก อาทิ ฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า และกลุ่มสินค้าที่ผลิตเพื่อขายในประเทศ อาทิ เครื่องนุ่งห่ม สำหรับการนำเข้าสินค้าลดลงในหมวดสินค้าทุนและวัตถุดิบที่ไม่ใช่น้ำมัน อย่างไรก็ตาม การนำเข้าน้ำมันดิบปรับสูงขึ้นบ้างตามทิศทางราคาน้ำมันโลก ขณะที่การนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภคค่อนข้างทรงตัว

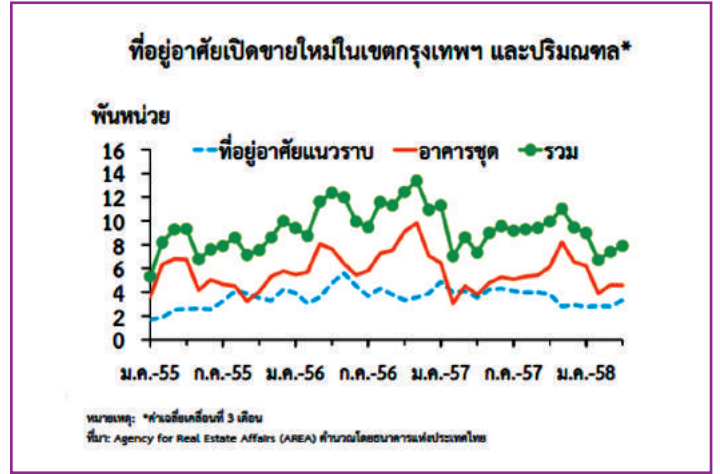
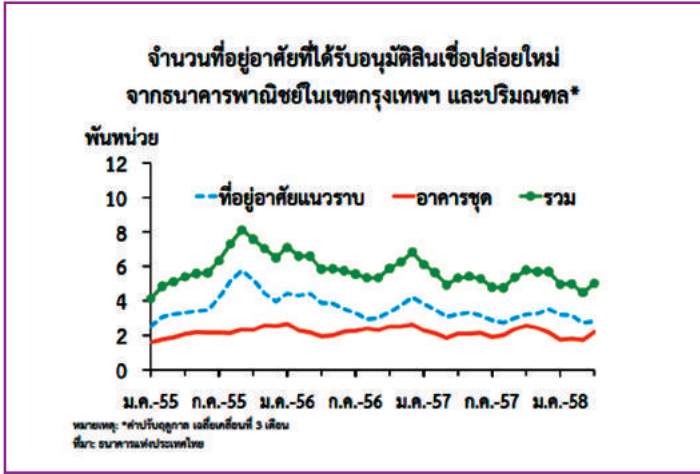
ภาคการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายภาครัฐยังคงมีบทบาทช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ โดยภาคการท่องเที่ยวขยายตัวดีต่อเนื่องจากการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวของชาวจีนและมาเลเซีย ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐโดยเฉพาะการเบิกจ่ายงบลงทุนด้านคมนาคม ขนส่ง และชลประทานยังมีอยู่ต่อเนื่อง แม้มีเงินเบิกจ่ายลดลงบ้างหลังจากที่เร่งขึ้นมากในเดือนก่อน สำหรับรายได้รัฐบาลเพิ่มขึ้นมากจากระยะเดียวกันปีก่อน แต่อาจไม่ได้สะท้อนการขยายตัวดีของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เพราะเป็นผลจากการเลื่อนเวลานำส่งรายได้ของรัฐวิสาหกิจ และการปรับขึ้นอัตราจัดเก็บภาษีสรรพสามิตน้ำมันดีเซลเป็นหลัก

ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานลดลงเล็กน้อยจากการจ้างงานในภาคการผลิตที่ดีขึ้นบ้าง หลังลดลงต่อเนื่องนับตั้งแต่ต้นปี อัตราเงินเฟ้อต่ำลงจากราคาน้ำมันขายปลีกในประเทศตามการปรับลดอัตราจัดเก็บเงินเข้ากองทุนน้ำมันของภาครัฐ รวมทั้งยังมีผลของราคาเนื้อสัตว์และไข่ไก่ที่ลดลงเพราะอุปทาน ล้นตลาดและอุปสงค์ในประเทศที่ฟื้นตัวช้า สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลจากการนำเข้าที่ลดลง ขณะที่ดุลบัญชีเงินทุนเคลื่อนย้ายเกินดุลจากการเข้ามาลงทุนโดยตรงของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะในกิจการที่ปรึกษาทางธุรกิจ รวมทั้งมีการปรับฐานะเงินตราต่างประเทศของสถาบันการเงิน โดยรวมแล้วดุลการชำระเงินเกินดุล ขณะที่เงินสำรองระหว่างประเทศต่อหนี้ระยะสั้นอยู่ในเกณฑ์มั่นคง

ภาวะเศรษฐกิจและการเงิน

เดือนมีนาคม และไตรมาสที่ 1 ปี 2558

ในเดือนมีนาคม 2558 เครื่องใช้เศรษฐกิจหลายตัวปรับลดลงจากเดือนก่อน สะท้อนความเปราะบางของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ โดยครัวเรือนชะลอการบริโภค ธุรกิจลดการผลิตและการลงทุนลง ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าที่ปรับฤดูกาลแล้วลดลงในเกือบทุกหมวด โดยรวมแล้วเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 1 จึงยังอ่อนแอ แม้การใช้จ่ายด้านการลงทุนของภาครัฐจะมีมากขึ้น และภาคการท่องเที่ยวจะขยายตัวดี ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่ราคาน้ำมันโลกที่อยู่ในระดับต่ำและอุปสงค์ในประเทศที่อ่อนแอลงส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อลดลงและดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลต่อเนื่อง รายละเอียดของภาวะเศรษฐกิจไทยมีดังนี้



มูลค่าการส่งออกสินค้าหลังปรับฤดูกาลลดลงในเกือบทุกหมวด เพราะได้รับผลกระทบมากขึ้นจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของจีนและอาเซียน รวมทั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยุโรปและญี่ปุ่นที่ยังเปราะบาง ประกอบกับราคาสินค้าส่งออกหลายหมวด อาทิ ปิโตรเลียม ยางพารา และเคมีภัณฑ์ ยังอยู่ในระดับต่ำตามทิศทางราคาน้ำมันดิบ มูลค่าการส่งออกสินค้าในไตรมาสแรกของปีจึงหดตัวสูงเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน

การบริโภคภาคเอกชนค่อนข้างอ่อนแอ โดยครัวเรือนชะลอการใช้จ่าย เนื่องจากรายได้และการจ้างงานในภาคที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกลดลง รายได้เกษตรกรต่ำลงทั้งจากผลผลิตที่ออกมาน้อย และราคาสินค้าเกษตรที่ยังตกต่ำ รวมทั้งความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลงต่อเนื่อง เมื่อผนวกกับภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูง และการปล่อยสินเชื่ออย่างระมัดระวังของสถาบันการเงิน ส่งผลให้การใช้จ่ายสินค้าหมวดไม่คงทนที่ไม่รวมเชื้อเพลิง หมวดสินค้ากึ่งคงทนและหมวดบริการลดลง และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนโดยเฉพาะการซื้อรถยนต์ทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ

อุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่ลดลงทำให้ธุรกิจลดการผลิตและการลงทุนลง แม้ต้นทุนทางการเงินจะต่ำลงบ้างจากผลของการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยการผลิตภาคอุตสาหกรรมลดลงในทุกกลุ่มสินค้า ทั้งในกลุ่มที่ขายในประเทศ อาทิ อาหารและเครื่องดื่ม

ภาคอสังหาริมทรัพย์ เมษายน

ในเดือนเมษายน 2558 ภาพรวมภาวะอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลค่อนข้างทรงตัว แต่ในตลาดอาคารชุดปรับตัวดีขึ้นบ้างทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน

อุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในระดับต่ำ โดยอัตราการจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (ค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน) ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 21.8 ในเดือนก่อนมาอยู่ที่ ร้อยละ 20.9 อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ในตลาดอาคารชุดปรับตัวดีขึ้นจากเดือนก่อน สะท้อนจากจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อปล่อยใหม่จากธนาคาร

พาณิชย์ (ปรับปัจจัยฤดูกาลและเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน) ที่ปรับเพิ่มขึ้นสำหรับอุปทานเปิดขายใหม่ (ค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน) เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากเดือนก่อนโดยเฉพาะอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในกลุ่มราคา 1-2 ล้านบาทต่อหน่วยและ 5-10 ล้านบาทต่อหน่วย และที่อยู่อาศัยแนวราบในกลุ่มราคา 2-5 ล้านบาทต่อหน่วย ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการซึ่งคาดว่าจะกำลังซื้อของผู้บริโภคจะกลับมาในระยะต่อไป

