

สรุปภาพรวม
แวดวงอสังหาริมทรัพย์

**ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2559
เปิดแนวโน้มทิศทางปี 2560**



อัปเดตโครงข่ายรถไฟฟ้าแห่งอนาคต

3

สรุปอสังหาฯ ปี 59
เปิดแนวโน้มปี 60
แวดวงอสังหาริมทรัพย์

12

เร่งราคาประเมินที่ดิน
รายแปลงใหม่
รับใช้กม.ภาษีที่ดินฯ

14

อัปเดต
โครงข่ายรถไฟฟ้า
แห่งอนาคต

18

ส่องกฎหมายใหม่
ปี 2559-60
กระทบอสังหาฯ



สวัสดิ์ศรี...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

ปี 2560 สถานการณ์ภาพรวมเศรษฐกิจไทย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีภาพการขยายตัวที่ดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด จากตัวเลขประมาณการเศรษฐกิจของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังระบุว่า ภาพเศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 3.6 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากอุปสงค์ภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากการส่งออกสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัว การใช้จ่ายภาครัฐยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ โดยเฉพาะจากการจัดทำงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ อาทิ โครงการรถไฟฟ้าทางคู่ และรถไฟฟ้าในเขตเมือง โครงการมอเตอร์เวย์ และโครงการพัฒนาท่าอากาศยาน ส่วนการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อันจะช่วยให้ต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจอยู่ในระดับที่เอื้อต่อการลงทุนภาคเอกชน

สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในไตรมาสแรกของปี 2560 มีการเปิดขายรวมจำนวน 10,601 หน่วย ลดลงร้อยละ 1.5 จากช่วงเดียวกันของปี 2559 ที่มีโครงการเปิดขายใหม่ จำนวน 10,757 หน่วย ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในเขตกทม.-ปริมณฑล ไตรมาสแรกของปี 2560 มีจำนวนอาคารชุดเปิดตัวจำนวน 31 โครงการ 13,502 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.12% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ที่มีการเปิดขายจำนวน 14,082 หน่วย ทั้งนี้หากคิดเป็นสัดส่วนจะพบว่า ในไตรมาสแรกสัดส่วนอาคารชุดต่อบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เท่ากับ 56:44

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้น่าจะขยายตัวมากขึ้นจากภาพรวมทางเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ ในส่วนของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้มีการจัดกิจกรรมใหญ่ โดยจัดการเสวนาในหัวข้อพิเศษ “1 ทศวรรษการสร้างเครือข่าย...ผลงานพลังเป็นหนึ่งในเดียวทั่วไทย” ซึ่งเป็นการรวบรวมสมาคมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนภูมิภาคทุกภูมิภาคของประเทศ อาทิ นนทบุรี สระบุรี สมุทรสาคร เชียงใหม่ พิษณุโลก อุตรธานี ขอนแก่น นครราชสีมา ชลบุรี ระยอง สุราษฎร์ธานี ภูเก็ต และสงขลา มาร่วมกันบรรยายสถานการณ์ด้านการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดหัวเมืองใหญ่ในแต่ละภูมิภาค การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมต่างๆ และนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมืองแต่ละจังหวัด รวมถึงการแลกเปลี่ยนแบ่งปันข้อมูลอันจะเป็นประโยชน์แก่ทุกภูมิภาค ตลอดจนกระชับความสัมพันธ์ระหว่างคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ สมาชิกส่วนกลางและภูมิภาค อันจะนำไปสู่การประสานความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยให้มีความมั่นคงแข็งแรงและยั่งยืนสืบต่อไปในอนาคต...

(พณริช ชวนไชยสิทธิ์)

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



สรุปภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2559

เปิดแนวโน้มทิศทางปี 2560 แจงปัจจัยกระทบ

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ที่ผ่านมามีทิศทางปรับตัวที่ดีขึ้น ในหลาย ๆ ประเภท หลังจากภาวะเศรษฐกิจไทยโดยรวมปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ ส่งผลให้ภาวะโดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 มีทิศทางที่สดใสขึ้นจากหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้ทำการประมวลสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ที่ผ่านมา พร้อมปัจจัยบวก ปัจจัยลบ เพื่อประมวลทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 25560 ให้ผู้ประกอบการสามารถนำไปพิจารณาประกอบการดำเนินธุรกิจ และผู้บริโภคสามารถเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้อย่างถูกต้อง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นอีกธุรกิจที่ส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจไทย หรือในมุมกลับกัน ภาวะเศรษฐกิจไทยก็ส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อย ซึ่งภาวะเศรษฐกิจไทยจึงถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ย ราคาน้ำมัน ภาวะเศรษฐกิจโลก ที่ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค

เศรษฐกิจไทยปี 2559 คาดขยายตัว 3.2 %

ปี 25560 แนวโน้มฟื้นตัวคาดขยายตัว 3.6 %

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ประเมินการเศรษฐกิจไทย ในปี 2559 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 3.2 เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเป็นสำคัญ ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการเร่งรัดการเบิกจ่ายของรัฐบาลประกอบกับโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งในระยะเร่งด่วน พ.ศ. 2559 ที่มีความต่อเนื่อง ด้านการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงขับเคลื่อนจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ เช่น มาตรการเงิน

โอนเพื่อผู้มีรายได้น้อยและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจช่วงปลายปี ประกอบกับเงินเฟ้อและราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับต่ำต่อเนื่อง ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนเช่นกัน จากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการลงทุนภาครัฐในโครงการสำคัญต่าง ๆ ที่มีความก้าวหน้า และชัดเจนมากขึ้น สำหรับปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน โดยได้รับแรงส่งจากการส่งออกสินค้าที่เริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ในด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ อยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 0.2 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าตามการเพิ่มขึ้นของราคาในหมวดอาหารและเครื่องดื่มเป็นสำคัญ

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 3.6 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.1 - 4.1) โดยยังคงได้รับแรงส่งของการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของประเทศที่

ดำเนินการต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2559 และโครงการลงทุนด้านคมนาคมขนส่ง พ.ศ. 2560 จำนวน 36 โครงการ วงเงิน 8.9 แสนล้านบาท อันประกอบไปด้วยโครงการต่าง ๆ อาทิ โครงการรถไฟฟ้าทางคู่และรถไฟฟ้าในเขตเมือง โครงการมอเตอร์เวย์ และโครงการพัฒนาท่าอากาศยาน รวมทั้งการจัดทางงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมประจำปีงบประมาณ 2560 จำนวน 1.9 แสนล้านบาท และกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายลงทุนในปี 2560 ที่เพิ่มขึ้น คาดว่าจะส่งผลให้การลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวในระดับสูงต่อเนื่องที่ร้อยละ 9.0 เช่นเดียวกับการบริโภคภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.2

ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.0 ขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้าจากแนวโน้มรายได้เกษตรกรที่ปรับตัวดีขึ้นตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก และแนวโน้มการจ้างงานและรายได้นอกภาคเกษตรที่อยู่ในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภาพรวม นอกจากนี้การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัว 2.7 ตามภาวะเศรษฐกิจภาพรวมที่ฟื้นตัวขึ้น และการจัดสรรงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมให้แก่กองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติและกองทุนพัฒนา SMEs ตามแนวพระราชริฐจะมีส่วนช่วยสนับสนุนการลงทุนภาคเอกชน

นอกจากนี้ นโยบายการเงินที่ผ่อนคลายอย่างต่อเนื่องยังมีส่วนช่วยให้ต้นทุนการดำเนินธุรกิจอยู่ในระดับที่สนับสนุนการฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชน สำหรับอุปสงค์ภายนอกประเทศนั้น คาดว่าปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการจะเติบโตในอัตราร้อยละ 2.1 ขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยได้รับอานิสงส์จากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่เริ่มมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นตามลำดับ และการส่งออกบริการที่ขยายตัวได้ต่อเนื่องตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ส่วนปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการคาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 2.8 สอดคล้องกับแนวโน้มการใช้จ่ายภาคเอกชนที่คาดว่าจะเร่งขึ้นและการฟื้นตัวของภาคการส่งออก นอกจากนี้



ยังได้รับแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายในโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐอีกด้วย

สำหรับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ที่ผ่านมา ทรงตัวและปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับ ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ปรับลดเป้าหมาย ยอดพีริเซลลง รวมถึงนำโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างกลับมาทำการตลาดใหม่ด้วยการจัดโปรโมชั่น เช่น การมอบส่วนลดเงินสด ร่วมกับ สถาบันการเงินนำเสนอโปรโมชั่นด้านอัตราดอกเบี้ย ขณะเดียวกันก็ชะลอเปิดตัว ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2559 หดตัวอย่างต่อเนื่อง เป็นปีที่สาม ทั้งนี้ รายได้ของผู้ประกอบการส่วนหนึ่งมาจาก Backlog ที่รอการรับรู้จากโครงการที่อยู่อาศัยในอดีตที่ผ่านมา ขณะที่ ผู้ประกอบการ ยังต้องรักษาระดับอัตราการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ดังนั้น ผู้ประกอบการ จึงยังคงวางแผนเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อก่อให้เกิดการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ในระยะต่อไป โดยในปี 2560 ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการเปิดขายโครงการแนวราบ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นตลาดซื้อ ที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริง ประกอบกับโครงการ แนวราบ มีจำนวนหน่วยต่ำกว่าโครงการคอนโด- มิเนียม สามารถแบ่งการพัฒนาและขายเป็นเฟส จึงสามารถปิดการขายได้ในเวลาไม่นาน

ภาคอสังหาฯ เปิดตัวปี 60 กทม. - ปริมณฑล

107,000 – 109,000 หน่วย ขยายตัว 5-7 %

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นในปี 2560 โดยคาดว่า ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวน 107,000 -109,000 หน่วย ขยายตัว 5-7% เมื่อเทียบกับปี 2559 แม้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ จะกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบสามปี แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มี แนวโน้มตั้งเป้าหมายการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ และเป้าหมายยอดพีริเซล ที่อยู่อาศัยในปี 2560 อย่างระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2560 ที่กิจกรรมการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัยอาจยังไม่คึกคัก เมื่อเทียบกับในช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งเป็นช่วงที่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ หากพิจารณาความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยควบคู่กันไป จะพบว่า ปี 2560 เป็นปีที่ผู้ประกอบการยังเผชิญความท้าทายในการขายโครงการ ทั้งภาวะหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง กำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่อาจยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว รวมถึงราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยในปี 2560 ที่คาดการณ์ว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นยังสะท้อนถึงข้อจำกัดด้านความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย อีกทั้งในส่วนของผู้ประกอบการต้องพิจารณารูปแบบการจัดโปรโมชั่นใหม่ ๆ เพื่อดึงดูด ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจากที่แต่เดิมผู้ประกอบการนิยมร่วม

มือกับสถาบันการเงิน นำเสนอโปรโมชันด้านอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ หรืออัตราดอกเบี้ย 0% ในช่วงเวลาจำกัด

สถานการณ์ดังกล่าว ล้วนเป็นปัจจัยกดดันการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2560 โดยคาดว่า น่าจะส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัย คงค้าง ณ สิ้นปี 2560 ขยายตัว 4-8% เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559 โดยเป็นการขยายตัวที่ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัย คงค้างกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับ ปี 2558 ซึ่งนับเป็นความท้าทายต่อการฟื้นตัวของการลงทุนและการซื้อขาย โครงการที่อยู่อาศัยในระยะต่อไป ที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปมีโอกาสปรับราคาสูงขึ้น แต่เผชิญความท้าทายในการระบายที่อยู่อาศัย แม้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2560 จะมีแนวโน้มขยายตัว แต่ก็ยังคงเป็นปีที่ท้าทายสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการเลือกเซ็กเมนต์และทำเลเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยกิจกรรมการลงทุนและการซื้อขาย น่าจะกระจุกตัวอยู่ที่โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเซ็กเมนต์และทำเลที่มีศักยภาพ ที่ราคาโครงการที่อยู่อาศัยมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับราคาโครงการ ที่อยู่อาศัยระดับบน ทั้งแนวราบ และคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ น่าจะมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้น โดยแรงผลักดันสำคัญน่าจะมาจากต้นทุนราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งราคาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจน่าจะมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้น จากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใจกลางเมือง ทั้งกลุ่มซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และกลุ่มซื้อเพื่อการลงทุน

แม้โครงการที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปน่าจะมีโอกาสปรับราคาสูงขึ้น ซึ่งสามารถดึงดูดผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่มซื้อเพื่อการลงทุน แต่ในปี 2559 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นปีที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมามุ่งเน้นเปิดขาย โครงการที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไป เพื่อเจาะตลาดผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีกำลังซื้อสูง ส่งผลให้ความต้องการซื้อโครงการที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปถูกดูดซับไปแล้วส่วนหนึ่ง ในปี 2559 ประกอบกับการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปอย่างต่อเนื่อง ในปี 2560 น่าจะส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เผชิญความท้าทายในการระบายโครงการได้ช้าลง