ภาคอสังหาริมทรัพย์ มีนาคม

ภาวะอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเดือนมีนาคม 2558 ชะลอลงต่อเนื่องโดยเฉพาะด้านอุปสงค์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่มีความเปราะบางมากขึ้น ประกอบกับสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่ออย่างต่อเนื่อง อุปสงค์ชะลอลงต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2557 สะท้อนจากอัตราการจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ (ค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน) ที่ลดลงจากร้อยละ 24.7 ในเดือนก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 21.8 และอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยระยะยาว 10 ปีที่ร้อยละ 37.5 สอดคล้องกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อปล่อยใหม่จากธนาคารพาณิชย์ (ปรับปัจจัยฤดูกาลและเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน) ที่ลดลง ขณะที่อุปทานเปิดขายใหม่ (ค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน) เพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดระดับราคา 2-3 ล้านบาทเป็นหลัก

สรุปภาพรวมไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอลงจากไตรมาสก่อนทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน เนื่องจากเศรษฐกิจที่ค่อนข้างอ่อนแอส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของครัวเรือน ประกอบกับสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการชะลอการเปิดขายที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อประเมินกำลังซื้อของครัวเรือนภายหลังเศรษฐกิจ ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด 🏠

ที่มาข้อมูล : ธนาคารแห่งประเทศไทย

รายงานผลการสำรวจภาวะและแนวโน้มสินเชื่อ (Senior Loan office Survey) ไตรมาสที่ 1 ปี 2558



ทีมวิเคราะห์สันทศธุรกิจ ฝ่ายนโยบายเศรษฐกิจการเงิน สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

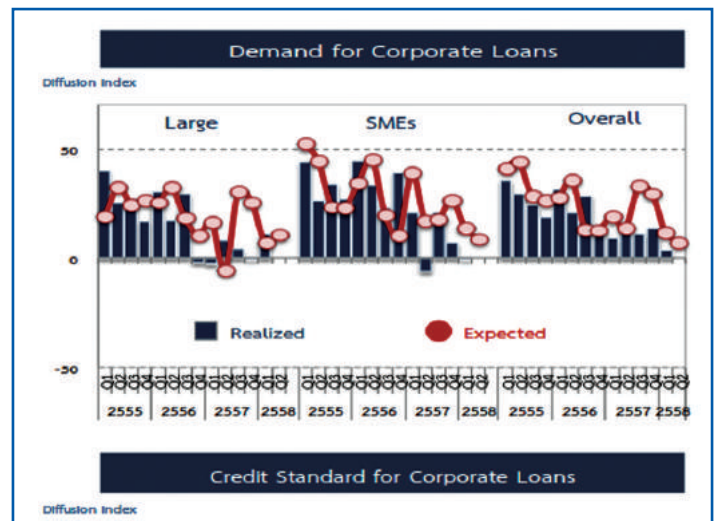
สินเชื่อภาคธุรกิจ : ความต้องการสินเชื่อโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ขณะที่สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อ

• ความต้องการสินเชื่อภาคธุรกิจโดยรวมในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนเล็กน้อยจากทั้งธุรกิจขนาดใหญ่และ SMEs ส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2558 สถาบันการเงิน คาดว่าธุรกิจทั้งขนาดใหญ่และ SMEs จะต้องการสินเชื่อเพิ่มขึ้นจากปัจจุบันบ้าง โดยส่วนใหญ่ยังคงเป็นธุรกิจที่เน้นตลาดในประเทศ รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยว อาทิ การผลิตอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร และธุรกิจค้าส่งค้าปลีก

• ด้านมาตรฐานการให้สินเชื่อในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการให้สินเชื่อกับภาคธุรกิจ โดยเฉพาะ SMEs และมีแนวโน้มเพิ่มความระมัดระวังขึ้นอีกในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ส่วนหนึ่งจากการที่สถาบันการเงินยังคงมีความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่อ่อนแอ และคุณภาพสินเชื่อภาคธุรกิจโดยรวม

สินเชื่อภาคครัวเรือน : ความต้องการสินเชื่อโดยรวมปรับลดลง และสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้อัตราการอนุมัติสินเชื่อยังคงอยู่ในระดับต่ำ

• ความต้องการสินเชื่อภาคครัวเรือนโดยรวมในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 ลดลงจากไตรมาสก่อน โดยเฉพาะสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์และสินเชื่อเพื่อการบริโภคอื่น ๆ สอดคล้องกับการบริโภคภาคเอกชนและยอดขายรถยนต์ในประเทศที่ยังอ่อนแอ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสหน้าสถาบันการเงินคาดว่าจะเพิ่มความเข้มงวดมาตรฐาน การให้สินเชื่อแก่ภาคครัวเรือนขึ้นอีกในเกือบทุกประเภท ยกเว้นสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคอื่น ๆ เนื่องจากสถาบันการเงินของรัฐบางแห่งมีนโยบายผ่อนคลายมาตรฐาน เพื่อช่วยพยุงการบริโภคภาคเอกชน 🏠



• ด้านมาตรฐานการให้สินเชื่อ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 สถาบันการเงินปรับเพิ่มความเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อครัวเรือนโดยรวมจากไตรมาสก่อนทำให้อัตราการอนุมัติสินเชื่ออยู่ในระดับต่ำ โดยเฉพาะสินเชื่อบัตรเครดิต และสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ ส่วนหนึ่งเนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้กู้จากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและรายได้เกษตรกรที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงความกังวลต่อภาวะตลาดรถยนต์ และตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังชะลอตัวต่อเนื่อง ในไตรมาสถัดไป สถาบันการเงินคาดว่าจะเพิ่มความเข้มงวดมาตรฐาน การให้สินเชื่อแก่ภาคครัวเรือนขึ้นอีกในเกือบทุกประเภท ยกเว้นสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคอื่น ๆ เนื่องจากสถาบันการเงินของรัฐบางแห่งมีนโยบายผ่อนคลายมาตรฐาน เพื่อช่วยพยุงการบริโภคภาคเอกชน 🏠

ทีมข้อมูล : ธนาคารแห่งประเทศไทย



เจาะสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด

กทม.- ปริมาณ-ภูมิภาค

ในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2558 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมประมาณ 33,700 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 13,700 หน่วยจาก 81 โครงการ และห้องชุดประมาณ 20,000 หน่วยจาก 55 โครงการ

จำนวนหน่วยและจำนวนโครงการลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2557 ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่รวมทั้งสิ้นประมาณ 17,300 หน่วยจาก 109 โครงการ และห้องชุด ประมาณ 24,000 หน่วย จาก 57 โครงการ

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีมากในไตรมาสแรกของปีนี้ รวมประมาณ 10,200 หน่วย แต่ลดลงมากในเดือนเมษายนและพฤษภาคมซึ่งมีรวมกันเพียง 3,500 หน่วย ส่วนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่นั้นมีประมาณ 12,500 หน่วยในไตรมาสแรก และอีก 7,500 หน่วยในเดือนเมษายนและพฤษภาคมรวมกัน อย่างไรก็ตามตัวเลขเบื้องต้นชี้ว่าหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ในเดือนมิถุนายนจะมีจำนวนมากถึงประมาณ 10,000 หน่วย ซึ่งสูงกว่าทุกเดือนที่ผ่านมา ส่วนบ้านจัดสรรนั้นคาดว่าผู้ประกอบการยังจะชะลอการเปิดโครงการในเดือนมิถุนายน

บริเวณที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่จำนวนมากที่สุด ได้แก่

มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ ล้าลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ

ส่วนบริเวณที่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่จำนวนมากที่สุด ได้แก่

นนทบุรี (อำเภอเมือง และอำเภอปากเกร็ด) หัวขวง-จตุจักร-ดินแดง สุขุมวิท ดอนตัน กรุงเทพฯ ฟังธนบุรี สมุทรปราการ

โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประกอบด้วยทาวน์เฮาส์ มีสัดส่วนสูงสุดประมาณร้อยละ 64 ขณะที่บ้านเดี่ยวมีประมาณร้อยละ 30 บ้านแฝดร้อยละ 5 และที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย

ทั้งนี้ ไม่มีหน่วยบ้านจัดสรรที่มีราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทเลย ประมาณครึ่งหนึ่งเป็นบ้านจัดสรร ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท (ส่วนมากเป็นทาวน์เฮาส์) ประมาณร้อยละ 20 ราคาอยู่ในช่วง 3-5 ล้านบาท และอีกร้อยละ 30 ราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท

ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดบ้านจัดสรรประมาณร้อยละ 74 ของหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมด โดยในรอบ 5 เดือนแรก PS เปิดขายมากที่สุดประมาณ 16 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 4,800 หน่วยหรือร้อยละ 35 ของทั้งตลาดบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ได้แก่ QH ประมาณ 4 โครงการ 880 หน่วย A (อารียา) ประมาณ 3 โครงการ 640 หน่วย PF ประมาณ 4 โครงการ 610 หน่วย

ส่วนโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประกอบด้วยหน่วยห้องชุดที่มีราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทประมาณ 400 ห้อง หรือประมาณร้อยละ 2 ของหน่วย