ในขณะที่ราคาโครงการที่อยู่อาศัยระดับกลางลงมาจะทรงตัว เนื่องจากภาวะหนี้สินครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม ในปี 2560 ราคาโครงการที่อยู่อาศัยระดับกลางลงมาในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ ที่เป็นพื้นที่ส่วนต่อขยายโครงการรถไฟฟ้า น่าจะปรับตัวสูงขึ้นได้ ภาวะชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัย ในปี 2559 ที่ผ่านมา เป็นแรงกดดันต่อเนื่องให้ผู้ประกอบการเร่งปรับกลยุทธ์การลงทุนและการขายที่อยู่อาศัยอย่างเข้มข้นตั้งแต่ในช่วงต้นปี 2560 ผู้ประกอบการรายใหญ่ใช้ข้อได้เปรียบที่มีอยู่ต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ท่ามกลางความไม่แน่นอนของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2560 ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และกลุ่มทุนรายใหญ่ยังเป็นกลุ่มผู้ประกอบการที่คงความได้เปรียบในการแข่งขันสูงกว่าผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายกลางและรายเล็ก เนื่องจากมีความสามารถในการปรับสัดส่วน การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยได้อย่างสอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงไป มีแบรนด์ที่มีความน่าเชื่อถือ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน รวมถึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและการพัฒนาธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ในปี 2560 ที่แนวโน้มการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรุนแรงมากขึ้น

ในภาวะที่มีความท้าทายจากกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่อาจยังไม่สามารถฟื้นตัวได้มากนัก ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และกลุ่มทุนรายใหญ่ที่เข้ามาช่วงชิงส่วนแบ่งตลาดที่อยู่อาศัย พร้อมขยายตัวไปสู่ธุรกิจเกี่ยวเนื่อง เช่น การรับจ้างบริหารโครงการที่อยู่อาศัย การพัฒนาโครงการรูปแบบ Mixed-use Project ที่ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า เป็นต้น



ทิศทางดังกล่าว สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้ในรูปแบบอื่น ๆ ที่นอกเหนือ จากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แม้ส่วนใหญ่จะมีสัดส่วนรายได้ในรูปแบบอื่น ๆ ที่ยังไม่สูงมากนัก โดยส่วนใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนต่ำกว่า 10% ของรายได้รวม แต่ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า สัดส่วนรายได้ในรูปแบบอื่น ๆ น่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากทิศทางการรุกขยายต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่น ๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้การขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

ทั้งนี้ การต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต้องพิจารณาภาวะตลาดของธุรกิจนั้น ๆ โดยการต่อยอดไปสู่ธุรกิจบางกลุ่ม อย่าง โรงแรม และศูนย์การค้าที่แม้จะเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความเชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง แต่ก็พบว่า เป็นธุรกิจที่มีผู้เล่นในตลาดจำนวนมาก การแข่งขันเป็นไปอย่างรุนแรง รวมถึงมีความผันผวนไปตามภาวะเศรษฐกิจ ยิ่งอาจเป็นการเพิ่มความเสี่ยงให้สูงขึ้น ขณะที่การต่อยอดไปสู่ธุรกิจที่เป็นธุรกิจใหม่มีจำนวนผู้เล่นในตลาดยังไม่มาก การแข่งขันยังไม่รุนแรง สามารถสร้างรายได้ได้อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีอัตรากำไรในระดับสูงน่าจะส่งผลให้บรรเทาความเสี่ยง ท่ามกลางความไม่แน่นอนของตลาดผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2560 ได้

คอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจน่าจะมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้น แรงผลักดันสำคัญน่าจะมาจากราคาที่ดิน ทั้งนี้การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรุนแรงมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และกลุ่มทุนรายใหญ่ ใช้ข้อได้เปรียบที่มีอยู่ต่อยอดไปสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างรายได้ในรูปแบบอื่นๆ เช่น ค่ารับจ้างบริหารโครงการ ค่าเช่าพื้นที่ เป็นต้น ช่วยบรรเทาความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก สำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายกลางเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้วยการร่วมทุนเป็นพันธมิตรกับผู้ประกอบการชาวต่างชาติ

ตลาดที่อยู่อาศัยไทย 3 ไตรมาส ปี 59 ที่อยู่อาศัย 93,412 หน่วย เพิ่มขึ้น 1 %

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประมวลสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย พบว่าในภาพรวมของสถานการณ์มีการขยายตัวของอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี 2559 ที่เข้าชุดซบอุปทานในตลาดที่เกิดขึ้นและสะสมมาในช่วงก่อนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองส่งผลให้ยอดจำหน่ายหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 และ 2 ของปี 2559 สูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558 ประมาณร้อยละ 20.51 และ 21.92 ตามลำดับ แม้ว่าจะทำให้จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ของปี 2559 ลดลง แต่พบว่ามาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์สะสม 3 ไตรมาสของปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 โดยเพิ่มจาก 132,773 หน่วย เป็น 134,319 หน่วย

ทั้งนี้หากพิจารณาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นเฉพาะในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 ที่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์พบว่า มีจำนวน

หน่วยที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 57 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 147 ขณะที่แนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเพียง ร้อยละ 8 ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า ในช่วง 3 ไตรมาสปี 2559 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวของประมาณของอุปทานและอุปสงค์ที่มีความสอดคล้องกันมากยิ่งขึ้น โดยจะมีการปรับตัวเพิ่มปริมาณอุปทานในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ และกิจกรรมทางการตลาดในช่วงปลายปี 2559 อีกด้วย ทั้งนี้ ศขอ. ได้ประมวลข้อมูลด้านอุปทานและอุปสงค์ รวมถึงประมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และได้แสดงข้อมูลในส่วนต่อไป

ตลาดอุปทานที่อยู่อาศัย

สำหรับอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย จากข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ และข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 พบว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ที่เกิดขึ้นในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) มีจำนวนหน่วยสะสมของที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันประมาณ 93,412 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวนหน่วยสะสมประมาณ 92,542 หน่วยส่วนจำนวนหน่วยที่เกิดขึ้นเฉพาะในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 น้อยกว่าของไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ประมาณร้อยละ 13 แต่หากเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 พบว่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงถึง 76% ซึ่งสะท้อนให้เห็นทิศทางการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอุปทานในตลาดเพื่อรองรับการขยายตัวของอุปสงค์

ส่วนการพัฒนาของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่พบว่า มีการกระจายตัวอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 45,803 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 49 และ อยู่ในเขต 5 จังหวัดปริมณฑล ประมาณ 47,609 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 51 และยังพบว่ามีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในเขต 5 จังหวัดปริมณฑลที่สูงขึ้นร้อยละ 23 แต่กลับมีการหดตัวลงในเขตกรุงเทพฯ ที่หดตัวลงถึงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหากพิจารณาที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในมิติของประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ห้องชุดยังคงมีสัดส่วนสูงสุดถึงประมาณร้อยละ 58 ของหน่วยทั้งหมด(54,026 หน่วย) รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวมีประมาณร้อยละ 26 (24,150 หน่วย) ทาวน์เฮาส์ประมาณร้อยละ 12 (11,418 หน่วย) อาคารพาณิชย์พักอาศัยประมาณร้อยละ 3





**ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 พบว่ามีโครงการ
เปิดขายใหม่เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ
จำนวน 115 โครงการ ประมาณ 28,741 หน่วย
เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 แบ่งเป็น บ้านจัดสรร 81 โครงการ
ประมาณ 14,073 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18
และเป็นห้องชุด 34 โครงการ
ประมาณ 14,668 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22**



(2,475 หน่วย) และบ้านแฝดประมาณร้อยละ 1 (1,343 หน่วย) ซึ่งพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นประเภทเดียวที่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 กล่าวคือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 9 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมีจำนวนหน่วยที่ลดลงกว่าช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านม

ทั้งนี้ พบว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุด มีการกระจายตัวสูงที่สุดในพื้นที่ 5 ลำดับแรก ได้แก่ ลำดับที่หนึ่ง อำเภอธัญบุรี จำนวน 7,800 หน่วย ลำดับที่สอง อำเภอเมืองนนทบุรี จำนวน 6,600 หน่วย ลำดับที่สาม อำเภอเมืองสมุทรปราการจำนวน 3,500 หน่วย ซึ่งจำนวนนี้เป็นหน่วยจากโครงการบ้านเอื้ออาทร 900 หน่วย ลำดับที่สี่ อำเภอเมืองสมุทรสาครจำนวน 3,200 หน่วย ซึ่งจำนวนนี้เป็นหน่วยจากโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 3,100 หน่วย ที่เหลือเป็นโครงการเอกชน 100 หน่วยและลำดับที่ห้า เขตจตุจักร กรุงเทพฯ จำนวน 2,900 หน่วย

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบพื้นที่ที่มีการกระจายตัวสูงที่สุด 5 ลำดับแรก ได้แก่ ลำดับที่หนึ่ง อำเภอบางบัวทอง จำนวน 2,400 หน่วย ลำดับที่สอง อำเภอเมืองสมุทรสาครจำนวน 2,000 หน่วย ลำดับที่สาม อำเภอเมืองสมุทรปราการ จำนวน 2,000 หน่วย; ลำดับที่สี่ อำเภอเมืองปทุมธานี จำนวน 2,000 หน่วย และ ลำดับที่ห้า อำเภอบางพลี สมุทรปราการ จำนวน 1,700 หน่วย

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ พบว่าในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 313 โครงการ และจำนวนหน่วยประมาณ 70,131 หน่วย หากพิจารณาข้อมูลโครงการที่เปิดตัวใหม่ในมิติด้านประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าเป็นประเภทบ้านจัดสรร 209 โครงการ จำนวนประมาณ 32,972 หน่วย และห้องชุด 109 โครงการ จำนวนประมาณ 37,159 หน่วย โดยหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558 แต่หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ลดลงร้อยละ 17

ในภาพรวมจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง 3 ไตรมาสแรกปี 2559 ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเปิดขายอาคารชุดใหม่ลดลงในช่วงไตรมาส 1 - 2 แต่มาเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 ทำให้ภาพรวม 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ลดลงร้อยละ 17 แต่โครงการบ้านจัดสรรมีการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 พื้นที่ที่โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีการกระจายตัวสูงที่สุด 5 ลำดับแรก

ได้แก่ ลำดับที่หนึ่ง บางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง-ไทรน้อย จำนวน 6,560 หน่วย ลำดับที่สอง สมุทรปราการ จำนวน 6,490 หน่วย ลำดับที่สาม อำเภอคลองหลวง-ธัญบุรี หนองเสือ จำนวน 3,890 หน่วย ลำดับที่สี่ เมืองปทุมธานี ลาดหลุมแก้ว สามโคก จำนวน 2,580 หน่วย ลำดับที่ห้า สมุทรสาคร จำนวน 2,110 หน่วย

สำหรับพื้นที่ที่โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มีการกระจายตัวสูงที่สุด 5 ลำดับแรก ได้แก่ ลำดับที่หนึ่ง ธนบุรี จำนวน 8,710 หน่วย ลำดับที่สอง นนทบุรี จำนวน 5,070 หน่วย ลำดับที่สาม สมุทรปราการ จำนวน 2,570 หน่วย ลำดับที่สี่ ห้วยขวาง จตุจักร ดินแดง จำนวน 2,290 หน่วย และลำดับที่ห้า สุขุมวิทตอนต้น จำนวน 2,250 หน่วย

ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 พบว่ามีโครงการเปิดขายใหม่เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ จำนวน 115 โครงการ ประมาณ 28,741 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 81 โครงการ ประมาณ 14,073 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 และเป็นห้องชุด 34 โครงการ ประมาณ 14,668 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 101 โครงการ ประมาณ 23,989 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 71 โครงการ ประมาณ 11,938 หน่วย และเป็นห้องชุด 30 โครงการ ประมาณ 12,051 หน่วย



อุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัย

สำหรับอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย ผ่านข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 พบการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้ ในช่วง 3 ไตรมาสแรกปี 2559 มีการโอนกรรมสิทธิ์สะสม 134,300 หน่วย ซึ่งมูลค่าการโอนฯประมาณ 327,421 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 132,800 หน่วยและมีมูลค่าประมาณ 322,813 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ประเภทอาคารชุดมากที่สุด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหน่วย และร้อยละ 42 ของมูลค่าในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมา เป็นประเภททาวน์เฮาส์ ร้อยละ 29 และร้อยละ 21 และประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 12 และร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยและของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ตามลำดับแต่หากมีการแบ่งกลุ่มของที่อยู่อาศัยออกเป็นเพียงแนวราบ และอาคารชุด พบว่า ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 ที่อยู่อาศัยแนวราบเริ่มมีการลดลงของสัดส่วนทั้งจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ โดยลดลงจากร้อยละ 64 เหลือเพียงร้อยละ 48 และ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์

โดยลดลงจากร้อยละ 66 เหลือเพียงร้อยละ 58 ซึ่งเป็นการสอดคล้องกับทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ในภาพรวมเป็นการซื้อขายที่เป็นหน่วยขายใหม่ ต่อหน่วยขายมือสอง เป็นร้อยละ 65:35 โดยอาคารชุดและบ้านแฝด มีสัดส่วน “หน่วยขายใหม่ต่อหน่วยขายมือสองในระดับสูง เป็นร้อยละ 85:15 และ 68:32 ตามลำดับ ขณะที่ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน เป็นร้อยละ 44:56 และ 46:54 ตามลำดับ และอาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนต่ำสุด เป็นร้อยละ 28:72 ซึ่งเป็นไปตามทิศทางการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทอาคารชุดเป็นสัดส่วนสูงที่สุด ขณะที่ประเภทอื่นมีการพัฒนาขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่า และอาคารพาณิชย์แทบจะไม่มีการพัฒนาขึ้นในปัจจุบัน

ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เนื่องจากสินเชื่อเป็นกลไกที่สำคัญ ที่จะทำให้เกิดความสามารถซื้อที่อยู่อาศัย (Housing Affordability) ขึ้น โดยข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง โดยได้ดำเนินการจัดในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559

1. สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ประกอบด้วยสินเชื่อสถาบันการเงินทั้งระบบ คือ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารของรัฐและสถาบันการเงินประเภทอื่น ๆ ได้แก่ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันชีวิต และการเคหะแห่งชาติ พบว่า 3 ไตรมาส ปี 2559 สถาบันการเงินทั้งระบบให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มูลค่า 426,987 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2558 มีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ มูลค่า 418,841 ล้านบาท ทั้งนี้เฉพาะในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ มีมูลค่า 136,098 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

2. สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2559 มีมูลค่า 3,257,782 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งจะเห็นได้ว่า มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ได้ช่วยให้ภาพรวมตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็มีการขยายตัวสูงกว่า 3 ไตรมาสแรกของปี 2558 และผลจากการกระตุ้นได้ส่งแรงผลักดันให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 3 มีการขยายตัวสูงกว่าปี 2558 ประมาณ 1%

ดัชนีราคาห้องชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์

ไตรมาส 4 ปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เผยดัชนีราคาห้องชุดรายไตรมาส สำหรับพื้นที่กรุงเทพฯและเขตปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) และดัชนีราคาบ้านแนวราบ บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ รายไตรมาส สำหรับครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯและเขตปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ)

โดยดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคาในกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ประจำงวดไตรมาส 4 ปี 2559 มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.1 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 117.6 จุด เมื่อแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคา พบว่า ห้องชุดที่มีระดับราคาไม่เกิน 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.1 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 114.6 จุด





ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,001-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.7 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 120.7 จุด

ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.5 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 122.2 จุด

ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 120.3 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 113.8 จุด

พื้นที่ซึ่งราคาห้องชุดปรับเพิ่มขึ้นมาก 5 ลำดับแรก ได้แก่ พื้นที่สุขุมวิทตอนต้น (เขตวัฒนา เฉพาะแขวงคลองเตยเหนือ คลองตันเหนือ และเขตคลองเตย เฉพาะแขวงคลองเตย แขวงคลองตัน) พื้นที่เขตพญาไท-เขตราษฎร์เทพวิ พื้นที่จังหวัดนนทบุรี พื้นที่สุขุมวิทตอนกลาง (เขตวัฒนา เฉพาะแขวงพระโขนงเหนือ และเขตคลองเตย เฉพาะแขวงพระโขนง) และพื้นที่เขตห้วยขวาง-เขตจตุจักร-เขตดินแดง

ดัชนีราคาบ้านแนวราบ

ดัชนีราคาบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ประจำงวดไตรมาส 4 ปี 2559 มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.2 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 113.8 จุด โดยสามารถจำแนกรายละเอียดดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบตามพื้นที่ได้ดังนี้

สำหรับพื้นที่เขตกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.3 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 114.1 จุด พื้นที่เขตปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.2 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 113.6 จุด ทั้งนี้ หากพิจารณาดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบในแต่ละประเภท คือ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ จะพบการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคา ดังนี้

1. ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในพื้นที่กรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ประจำงวดไตรมาส 4 ปี 2559 มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.5 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 112.5 จุด โดยสามารถจำแนกรายละเอียดดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวตามพื้นที่ได้ดังนี้

พื้นที่เขตกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.6 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 112.2 จุด

พื้นที่เขตปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 114.5 จุดหรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 112.7 จุด

2. ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์ ในพื้นที่กรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ประจำงวดไตรมาส 4 ปี 2559) มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.0 จุดหรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 115.1 จุด โดยสามารถจำแนกรายละเอียดดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ตามพื้นที่ได้ดังนี้

พื้นที่เขตกรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 117.9 จุดหรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 115.8 จุด

พื้นที่เขตปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.3 จุดหรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 114.6 จุด

ราคาที่พักอาศัยระดับหรู

ในกรุงเทพฯ ปี 59 กุศลทิพย์

ในปี 2559 ภาพรวมของตลาดที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวร์รี่ในกรุงเทพมหานครอาจจะคึกคักน้อยกว่าปีที่แล้ว แต่ก็ยังเป็นปีที่มีการ

เปิดตัวโครงการใหญ่หลายโครงการและมีความราคาขายก่อนที่การก่อสร้างเริ่มต้นในระดับที่ทุบสถิติใหม่ และถือว่าเป็นตลาดที่เติบโตได้ดีกว่าตลาดที่พักอาศัยโดยรวม ซึ่งได้รับผลกระทบจากยอดขายที่ชะลอตัวและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น รายงานของแผนกวิจัยซีบีอาร์อี ระบุว่า ถึงแม้ผู้ประกอบการจำนวนหนึ่งจะเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไปหลังจากการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 แต่ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมใหม่ระดับไฮเอนด์ขึ้นไปในย่านใจกลางเมืองยังสูงขึ้นจนแตะที่ระดับ 2.19 แสนบาทต่อตารางเมตร สูงขึ้น 4.7% ต่อปี

ด้านความต้องการที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวร์ในกรุงเทพฯ ที่มีราคาเฉลี่ยสูงกว่า 2 แสนบาทต่อตารางเมตรและมีราคาต่อยูนิต 10 ล้านบาทขึ้นไปนั้น ส่วนใหญ่ยังคงมาจากผู้ซื้อชาวไทย หรือคิดเป็นราว 85% ของยูนิตที่ขายได้นอกจากนี้แผนกวิจัยซีบีอาร์อียังเห็นถึงความต้องการซื้อโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยชั้นนำของกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงนั้นมุ่งให้ความสนใจย่านสุขุมวิท สาทร และลุมพินี

คอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวร์ (2 แสน - 2.99 แสนบาทต่อตารางเมตรและมีราคาต่อยูนิต 10 ล้านบาทขึ้นไป) และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ (3 แสนบาทต่อตารางเมตรขึ้นไปและมีราคาต่อยูนิต 20 ล้านบาทขึ้นไป) ที่มีการเปิดตัวในกรุงเทพฯ ในปี 2559 มีจำนวนลดลงราวครึ่งหนึ่งเมื่อเทียบกับปี 2558 โดยมีการเปิดตัวทั้งสิ้น 725 ยูนิต หรือคิดเป็น 11% ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการที่เปิดตัวในปีนี้ และลดลง 4% ต่อปี ซึ่งไม่ต่างกับตลาดที่พักอาศัยแนวราบที่มีการเปิดตัวโครงการบ้านระดับลักซ์ชัวร์ในย่านใจกลางเมืองแห่งใหม่เพียง 45 หลังในปี 2559 จาก 136 หลังในปีก่อน โดยมีราคาเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้น 5.1% มาอยู่ที่ราว 55 ล้านบาท

ในปี 2559 มีถึง 13 โครงการที่สามารถปิดการขายได้ในราคาสูงกว่า 3 แสนบาทต่อตารางเมตร โดยโครงการ 185 ราชดำริ

และเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก สามารถปิดการขายบางยูนิตได้ในราคาสูงกว่า 4 แสนบาทต่อตารางเมตร ด้านโครงการมาร์ค สุขุมวิท นับเป็นโครงการแรกในย่านสุขุมวิทที่สามารถปิดการขายได้ในราคาสูงกว่า 4 แสนบาทต่อตารางเมตร ณ ไตรมาสที่ 4 แม้ธุรกรรมการซื้อขายเหล่านี้จะไม่ได้สะท้อนราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการที่กล่าวถึงในช่วงต้น แต่ก็แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มด้านราคา

ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่าตลอดปี 2560 ทั้งตลาดคอนโดมิเนียมและตลาดที่พักอาศัยแนวราบในระดับลักซ์ชัวร์ของกรุงเทพฯ จะเติบโตได้ดีกว่าตลาดระดับกลางและระดับล่าง เนื่องจากผู้ซื้อได้รับผลกระทบที่น้อยกว่าจากความเข้มงวดในการขอสินเชื่อซึ่งส่งผลให้ตลาดที่พักอาศัยโดยรวมชะลอตัว ตลาดที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวร์จะยังคงไม่ประสบกับปัญหาอันเกิดขึ้นจากการมีซัพพลายจำนวนมากของโครงการในระดับกลางและระดับล่าง

แม้จะประเมินว่าราคาขายคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวร์ในกรุงเทพฯ จะเพิ่มสูงขึ้นตลอดปีหน้าจากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี กลับมองว่าอัตราการเติบโตของตลาดจะลดลง เนื่องจากราคาขายที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาส่งผลให้ลูกค้าซื้อได้ยากขึ้น และทำให้จำนวนผู้ที่มีแนวโน้มจะเป็นลูกค้าลดลงตามไปด้วย ราคาขายที่สูงขึ้นอย่างมากของโครงการใหม่มีแนวโน้มที่จะส่งผลให้คอนโดมิเนียมมีสองในโครงการที่แล้วเสร็จได้รับความสนใจมากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อมองเห็นถึงช่องว่างด้านราคากระหว่างโครงการใหม่และโครงการที่แล้วเสร็จที่กว้างมากขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งบางกรณีมีราคาแตกต่างกันถึง 4 เท่า ทั้งที่ตั้งอยู่ในย่านที่ใกล้เคียงกัน

อสังหาริมทรัพย์ ปี 2560 ภายใต

ภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะโต 3.4%

ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยเผยทิศทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2560 ภายใตสภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโต 3.4% ดังนี้

ตลาดคอนโดมิเนียมพักอาศัย กรุงเทพฯ

ภาพรวมยังอยู่ในสภาวะที่ต้องจับตามองอย่างระมัดระวังในการลงทุน กำลังซื้อยังชะลอตัวระดับรายได้ของอุปสงค์ใหม่ยังไม่สูงพอ หนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารมีสูง อัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงแนวโน้มที่สูง โดยเฉพาะ Budget Condo พื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก ยังต้องระมัดระวัง

ตลาดคอนโด Budget Condo พื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก ยังมีความเสี่ยงสูงจากภาวะตลาดที่อ่อนตัวลง ยังมีอุปทานเหลือขายจำนวนมาก โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้าชานเมือง และโครงการใหม่ ๆ ยังมีการวางแผนการพัฒนาเพิ่ม เนื่องจากอุปทานที่ดินสำหรับการพัฒนายังหาง่ายและมีปริมาณมาก

พื้นที่รอยต่อเขตกรุงเทพฯชั้นใน (Fringe Area) ยังคงมีโอกาสการพัฒนาที่ดี ความต้องการซื้อยังมี แต่อุปทานที่ดินสำหรับการพัฒนามีจำกัด โครงการที่เปิดขายในพื้นที่ดังกล่าวมีโอกาสรประสบความสำเร็จในการขายสูง ระดับราคาอาจมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

พื้นที่เสี่ยง ย่านถนนรัตนทิเบิร์ต ดิวานนท์ มีปริมาณอุปทานคงเหลือมาก การแข่งขันทางการตลาดสูง อัตราการดูดซับน้อย กำลังซื้อมีน้อย อาจมีผลให้ระดับราคาขายลดลง

พื้นที่น่าจับตามอง แนวรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ เช่น รถไฟฟ้าสายสีส้ม รถไฟฟ้าสีเขียวอ่อน หมอชิต คูคต สายสีเหลือง สายสีชมพู ซึ่งยังมีปริมาณอุปทานในปัจจุบันน้อย น่าจะยังมีกำลังซื้อที่ดีอยู่ แต่ก็ต้องระมัดระวังเพราะอุปทานที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้มีอยู่มาก ย่านถนนพระราม 3 ซึ่งอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจย่านสีลม สาทร

“

**ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 นี้
คงต้องจับตากันอย่างใกล้ชิด
โดยเฉพาะปัจจัยเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ
ทั้งภาคการส่งออกจะมีทิศทางที่ดีขึ้นหรือแย่ลงหลัง
จาก โดแนลด์ ทรัมป์ เข้ารับตำแหน่งประธานาธิบดี
สหรัฐ รวมทั้งปัจจัยบวกทั้งการขยายตัว
ของภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น**

”