ห้องชุดทั้งหมดและมีห้องชุดระดับราคา 1-3 ล้านบาทประมาณร้อยละ 51 ส่วนห้องชุดระดับราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท มีประมาณร้อยละ 28 (เทียบกับปี 2557 ที่มีเพียงประมาณร้อยละ 9) ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วงตั้งแต่ต้นปี 2558 เป็นต้นมา มีผู้ประกอบการเปิดขายห้องชุดสำหรับตลาดระดับบนหลายโครงการ ทั้งในพื้นที่สุขุมวิท หลังสวน พหลโยธิน และริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดห้องชุดประมาณร้อยละ 44 ของหน่วยห้องชุดทั้งหมด โดยในรอบ 5 เดือนแรก ANAN เปิดขายมากที่สุดประมาณ 3 โครงการ รวมประมาณ 1,620 หน่วย ขณะที่ บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเตรียมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงครึ่งหลังปี 2558 เปิดขายประมาณ 6 โครงการ รวม 1,590 หน่วย และ QH เปิดขาย 2 โครงการ รวม 1,420 หน่วย

สำหรับจังหวัดภูมิภาคมีโครงการเปิดขายใหม่น้อย เช่น เชียงใหม่มีบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ประมาณ 10 โครงการ ขอนแก่น 4 โครงการ นครราชสีมา 4 โครงการ ชลบุรี 7 โครงการ ระยอง 5 โครงการ ภูเก็ต 2 โครงการ ทั้งนี้ แทบไม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เลย เนื่องจากมีอุปทานเหลือขายจำนวนมากในขณะนี้กำลังซื้อหดตัวในทุกจังหวัดภูมิภาค

สำหรับแนวโน้มในครึ่งปีหลัง ปี 2558 คาดว่าผู้ประกอบการรายใหญ่จะให้ความสำคัญกับการเปิดขายโครงการแนวราบในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯและปริมณฑลมากขึ้น เพื่อ

ทดแทนตลาดห้องชุดที่ชะลอตัวลงทั้งในกรุงเทพฯ และจังหวัดภูมิภาค ยกเว้นพื้นที่จังหวัดปริมณฑลที่ยังมีแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเป็นจุดขายที่ดี

ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการขายประมาณ 1,020 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการมากถึง 202,200 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขายหรืออุปทานคงเหลือของบ้านจัดสรรประมาณ 78,500 หน่วย และมีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขายอีกประมาณ 400 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการประมาณ 206,000 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขายหรืออุปทานคงเหลือของห้องชุดประมาณ 57,300 หน่วย

มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในนนทบุรี ทำให้โครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการขายเพิ่มขึ้นจาก 143 โครงการ 32,400 หน่วยเมื่อช่วงปีก่อนหน้า เป็น 199 โครงการ 40,300 หน่วย เช่นเดียวกับ ปทุมธานี เพิ่มขึ้นจาก 122 โครงการ 28,100 หน่วย เป็น 179 โครงการ 42,700 หน่วย

สำหรับโครงการอาคารชุด มีหน่วยห้องชุดเปิดขายมากขึ้นในปทุมธานี ทำให้โครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างการขายเพิ่มขึ้นจาก 13 โครงการ 12,200 หน่วยในช่วงปีก่อนหน้า เป็น 19 โครงการ 16,600 หน่วย เช่นเดียวกับ สมุทรปราการ เพิ่มขึ้นจาก 10,600 หน่วย เป็น 31 โครงการ 17,600 หน่วย

การเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัย

ตลาดห้องชุดในกรุงเทพฯ บริเวณ ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (เช่น พระราม 9 พหลโยธิน) มีราคาเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยจากการสำรวจดัชนีราคาห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ ประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ห้องชุดระดับราคา 80,001-120,000 บาท มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาประมาณร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน สูงกว่าอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของห้องชุดทั้งหมดซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.2 ในขณะที่ห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาทต่อตารางเมตรปรับเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.2 ห้องชุดระดับราคา 50,000-80,000 บาทปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1

และระดับราคาสูงกว่า 120,000 บาทปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5

สำหรับดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ในช่วงเวลาเดียวกัน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 ตามลำดับ

ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์สำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2558 พบว่า ค่าดัชนีลดลงจากระดับ 52.2 ในไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ระดับ 50.4 ส่วนดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้ากลับปรับเพิ่มขึ้นจากระดับ 64.8 เป็น 67.8 แสดงให้เห็นว่าแม้ผู้ประกอบการจะมีความกังวลมากขึ้นต่อสถานการณ์ปัจจุบัน แต่เมื่อมองยาวไปในอนาคตถึงช่วงปลายปีผู้ประกอบการกลับมีความคาดหวังที่ดีว่าปัจจัยแวดล้อมจะเอื้อต่อภาคที่อยู่อาศัยดีขึ้น

การลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

ในครึ่งปีแรก คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง 2 ครั้งซ้อน ครั้งละ 25 basis points ในการประชุมเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558 (มติ 4 ต่อ 3) และต่อมาในการประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2558 (มติ 5 ต่อ 2) ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 2.00 เป็นร้อยละ 1.50 ต่อปี

อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับลดลงติดต่อกันสองครั้ง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ทุกประเภทปรับลดลง รวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยบวกต่อการลดต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการและผู้บริโภค

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานการคมนาคม

คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานการคมนาคมของประเทศ ระยะเวลา 8 ปี วงเงินงบประมาณ 1.9 ล้านล้านบาท ทั้งนี้ เป็นแผนเร่งด่วน สำหรับดำเนินการในปี 2558 จำนวน 59 โครงการ มูลค่า



รวมเกือบ 850,000 ล้านบาท มีทั้งการพัฒนาโครงการขนส่งสาธารณะ แก้ไขปัญหาการจราจรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน การพัฒนาโครงข่ายขนส่งทางน้ำ การพัฒนาโครงข่ายรถไฟระหว่างเมือง การเพิ่มขีดความสามารถทางหลวง การเพิ่มขีดความสามารถการขนส่งทางอากาศ และคาดว่าจะมีการเร่งรัดโครงการต่าง ๆ ให้สามารถดำเนินการเบิกจ่ายงบประมาณได้เร็วขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีงบประมาณ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจมากขึ้นและกำลังซื้อดีขึ้น

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีความคืบหน้าตามลำดับ โดยรถไฟฟ้าสายสีม่วงมีกำหนดเปิดทดลองให้บริการในปลายปี 2558 และเปิดให้บริการจริงประมาณเดือนเมษายน 2559 ขณะที่รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค และบางซื่อ-ท่าพระ) อาจเปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2561-2562 และมีแผนจะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสส่วนต่อขยายที่สถานีบางหว้า นอกจากนี้ กทม. ยังมีแผนจะต่อขยายรถไฟฟ้าบีทีเอสสายใหม่จากบางหว้าไปถึงตลิ่งชัน สามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-บางซื่อ) และสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ได้ในอนาคต ซึ่งจะมีผลทำให้โครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ ผังธนบุรีเติบโตขึ้นอีกมาก 🏠

ที่มาข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำเลริสอร์ท - ภูเก็ต - หัวหินและพัทยา

แหล่งพื้นที่ลงทุนประเภทริสอร์ทในประเทศไทยที่ได้รับความนิยมมาก ได้แก่ ภูเก็ต หัวหินและพัทยา ซึ่งแต่ละตลาดมีความโดดเด่นด้วยลักษณะเฉพาะและมีกลุ่มผู้ซื้อที่มีแตกต่างกัน

“อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทริสอร์ทที่มีชื่อเสียงในประเทศยังคงได้รับความนิยมจากผู้ซื้อทั้งในและนอกประเทศ” กล่าวโดยนางสาววิษณุ สาริกบุตร ผู้อำนวยการและหัวหน้าฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไนท์พรอค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด “แม้กิจกรรมการซื้อขายมีการชะลอตัว แต่ตลาดเหล่านี้ยังคงรักษาคุณลักษณะเฉพาะที่ผลักดันยอดขายและการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ตลอด”

การลงทุนคอนโดมิเนียม ภูเก็ต

ปัจจุบันตลาดคอนโดมิเนียมในภูเก็ตได้เปลี่ยนแปลงการรองรับด้านความต้องการของผู้ซื้อที่เปลี่ยนไป ทั้งยังสะท้อนให้เห็นถึงความขาดแคลนด้านพื้นที่ดินพัฒนา ก่อนปี 2008 อุปทานคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตเน้นยูนิตที่มีขนาดใหญ่กว่า 100 ตารางเมตร ซึ่ง 84% ของอุปทานเป็นจำนวนยูนิตที่มีพื้นที่ใหญ่กว่า 70 ตารางเมตร และมีเพียง 16% ของอุปทานที่ยูนิตมีขนาดเล็กกว่า 70 ตารางเมตร จากปี 2008 - 2014, 82% ของอุปทานเป็นจำนวนยูนิตที่มีขนาดเล็กกว่า 70 ตารางเมตร และมีเพียง 18% ของจำนวนยูนิตที่มีขนาดใหญ่กว่า 70 ตารางเมตร ยูนิตขนาดเล็กกว่า 40 ตารางเมตรเท่านั้นจะสามารถขายได้ก็ต่อเมื่อมีราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ทั้งหมดนี้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงด้านความต้องการของผู้ซื้อ ไม่ว่าจะเพื่อการอยู่อาศัยหรือเพื่อการลงทุน