ตลาดคอนโดมิเนียม

รูปแบบอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพฯ ชั้นใน

ภาพรวมยังคงดี ยังมีกำลังซื้อต่อเนื่อง แต่ก็มีโครงการใหม่ต่อเนื่อง ระดับราคา ยังคงสูงและอาจเพิ่มสูงขึ้น สืบเนื่องจากระดับราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง จากปริมาณอุปทานที่ดินที่มีจำกัด ตลาดอาจมีการเก็งกำไรค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในโครงการที่มีขนาดพื้นที่ห้องขนาดเล็ก อัตราการขายอาจค่อนข้างช้า เพราะราคาขายต่อยูนิตมีราคาสูง ตลาดเพื่อการลงทุน Investment Market มีจำกัด เนื่องจากราคาห้องชุดแพง ทำให้ผลตอบแทนการเช่าต่ำ และตลาดเช่ามีขนาดเล็ก สุขุมวิท ยังคงเป็นทำเลที่ตั้งหลักที่มีความต้องการสูง

ตลาดอาคารสำนักงาน

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น 3.5-4% ปริมาณอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดยังมีปริมาณน้อย ต่ำกว่าความต้องการหรืออุปสงค์ใหม่ อัตราค่าเช่า ยังคงเป็นขาขึ้น เป็นตลาดของผู้ให้เช่า ราคาขายที่ดินที่ยังคงมีราคาสูง เปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าปัจจุบันที่ยังไม่สูงมากพอที่จะให้ผลตอบแทนการลงทุนพัฒนาความเป็นไปได้ อุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นเจ้าของโครงการต้องคาดหวังผลตอบแทนที่ต่ำ หรือต้องเป็นการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ (เพราะมีต้นทุนที่ดินต่ำกว่า) ซึ่งจะเป็นโอกาสของเจ้าของที่ดินให้เช่า การปรับปรุงอาคารเก่าให้มีสภาพที่ดีขึ้นจะช่วยเจ้าของโครงการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น

ตลาดพื้นที่อุตสาหกรรม

Industrial Property

ปัจจัยบวก ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น โครงการการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก Eastern Economic Corridor และโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูงกรุงเทพ-ระยอง จะเป็นปัจจัยกระตุ้นการลงทุนของรัฐบาลในพื้นที่จังหวัดระยอง ชลบุรี ฉะเชิงเทรา โครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่มาบกระเบา-ชุมทางจิระ-ขอนแก่น จะทำให้ระบบโลจิสติกส์ในภาคอีสานเปลี่ยนไป ขอนแก่นมีโอกาสการลงทุนพัฒนาเป็นศูนย์โลจิสติกส์ ในภาคอีสานตอนบน การเพิ่มขึ้นของนักลงทุนอุตสาหกรรมจากประเทศจีน จะช่วยเพิ่มอุปสงค์ในตลาด

ปัจจัยเสี่ยง ภาวะการขาดแคลนแรงงาน ในภาคอุตสาหกรรม โดยเฉพาะแรงงานที่มีฝีมือ อาจทำให้การลงทุนในภาคการผลิตมีข้อจำกัด การส่งเสริมการลงทุนของประเทศเวียดนาม และอินโดนีเซีย ซึ่งมีอัตราค่าจ้างที่ถูกกว่ามาก จะเป็นตัวแปรที่สำคัญต่อการลงทุนภาคอุตสาหกรรมไทย

อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 นี้ คงต้องจับตากันอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะปัจจัยเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งภาคการส่งออกจะมีทิศทางที่ดีขึ้น หรือแย่ลงหลังจาก โดแนลด์ ทรัมป์ เข้ารับตำแหน่งประธานาธิบดีสหรัฐ รวมทั้งปัจจัยบวกทั้งการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ปัจจัยพื้นฐานหลายประการที่ดีขึ้นชัดเจน ดอกเบี้ยทรงตัวในระดับต่ำ นอกจากนี้รัฐบาลมีความชัดเจนในด้านนโยบายการลงทุนเมกะโปรเจกต์ โดยเฉพาะรถไฟฟ้ามหานครที่จะส่งผลกระทบต่อทิศทางอสังหาริมทรัพย์ ปี 2560 มากน้อยเพียงใด 🏠

รัฐเร่งจัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลง รับบังคับใช้ กม. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชี ปี พ.ศ. 2559 - 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สำนักงานที่ดินทั่วประเทศนำไปใช้เป็นฐานในการคำนวณเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินกระทรวงการคลังมีนโยบายให้กรมธนารักษ์ ดำเนินการขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลงให้ครอบคลุมพื้นที่ ทั่วประเทศ จำนวน 32 ล้านแปลง เพื่อเป็นการรองรับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในการประกาศใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559 - 2562

กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลงทั่วประเทศแล้วเสร็จ ประมาณ 12 ล้านแปลง และประเมินราคาที่ดินแบบรายบล็อก ประมาณ 20 ล้านแปลง ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ประกาศใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินรายแปลงครบทั้งจังหวัดแล้ว จำนวน 17 จังหวัด ประกอบด้วยกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการนครปฐม สมุทรสาคร สมุทรสงคราม ฉะเชิงเทรา ชลบุรี อ่างทอง ชัยนาท นครนายก พิจิตร อุทัยธานี บึงกาฬแม่ฮ่องสอน และภูเก็ต

สำหรับความคืบหน้าของการประเมินราคาที่ดินรายแปลงทั่วประเทศ เพื่อรองรับการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขณะนี้ กฎหมายดังกล่าวอยู่ระหว่างการเสนอเข้าสู่สภานิติบัญญัติ และธนารักษ์สามารถประเมินราคาที่ดินรายแปลงได้แล้ว 18.6 ล้านแปลง ในปี 2560 ตั้งเป้าประเมินราคาที่ดินรายแปลงแล้วเสร็จทั่วประเทศ 32 ล้านแปลง ซึ่งตามงบประมาณในปี 2560 มีแผนประเมินราคาที่ดินรายแปลงได้เพิ่มเพียง 5 ล้านแปลง แต่เพื่อให้การประเมินที่ดินรายแปลงแล้วเสร็จรองรับกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงจ้างที่ปรึกษามาช่วยประเมินราคาที่ดินรายแปลงเพิ่ม โดยนำฐานข้อมูลที่มีอยู่มาใช้อ้างอิง ทำให้คาดว่า การประเมินที่ดินรายแปลงทั่วประเทศ 32 ล้านแปลงจะแล้วเสร็จในปีหน้า

ทั้งนี้ประเทศไทยจะใช้อัตราภาษีใหม่ สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเร็วๆ นี้ กฎหมายภาษีที่ดินจะใช้ได้ทันภายในปี 2560 หรือไม่ต้องดูว่าการทำราคาประเมินที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์จะประกาศใช้ได้ทันปี 2560 หรือไม่นอกจากนั้น การประเมินราคาโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ซึ่งจะใช้การประเมินบนที่ดิน โดยปัจจุบันการประเมินราคาบ้านมีอยู่มากถึง 51 แบบ จะลดลงเหลือ 5 แบบ เพื่อลดความซ้ำซ้อนในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะ มีผลบังคับใช้ทั้งนี้ การประเมินราคาบ้าน 5 แบบ คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ห้องแถว อาคารพาณิชย์ และรูปแบบอาคารอื่น ๆ โดยแต่ละแบบจะคิดราคาประเมินเป็นตารางเมตรของพื้นที่



ใช้สอยไม่คิดการตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ เพื่อให้เกิดความง่ายในการทำราคาประเมิน

สำหรับการประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแต่ละคราวจะมีระยะเวลาการใช้ตามปกติ ไม่เกิน 4 ปีสำหรับการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559 - 2562 โดยที่ราคาประเมินที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เปลี่ยนแปลง

เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย ร้อยละ 15.78 ปริมาณของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 18.97% ในขณะที่ราคาประเมินในพื้นที่ส่วนภูมิภาค เพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ย ร้อยละ 27.88 เปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชี ปี พ.ศ. 2555 - 2558 ภาคกลาง เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 22.79% ภาคเหนือ เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 37.31% ภาคตะวันออก เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 22.98% ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 33.50% ภาคใต้ เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 21.04% ภาคตะวันตก เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 39.59%

ทั้งนี้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559 - 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชีปี พ.ศ. 2555 - 2558 พื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงสุดลำดับที่ 1 ตารางวาละ 1,000,000 บาท อยู่บริเวณ ถนนสีลม ราคาประเมินเดิม ตารางวาละ 850,000 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.65 พื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงสุด ลำดับที่ 2, 3, และ 4 ตารางวาละ 900,000 บาท อยู่บริเวณถนนเพลินจิต ถนนราชดำริ และถนนพระรามที่ 1 ตามลำดับ ราคาประเมินเดิมตารางวาละ 800,000 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.50 พื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงสุดลำดับที่ 5 ตารางวาละ 750,000 บาท อยู่บริเวณ ถนนวิฑู ราคาประเมินเดิม ตารางวาละ 700,000 บาท เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 7.14 พื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงสุดลำดับที่ 6 ตารางวาละ 750,000 บาท อยู่บริเวณถนนสาทร ราคาประเมินเดิมตารางวาละ 600,000 บาท เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 25.00 พื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงสุดลำดับที่ 7 ตารางวาละ 700,000 บาท อยู่บริเวณถนนเยาวราชไม่เปลี่ยนแปลงราคาประเมินเดิม

พื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงสุดลำดับที่ 8 ตารางวาละ 650,000 บาท อยู่บริเวณ ถนนสุขุมวิท ราคาประเมินเดิม ตารางวาละ 520,000 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.00 พื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงสุดลำดับที่ 9 ตารางวาละ 600,000 บาทอยู่บริเวณ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ราคาประเมินเดิม ตารางวาละ 550,000 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.09 และพื้นที่ที่มีราคา

บาท เป็นที่ดินบริเวณถนนเพชรเกษม (ตลาดนัดรถไฟ) และที่ดินติดชายทะเล บริเวณโรงแรมฮิลล์ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 40 บาท เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก

นอกจากนี้กรมสรรพากรออกร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่ม



ประเมินสูงสุดลำดับที่ 10 ตารางวาละ 500,000 บาท อยู่บริเวณถนน พระรามที่ 4 ไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาประเมินเดิม

ในส่วนภูมิภาคนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงสุด ตารางวาละ 400,000 บาท อยู่ในจังหวัดสงขลา และราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่ำสุดตารางวาละ 10 บาท อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนปริมาณผลของกรุงเทพฯ ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 170,000 บาท เป็นที่ดินบริเวณถนนงามวงศ์วาน และถนนกรุงเทพ-นนทบุรี อำเภอเมืองจังหวัดนนทบุรี ราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 125 บาท เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก อำเภอกำแพงแสน จังหวัด นครปฐม ภาคกลาง ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 107,500 บาท เป็นที่ดินบริเวณถนนโกสีย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 20 บาท เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก อำเภอโคกเจริญ จังหวัดลพบุรี ภาคตะวันออก ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 220,000 บาท เป็นที่ดินบริเวณถนนเลียบหาดพัทยาอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 50 บาท เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก อำเภอเมือง อำเภออรัญประเทศ อำเภอวัฒนานคร อำเภอวังน้ำเย็น อำเภอคลองหาด และอำเภอเขาฉกรรจ์ จังหวัดสระแก้ว

ส่วนภาคเหนือ ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 250,000 บาท เป็นที่ดินบริเวณ ถนนวิชัยนันทน์ ถนนท่าแพ และถนนช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 10 บาทเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออกในเขตพื้นที่ป่าไม้ อำเภอภักดีชุมพล อำเภอค้อ และอำเภอแม่แจ่ม จังหวัดเชียงใหม่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 200,000 บาท เป็นที่ดินบริเวณถนนศรีจันทร์ อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น ราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 25 บาทเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก อำเภอเมือง อำเภอคำชะอี และอำเภอดงหลวง จังหวัดมุกดาหาร ภาคใต้ ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 400,000 บาท เป็นที่ดินบริเวณถนนนิพัทธ์อุทิศ 3 อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 40 บาท เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออกอำเภอธำมรงค์ จังหวัดยะลา และภาคตะวันตก ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 150,000

เต็มประมวลรัษฎากร เรื่องการกำหนดฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 18 ต.ค. 2559 ซึ่งเป็นการกำหนดให้การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องใช้ราคาซื้อขายจริงหรือราคาประเมินโดยให้ใช้ราคาที่สูงที่สุด โดยให้ใช้ราคาซื้อขายจริงตามที่มีการใช้เก็บค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะอยู่แล้ว จะช่วยป้องกันไม่ให้เกิดการปั่นราคาที่ดิน หรือสร้างราคาที่สูงเกินความเป็นจริงได้ เพราะจะมีกรณีอย่างเช่น บริษัทแห่งหนึ่งซื้อที่ดินจากบุคคลมาในราคา 1 ล้านบาท แต่เวลาไปขายต่ออาจจะลงเป็น 10 ล้านบาท แล้วเวลาเสียภาษีส่วนตัวแค่ 1 ล้านบาท

สำหรับการแก้ไขกฎหมายดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการซื้อขายที่ดินของนิติบุคคล เพราะปัจจุบันนิติบุคคลก็ใช้ฐานราคาซื้อขายจริงอยู่แล้ว ดังนั้นจึงไม่กระทบต่อบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด ร่างพร.บ.ฉบับนี้น่าจะมีผลบังคับใช้ในปีงบประมาณ 2560 นี้ ซึ่งหากประกาศในราชกิจจานุเบกษาจะมีผลบังคับใช้ในวันถัดไปเป็นต้นไปและจะไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง

อย่างไรก็ตามที่ผ่านมากำหนดให้บุคคลธรรมดาเสียภาษีเงินได้สำหรับการโอนสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นฐานในการคำนวณภาษีไม่ได้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง เนื่องจากราคาที่ซื้อขายกันจริงส่วนใหญ่จะสูงกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดิน อีกทั้งยังเกิดปัญหาในการคำนวณภาษีเงินได้กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีต้นทุนสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประจำปีผู้ขายสามารถหักค่าใช้จ่ายได้ตามมูลค่าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา จึงทำให้ผู้ขายไม่มีภาระภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์

อัปเดต โครงข่าย รถไฟฟ้า แห่งอนาคต



หลังจากรัฐบาลอัดฉีดเงินผ่านการลงทุนโครงข่ายคมนาคมต่าง ๆ มากมาย เพื่อวางรากฐานการคมนาคมและกระตุ้นเศรษฐกิจในการเดียวกัน ในปี 2560 จึงถือเป็นปีทองของวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากรัฐบาลได้มีการยื่นเอาโครงการใหญ่ ๆ ออกมาให้เอกชนได้เข้าร่วมประมูล โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้า 3 เส้นทาง ชมพู่ เหลืองและส้ม ที่ถือได้ว่าเป็นโครงการที่รัฐบาลหวังแก้ไขปัญหาการจราจร และให้สามารถขนคนจากรอบนอกเข้ามาในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้เกาะติดความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ เพื่อให้เป็นข้อมูลในการดำเนินธุรกิจของสมาชิกต่อไป

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย หรือ รฟม. เป็นตามเป้าทุกโครงการ ซึ่งคาดว่าจะภายในปี 2560 จะมีการเชื่อมโยงรถไฟฟ้าในเมือง และรถไฟฟ้าชานเมืองค่อนข้างสมบูรณ์ โดยจะเป็นตามแผนที่ตั้งเป้าไว้หากเส้นทางรถไฟฟ้าของ รฟม. เชื่อมกับเส้นทางรถไฟของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ได้ ซึ่งจะทำให้เห็นภาพการเชื่อมต่อรถไฟในเมืองและระหว่างเมือง นับเป็นประวัติศาสตร์ของไทยที่มีโครงข่ายระบบรางเชื่อมการเดินทางในเมืองและระหว่างเมือง ซึ่งจะสามารถเสนอสิ่งเหล่านี้ให้กับนักลงทุนต่างประเทศได้นอกจากนี้ ยังได้สั่งให้ รฟม. พิจารณาเร่งรัดผลการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี ระยะทาง 34.5 กม. วงเงิน 53,490 ล้านบาท และโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง ระยะทาง 29.1 กม. วงเงิน 51,810 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากการดำเนินโครงการรถไฟฟ้าได้ตามแผนจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นกับนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรัฐบาลยังได้มีนโยบายในการก่อสร้างรถไฟฟ้าในจังหวัดใหญ่ ๆ เช่น เชียงใหม่, ภูเก็ต ที่มีจราจรหนาแน่นด้วย โดยได้มอบหมายให้ทางสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ศึกษาความเหมาะสม และให้ รฟม. ดำเนินการตั้งเป้าในปีนี้ จะต้องดำเนินการให้ได้อย่างน้อย 2 จังหวัด ส่วนรูปแบบการลงทุนนั้นให้พิจารณาความเหมาะสม กรณีที่จังหวัดมีกำลังดำเนินการเองได้ให้เปิดร่วมทุนกับเอกชน (PPP) แต่หากไม่มีกำลัง รัฐบาลจะเข้าไปดำเนินการเอง

ส่วนแผนรถไฟฟ้าที่จะเสนอกรมได้ภายในครึ่งปีแรกนี้ ได้แก่ สายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ ระยะทาง 23.6 กม. วงเงิน 131,004.30 ล้านบาท

สายสีส้ม (ตะวันตก) ช่วงตลิ่งชัน - ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย วงเงิน 111,186 ล้านบาท

สายสีน้ำเงิน ช่วงบางแค-พุทธมณฑลสาย 4 วงเงิน 21,197 ล้านบาท

สายสีเขียวเข้ม ช่วงสมุทรปราการ-บางปู วงเงิน 12,146 ล้านบาท และสายสีเขียวเข้ม ช่วงคูคต-ลำลูกกา วงเงิน 9,803 ล้านบาท โดยจะใช้เวลาก่อสร้าง 5-6 ปี รถไฟฟ้าทั้งหมดจะเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายสมบูรณ์

สำหรับภาพรวมการดำเนินงานโครงการรถไฟฟ้าตามแผนการพัฒนารถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ดังนี้

1. เร่งรัดก่อสร้าง 4 เส้นทาง ระยะทาง 84 กิโลเมตร ได้แก่
 - 1) สายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง - บางแค และบางซื่อ - ท่าพระ
 - 2) สายสีเขียว ช่วงแบริ่ง - สมุทรปราการ
 - 3) สายสีแดง ช่วงบางซื่อ - รังสิต
 - 4) สายสีเขียว ช่วงหมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต
2. อยู่ระหว่างประกวดราคา 4 เส้นทาง ระยะทาง 110.4 กิโลเมตร ได้แก่
 - 1) สายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี
 - 2) สายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - สำโรง
 - 3) สายสีส้มช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี
 - 4) สายสีแดงอ่อน ช่วงบางซื่อ - พญาไท - มักระสัน - หัวหมาก และสายสีแดงเข้ม ช่วงบางซื่อ - หัวลำโพง
3. เตรียมเสนอ ครม. และดำเนินการในปี 2560 จำนวน 8 เส้นทาง ระยะทาง 110.6 กิโลเมตร ได้แก่
 - 1) สายสีม่วง ช่วงบางซื่อ - ราษฎร์บูรณะ
 - 2) สายสีน้ำเงิน ช่วงบางแค - พุทธมณฑลสาย 4
 - 3) สายสีเขียวเข้ม ช่วงสมุทรปราการ - บางปู
 - 4) สายสีเขียวเข้ม ช่วงคูคต - ลำลูกกา
 - 5) สายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน - ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย
 - 6) รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ช่วงดอนเมือง - บางซื่อ - พญาไท
 - 7) สายสีแดงเข้ม ช่วงรังสิต - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต
 - 8) สายสีแดงอ่อน ช่วงตลิ่งชัน - ศาลายา

โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงหมอชิต - สะพานใหม่

คูคต และช่วงแบริ่ง - สมุทรปราการ

โดยได้มอบหมายให้ กทม. เป็นผู้บริหารจัดการเดินรถโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงหมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต และช่วงแบริ่ง - สมุทรปราการ โดยในหลักการสำหรับการโอนหนี้สินและทรัพย์สินโครงการดังกล่าว รวมทั้งมอบหมายให้กระทรวงคมนาคมรายงานผลการดำเนินงานให้คณะรัฐมนตรี (ครม.) ทราบ และให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป นอกจากนี้กระทรวงคมนาคม และกระทรวงการคลังหารือร่วมกันเกี่ยวกับแนวทางในการเดินรถและการลงทุนในอนาคตของโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงสมุทรปราการ-บางปู และช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต ต่อไป

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม

ช่วงตลิ่งชัน - ศูนย์วัฒนธรรม

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ซึ่งเส้นทางช้อนทับแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดงอ่อน ช่วงตลิ่งชัน-สถานีศิริราช ของการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (รฟท.) จึงให้ รฟม. ดำเนินการโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-ตลิ่งชัน โดยกำหนดให้แนวเส้นทางสิ้นสุดที่สถานีบางขุนนนท์ (ถนนจรัญสนิทวงศ์) เพื่อเชื่อมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ โดยมีแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน จากสถานีศาลายา-สถานีศิริราช ซึ่งเชื่อมต่อที่สถานีบางขุนนนท์ด้วยมารองรับการเดินทางไปยังฝั่งตะวันตก ก่อนในระยะแรก

ซึ่งโครงการดังกล่าว เป็นหนึ่งในโครงการรถไฟฟ้า 10 สายทางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามแผนแม่บทที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติเมื่อปี พ.ศ. 2553 และเป็นโครงการตามแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565 จึงควรเร่งดำเนินการเพื่อให้สามารถเปิดให้บริการประชาชน ได้ภายในปี 2565 ตามเป้าหมาย ซึ่งจะทำให้โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มเป็นโครงข่ายที่เชื่อมโยงการเดินทางจากฝั่งตะวันออก-ตะวันตกของกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้อย่างสมบูรณ์

โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำตาล ช่วงแคราย-ลำสาลี (บีงกุ่ม)

สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) ดำเนินการศึกษาความเหมาะสมโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำตาล ช่วงแคราย - ลำสาลี (บีงกุ่ม) และพิจารณาทางเลือกอื่นในการเชื่อมต่อกับทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 9 และความเป็นไปได้ในการเชื่อมต่อทางยกระดับอุตราภิมุขกับวงแหวนตะวันตก เพื่อพิจารณาในภาพรวมตลอดจนการเชื่อมต่อต่าง ๆ ในแนว E-W Corridor รวมทั้ง ได้มอบหมายให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) ดำเนินการโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือ ตอน N2 และส่วนต่อขยายกับทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 9 (ถนนกาญจนาภิเษก) ตามแนวทางที่หัวหน้า คสช. อนุมัติให้ความเห็นชอบในหลักการแทน โดยให้สอดคล้องกับผลการศึกษาของ สนข. และให้ กทพ. พิจารณาแนวทางเชื่อมต่อกับโครงข่ายทางยกระดับอุตราภิมุขและทางพิเศษศรีรัช-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ที่ สนข. อยู่ระหว่างการศึกษากัน เพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายระบบทางพิเศษระหว่างพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพมหานครให้ครอบคลุมอย่างมีประสิทธิภาพ และลดปัญหาการจราจรบริเวณแยกเกษตร

โครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน ช่วงดลิ่งชัน-สถานีศิริราช

โครงการใหม่ของ รฟท. เป็นพื้นที่ให้บริการเดียวกับสายสีส้มช่วงดลิ่งชัน-สถานีศิริราช หากแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มตะวันตก จากสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยมาสิ้นสุดที่สถานีบางขุนนนท์ เพื่อเชื่อมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายช่วงบางซื่อ-ท่าพระ โดยมีแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน จากสถานีศาลายา-สถานีศิริราช ซึ่งเชื่อมต่อกับสถานีบางขุนนนท์ มารองรับการเดินทางไปยังฝั่งตะวันตก ในอนาคตหากการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มตะวันตกจากสถานีบางขุนนนท์ไปถึงสถานีดลิ่งชันตามแผนแม่บทระบบรางฯ โดยกำหนดให้เป็นแผนดำเนินงานระยะถัดไปได้ และมอบหมายให้ รฟท. และ รฟม. พิจารณาการกำหนดค่าโดยสารให้เกิดความเหมาะสมร่วมกัน เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับประชาชนในอนาคต

โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง และสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี

โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง และสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี ขณะนี้ อยู่ระหว่างการเจรจากับกิจการร่วมค้าบีเอสอาร์ ซึ่งประกอบด้วย บริษัท BTS Group บริษัทผลิตไฟฟ้าราชบุรีโฮลดิ้งฯ หรือ RATCH และบริษัท ซีโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่งฯ หรือ STEC ที่ชนะการประกวดราคาโครงการรถไฟฟ้าทั้ง 2 เส้นทาง เรื่องการขอขยายเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพู เชื่อมต่อเข้าเมืองทองธานี ระยะทาง 2.8 กม. และสายสีเหลือง ขยายเส้นทางจากเดิมสิ้นสุดที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว ซึ่งเชื่อมต่อกับสถานีลาดพร้าว รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน เลี้ยวขวาไปถึงแยกรัชโยธิน ระยะทาง 2.6 กม. เพิ่มอีก 2 สถานี เพื่อเชื่อมต่อกับสถานีรัชโยธิน รถไฟฟ้าสายสีเขียวเพื่อให้การเดินทางเชื่อมต่อเป็นโครงข่าย จากนั้นจะส่งสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) และสำนักงานอัยการสูงสุด พิจารณาตรวจร่างสัญญา ก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบลงนามสัญญาทั้ง 2 เส้นทางในเดือน เม.ย. 2560 สายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี ระยะทาง 34.5 กม. วงเงิน 53,490 ล้านบาท และสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง ระยะทาง 30.4 กม. วงเงิน 51,810 ล้านบาท

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม

ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี (สุวินทวงศ์)