“สำหรับการลงทุนคอนโดมิเนียมในภูเก็ต พื้นที่แถบชายฝั่งตะวันตกเป็นทำเลดี จากหาดไม้ขาวไปจนถึงหาดราไวย์ ยูนิตประเภทหนึ่งห้องนอนขนาดกะทัดรัดมีศักยภาพการลงทุนสูง แต่ยูนิตสองห้องนอนติดวิวทะเลขนาด 71-99 ตารางเมตรจะดียิ่งขึ้นไปอีก เนื่องจากยูนิตดังกล่าวมีความขาดแคลนเป็นอย่างมาก” กล่าวโดยนางสาววิษณุ “อัตราการเติบโตของปริมาณการผลิตเฉลี่ยต่อปีของยูนิตติดวิวทะเลในภูเก็ตอยู่ที่ 5.2% ตั้งแต่ปี 2007-2014”

การลงทุนวิลล่า ภูเก็ต

“ภูเก็ตยังคงดึงดูดส่วนแบ่งแชร์อย่างเท่าๆ กันระหว่างชาวต่างชาติที่ร่ำรวยมากและนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ แต่ชาวต่างชาติที่ยอมจ่าย 100 ล้านบาทหรือมากกว่าเพื่อวิลล่าหรูมีจำนวนลดลง” นางสาววิษณุกล่าวเพิ่มเติม
ในปีี้ ภูเก็ตดึงดูดความสนใจจากนักท่องเที่ยวในตลาดมากขึ้น โดยเฉพาะชาวเอเชียและชาวจีนจำนวนมาก ช่วยชดเชย จำนวนเจ็ดเซ็คเตอร์ที่ลดลง วิลล่ายังคงขายได้เรื่อยๆ แต่จำนวนการขายค่อนข้างต่ำ ในขณะที่ราคาขายที่ตั้งไว้ยังมากเกินไปกำลังซื้อของผู้ซื้อส่วนมาก

ก่อนหน้านี้ ความต้องการพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยบนเกาะเน้นเป็นวิลล่าไลฟ์สไตล์ขนาดใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 1,600 ตารางเมตรและมีราคาขายอยู่ที่ 100 ล้านบาทหรือมากกว่า แต่เมื่อเร็ว ๆ นี้ ความต้องการส่วนใหญ่เน้นไปที่วิลล่าราคาต่ำกว่า 20 ล้านบาท ซึ่ง 690 ยูนิตจาก 950 ยูนิตที่ประกาศขายอยู่ในช่วงราคานี้ หรือเทียบเท่าเป็น 72.6% วิลล่าส่วนใหญ่ในช่วงราคานี้มี 2-3 ห้องนอน มีพื้นที่ใช้สอย 200-300 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเล็กขนาด 50 ถึง 70 ตารางวา ส่วนยูนิตประเภทหนึ่งห้องนอนยังคงขายได้ดีพอสมควร แต่ไม่ดีเท่ากับยูนิตที่มีขนาดใหญ่กว่า อัตราการเพิ่มขึ้นโดยรวมของทั้งตลาดยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอยู่ที่ 78.7% ในช่วงสามไตรมาสแรก ของปี 2014

แหล่งทำเลลงทุนวิลล่าในภูเก็ตที่น่าสนใจอยู่ตามแถบชายฝั่งตะวันตก แต่ทำเลพื้นที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างสมบูรณ์อยู่ในหาดบางเทาและหาดป่าตอง พื้นที่เขตบางเทาได้รับการพัฒนาครั้งแรกโดยโครงการลากูน่า ซึ่งในช่วงเริ่มต้นเน้นการพัฒนาโครงการระดับวิลล่าไฮเอนด์แล้วจึงพัฒนาโครงการระดับกลางและโครงการขนาดย่อมตามต่อกันมา

บริเวณลากูน่ายังคงได้รับการความสนใจเป็นอย่างมากแห่งหนึ่งของเกาะ เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่และตั้งอยู่ใกล้กับสนามบิน นอกจากนี้ยังมีโครงการวิลล่าจากโรงแรมแบรนด์ดังระดับนานาชาติ เช่น บันยันทรี และดุสิตรวมอยู่ด้วย ราคาขายของวิลล่าที่บริหารโดยบันยันทรีอยู่ในช่วง 59-125 ล้านบาทต่อยูนิต ในขณะที่วิลล่าบริหารโดยดุสิตมีราคาต่ำกว่าหรือราคาประมาณ 34 ล้านบาทต่อยูนิต หากวิลล่าที่ไม่มีวิวทะเล ควรจะมีระยะใกล้กับชายหาด สภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการวิลล่าควรเป็นที่ผ่อนคลายและเงียบสงบ

การลงทุนในหัวหิน

ตลาดคอนโดมิเนียมในหัวหินก่อนหน้านี้เป็นที่นิยมมากในหมู่ครอบครัวชาวไทยที่ร่ำรวยจากกรุงเทพฯ แต่เมื่อเร็ว ๆ นี้ได้รับการพัฒนาเพื่อขยายความต้องการการจับจองจากกลุ่มผู้ซื้อชาวไทยที่มีรายได้ปานกลาง ทั้งนี้เนื่องมาจากการพัฒนาปรับปรุงถนนหนทาง การเข้าถึง

ที่ใกล้กับกรุงเทพฯ โครงสร้างพื้นฐานที่ดีขึ้น และความสำเร็จของสถานที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ และสวนสาธารณะแหล่งบันเทิงมากมาย จากปี 2013-2014, 71% ของอุปทานเป็นยูนิตขนาดย่อมประเภทสตูดิโอและประเภทหนึ่งห้องนอน ในขณะที่ยูนิตขนาดใหญ่ประเภท 2-3 ห้องนอนมีเพียง 29% ซึ่งสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของตลาดก่อนปี 2013

สำหรับการลงทุนคอนโดมิเนียมในหัวหิน พื้นที่แหล่งสำคัญอยู่ระหว่างซอยหัวหิน 1 ถึงซอยหัวหิน 85 ซึ่งมีอยู่เพียง 399 ยูนิตที่ว่างอยู่ พื้นที่นี้ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย พื้นที่เช่าตะเกียบมีจำนวนประมาณ 606 ยูนิตที่พร้อมขาย อย่างไรก็ตาม โครงการส่วนใหญ่ในแถบพื้นที่อยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกฎระเบียบการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ส่วนยูนิตสำหรับการลงทุนที่เหมาะสมกับแถบนี้คือ ยูนิตประเภท 1-2 ห้องนอน มีราคาอยู่ที่ 3-5 ล้านบาทต่อยูนิต ผลวิจัยของเราแสดงให้เห็นว่าคอนโดมิเนียมในหัวหินในช่วงราคานี้มีเพียง 12 ยูนิต แต่ท่านจะไม่พบราคาขายของคอนโดมิเนียมที่ต่ำกว่า 80,000 บาทต่อตารางเมตร ดังนั้น ยูนิตชนิดหนึ่งห้องนอนที่มีขนาดเริ่มต้นที่ 37 ตารางเมตรในบริเวณนี้ จะมีสะดวกสบายที่สุด

ยูนิตคอนโดมิเนียมวิวทะเลมีความน่าสนใจในการลงทุน เหตุเพราะราคาขายโดยเฉลี่ยของยูนิตดังกล่าวขายตัวในอัตราที่รวดเร็วมาก ซึ่งในขณะนี้คิดเป็นประมาณ 59% สูงกว่าราคาขายโดยเฉลี่ยของยูนิตที่ไม่มีวิวทะเลในช่วงไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 3 ของปี 2014 ราคาขายโดยเฉลี่ยของคอนโดวิวทะเลทะเล 100,000 บาทต่อตารางเมตร มีราคาขายอยู่ที่ 130,932 บาท (อัตราเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี 6.6% ตั้งแต่ปี 2007) การขาดแคลนของที่ดินริมชายหาดและความกังวลของอุปทานส่วนเกินของยูนิตคอนโดวิวทะเลอาจเป็นสาเหตุของความแตกต่างด้านราคากระหว่างคอนโดมิเนียม 2 ประเภท

การลงทุนคอนโดมิเนียมในพัทยา

โดยทำเลแต่ละแหล่งในพัตยานามีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างกัน หาดจอมเทียนมีสิ่งอำนวยความสะดวกจำนวนมาก เช่น ร้าน