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) อยู่ระหว่างการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) กับบริษัทผู้รับจ้างที่ผ่านการคัดเลือกด้านราคาทั้ง 6 สัญญา เป็นเงิน 79,221,243,222 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคากลางจำนวน 505,193,060.60 บาท และอยู่ในกรอบวงเงินที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติจำนวน 82,907 ล้านบาท โดยกำหนดเริ่มก่อสร้างงานโยธาในเดือนมิถุนายน 2560 และกำหนดแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2566 ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการเดินรถในต้นปี 2567 โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) มีสถานีเริ่มต้นจากสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยซึ่งเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT) ประกอบด้วยสถานีใต้ดิน 10 สถานี และมีสถานียกระดับ 7 สถานี รวมระยะทางประมาณ 22.57 กิโลเมตร วงเงิน 82,907 ล้านบาท



โครงการนี้ มีมูลค่าการลงทุนรวมกว่า 79,000 ล้านบาท เริ่มต้นจากสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT) ประกอบด้วย สถานีใต้ดิน 10 สถานี ได้แก่ สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานี รพม. สถานีวัดพระราม 9 สถานีรามคำแหง 12 สถานี ม.รามคำแหง สถานีราชมิ่งคลา สถานีหัวหมาก สถานี ลำสาลี สถานีศรีบูรพา และสถานีบ้านม้า และมีสถานี ยกกระบัตร 7 สถานี ได้แก่ สถานีสัมมากร สถานีน้อมเกล้า สถานีราษฎร์พัฒนา สถานีวัดบางเพ็ง สถานีเคหะราม สถานีมีนบุรี และสถานีสุวินทวงศ์ รวมระยะทางประมาณ 22.57 กิโลเมตร อยู่ระหว่างรองลงนามสัญญาจ้างผู้รับเหมา

นอกจากนี้ ยังมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก) ระยะทาง 23.6 กิโลเมตร (กท.) วงเงิน (งานโยธา) 101,112 ล้านบาท รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายช่วงบางแค-พุทธมณฑลสาย 4 ระยะทาง 8 กม. วงเงิน (งานโยธา) 14,790 บาท โดยกระทรวงคมนาคมจะพิจารณาในรายละเอียดก่อนนำเสนอเข้าสู่ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) เพื่ออนุมัติโครงการ จากนั้นจึงจะเปิดประกวดราคาเพื่อหาผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยตั้งเป้าหมายเริ่มก่อสร้างปี 2560

ในปี 2562 จะเปิดเดินรถสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-คูคต / เปิดเดินรถสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายช่วงหัวลำโพง-บางแค และช่วงบางซื่อ-ท่าพระ ปี 2563 จะเปิดเดินรถสายสีแดง ช่วงบางซื่อ-รังสิต และช่วงบางซื่อ-หัวหมาก/สายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี / สายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง / สายสีเขียวส่วนต่อขยาย ช่วงสมุทรปราการ-บางปู และช่วงคูคต-ลำลูกกา ปี 2564 จะเปิดเดินรถสายสีน้ำเงิน ช่วงบางแค-พุทธมณฑลสาย 4

ปี 2565 จะเปิดเดินรถสายสีม่วงช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ สายสีส้มตะวันตก ช่วงตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม

โครงข่ายรถไฟฟ้าในกรุงเทพและปริมณฑล 10 สายที่ลงทุนไปกว่า 5 แสนล้านบาท ซึ่งเป็นโครงข่ายหลัก ได้แก่ โครงข่ายที่เป็นวงกลมคือสายสีน้ำเงิน โครงข่ายจากฝั่งตะวันออกไปตะวันตก คือ สายสีส้ม ฝั่งทางเหนือไปฝั่งใต้ คือ สายสีเขียว จากลำลูกกา (เหนือ) ไปสมุทรปราการ (ใต้) และสายสีม่วง บางใหญ่-เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ แต่โครงข่ายเหล่านั้นยังไม่เพียงพอ ด้วยเหตุนี้ ทางกระทรวงคมนาคมจึงได้เตรียมจัดทำแผนแม่บทการลงทุนโครงข่ายรถไฟฟ้าระยะที่ 2 อีก 10 สาย เพื่อขยายโครงข่ายย่อยเชื่อมโครงข่ายใหญ่ เพิ่มทางเลือกให้กับประชาชนผู้โดยสาร อีกทั้งยังช่วยลดความเสี่ยงการเดินทางในอนาคต หากเกิดปัญหารถไฟฟ้าสายใดสายหนึ่งขัดข้อง ทั้งนี้ ทั้ง 10 สายในระยะที่ 2 นี้จะเป็นการลงทุนขยายโครงข่ายจากในเมืองออกสู่เมืองหรือชานเมืองไปยังทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ,ทิศตะวันออกเฉียงใต้ ,ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ และทิศตะวันตกเฉียงใต้

สำหรับการลงทุนในระยะที่ 2 ดังกล่าว การเติบโตในใจกลางเมืองกทม.ก็จะเติบโตช้าลงและการเติบโตก็จะขยายสู่รอบเมือง ซึ่งนั่นหมายความว่าก็จะลดความแออัดในกทม.ลง ดังนั้น การลงทุนในโครงการต่างๆทยอยออกมา ซึ่งหากคณะรัฐมนตรีอนุมัติแล้วก็จะนำเอาออกมาเปิดประมูล เป็นแผนระยะ 10 ปี ปัจจุบันอยู่ระหว่างว่าจ้างที่ปรึกษามาช่วยวิเคราะห์เส้นทาง โดยแผนจะกำหนดแล้วเสร็จในประมาณปี 2560 นี้



ส่องกฎหมายข้อบังคับใหม่ ปี 2559-60 พลกระทบ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



หลังจากที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เตรียมที่จะออกมาบังคับใช้ในเร็ว ๆ นี้ เป็นกฎหมายใหม่ ที่จะออกมาใช้แทนภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่จะทำการยกเลิกหลังจากกฎหมายภาษีที่ดินมีผลบังคับใช้ โดยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเข้ามาช่วยในการจัดเก็บภาษีให้เป็นธรรมมากขึ้น ลดปัญหาการซ้ำซ้อน ลดดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่และสนับสนุนให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่าถูกใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ยังมีกฎหมาย ข้อบังคับอื่น ๆ ที่ออกมาบังคับใช้อีกหลายฉบับ ทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ จึงได้รวบรวมกฎหมาย ข้อบังคับต่าง ๆ ที่น่าสนใจมานำเสนอเพื่อเป็นข้อมูลในการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต

กรมโยธาธิการฯ ร้องรับเมืองโต

กรมโยธาธิการฯ เร่งจัดทำผังภาคกรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัดพื้นที่ 1,500 ตารางกิโลเมตร (ตร.กม.) ร้องรับการเป็นมหานครแห่งเอเชียในปี 2580 คาดจะจัดทำเสร็จในปี 2560 ซึ่งการพัฒนาผังภาคกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้น จะครอบคลุมการเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่ง ศูนย์กลางด้านการค้าและบริการ ศูนย์กลางด้านอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง ศูนย์กลางด้านการสาธารณสุข การแพทย์ระดับโลก และศูนย์กลางด้านการด้านอุตสาหกรรม

เทคโนโลยีขั้นสูง และศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม

สำหรับร่างผังภาคกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะให้ความสำคัญกับการวางระบบเมืองตามหลักการเมืองศูนย์กลางและเมืองบริวาร โดยกำหนดพื้นที่พัฒนาเมืองและจำกัดการขยายตัวของพื้นที่เมืองด้วยพื้นที่สีเขียวล้อมรอบเมืองที่ทำหน้าที่เป็นทางระบายน้ำและกำหนดเมืองบริวารอยู่ในเขตพื้นที่เกษตรกรรม มีการวางพื้นที่ด้วยแนวคิดเมืองวงแหวนศูนย์กลาง อาทิ เป็นศูนย์กลางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม ประเพณีของประเทศอยู่สองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ศูนย์กลางการเงินและเศรษฐกิจนานาชาติ และเป็นสำนักงานใหญ่ระดับภูมิภาคธุรกิจต่าง ๆ ของโลกตามวงแหวนรอบใน อาทิ อโศก-รัชดาภิเษก รวมย่านสีลม สาทร พระราม 3 รวมถึงศูนย์เปลี่ยนถ่ายการขนส่ง 3 แห่ง ได้แก่ ศูนย์พหลโยธิน ศูนย์มักกะสัน และศูนย์ตากสินวงแหวนพื้นที่เกษตรกรรม ขณะเดียวกันมีการสร้างเมืองบริวารเฉพาะด้าน เช่น เมืองนครปฐม จะเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม การเกษตร โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาเมืองควบคู่กับเส้นทางคมนาคมสายหลักของประเทศ

ผังเมืองกทม. เล็งปรับผังแนวรถไฟฟ้า

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เตรียมศึกษาปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครปี 2556 ที่ จะครบกำหนด 5 ปี ในปี 2561 ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปโดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้าที่จุดให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น โดยจะนำรูปแบบการพัฒนาของประเทศญี่ปุ่นมาใช้ คือ จะกำหนดรัศมีรอบรถไฟฟ้าเป็น 2 วง คือ วงที่ 1 รัศมี 250 เมตร สามารถสร้างตึกสูงได้มากเช่น 10 เท่า วงที่ 2 รัศมี 500 เมตรห่างจากรถไฟฟ้าจะลดระดับความสูงลงมา โดยเฉพาะเขตพื้นที่ชั้นในและในรัศมีของถนนวงแหวนรัชดาฯ หรือเฉพาะที่มีรถไฟฟ้าเปิดให้บริการเท่านั้น เพื่อให้คนใช้ขนส่งระบบรางมากขึ้น ซึ่งเอกชนจะสร้างอาคารสูง-ใหญ่ได้มากขึ้นด้วย

ทั้งนี้จากการเปิดให้มีการซื้อขายแลกเปลี่ยนพื้นที่ที่ถูกควบคุมความสูง เช่น สนามบิน หรือ พื้นที่สีน้ำตาลอ่อนที่ดินอนุรักษ์อย่างเกาะรัตนโกสินทร์ รัศมี 25 ตารางกิโลเมตรครอบคลุมพื้นที่ไปถึงฝั่งธน ย่านจรัลสนิทวงศ์บางบริเวณ ทั้งนี้ปกติจะต้องสร้างอาคารได้สูง เช่น 5-8 เท่า เป็นต้น แต่ปัจจุบันสร้างได้แค่ 2.5 เท่าของแปลงที่ดิน หากเอกชนต้องการสร้างอาคารแนวรถไฟฟ้าได้สูงมากกว่าเดิมสามารถซื้อขายสิทธิ์กับเจ้าของที่ดินย่านอนุรักษ์ที่เหลือได้ แต่เกณฑ์การซื้อขายจะให้เป็นไปตามราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์หรือการใช้สิทธิ์ของโบนัสที่ผังเมืองกทม. ปัจจุบันกำหนดให้สร้างพื้นที่พาณิชย์ได้อีก 20% จากเพดานอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เดิม

กรมที่ดินออก 2 ข้อบังคับคุมจัดสรร-ผู้อยู่

กรมที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาตรการแก้ไขปัญหาข้อขัดแย้งที่เกิดขึ้นระหว่างผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการกับลูกบ้านซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเป็นการคุ้มครองลูกบ้าน โดยการออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2559 มีหลักการสำคัญ ได้แก่ ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีคณะกรรมการออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จึงอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งลูกบ้านเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแล แต่หากว่าสาธารณูปโภคมีสภาพชำรุดทรุดโทรมไม่ได้รับการดูแลรักษาหรือไม่สามารถใช้งานได้ คณะกรรมการจะสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินปรับปรุงซ่อมแซมสาธารณูปโภคให้กลับคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น เมื่อผู้จัดสรรซ่อมแซมเสร็จแล้วจึงจะแจ้งให้ลูกบ้านเพื่อรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

นอกจากนี้ ยังออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระค่าส่วนกลาง ประกาศฉบับนี้บัญญัติขึ้นเพื่อขยายความมาตรา 50 แห่ง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินฉบับที่ 2 ที่ว่า ผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และกรณีที่ยังค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ทั้งนี้หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างชำระเกินหกเดือนขึ้นไป ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาหรือนายอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐาน 2 รายการ 1) หนังสือแจ้งผู้ค้างชำระ ซึ่งต้องมีเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน นับตั้งแต่ที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ 2) หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนหรือหนังสือมอบอำนาจ

สำหรับสาระสำคัญของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2559 ยังขยายความการระงับหรือแจ้งอายัดทำนิติกรรมถึงการค้าง