อาหาร ผับและสถานบันเทิง ซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงต้นของจอมเทียน ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมรายหลัก ๆ ในบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นชาวยุโรปและชาวรัสเซีย ทำการซื้อยูนิตเพื่อเป็นบ้านพักผ่อนหลังที่สองหรือเพื่อเป็นการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ คอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำ (ช่วงราคากระหว่าง 40,000 ถึง 60,000 บาทต่อตารางเมตร) ตั้งอยู่ห่างจากชายฝั่งทะเลจอมเทียน แต่ยังคงอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่เมืองที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นอย่างมาก ผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นชาวไทยและชาวรัสเซีย นอกจากนี้ ยังมีบางโครงการในพัทยาที่ดึงดูดผู้ซื้อชาวไทย สำหรับเป็นบ้านพักผ่อนวันหยุดหรือเป็นการลงทุนหรือทั้งสองอย่าง

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ตอนปลายของหาดจอมเทียนมีความเงียบสงบและไม่จัดเป็นพื้นที่เขตท่องเที่ยว

พื้นที่เขตเมืองพัทยานีมีความใกล้เคียงคล้ายคลึงกับพื้นที่เขตจอมเทียน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกบริการเต็มรูปแบบ เช่น เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยาแหล่งช้อปปิ้ง ร้านอาหารและผับ พื้นที่แถบนี้ค่อนข้างพลุกพล่าน แต่สร้างความสะดวกสบายให้แก่นักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก

พื้นที่เขตวงค์อมตย์มีความแตกต่างจากเขตจอมเทียนและพัทยา นำเสนอโซนที่อยู่อาศัยที่เน้นการพักผ่อนและเป็นส่วนตัว มีจำนวนคอนโดมิเนียมดีดริมชายหาดและวิวทะเลเมืองพัทยาโดยรอบ กลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมมีความแตกต่างกันไป ในขณะที่ราคาโดยเฉลี่ยของ

คอนโดมิเนียมในพื้นที่เหล่านี้มีราคาสูงกว่ากลุ่มผู้ซื้อหลัก ๆ เป็นคนรวยจากยุโรป อังกฤษและอเมริกัน และกลุ่มนักท่องเที่ยวและผู้เกษียณอายุจากแถบสแกนดิเนเวียที่ซื้อไว้เป็นบ้านหลังที่สองหรืออยู่ถาวรหลังเกษียณ มีนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ร่ำรวยจำนวนน้อยมากที่ซื้อไว้เพื่อการลงทุนเช่าระยะยาวและเพื่อการอยู่อาศัยเอง

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เขตวงค์อมตย์เป็นที่รู้จักดีในด้านโครงการพัฒนาต่าง ๆ ในย่านที่อยู่อาศัยราคาแพง ยูนิตประเภทสองห้องนอนพร้อมวิวทะเลขายดีมากในกลุ่มผู้ซื้อจากยุโรป ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยถาวร หรือเพื่อการพักผ่อนในวันหยุดของครอบครัว โครงการที่โดดเด่น ได้แก่ เดอะ ริเวียร่า วงค์อมตย์, ซายร์ วงค์อมตย์ และ เดอะ คลาวด์ พระตำหนัก ซึ่งกำลังเฟลิดเฟลินไปกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และชื่อเสียงของนักพัฒนาที่ดี

เมื่อซื้อคอนโดมิเนียม นักลงทุนควรตรวจสอบข้อมูลของผู้พัฒนาโครงการเพื่อให้แน่ใจว่าโครงการจะแล้วเสร็จและส่งมอบให้กับผู้ซื้อตามเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ยังมีโครงการคอนโดมิเนียมในพัทยาที่จะต้องทนทุกข์ทรมานจากปัญหาเศรษฐกิจมหภาคทั่วโลก เช่น ภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจของรัสเซีย โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากตั้งเป้าหมายกลุ่มผู้ซื้อเป็นชาวรัสเซีย 🏠

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไทท์พีวอร์ค ทรัสต์ (US:TKT) จำกัด

เปิดตัวเลย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว-ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด ประจำงวดไตรมาส 2 ปี 2558

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดทำ “ดัชนีราคาห้องชุด” ในกรุงเทพฯ เพียงจังหวัดเดียว เริ่มจัดทำครั้งแรกในงวดประจำครึ่งแรก ปี 2553 โดยใช้ราคาปี 2552 เป็นปีฐาน และได้ปรับปีฐานเป็นปี 2555 ในงวดครึ่งหลัง ปี 2556 และสำรวจข้อมูลราคาห้องชุดเพิ่มเติมในพื้นที่กรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ สำหรับดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เริ่มจัดทำครั้งแรกในงวดประจำครึ่งแรก ปี 2554 โดยใช้ราคาปี 2552 เป็นปีฐาน และได้ปรับปีฐานเป็นปี 2555 ในงวดครึ่งแรก ปี 2557 แต่ในการจัดทำดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ตั้งแต่งวดไตรมาส 1 ปี 2558 เป็นต้นไป ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ปรับการจัดทำดัชนีจากรายครึ่งปีเป็นรายไตรมาส โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐาน ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ เป็นตัวชี้วัดความเคลื่อนไหวของราคาห้องชุด ราคาบ้านเดี่ยวและราคาทาวน์เฮาส์ที่อยู่ระหว่างขาย และสะท้อนความเป็นจริงได้ใกล้เคียงกับราคาในตลาดปัจจุบัน

ดัชนีราคาห้องชุด

ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคา ในกรุงเทพฯ นนทบุรี และสมุทรปราการ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 เมื่อแยกช่วงระดับราคา พบว่า

ห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2

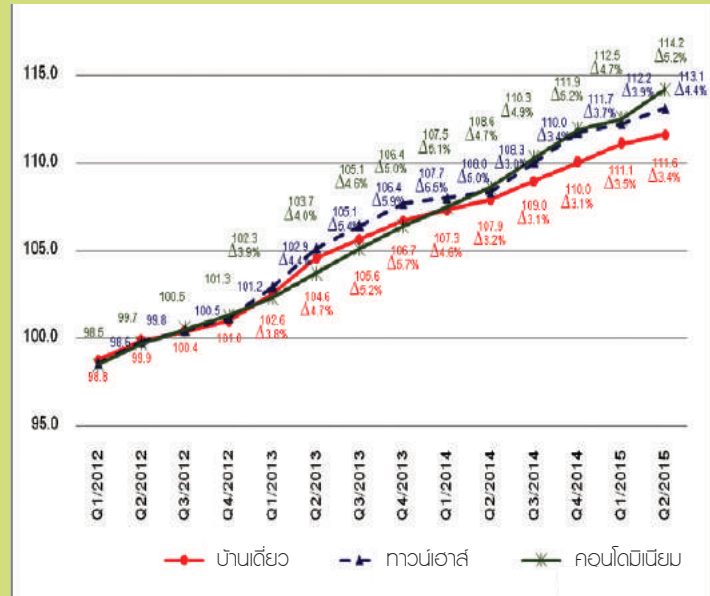
ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1

ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7

ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตร ขึ้นไป ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5

โดยสรุป เฉพาะในกรุงเทพฯ เขตที่มีการปรับราคาห้องชุดเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร เขตราชเทวี เขตปทุมวัน เขตสาทร เขตบางรัก เขตวัฒนา เขตคลองเตย และเขตบางพลัด ส่วนในนนทบุรี และสมุทรปราการ เขตที่มีการปรับราคาห้องชุดเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี (ถนนรัตนาธิเบศร์) ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง

ดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮาส์
เปรียบเทียบความเปลี่ยนแปลงปีต่อปี (YoY)



ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 แยกรายละเอียดเป็น

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5

ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์

ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2557 แยกรายละเอียดเป็น

ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8

ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ในนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0

ที่มาข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์


แก้กฎหมายบังคับคดีห้องชุดในอาคารชุด โอนสิทธิห้องชุดที่ซื้อจากการขายทอดตลาด

จากการที่กระทรวงยุติธรรม โดยกรมบังคับคดีได้เสนอให้เพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กำหนดหลักเกณฑ์ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อจากการขายทอดตลาด ของเจ้าพนักงานบังคับคดี โดยไม่ให้นำบทบัญญัติในมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับ โดยผู้ซื้อห้องชุดไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาผู้เป็นเจ้าของห้องชุดคนเดิม พร้อมวางแนวทางให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการเพื่อขอรับชำระหนี้ตามบทบัญญัติในมาตรา 287 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งเป็นหนี้ที่มีสิทธิในเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (เพิ่มเติมมาตรา 309 จัตวา)

นอกจากนี้ยังได้กำหนดวิธีการขายทอดตลาดบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีออกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งราย การหนี้ค้ำประกันรักษาและ

การจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วันเช่นกัน

ทั้งนี้ ความสืบหน้าการแก้ไขร่างมาตรา ๓๐๙ จัตวา อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) สำคัญคือ เมื่อกรมบังคับคดีจะขายทอดตลาดห้องชุด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระต่อเจ้าพนักงานภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด เพื่อชำระหนี้ตามที่ได้รับแจ้งไว้

อย่างไรก็ตาม หากไม่แจ้งภายในเวลาที่กำหนด ทางนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องฟ้องร้องดำเนินคดีกับลูกหนี้เองกรณีทางนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องเตรียมข้อมูลค่าส่วนกลางค้างชำระให้พร้อม เพื่อดำเนินการแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบ 

ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ...) พ.ศ.

(คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)

มาตรา ๓๐๙ จัตวา เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงาน

บังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แจ้งรายการหนี้ค้ำประกันรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

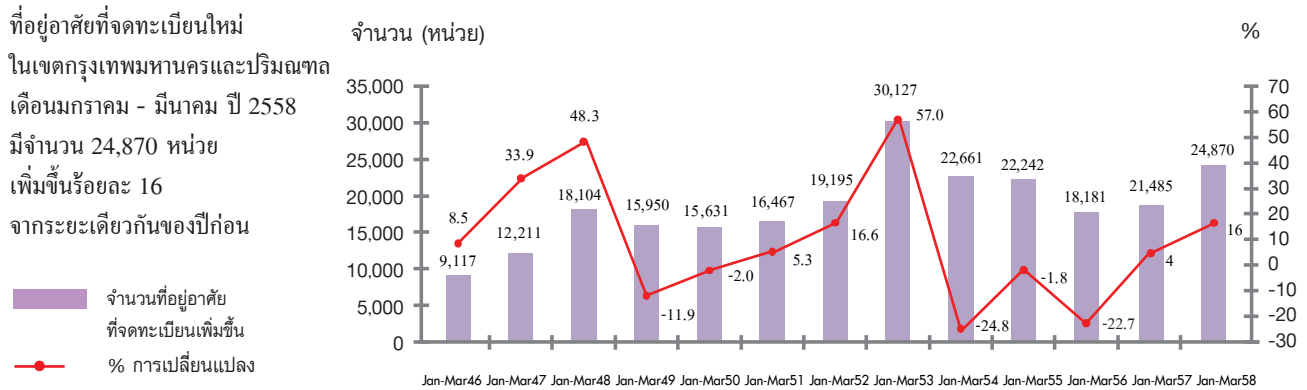
หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระหรือในกรณีที่ยังมีได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

การจ่ายเงินที่กันไว้ตามวรรคสองหรือวรรคสี่ ให้เป็นไปตามบัญญัติในหมวดนี้

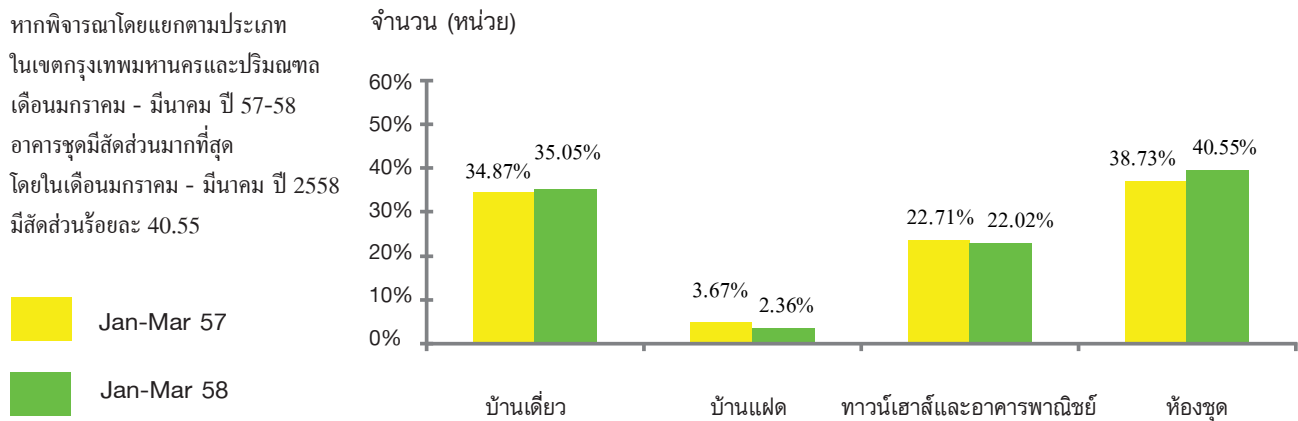
ที่มาข้อมูล : กรมบังคับคดี

บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2558

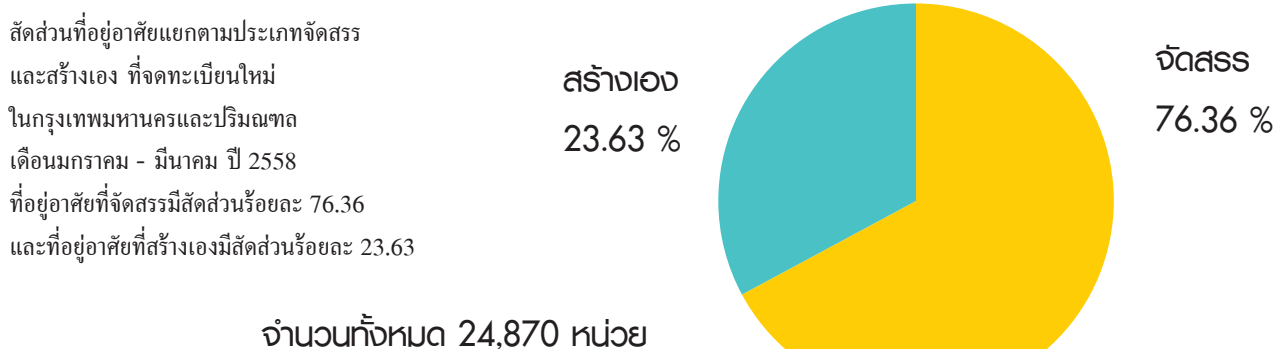
**แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2546 -2558**



**แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557 - 2558**



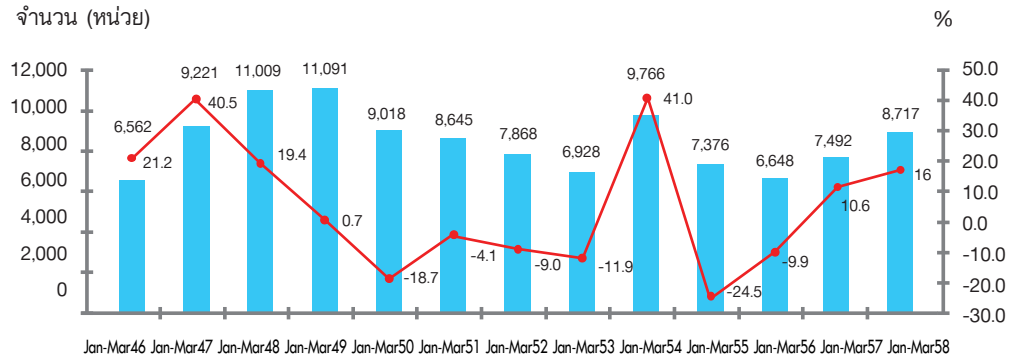
**แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2558**



**แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2546 - 2558**

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2558
เพิ่มขึ้นร้อยละ 16
มีจำนวน 8,717 หน่วย

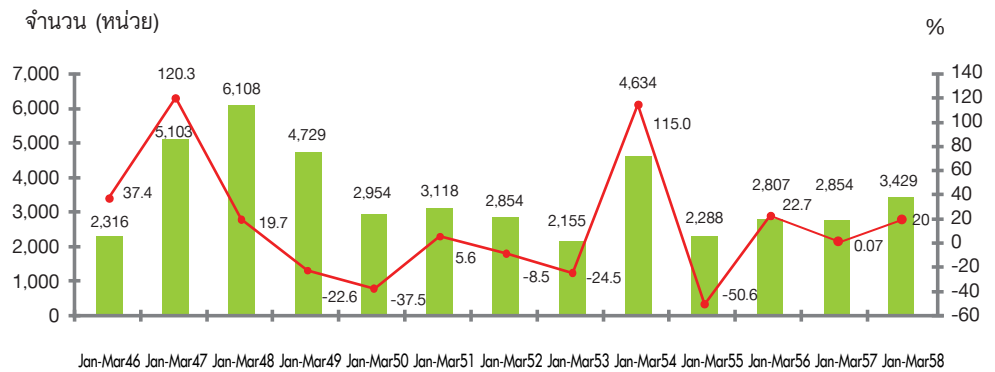
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2558
เพิ่มขึ้นร้อยละ 20
มีจำนวน 3,429 หน่วย

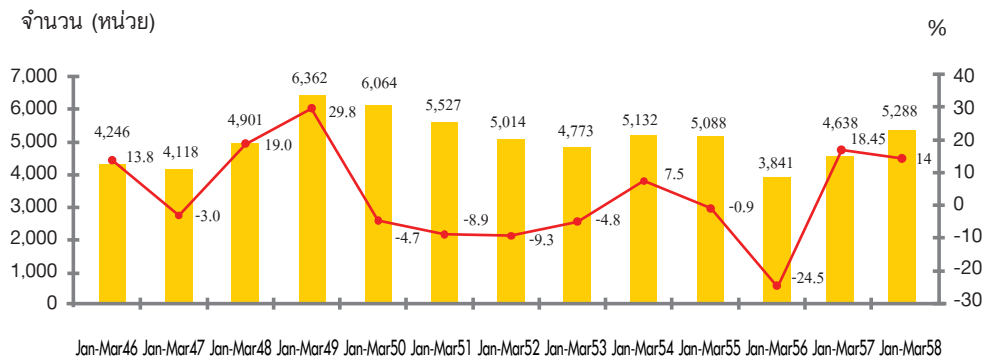
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



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

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่ใน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2558
เพิ่มขึ้นร้อยละ 14
มีจำนวน 5,288 หน่วย

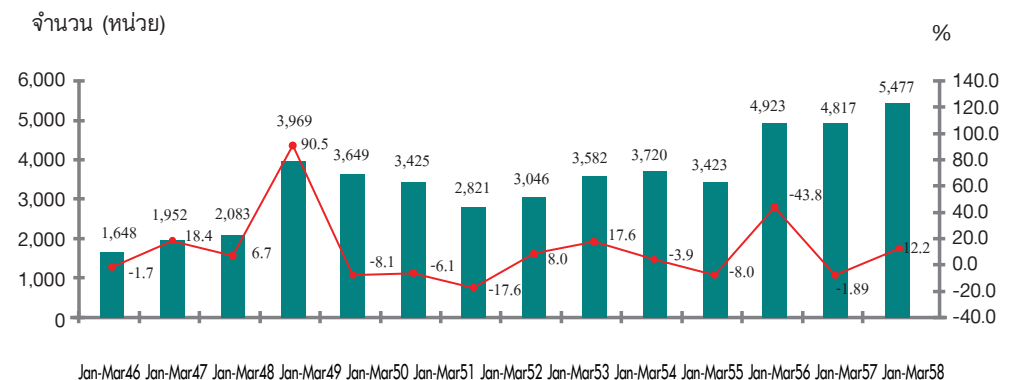
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



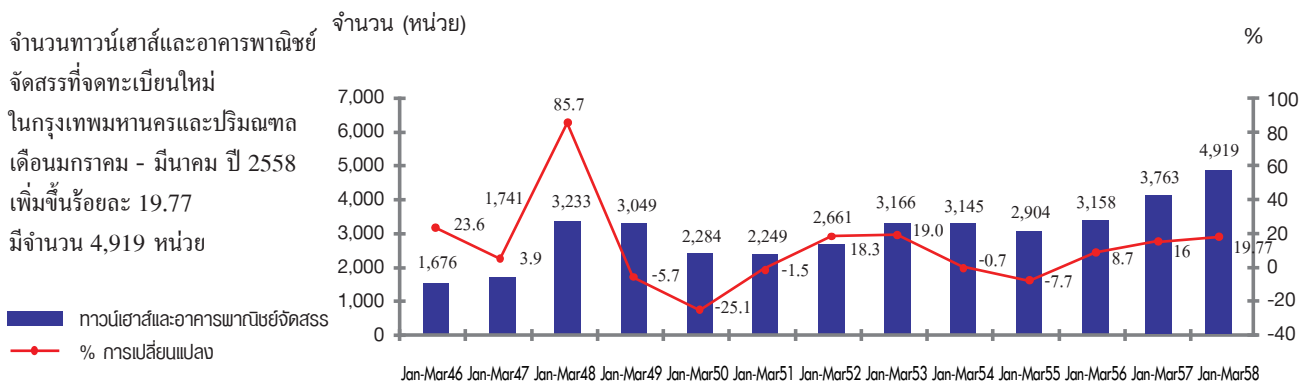
**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2546 - 2558**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2557
เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2
มีจำนวน 5,477 หน่วย

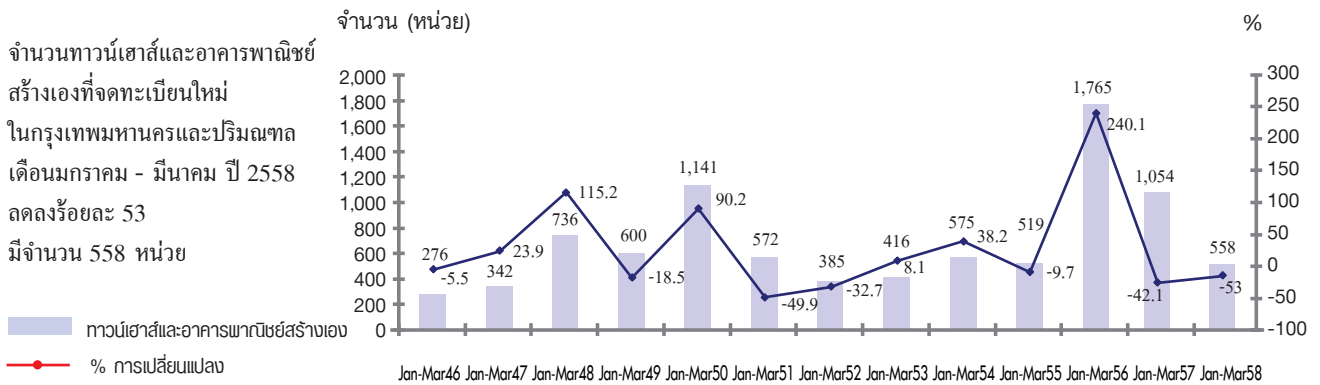
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



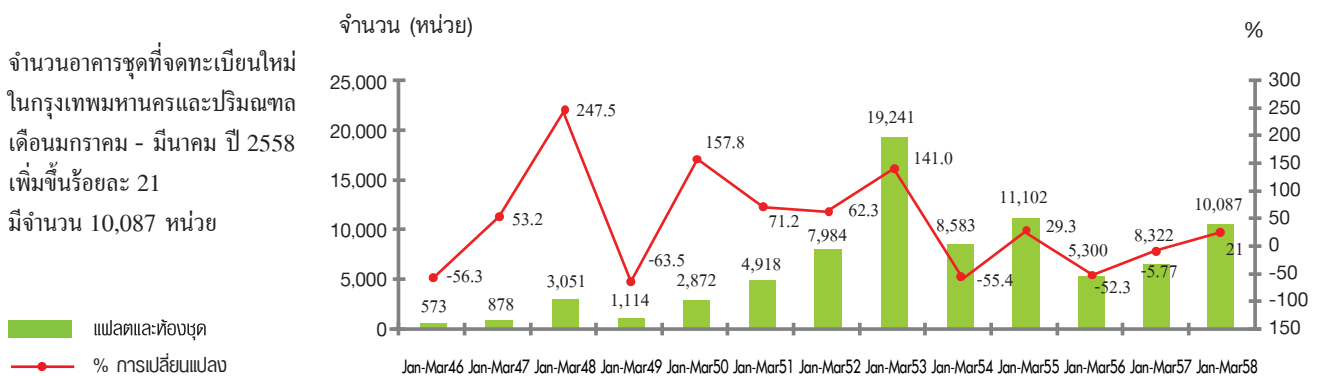
**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาว์นเฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2546 - 2558**



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



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มีนาคม ปี 2546 - 2558**



โดยสรุปเดือนมกราคม - มีนาคม ปี พ.ศ. 2558 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 16 มีจำนวน 24,870 หน่วย โดยที่อาคารชุดจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 40.55 มีจำนวน 10,087 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 รองลงมา คือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 8,717 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 35.05 ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 5,477 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 22.02 และบ้านแฟลต มีจำนวน 589 หน่วย มีสัดส่วน ร้อยละ 2.36 ตามลำดับ

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องใช้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2554 - 2558