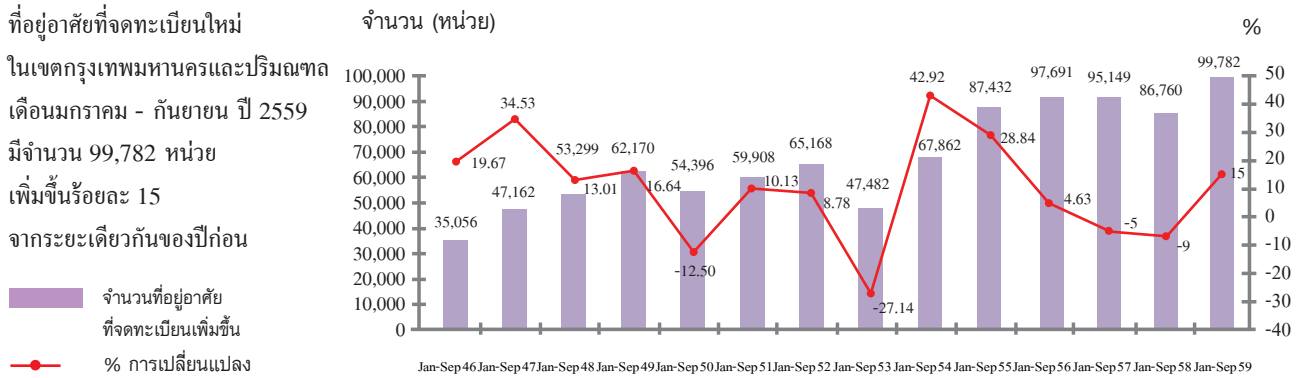


ชำระค่าบริการสาธารณะด้วย โดยบัญญัติเอาไว้ในข้อ 6 ความว่า ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้จัดเก็บค่าบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้ตามประกาศนี้

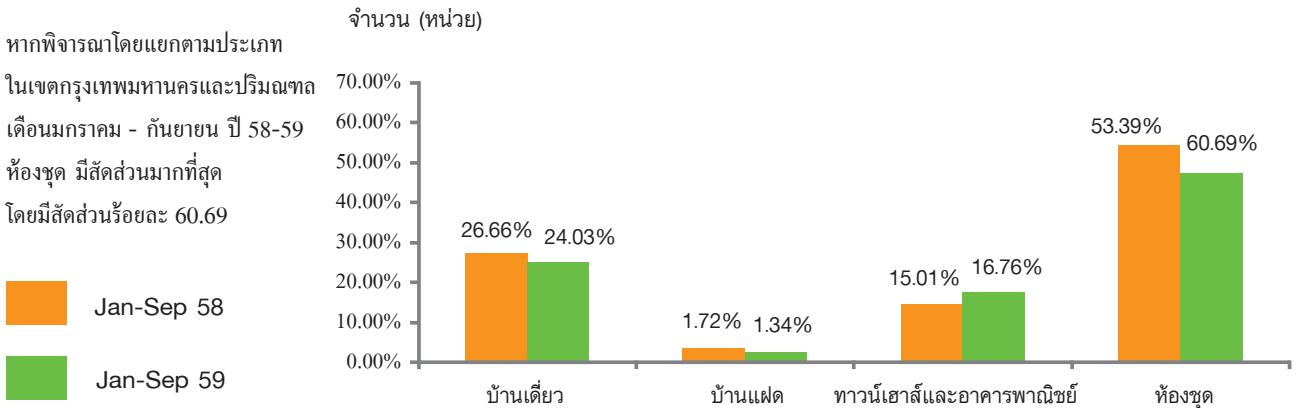
อย่างไรก็ตามในปี 2560 ยังมีกฎหมายและข้อบังคับอื่น ๆ ทั้งที่ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว รอบังคับใช้ หรือที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการดำเนินการอีกหลายฉบับด้วยกันที่น่าสนใจทางสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจะติดตามข้อมูล ข่าวสารต่าง ๆ เหล่านี้ มาเพื่อนำเสนอในโอกาสต่อไป 📊

บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559

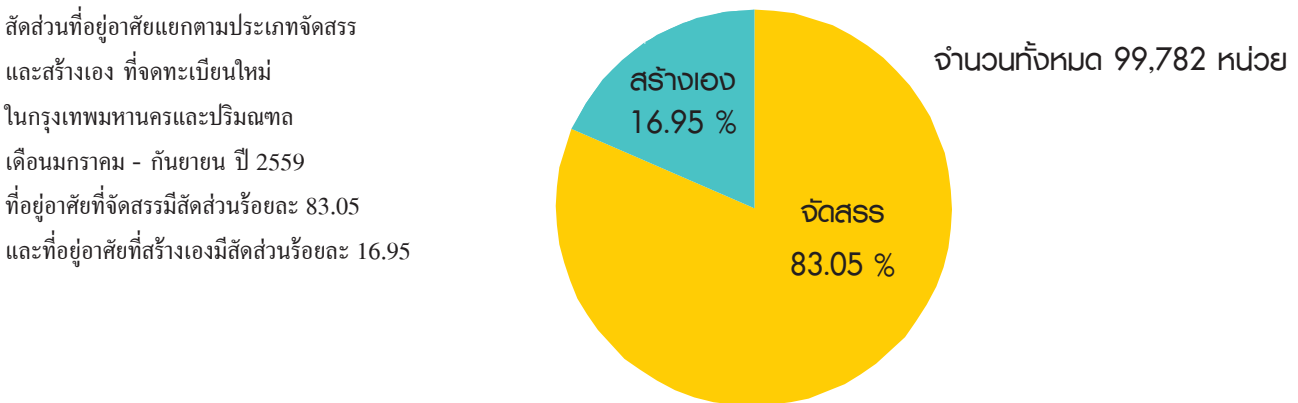
แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2546 -2559



แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2558 - 2559



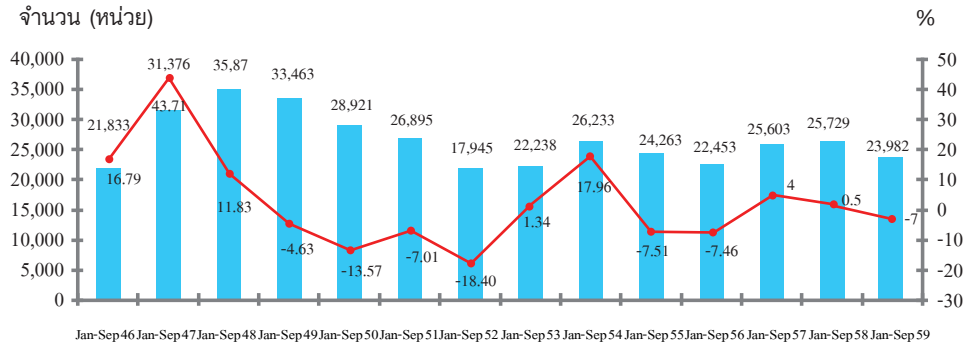
แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559



**แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2546 - 2559**

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559
ลดลงร้อยละ 7
มีจำนวน 23,982 หน่วย

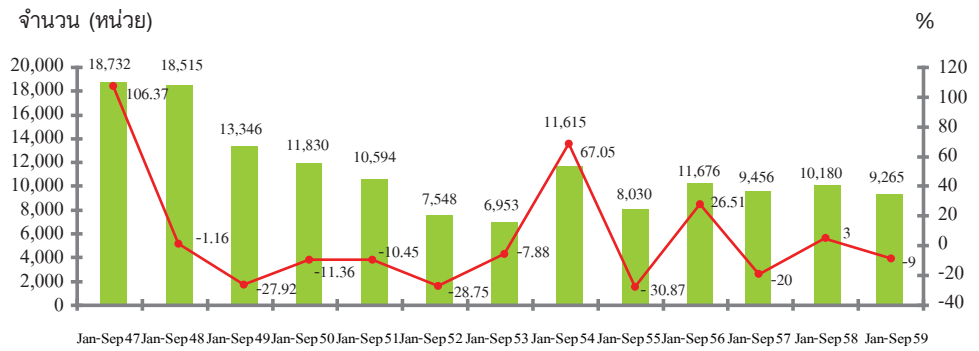
■ บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2547 - 2559**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559
ลดลงร้อยละ 9
มีจำนวน 9,265 หน่วย

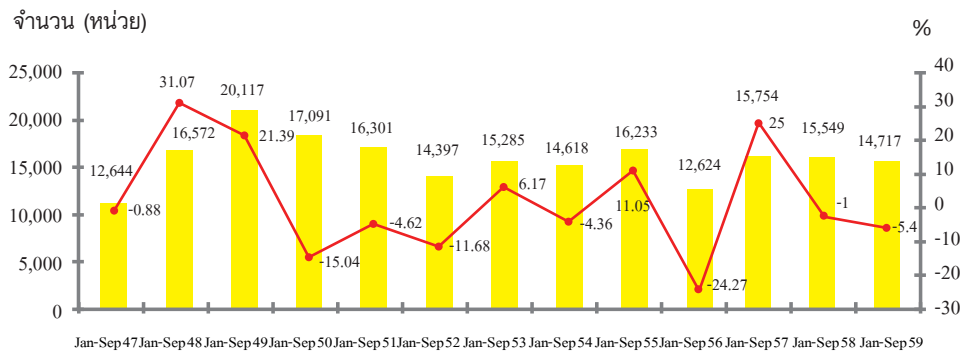
■ บ้านเดี่ยวจัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2547 - 2559**

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่ใน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559
ลดลงร้อยละ 5.4
มีจำนวน 14,717 หน่วย

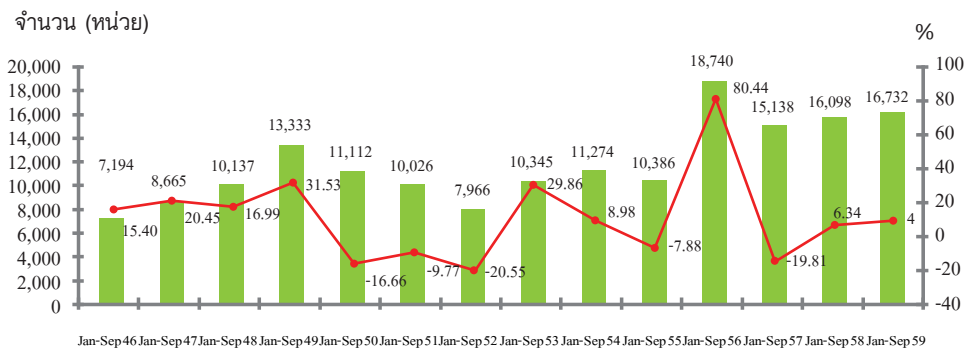
■ บ้านเดี่ยวสร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2546 - 2559**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559
เพิ่มขึ้นร้อยละ 4
มีจำนวน 16,732 หน่วย

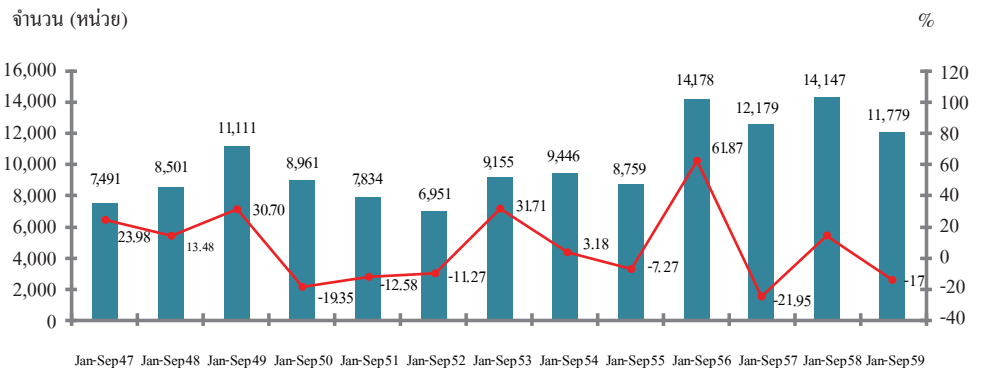
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จดทะเบียนใหม่
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2547 - 2559**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559
ลดลงร้อยละ 17
มีจำนวน 11,779 หน่วย

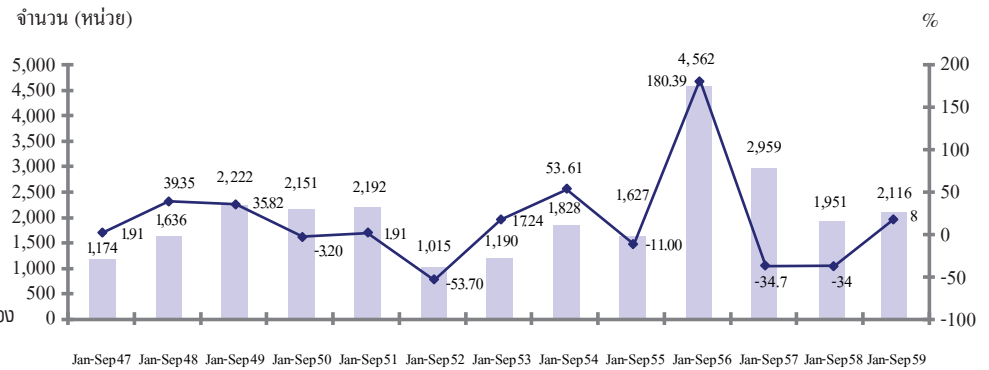
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรร
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2547 - 2559**

จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
สร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559
เพิ่มขึ้นร้อยละ 8
มีจำนวน 2,116 หน่วย