รายการ	หน่วย	2554				2555				2556				2557				2558		
		Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1			
ประชากร	MilPersons	63.91	63.95	63.99	64.03	64.03	64.12	64.17	64.22	64.49	64.49	64.84	64.55	64.83	64.87	64.89	64.78	64.87	65.12	65.12
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ/รายได้ต่อหัว	Baht	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	47,437	43,580	47,527	46,544
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)	BilBaht	2,745	2,663	2,688	2,463	10,539	2,797	2,804	2,799	2,951	11,351	2,997	2,953	1,516	3,018	2,621	3,036.30	2,619.30	3,095.40	3,031.67
อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2551)	%	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	2.3	0.7
การบริโภค (ณ ราคาปี 2551)	%	3.0	2.5	2.8	-3.1	1.3	2.0	2.5	6.5	2.6	3.4	3.1	3.0	0.5	-4.5	1.0	-2.1	0.5	1.9	2.4
ภาคเอกชน	%	3.3	2.7	2.4	-3.0	1.3	2.7	5.3	6.0	12.2	6.6	4.2	2.4	-1.2	-4.8	0.2	-3	0.2	1.9	0.3
ภาครัฐบาล	%	1.8	1.0	4.9	-3.1	1.4	1.6	5.6	9.0	12.1	6.2	2.2	5.8	7.4	1.7	4.9	2.9	1.9	0.4	2.5
การลงทุน (ณ ราคาปี 2551)	%	9.3	4.1	3.3	-3.6	3.3	5.2	10.2	15.5	23.5	13.5	6.0	4.5	-6.5	-11.3	-1.9	-9.8	-6.9	3.2	-2.8
ภาคเอกชน	%	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	7	3.9	4.1
ภาครัฐบาล	%	-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	-6.7	-0.8	-6.1
สินค้านำเข้า	MILiUS\$	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	55,765	56,763	224,792
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	%	27.4	19.2	27.3	-5.2	16.4	4	-0.4	-0.1	18.2	3.2	4.5	-1.9	-1.8	-1.0	-0.2	-0.8	0.4	-1.7	1.5
สินค้านำเข้า	MILiUS\$	48,039	50,047	55,620	48,169	201,864	52,630	55,203	54,274	55,650	217,819	56,402	56,060	52,931	52,036	54,369	49,054	49,835	52,154	200,210
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	%	27.4	28.0	33.4	12.2	24.7	9.6	10.3	-7.2	14.9	7.8	7.1	0.2	-2.9	-7.6	-0.4	-14.8	-11.8	-0.8	-5.7
ดุลการค้า	MILiUS\$	7,963	7,296	7,676	993	23,502	1,173	1,483	1,668	765	8,337	-221	-497	-271	3,849	6,355	6,519	5,930	4,780	7,686
ดุลบัญชีเดินสะพัด	MILiUS\$	5,909	1,396	3,146	1,843	11,869	551	-2,453	1,547	923	2,728	1,267	-5,076	-888	5,197	-2,790	2,888	531	-1,479	9,815
ดุลการชำระเงิน	MILiUS\$	7,324	-1	-1,689	-4,421	1,214	2,688	-3,263	2,171	707	5,285	2,602	-2,441	-1,950	-3,260	-5,049	-462	-606	37	-179
เงินสำรองทางการ (พันล้าน US\$)	BiLUS\$	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	168.2	157.1	157.1
อัตราเงินเฟ้อ	%	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	2.5	2	1.1
อัตราแลกเปลี่ยน																				
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท:ดอลลาร์สหรัฐ)	Baht/US\$	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	32.45	32.9	32.54
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (100 เยน:บาท)	YEN/Baht	37.13	37.11	38.75	40.10	38.27	39.15	39.05	38.58	37.81	38.97	32.33	30.31	31.83	31.61	31.52	31.78	31.77	30.88	27.57
อัตราดอกเบี้ย																				
อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินฝากเงินเกินบัญชี (MOR)	%	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	7.38-7.75	6.75-7.13	6.75-7.13
อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินกู้ (MLR)	%	6.45-6.83	6.79-7.17	7.16-7.54	7.25-7.63	6.91-7.29	6.63-10.25	5.50-5.75	6.63-10.25	7.75-8.45	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	8.00-8.20	8.00-8.20	8.00-8.20
*อัตราดอกเบี้ยในตลาดหลักทรัพย์อัตรา (1 วัน)	%	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	2	2	2
เงินฝากของสถาบันการเงิน 1	BilBaht	10,893.1	10,998.3	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	15,797.20	15,837.10	16,433.40
อัตราการเปลี่ยนแปลงเงินฝาก	%	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	-3.8	-2.7	4.2
สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์รวมกับเงินฝากเงิน 1	BilBaht	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	14,891.90	15,003.10	15,343.40
อัตราการเปลี่ยนแปลงสินเชื่อ	%	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	-6.4	-5.2	-4.5
อัตราส่วนเงิน/เงินฝาก	%	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	94.26	94.73	93.36

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

ACTIVITY

แวดวงข่าวสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ประจำเดือนเมษายน - มิถุนายน 2558



คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการกลุ่มผู้ประกอบการด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการประเมินผลกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558 เวลา 8.30-13.30 น. ณ ห้องเจ้าพระยา บอลรูม ชั้น 2 โรงแรม เจ้าพระยาปาร์ค ถ. รัชดาภิเษก ★★★



คุณเลิศมงคล วราเวณชย์ อุปนายก และเลขาธิการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญสมาชิก หอการค้าแห่งประเทศไทย ประจำปี ครั้งที่ 48 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 เวลา 11.00 น. ณ ห้องนภาลัย บอลรูม โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ ★★★



คุณพนรติช ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ เป็นผู้ดำเนินรายการสัมมนาเรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ปี 2558” เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2558 เวลา 8.30-16.30 น. ณ ห้องบอลรูม โรงแรมแกรนด์ มิลเลนเนียม สุขุมวิท ผู้แทนสมาคมฯ **นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม** อุปนายก สมาคมฯ **คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม** อุปนายกสมาคมฯ **คุณสุกิจ ตรียานพงศ์** อุปนายกสมาคมฯ **คุณชายศรีวิกรม์** กรรมการบริหารสมาคมฯ **คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์** กรรมการบริหารสมาคมฯ **คุณศุภโชค ปัญจทรัพย์** กรรมการบริหารสมาคมฯ ★★★



คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมสัมมนาเชิงปฏิบัติการทบทวนยุทธศาสตร์ การบริหารการประสานครหลวง ฉบับที่ 3 (2555-2559) และแผนปฏิบัติงานปีงบประมาณ 2559 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2558 เวลา 9.00-12.00 น. ณ ห้องประชุม ปิยะราษฎร์ ชั้น 6 การประสานครหลวง สำนักงานใหญ่ ประชาชื่น ★★★

คุณพนรติช ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อกำหนดผังเมืองรวม ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2558 เวลา 13.30 น. ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง ถนน พระราม 9 กรุงเทพฯ ★★★

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดสงขลา ได้กำหนดจัดงานอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ระหว่าง วันที่ 26 ถึงวันอาทิตย์ที่ 28 มิถุนายน 2558 ในการนี้ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้ให้ความสนับสนุนในการจัดโปรแกรมดูงานพร้อมการจัดสัมมนาเรื่อง “My 40 years. In Property Business” วิทยากรผู้บรรยายได้รับเกียรติจาก **คุณอนันต์ อัศวโภคิน** อุปนายกฝ่ายสมาชิกของสมาคมฯ และประธานกรรมการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สำหรับสถานที่ดูงานได้รับความอนุเคราะห์จากโครงการต่าง ๆ อาทิ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้เปิดโอกาส ให้เข้าเยี่ยมชม The Key (สาทร-เจริญราษฎร์) The Room (สาทร-เจริญราษฎร์) ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมกำลังก่อสร้าง, โรงแรม Grand Centre Point (500 ห้อง) @ Terminal 21, โครงการมันทนา เลค วัชรพล และ Mega Home รังสิต พร้อมกับเยี่ยมชม H Cape Residence และ H Cape Biz Sector ของ บจก. แอปบีแลนด์ และในวันสุดท้าย ของการดูงาน ได้มีโอกาสเข้าเยี่ยมชม SCG Heim Model House นวัตกรรมอาคารก่อสร้างบ้านประหยัดพลังงานและเทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จากประเทศญี่ปุ่น พร้อมกับเยี่ยมชมโชว์รูมของ LIXIL (Thailand) @CDC



ได้ศึกษานวัตกรรมของผลิตภัณฑ์หลากหลาย ทั้งสุขภัณฑ์ American Standard ประตู หน้าต่าง Tostem ปิดท้ายด้วยการเข้าเยี่ยมชมโครงการพหลัม คอนโดมิเนียม พาร์ค รังสิต ซึ่งการจัดทริปดูงานครั้งนี้ ประสบความสำเร็จลุล่วงด้วยดี และสร้างความประทับใจให้แก่ทุกฝ่าย ★★★

คณะกรรมการบริหาร
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
ปี พ.ศ. 2558 - 2560

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณพนรติช ขวัญไชยสิทธิ์

อุปนายกสมาคม

คุณบุญเลิศ เกียรติศรีอารา เจริญญิก
คุณเลิศมงคล วราเวณชย์ เลขาธิการสมาคมฯ
คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
คุณสุกิจ ตรียานพงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
คุณสมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณ ณ ถิติ เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิษฐกุล
อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์

กรรมการบริหาร

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
คุณชาย ศรีวิกรม์
คุณจรัญ เกษร
รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์
คุณปริษา กุลไพศาลธรรม
คุณวีระกิตต์ เอกอัครวิจิตร
คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอุยฤทธิ์
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล
คุณวีรพล จงเจริญใจ
คุณฉันทพร เดชวาคัน
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
คุณนิธิ นาเคเกศ
คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช
คุณศิริวรรณ ฟ่องเสริมสุข
คุณมีศักดิ์ ชุนทรัพย์ไชย
คุณอารักข์ โกมุทบุตร
คุณศุภโชค ปัญจทรัพย์
คุณจตุรงค์ ธนะประ
คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
คุณนิดารัตน์ เจษฎาเชษฐ์
คุณกรวิภา กอวรกุล



บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์
คุณพนรติช ขวัญไชยสิทธิ์
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทอดธรรม
ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้

คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรื่องโรจน์
คุณภาวิณี อธิพันธุ์จินดา

ศูนย์การประชุมแห่งชาติศรีกิติ

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