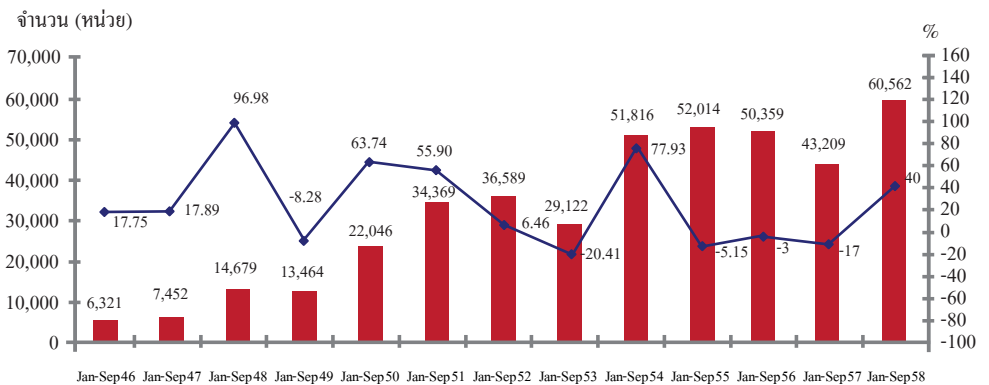
■ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเอง
● % การเปลี่ยนแปลง



**แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - กันยายน ปี 2547 - 2559**

จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - กันยายน ปี 2559
เพิ่มขึ้นร้อยละ 40
มีจำนวน 60,562 หน่วย

■ แฟลตและห้องชุด
● % การเปลี่ยนแปลง



โดยสรุปเดือนมกราคม - กันยายน ปี พ.ศ. 2559 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ลดลง ร้อยละ 15 มีจำนวน 99,782 หน่วย โดยที่ห้องชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในเขต กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่มีสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 60.69 มีจำนวน 60,526 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 40 บ้านเดี่ยว มีจำนวน 23,982 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 24.03 รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 16,732 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 16.76 และบ้านแฟลต มีจำนวน 1,343 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 1.34

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องใช้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2555 - 2559

รายการ	หน่วย	2555					2556					2557					2558					2559			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	
ประชากร	Mil/Persons	64.12	64.17	64.22	64.49	64.49	64.84	64.55	64.83	64.87	64.69	64.78	64.87	64.98	65.12	65.12	65.12	65.20	65.26	65.26	65.26	65.33	65.72	65.99	65.99
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ/รายได้ต่อหัว	Baht	43,621	41,295	43,584	45,759	174,259	43,966	43,268	42,752	45,579	43,881	47,437	43,580	45,675	47,527	46,544	46,544	50,785	51,755	53,616	51,755	53,975	52,795	53,053	53,053
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)	Bil.baht	2,797	2,804	2,799	2,951	11,351	2,997	2,953	1,516	3,018	2,621	3,038	2,619	2,968	3,095	3,031	3,031	3,311	3,499,900	3,952,000	3,499,900	3,526,200	3,469,700	3,501,100	3,501,100
อัตราการขยายตัวของ GDP (CYM)	%	0.3	4.2	3.0	18.9	6.6	5.3	2.8	0.6	2.9	0.6	-0.6	0.4	0.6	2.3	0.7	3.0	2.9	2.80	2.80	3.2	3.5	3.2	3.2	3.2
การบริโภค (ณ ราคาปี 2531)	%	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	0.7	2.4	1.9	2.50	2.10	2.3	3.3	3.2	3.2	3.2
ภาคเอกชน	%	2.7	5.3	6.0	12.2	6.6	4.2	2.4	-1.2	-4.8	0.2	-3	0.2	2.2	1.9	0.3	2.4	1.5	2.5	2.1	2.3	3.8	3.5	3.5	3.5
ภาครัฐบาล	%	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	5.5	2.8	2.5	4.6	1.0	4.8	2.2	8	2.2	-5.8	-5.8
การลงทุน (ณ ราคาปี 2531)	%	5.2	10.2	15.5	23.5	13.5	6.0	4.5	-6.5	-11.3	-1.9	-9.8	-6.9	2.9	3.2	-2.8	10.7	2.5	-1.2	9.4	4.7	4.7	2.7	1.4	1.4
ภาคเอกชน	%	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	-1.9	3.6	-3.4	-6.6	1.9	-2.0	2.1	0.1	-0.5	-0.5
ภาครัฐบาล	%	-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	-0.3	-6.1	37.8	2.7	15.9	41.4	29.8	12.4	10.4	6.3	6.3
สินค้านำเข้า	Mil.US\$	53,803	56,686	59,279	56,415	226,156	56,181	55,563	57,964	55,884	223,397	55,573	55,785	56,934	56,763	224,792	52,997	52,657	54,224	52,253	212,109	52,257	51,029	54,907	54,907
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	%	-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	-0.3	-4.3	-5.5	-4.7	-7.9	-5.6	-1.4	-3.1	0.4	0.4
สินค้านำเข้า	Mil.US\$	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	49,127	200,210	45,572	44,810	44,607	42,616	177,516	38,956	41,282	45,934	45,934
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US\$)	%	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	-8.5	-7.2	-10.1	-13.2	-11.3	-14.4	-7.8	-2.4	-2.4	-2.4
ดุลการค้า	Mil.US\$	1,173	1,483	1,668	765	8,337	-221	-497	-271	3,849	6,355	6,519	5,930	4,780	7,636	24,582	7,425	7,847	9,616	9,637	34,593	13,901	9,747	8,973	8,973
ดุลบัญชีเดินสะพัด	Mil.US\$	551	-2,453	1,547	923	2,728	1,267	-5,076	-888	5,197	-2,790	2,898	531	-1,479	9,815	14,231	8,238	4,134	6,367	13,055	34,839	16,420	8,375	10,291	10,291
ดุลการชำระเงิน	Mil.US\$	2,688	-3,263	2,171	707	5,265	2,602	-2,441	-1,950	-3,260	-5,049	-462	-606	37	-179	-1,210	3,985	3,326	-2,383	931	5,859	13,773	3,917	777	777
(เงินสำรองทางการ (พันล้าน US\$))	Bil.US\$	179.2	174.7	183.6	181.6	181.6	177.8	170.8	172.3	167.23	172.03	167.45	168.2	161.6	157.1	157.1	156.3	160.3	155.50	156.5	175.1	178.7	180.5	180.5	180.5
อัตราเงินเฟ้อ	%	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	1.9	-0.5	-1.1	-0.9	-0.9	-0.5	0.3	0.3	0.3	0.3
อัตราแลกเปลี่ยน																									
อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาท (บาทต่อดอลล่าร์สหรัฐ)	Baht/US\$	30.99	31.32	30.69	30.61	30.61	29.80	29.91	31.47	32.86	30.73	32.67	32.45	32.42	32.9	32.9	32.54	33.77	35.84	34.25	35.17	35.28	34.66	34.66	34.66
อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาท (100 บาทต่อ)	YEN/Baht	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	27.57	27.23	27.43	28.31	28.31	30.92	32.66	34.3	34.3	34.3
อัตราดอกเบี้ย																									
อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินฝากออมทรัพย์ (MOR)	%	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	7.38-7.75	6.75-7.13	6.75-7.13	7.38-7.75	7.37-7.75	7.37-7.50	7.37-7.50	7.37-7.50	7.37-7.50	7.12-7.38	7.12-7.38	7.12-7.38
อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินฝาก (MRE)	%	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	8.00-8.20	8.00-8.20	8.82-8.20	7.87-7.95	7.87-7.95	7.87-7.95	7.87-7.95	7.62-7.70	7.62-7.70	7.62-7.70
* อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินฝาก (1 วัน)	%	3.06	3.00	3.00	2.75	2.75	2.75	2.50	2.5	2.25	2.50	2	2	2	2	2	1.75	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
เงินฝากของสถาบันการเงิน	Bil.Baht	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	16,433.40	16,808.20	16,774.70	16,800.00	17,274.4	17,274.4	17,606.10	17,576.30	17,426.80	17,426.80
อัตราการเปลี่ยนแปลงเงินฝาก	%	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	4.2	-5.4	-6.2	-6.10	-5.3	-4.7	-4.3	-3.7	-3.7	-3.7
สินเชื่อภาคเอกชนของสถาบันการเงิน	Bil.Baht	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	15,343.40	15,504.80	15,666.20	16,159.5	16,159.5	16,159.5	16,136.50	16,354.10	16,457.70	16,457.70
อัตราการเปลี่ยนแปลงสินเชื่อ	%	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	-4.5	-5	-5.4	-5.70	-5.6	-4.3	-4.5	-4.5	-4	-4
อัตราส่วนเงิน/เงินฝาก	%	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	93.36	92.24	93.39	94.23	93.54	91.65	93.04	95.04	94.43	94.43

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



★★★ คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ และคุณวรยุทธ กิตติอุดม ดร.วรพจน์ กันตพิพัฒน์ คุณวีระกิตติ เอกอัครวิจิตร กรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมแสดงความยินดีกับ **คุณประทีป กิรติเรขา** เนื่องในโอกาสที่เข้าดำรงตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน เมื่อวันที่วันพฤหัสบดีที่ 13 ตุลาคม 2559 ณ ห้องทำงานอธิบดีกรมที่ดิน อาคารบี ชั้น 6 ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

★★★ คุณอดิเรก แสงใสแก้ว คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยุธยา และคุณศวกัญ รุ่งคนาวุฒิ กรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นประเด็น “การจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชน และเมืองเพื่อสุขภาวะ จัดโดยสำนักงานคณะกรรมการสุขภาพแห่งชาติ เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2559 ณ ห้องประชุม แชนไฟร์ 102 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม เมืองทองธานี



★★★ คุณพนรติช ขวณไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ เข้าร่วมงานเปิดตัวโครงการ Trade Association President Club (TAP) จัดโดยคณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนาสมาคมการค้า เมื่อวันที่จันทร์ที่ 28 พฤศจิกายน 2559 ณ ห้องบูรณัตร์ไชยากร ชั้น 4 กระทรวงพาณิชย์ ★★★

★★★ คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการกำกับกรประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ครั้งที่ 3/2559 จัดโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ณ ห้องประชุม 301 ชั้น 3 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ★★★



★★★ คุณพนรติช ขวณไชยสิทธิ์ นายกสมาคมฯ พร้อมด้วยคณะกรรมการบริหาร สมาคมฯ เข้าร่วมพิธีเปิดตัวสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดอุดรธานี พร้อมจัดบรรยายพิเศษ เรื่อง “แนวโน้มเศรษฐกิจกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อุดรธานี” โดย **คุณสวาทธีระรัตนนกุลชัย** ประธานหอการค้า จังหวัดอุดรธานี และบรรยายเรื่อง “ชุมชนน่าอยู่” โดย **คุณจรัญ เกษร** และบรรยายเรื่อง “42 ปีบนเส้นทางอสังหาริมทรัพย์” โดย **คุณอนันต์ อัศวโภคิน** เมื่อวันที่วันพฤหัสบดีที่ 8 ธันวาคม 2559 ณ ห้องคริสตัล ท็อป ชั้น 6 โรงแรมประกายจันทร์ดา จังหวัดอุดรธานี ★★★

**นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
คุณพนรติช ขวณไชยสิทธิ์
อุปนายกสมาคม**

คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธรรมา เพรัญญิก
คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขานุการสมาคมฯ
คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
คุณสุกิจ ตรัยวณพงศ์ ฝ่ายต่างประเทศ
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทศธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณ ณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ศิริกุล
อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์

กรรมการบริหาร

คุณชัชชาติ สิทธิพันธุ์
คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
คุณชาย ศรีวิกรม์
คุณจรัญ เกษร
รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์
คุณปริษา กุลไพศาลธรรม
คุณวีระกิตติ เอกอัครวิจิตร
คุณสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยุธยา
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณชานนณรงค์ บุริสตระกูล
คุณวีรพล จงเจริญใจ
คุณธันยพร เดชวาาศน์
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
คุณนิธิ นาคะเกศ
คุณธนศักดิ์ พึ่งเดช
คุณศิริวรรณ ฟ่องเสริมสุข
คุณมีศักดิ์ ชุนท์รักษ์โชติ
คุณอารักข์ โกมุตบุตร
คุณศุภโชค ปัญจทรัพย์
คุณจตุรงค์ ธนะประ
คุณธิดารัตน์ เจษฎาเชษฐ์
คุณกรวิภา กอวรกุล
คุณพิริยะ ธานีรัตนานนท์
คุณวิเชียร แพทยานันท์
คุณวรยุทธ กิตติอุดม
คุณสุเทพ ปัญญาสาร
คุณณัฐนันท์ คุณาจิระกุล
คุณปริญญา ไกรทจินดาชัย
ดร.วรพจน์ กันตพิพัฒน์
คุณสิริพงศ์ อังคสกุลเกียรติ
คุณแดน เทศระกุล
คุณเทอดศักดิ์ บุญทศ
ดร.พร วิรุฬห์รักษ์
ดร.ธีระชัย พิพิธศุภผล
คุณนพดล ธรรมวิวัฒน์

บรรณาธิการ

รศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์
คุณพนรติช ขวณไชยสิทธิ์
นายแพทย์สมเชาว์ ต้นทเทศธรรม
ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่
คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรื่องโรจจน์
คุณกานิณี อธิพันธุ์จินดา
ศูนย์การประชุมชนแห่งชาติสตรีคดี
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.thairealestatefair.com
e-mail : trea@thairealestate.org